

Département de la Drôme
Commune de Charpey



MODIFICATION n°1

du Plan local d'urbanisme (PLU)

DOSSIER **D'**APPROBATION

Sommaire

Pièce n°1 – Notice explicative p. 2

- 1- Etude d'impact, évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement p. 3
- 2- Note de présentation p. 3
- 3- Textes relatifs à la procédure et à l'enquête publique p. 4
- 4- Bilan de la concertation p. 6
- 5- Mention des autres autorisations nécessaires, en application du I de l'article L214-3, des articles L341-10 et L411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L311-1 et L312-1 du code forestier p. 6
- 6- Délibération relative à la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU au public p. 6

Pièce n°2 – Pièces modifiées p. 7

I- Rapport de présentation

- 1- Nature des modifications proposées, justification et description p. 8
- 2- Incidences de la modification sur l'environnement p. 26

II- Règlement écrit

III- Règlement graphique (zonage)

Modification n°1 du PLU de **Charpey**

Pièce n°1 | Notice explicative

1- Etude d'impact, évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

Le dossier de modification n°1 du PLU de Charpey est élaboré au titre des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme.

Au titre des articles L104-2 et R104-8 du code de l'urbanisme, la présente modification du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, ni d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

En outre, les modifications figurant au dossier de modification du PLU ne sont pas soumises à étude d'impact.

2- Note de présentation

2.1 Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Charpey

1 place de la Mairie

26 300 CHARPEY

Tel : 04 75 59 80 55

Mail : mairie-de-charpey@orange.fr

Sous l'autorité de : M. Jean-François COMTE, Maire de Charpey

2.2 Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Charpey dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en conseil municipal par délibération du 8 novembre 2011, qui a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 24 janvier 2017.

2.3 Objet de l'enquête publique

La commune a engagé par arrêté municipal n°2017-51 en date du 6 juin 2017 la modification n°1 du PLU, ayant pour objectifs de :

- ✓ Modifier le règlement écrit pour autoriser les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes dans les zones A et N,
- ✓ Modifier la rédaction de l'article 10 du règlement écrit afin d'harmoniser les règles de hauteur des constructions, notamment en zone UD, A et N,
- ✓ Modifier la rédaction de l'article 11 du règlement écrit afin notamment de modifier l'aspect des clôtures et l'aspect des toitures dans certaines zones urbaines et/ou à urbaniser,
- ✓ Modifier le règlement écrit du PLU afin d'y annexer les tables de concordance du code de l'urbanisme, suite à la recodification du code de l'urbanisme,
- ✓ Supprimer l'emplacement réservé " V2 ",
- ✓ Modifier l'article 6 de la zone UB afin d'autoriser sous condition l'implantation des annexes en limite d'emprise publique,
- ✓ Modifier le plan de zonage afin d'ajouter des constructions en zone agricole et/ou naturelle susceptibles de changer de destination,
- ✓ Corriger, le cas échéant, d'autres erreurs matérielles,
- ✓ Réaliser, le cas échéant, d'autres ajustements mineurs lors de la rédaction détaillée du dossier de modification.

2.4 Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, la modification du PLU soumise à enquête a été retenue

Le code de l'urbanisme dispose qu'il faut engager une procédure de droit commun (avec enquête publique) si le projet de modification a pour effet de " majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan " (L153-41).

Or, la modification du règlement écrit visant à autoriser les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes dans les zones A et N va conduire à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction. En effet, les extensions des constructions existantes seront autorisées dans la limite de 33% (voir le rapport de présentation complémentaire).

3- Textes relatifs à la procédure de modification et à l'enquête publique

3.1 Mention des textes qui régissent la procédure de modification du PLU

Rappel des dispositions du code de l'urbanisme :

L'article L153-31 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

L'article L153-36 du code de l'urbanisme dispose également que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En outre, l'article L153-41 du code de l'urbanisme dispose que :

« **Le projet de modification est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire **lorsqu'il a pour effet** :

- 1° Soit **de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction** résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Il ressort de ces dispositions que **les modifications apportées décrites au § 2 relèvent de la procédure de modification de droit commun du PLU au titre de l'article L153-41 du code de l'urbanisme** dans la mesure où :

- ✓ La commune n'envisage pas de changer les orientations définies par le PADD,
- ✓ La commune n'envisage pas de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ✓ La commune n'envisage pas de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification n°1 du PLU est soumise à enquête publique au titre de l'article L153-41 du code de l'urbanisme pour les raisons explicitées au § 2.4.

3.2 Mention des textes qui régissent l'enquête publique

Les principaux textes en vigueur régissant l'enquête publique sont rappelés ci-dessous :

- Décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements, JORF du 30 déc. 2011
- Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement, JO du 04/05/2012 page 7894
- Code de l'environnement : articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants

3.3 Façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative

3.3.1 Objet et conditions de l'enquête

L'enquête permet de porter les modifications envisagées à la connaissance du public afin qu'il fasse part de ses observations, notamment sur le registre prévu à cet effet. La modification du PLU s'inscrit en cohérence avec les objectifs fixés dans le Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

3.3.2 L'enquête publique

Durée de l'enquête publique

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à un mois pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale (article L 123-9 du code de l'environnement). L'enquête doit en outre être nécessairement réalisée préalablement à l'intervention de la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Le rôle du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur peut :

- demander la communication de documents en se tournant vers le responsable du projet
- effectuer des visites des lieux
- organiser des réunions d'information et d'échange avec le public
- auditionner des personnes : le maître d'ouvrage, toute personne ou service
- demander la désignation d'un expert

Les conditions de participation du public

Le code de l'environnement pose le principe de la communication possible à toute personne, sur sa demande, du dossier d'enquête, avant et pendant l'enquête.

De même, l'article R 123-13 du code de l'environnement précise les modalités de présentation des observations, propositions et contre-propositions du public. Ces dernières peuvent être inscrites sur le registre d'enquête établi sur des feuillets non mobiles côté et paraphé par le commissaire enquêteur, elles peuvent être adressées par correspondance au commissaire enquêteur éventuellement par voie électronique (mails), elles peuvent enfin être formulées lors des permanences organisées par le commissaire enquêteur.

3.3.3 A l'issue de l'enquête publique

Les formalités de clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur procède, dans un premier temps, à la clôture du ou des registres d'enquête à l'expiration du délai imparti. Dans un second temps, et dans les huit jours de la clôture de l'enquête, une rencontre est organisée entre le commissaire enquêteur et le responsable du projet, plan et programme. A cette occasion, le commissaire enquêteur communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Dans un dernier temps, le responsable du projet produit ses observations dans le délai de 15 jours qui lui est imparti.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Le contenu du rapport du commissaire enquêteur est régi par l'article R 123-19 de code de l'environnement. Il doit, en particulier, analyser et répondre aux observations formulées par le public. Il doit fournir à l'autorité compétente tous les éléments nécessaires à son information et doit lui permettre de décider de la suite à donner à l'opération soumise à enquête.

Objet d'un document nécessairement séparé, les conclusions motivées du commissaire enquêteur expriment un avis personnel non lié par l'opinion exprimée par le public.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête le dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées avec le rapport et les conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du tribunal administratif.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet. Copie est également adressée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture du département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

3.4 Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête

Le rapport et les conclusions ont pour but d'éclairer l'autorité compétente pour prendre sa décision. Le maître d'ouvrage n'est donc pas lié par les suggestions et recommandations formulées dans le rapport.

L'avis émis peut être favorable, favorable avec recommandations, favorable avec réserve ou défavorable (art R 123-19 du code de l'environnement).

3.5 Autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation

En fin de procédure, le conseil municipal délibère afin d'approuver la modification n°1 du PLU. Ladite délibération fera l'objet de mesures de publicité (conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme), formalités lui permettant de produire ses effets juridiques. La modification du PLU ainsi approuvée sera tenue à la disposition du public.

4- Bilan de la concertation

Le présent dossier de modification du PLU n'a pas fait l'objet de concertation, en application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme.

5- Mention des autres autorisations nécessaires, en application du I de l'article L214-3, des articles L341-10 et L411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L311-1 et L312-1 du code forestier

Le présent dossier de modification du PLU n'est pas concerné par ces dispositions.

6- Arrêtés du Maire

Voir ci-après.

**ARRETE DU MAIRE N° 2017 - 51
ANNULE ET REMPLACE ARRETE N° 2017 - 14
PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CHARPEY**

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L101-1 à L101-3 et les articles L153-36 à L153-44,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 8 novembre 2011 approuvant le Plan local d'urbanisme (PLU),

Considérant que l'ensemble des modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

ARRETE

ARTICLE 1 : Il est prescrit une procédure de modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Charpey au titre des articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme ;

ARTICLE 2 : La modification n°1 vise à :

- Modifier le règlement écrit pour autoriser les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes dans les zones A et N,
- Modifier la rédaction de l'article 10 du règlement écrit afin d'harmoniser les règles de hauteur des constructions, notamment en zone UD, A et N,
- Modifier la rédaction de l'article 11 du règlement écrit afin notamment de modifier l'aspect des clôtures et l'aspect des toitures dans certaines zones urbaines et/ou à urbaniser,
- Modifier le règlement écrit du PLU afin d'y annexer les tables de concordance du code de l'urbanisme, suite à la recodification du code de l'urbanisme,
- Supprimer l'emplacement réservé « V2 »,
- Modifier l'article 6 de la zone UB afin d'autoriser sous condition l'implantation des annexes en limite d'emprise publique,
- Modifier le plan de zonage afin d'ajouter des constructions en zone agricole et/ou naturelle susceptibles de changer de destination,
- Corriger, le cas échéant, d'autres erreurs matérielles,
- Réaliser, le cas échéant, d'autres ajustements mineurs lors de la rédaction détaillée du dossier de modification.

ARTICLE 3 : La population sera associée à cette procédure dans le cadre de l'enquête publique prévue à l'article L153-41 du code de l'urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 06/06/2017

Reçu en préfecture le 06/06/2017

Affiché le

SLO

ID: 026-212600795-20170606-2017_51-AR

ARTICLE 4 : Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU sera notifié avant enquête publique :

- au Préfet de la Drôme ;
- au Président / à la Présidente :
 - ✓ du Conseil départemental de la Drôme,
 - ✓ au Conseil régional de Auvergne-Rhône-Alpes,
 - ✓ de la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo,
 - ✓ de la Chambre de commerce et d'industrie de la Drôme,
 - ✓ de la Chambre des métiers et de l'artisanat de la Drôme,
 - ✓ de la Chambre d'agriculture de la Drôme,
 - ✓ du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale Rovaltain Drôme-Ardèche.

ARTICLE 5 : Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Fait à Charpey, le 06 juin 2017

Le Maire,
M. Jean-François COMTE



Modification n°1 du PLU de **Charpey**

Pièce n°2 | Pièces modifiées

I - Rapport de présentation complémentaire

Modifie la [pièce n°1 du PLU](#) : Rapport de présentation

1- Nature de modification proposée, justification et description

1. Modification du règlement écrit pour autoriser les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes dans les zones A et N (art. 2)

1.1 Nature de la modification

L'article 2 des zones agricoles (A) et naturelles (N) est modifié afin d'autoriser les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes, comme le permet l'article L151-12 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

1.1.2 Justification de la modification

En dehors des secteurs agglomérés (Charpey, Saint-Didier et les hameaux) on recense sur la commune plusieurs secteurs où s'est développé, historiquement, un habitat diffus. La commune souhaite permettre à ces habitations d'évoluer en leur permettant de s'étendre et de réaliser des annexes, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites concernés.

1.1.3 Description de la modification

- **L'article 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions) de la zone A a été modifié en conséquence.**

Rédaction de l'article 2 de la zone A avant la modification du PLU

« Dans la zone A, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural,
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés,
- Les constructions à destination d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,
 - et qu'elles soient limitées à 200 m² de SHON.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telle que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration...) non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiées au titre de l'article L.123-3-1 sont détournés en vert sur le plan de zonage,

- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole*,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage à la ferme, à condition qu'ils ne soient pas l'activité principale mais complémentaire de l'exploitation agricole,
- Les tables d'hôtes et gîtes ruraux, à condition qu'ils soient nécessaires l'exploitation agricole,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non du à des risques naturels et technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Préservation des espaces ruraux : les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau. [...] ».

Rédaction de l'article 2 de la zone A après la modification du PLU

« Dans la zone A, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural,
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés,
- Les constructions à destination d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,
 - et qu'elles soient limitées à 200 m² de SHON.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telle que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration...) non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiées au titre de l'article L.123-3-1 sont détournés en vert sur le plan de zonage,
- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole*,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage à la ferme, à condition qu'ils ne soient pas l'activité principale mais complémentaire de l'exploitation agricole,
- Les tables d'hôtes et gîtes ruraux, à condition qu'ils soient nécessaires l'exploitation agricole,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non du à des risques naturels et technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa

destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

- Préservation des espaces ruraux : les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

De plus, en zone A sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale* initiale à condition que la surface totale* initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale* de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions),

** La surface totale correspond à la surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². Une seule piscine est autorisée par habitation et le nombre total d'annexes (y compris les piscines) est limité à 2.

[...] »

➤ **L'article 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions) de la zone N a été modifié en conséquence.**

Rédaction de l'article 2 de la zone N avant la modification du PLU

« Dans toutes les zones N, sont autorisées sous condition, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié,

- Dans le secteur représenté par une trame graphique dite « à vocation électromagnétique » : les constructions, installations et travaux divers nécessaires pour procéder à des mesures électromagnétiques, sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié,

- L'adaptation ou l'extension limitée des constructions d'habitations existantes dans la limite de 30 % de SHON, à condition :

- qu'elle soit limitée à 250 m² de SHON totale
- et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole,

Un dépassement pourra être autorisé pour les aménagements inscrits dans le volume du ou des bâtiments existants.

- L'extension des activités existantes dans la limite de 20% de la SHOB et à condition que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles non interdits dans la zone,
- Les projets de constructions pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières relatives aux risques naturels.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où la destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.
- Les installations classées soumises à déclaration si liées à une activité autorisée dans la zone
- Les installations classées soumises à autorisation si liées à une activité autorisée dans la zone

Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau. [...] ».

Rédaction de l'article 2 de la zone N après la modification du PLU

« Dans toutes les zones N, sont autorisées sous condition, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié,
- Dans le secteur représenté par une trame graphique dite « à vocation électromagnétique » : les constructions, installations et travaux divers nécessaires pour procéder à des mesures électromagnétiques, sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié,

~~-L'adaptation ou l'extension limitée des constructions d'habitations existantes dans la limite de 30 % de SHON, à condition :~~

- ~~*-qu'elle soit limitée à 250 m² de SHON totale~~
- ~~*-et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole,~~

~~Un dépassement pourra être autorisé pour les aménagements inscrits dans le volume du ou des bâtiments existants.~~

~~-L'extension des activités existantes dans la limite de 20% de la SHOB et à condition que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.~~

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles non interdits dans la zone,
- Les projets de constructions pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières relatives aux risques naturels.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre, sans qu'il soit fait

application des autres règles de la zone dans la mesure où la destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

- Les installations classées soumises à déclaration si liées à une activité autorisée dans la zone

- Les installations classées soumises à autorisation si liées à une activité autorisée dans la zone

Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau. [...] ».

De plus, en zone N sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale* initiale à condition que la surface totale* initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale* de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions),

** La surface totale correspond à la surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². Une seule piscine est autorisée par habitation et le nombre total d'annexes (y compris les piscines) est limité à 2.

[...] »

2. Modification de **la rédaction de l'article 10 du règlement écrit afin d'harmoniser les règles de hauteur des constructions**, notamment en zone UD, A et N

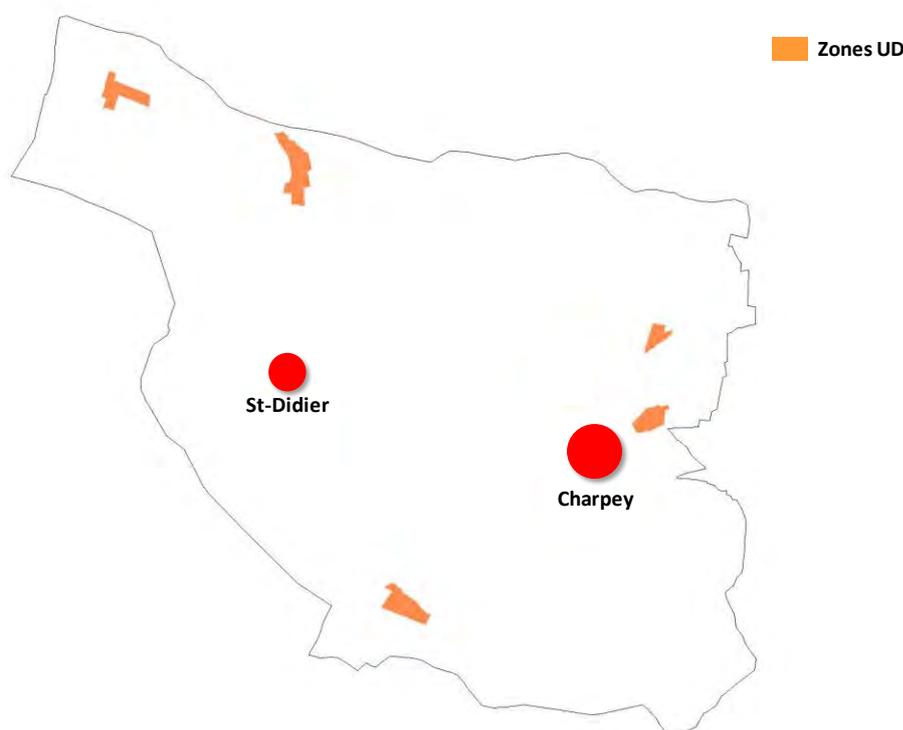
2.1 Nature de la modification

L'article 10 des zones UD, A et N du PLU a été modifié afin d'assurer une meilleure cohérence d'ensemble de la définition de la hauteur maximale des constructions :

- UD 10 : la hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est limitée à 6 mètres au lieu de 9 mètres
- A 10 : la hauteur maximale à l'égout de toiture des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 mètres au lieu de 7 mètres
- N 10 : la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au lieu de 9 mètres

2.2 Justification de la modification

Les zones UD du PLU correspondent aux hameaux ou groupements d'habitation éloignés des centralités de Charpey et de Saint-Didier (voir la carte ci-dessous).



Du fait de cet éloignement, les zones UD n'ont pas vocation à être densifiées de manière trop importante et la typologie bâtie doit être en adéquation avec l'existant. C'est la raison pour laquelle la Commune estime que la hauteur maximale de 9 mètres, autorisée à l'égout de toiture, semble quelque peu surévaluée. Il est donc proposé de limiter la hauteur des constructions à l'égout de toiture à 6 mètres en zone UD.

De même, les zones agricoles (A) et naturelles (N) correspondent à des secteurs sur lesquels on retrouve un habitat diffus existant. Les seules constructions d'habitation nouvelles autorisées sont celles nécessaires à une exploitation agricole. Compte-tenu de ces caractéristiques, il semble cohérent pour assurer l'intégration du bâti dans son environnement, de limiter également la hauteur des constructions à destination d'habitation à 6 mètres à l'égout de toiture en zone A et N.

2.3 Description de la modification

Le règlement écrit des zones a été modifié en conséquence.

L'article 10 du règlement écrit de la zone UD a été modifié dans ce sens.

Rédaction de l'article 10 de la zone UD avant la modification du PLU

« En UD, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres ».

Rédaction de l'article 10 de la zone UD après la modification du PLU

« En UD, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres ».

L'article 10 du règlement écrit de la zone A a été modifié dans ce sens.

Rédaction de l'article 10 de la zone A avant la modification du PLU

« La hauteur maximale est fixée à 9 mètres pour les habitations et 12 mètres pour les autres constructions ».

Rédaction de l'article 10 de la zone A après la modification du PLU

« La hauteur maximale est fixée à 6 mètres pour les habitations et 12 mètres pour les autres constructions ».

L'article 10 du règlement écrit de la zone N a été modifié dans ce sens.

Rédaction de l'article 10 de la zone A avant la modification du PLU

« La hauteur maximale est fixée à 9 mètres ».

Rédaction de l'article 10 de la zone A après la modification du PLU

« La hauteur maximale est fixée à 6 mètres ».

3. Modification de la **rédaction de l'article 11 du règlement écrit** afin notamment de **modifier l'aspect des clôtures dans certaines zones**

3.1 Nature de la modification

Dans les zones UC et UD, le règlement dispose à l'article 3 (conditions d'accès et de desserte) que « *lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le portail devra être installé en retrait de l'alignement avec création d'un "trapèze" sur la parcelle pour la manœuvre afin de permettre le stationnement des véhicules* ».

La commune souhaite préciser à l'article 11 des zones UC et UD (aspect extérieur des constructions) certaines conditions d'aspect que doivent respecter les « trapèzes » mentionnés à l'article 3. L'objectif de la commune est de permettre que les murs de clôture des « trapèzes » présentent un aspect extérieur (parement, enduit, ...) identique en finition et en teinte avec le mur de clôture implanté en limite de l'emprise publique.

3.2 Justification de la modification

Cette modification permet d'assurer une meilleure harmonie dans le paysage urbain des zones concernées.

3.3 Description de la modification

Le règlement écrit des zones a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 11 des zones UC et UD avant la modification du PLU

« Aspect des clôtures

Dans la zone UC, les clôtures seront à claire-voie* ou constituées d'un muret d'une hauteur de 0,50 mètre maximum et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ».

Rédaction de l'article 11 des zones UC et UD après la modification du PLU

« Aspect des clôtures

Dans la zone UC, les clôtures seront à claire-voie* ou constituées d'un muret d'une hauteur de 0,50 mètre maximum et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

En outre, les murs de clôture des « trapèzes » doivent présenter un aspect extérieur (parement, enduit, ...) identique en finition et en teinte avec le mur de clôture implanté en limite de l'emprise publique ou visible depuis la limite de l'emprise publique ».

4. Modifier le règlement écrit du PLU afin d'y annexer les tables de concordance du code de l'urbanisme, suite à la recodification du code de l'urbanisme

4.1 Nature de la modification

Suite à la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, le code de l'urbanisme est structuré autour de nouvelles références législatives et réglementaires. A titre d'exemple, les changements de destination en zone agricole référencés dans le règlement écrit du PLU au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme sont dorénavant référencés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

La modification consiste à **intégrer en annexe du règlement écrit les tables de concordance** (parties législative et réglementaire) permettant d'établir la correspondance entre les références légales utilisées dans le cadre du PLU en vigueur et les références légales issues de la recodification du code de l'urbanisme.

4.2 Justification de la modification

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du code de l'urbanisme.

Cette recodification apparaissait indispensable du fait des diverses évolutions législatives qui avaient rendu le code difficilement lisible pour les utilisateurs. En effet, la justification des frontières qu'il avait tracées entre différentes notions ou divisions s'était progressivement affaiblie par l'effet de la modification ou de l'insertion de certains articles voire de pans entiers de réformes. Surtout, l'inflation législative (le livre comportait une cinquantaine d'articles en 1976 et plus de 260 aujourd'hui) avait détourné le code de sa vocation première, à savoir être un instrument utile et maniable pour les citoyens et les professionnels de l'urbanisme.

Cet écueil se rencontrait en particulier dans les chapitres consacrés aux plans locaux d'urbanisme (PLU). La longueur des articles, qui pouvaient atteindre vingt-sept alinéas, leur numérotation complexe (par exemple l'article L. 123-1-1-1), mais surtout l'absence d'organisation des normes au sein de ces chapitres, étaient susceptibles de nuire à l'accessibilité et l'intelligibilité des règles voire à la sécurité juridique des actes dont ils étaient le fondement.

L'objectif était donc de retrouver des divisions claires et cohérentes, permettant un accès aussi rapide et facile que possible aux règles applicables et donc de simplifier l'accès aux normes pour les citoyens.

4.3 Description de la modification

Le règlement écrit, **avant la modification du PLU**, ne comprenait pas d'annexe.

Le règlement écrit, **après la modification du PLU**, comprend une annexe constituée des **tables de concordance de la partie législative** – cf. JO du 24/09/2015 (ancienne / nouvelle référence) – **et réglementaire** - JO du 29/12/2015 (ancienne / nouvelle référence).

Illustration de la 1ère page de la table de concordances de la **partie législative** intégrée en annexe du règlement écrit

Légifrance, le service public de l'accès au droit - Accueil

Partie législative au JO du 24/09/2015 (ancienne / nouvelle référence)

Dernière mise à jour : 5 octobre 2015

Code de l'urbanisme

- **Partie législative au JO du 24/09/2015 (ancienne / nouvelle référence)**
- Partie législative au JO du 24/09/2015 (nouvelle / ancienne référence)
- Partie réglementaire au JO du 29/12/2015 (ancienne / nouvelle référence)
- Partie réglementaire au JO du 29/12/2015 (nouvelle / ancienne référence)

Texte	Ancienne référence	Nouvelle référence
Nouvel article		L. 103-1
Nouvel article		L. 111-1
Nouvel article		L. 134-10
Nouvel article		L. 172-1
Nouvel article		L. 173-1
Nouvel article		L. 174-2
Code de l'urbanisme	art. L. 110, phrases 1, 2 et dernière partie	L. 101-1
Code de l'urbanisme	art. L. 110, phrases 3 première partie et 4	L. 101-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1, alinéa 1	L. 101-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1, alinéas 2 et 3	L. 111-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 1 à 11	L. 131-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 12 à 17	L. 131-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéa 18	L. 131-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 3 et 19	L. 131-4
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéa 20	L. 131-6
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 21 et 22	L. 131-7
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéa 23	non repris
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 24 et 25	non repris
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-2, alinéa 1	L. 111-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-2, alinéas 2 à 5	L. 111-4
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-2, alinéas 6 et 7	L. 111-5
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-2, alinéas 6 phrase 2 et 7 phrase 2	R. 111-20
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéas 1 et 2	L. 111-6
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéas 3 à 8	L. 111-7
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéa 9	L. 111-8
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéa 10	L. 111-9
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéa 11	L. 111-10
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-5, alinéa 1	L. 112-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-5, alinéas 2 et 3	L. 112-2

Illustration de la 1ère page de la table de concordances de la **partie réglementaire** intégrée en annexe du règlement écrit

Légifrance, le service public de l'accès au droit - Accueil

Partie réglementaire au JO du 29/12/2015 (ancienne / nouvelle référence)

Code de l'urbanisme

- Partie législative au JO du 24/09/2015 (ancienne / nouvelle référence)
- Partie législative au JO du 24/09/2015 (nouvelle / ancienne référence)
- **Partie réglementaire au JO du 29/12/2015 (ancienne / nouvelle référence)**
- Partie réglementaire au JO du 29/12/2015 (nouvelle / ancienne référence)

Texte	Ancienne référence	Nouvelle référence
Nouvel article		R. 104-11
Nouvel article		R. 104-16
Nouvel article		R. 121-6
Nouvel article		R. 123-2
Nouvel article		R. 151-1
Nouvel article		R. 151-2 al. 1
Nouvel article		R. 151-2 al. 3
Nouvel article		R. 151-2 al. 4
Nouvel article		R. 151-2 al. 6
Nouvel article		R. 151-2 al. 7
Nouvel article		R. 151-6
Nouvel article		R. 151-7
Nouvel article		R. 151-8
Nouvel article		R. 151-10
Nouvel article		R. 151-11
Nouvel article		R. 151-12
Nouvel article		R. 151-13
Nouvel article		R. 151-14
Nouvel article		R. 151-15
Nouvel article		R. 151-16
Nouvel article		R. 151-19
Nouvel article		R. 151-24 al. 5
Nouvel article		R. 151-24 al. 6
Nouvel article		R. 151-26
Nouvel article		R. 151-37 al. 1
Nouvel article		R. 151-37 al. 2
Nouvel article		R. 151-37 al. 3
Nouvel article		R. 151-37 al. 4
Nouvel article		R. 151-37 al. 5
Nouvel article		R. 151-37 al. 6

5. Suppression de l'emplacement réservé « V2 »

5.1 Nature de la modification envisagée et présentée en enquête publique

A proximité de la mairie, il existe deux secteurs aménagés qui se jouxtent : le lotissement « La Fontaine » et « Les Mansardes ». L'emplacement réservé « V2 » répondait à l'objectif initial de relier les deux voies de desserte de chacune des opérations afin de les mailler (voir la carte ci-après).

L'objectif de la modification est de supprimer cet emplacement réservé « V2 ».

Localisation de l'emplacement réservé « V2 »



5.2 Justification de la modification envisagée et présentée en enquête publique

La suppression de l'emplacement réservé « V2 » est justifiée par le fait que l'objectif de relier par une voirie de desserte les deux quartiers n'apparaît plus à ce jour comme pertinent dans la mesure où :

- ✓ chaque opération dispose d'une desserte propre adaptée,
- ✓ la création d'une liaison entre les 2 opérations n'apporterait pas d'amélioration quant aux conditions de desserte du secteur,
- ✓ en terme de circulations douces, chacune des 2 opérations dispose d'un accès piéton sécurisé au centre du village.

Accès au chemin des Mansardes depuis la RD119



5.3 Description de la modification envisagée et présentée en enquête publique

Dans le cadre du dossier présenté en enquête publique, la planche 2 du plan de zonage (pièce n°3 du PLU) a été modifiée pour supprimer l'emplacement réservé « V2 ».

5.4 Décision finale validée par la Commune

Afin de tenir compte de la recommandation du Commissaire enquêteur dans ses conclusions motivées, **la commune a décidé *in fine* de ne pas supprimer l'emplacement réservé V2.**

6. Modifier l'article 6 de la zone UB afin d'autoriser sous condition l'implantation des annexes en limite d'emprise publique

6.1 Nature de la modification

En zone UB, les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement du domaine public uniquement lorsque l'ordre continu prédomine. Sinon, elles doivent respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public. La modification a pour objectif d'**élargir aux annexes la possibilité d'implantation en limite du domaine public.**

6.2 Justification de la modification

La zone UB correspond aux secteurs d'extension de l'habitat et des services du centre-village de Charpey (deuxième couronne). Dans cette zone qui présente une certaine densité, les règles doivent faciliter l'optimisation du tissu urbanisé par l'assouplissement de certaines règles. L'implantation de constructions annexes (sous condition) en limite du domaine public répond à cet enjeu.

6.3 Description de la modification

Le règlement écrit de la zone UB a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 6 de la zone UB avant la modification du PLU

« Règle générale

Dans la zone UB, les constructions nouvelles pourront être édifiées à l'alignement du domaine public lorsque l'ordre continu prédomine, sinon elles respecteront un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

Prescriptions particulières

- Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.
- Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.
- Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.
- Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.
- Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général ».

Rédaction de l'article 6 de la zone UB après la modification du PLU

« Règle générale

Dans la zone UB, les constructions nouvelles pourront être édifiées à l'alignement du domaine public lorsque l'ordre continu prédomine, sinon elles respecteront un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

Prescriptions particulières

- Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative à condition que leur hauteur maximale à l'égout de toiture soit inférieure à 2,50 mètres et que la longueur de la façade implantée en limite séparative soit inférieure à 4 mètres.
- Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.
- Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.
- Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.
- Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.
- Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général ».

7. Modifier le plan de zonage afin d'ajouter des constructions en zone agricole et/ou naturelle susceptibles de changer de destination

Lors de la rédaction du dossier, il est finalement apparu qu'aucune construction nouvelle n'était susceptible de changer de destination.

Dès lors il n'y a pas lieu de modifier le plan de zonage sur ce point.

Sans objet.

Sans objet.

2- Incidences de la modification **simplifiée du PLU sur l'environnement**

2.1 Approche globale

Les modifications apportées dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU n'ont pas d'incidences négatives sur l'environnement. Les dispositions contenues dans le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU ne modifient pas le PADD et permettent de répondre aux objectifs de développement durable énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Rappel de l'article L101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

2.2 Approche locale

MODIF. 1 / Modification du règlement écrit pour autoriser les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes dans les zones A et N (art. 2)

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ Absence d'impact
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Impact positif – voir ci-dessous.
Réseaux	▪ Absence d'impact
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Absence d'impact
Agriculture	▪ Absence d'impact négatif – voir ci-dessous.
Déplacements	▪ Absence d'impact
Bruit	▪ Absence d'impact

→ L'article L151-12 du code de l'urbanisme dispose que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments d'habitation existants sont pour la plupart relativement éloignés des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles présents sur la commune. Les extensions ou annexes ne compromettent donc pas l'activité agricole. D'autre part, la réglementation des extensions et des annexes par le règlement écrit du PLU, garantit la préservation de la qualité paysagère des sites. Quelques bâtiments d'habitation existants peuvent être plus proches des sièges d'exploitation et/ou des bâtiments agricoles présents sur la commune. Cela ne compromet cependant pas l'activité agricole car la réglementation des extensions et des annexes est très encadrée par le règlement écrit du PLU, garantissant la préservation à la fois de l'activité agricole et de la qualité paysagère des sites. Le règlement écrit du PLU permet en outre de prévoir des extensions ou annexes des habitations en zone naturelle. L'évolution de ces habitations n'impacte pas l'activité agricole puisqu'il s'agit de constructions situées en dehors de l'espace agricole qui sont, de fait, éloignées de bâtiments agricoles ou sièges d'exploitation. D'autre part, la réglementation des extensions et des annexes par le règlement écrit du PLU garantit la préservation de la qualité paysagère des sites.

En conclusion, la modification a un **impact positif** puisqu'elle permet l'évolution des habitations existantes dans le diffus agricole et naturel, tout en préservant l'agriculture et le paysage.

MODIF. 2 / **Modification de la rédaction de l'article 10 du règlement écrit afin d'harmoniser**
 les règles de hauteur des constructions, notamment en zone UD, A et N

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ Absence d'impact
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Impact positif
Réseaux	▪ Absence d'impact
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Absence d'impact
Agriculture	▪ Absence d'impact
Déplacements	▪ Absence d'impact
Bruit	▪ Absence d'impact

→ L'impact sur l'environnement est **positif** car la modification permet de **mieux intégrer les constructions dans leur environnement paysager**.

MODIF. 3 / **Modification de la rédaction de l'article 11 du règlement écrit afin notamment de modifier l'aspect des clôtures dans certaines zones**

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ Absence d'impact
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Impact positif
Réseaux	▪ Absence d'impact
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Absence d'impact
Agriculture	▪ Absence d'impact
Déplacements	▪ Absence d'impact
Bruit	▪ Absence d'impact

→ L'impact sur l'environnement est **positif** car la modification permet de **mieux intégrer les clôtures dans leur environnement bâti**.

MODIF. 4 / Modifier le règlement écrit du PLU **afin d'y annexer les tables de concordance du code de l'urbanisme, suite à la recodification du code de l'urbanisme**

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ Absence d'impact
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Absence d'impact
Réseaux	▪ Absence d'impact
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Absence d'impact
Agriculture	▪ Absence d'impact
Déplacements	▪ Absence d'impact
Bruit	▪ Absence d'impact

→ L'impact sur l'environnement est **positif** car la modification permet **une meilleure lisibilité des références réglementaires**.

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ Absence d'impact
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Absence d'impact
Réseaux	▪ Absence d'impact
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Absence d'impact
Agriculture	▪ Absence d'impact
Déplacements	▪ Absence d'impact
Bruit	▪ Absence d'impact

→ **Absence d'impact (positif ou négatif) sur l'environnement** car la problématique des liaisons douces est déjà prise en compte par des aménagements existants qui répondent de manière satisfaisante aux besoins.

MODIF. 6 / **Modifier l'article 6 de la zone UB afin d'autoriser sous condition l'implantation des annexes en limite d'emprise publique**

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ Absence d'impact
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Absence d'impact
Réseaux	▪ Absence d'impact
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Absence d'impact
Agriculture	▪ Absence d'impact
Déplacements	▪ Absence d'impact
Bruit	▪ Absence d'impact

→ L'impact sur l'environnement est **positif** car la modification permet d'**optimiser les implantations dans une zone urbaine (UB) qui a vocation à être densifiée**, tout en maîtrisant par des règles spécifiques (hauteur limitée,...) l'impact paysager.

MODIF. 7 / **Modifier le plan de zonage afin d'ajouter des constructions en zone agricole et/ou**
naturelle susceptibles de changer de destination

Sans objet.

MODIF. 8 / **Correction, le cas échéant, d'autres erreurs matérielles**

Sans objet.

MODIF. 9 / Autres ajustements mineurs

Sans objet.

2.3 – Approche liée à la prise en compte des documents stratégiques

2.3.1 La prise en compte du PLH

La modification n'a pas d'incidences sur le Programme local de l'habitat.

2.3.2 La prise en compte du PDU

La commune n'est pas concernée par un Plan de déplacements urbains.

2.3.3 La prise en compte du SCOT

Les modifications respectent les orientations du SCOT Rovaltain Drôme-Ardèche approuvé le 25 octobre 2016.

2.3.4 La prise en compte du SDAGE Rhône Méditerranée

Les modifications respectent les orientations pas le Schéma directeur de gestion des eaux Rhône Méditerranée 2016-2021.

2.4 Approche liée à la prise en compte de Natura 2000

On ne recense **aucun site Natura 2000 sur la commune de Charpey**. Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- ✓ Le **site FR8201681** ZSC « Gervanne et rebord occidental du Vercors »
- ✓ Le **site FR8201692** ZSC « Monts du matin, combe Laval et val Sainte-Marie »
- ✓ Le **site FR8201675** ZSC « Sables de l'Herbasse et des Balmes de l'Isère »



Compte-tenu de l'éloignement des zones Natura 2000 du village et du fait que la nature des modifications envisagées ne modifie pas les équilibres environnementaux à l'échelle du PLU, **la modification de droit commun n°1 du PLU de Charpey n'a pas d'incidence sur un site Natura 2000.**

Département de la Drôme
Commune de Charpey



MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU)

DOSSIER D'**APPROBATION**

I - Rapport de présentation complémentaire

Modifie la pièce n°1 du PLU : Rapport de présentation

1- Nature de modification proposée, justification et description

1. Modification du règlement écrit pour autoriser les annexes et les extensions des **constructions d'habitation existantes dans les zones A et N (art. 2)**

Après une analyse approfondie, la Commune en accord avec le service planification de la DDT de la Drôme estime que cette évolution du règlement écrit s'inscrit dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun du PLU (avec enquête publique) et non pas dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée du PLU.

2. Modification **de la rédaction de l'article 4 de plusieurs zones (UC, UD,...) du règlement écrit** afin de préciser les conditions de raccordement aux réseaux, les conditions de gestion des eaux de piscine, etc.

2.1 Nature de la modification

L'article UC 4 est modifié pour préciser que :

- un terrain doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif si celui-ci existe au droit du terrain ;
- l'assainissement non collectif dans les secteurs UCa doit respecter les dispositions réglementaires en vigueur édictées par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

L'article UD 4 est modifié afin de proposer une rédaction homogène par rapport à l'article UC 4.

De plus, l'article 4 des toutes les zones du PLU est modifié afin de préciser que les eaux de débordement et les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans des puits perdus, sauf en cas de contrainte spécifique (périmètre d'un captage, risque naturel, etc.).

2.2 Justification de la modification

Ces précisions permettent d'offrir une meilleure compréhension des règles en vigueur.

2.3 Description de la modification

Le règlement écrit de la **zone UC** a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article UC 4 **avant** la modification du PLU

« [...]

Assainissement

La zone UC est en zone d'assainissement collectif existant, excepté le secteur UCa qui relève de l'assainissement non collectif (autonome)

[...] »

Rédaction de l'article UC 4 **après** la modification du PLU

« [...]

Assainissement

La zone UC est en zone d'assainissement collectif existant : tout terrain doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif si celui-ci existe au droit du terrain.

Dans le secteur UCa, tout terrain doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif si celui-ci existe au droit du terrain. Dans le cas contraire, l'assainissement non collectif est autorisé dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur édictées par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

[...] »

Le règlement écrit de la **zone UD** a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article UD 4 **avant** la modification du PLU

« [...]

Assainissement

La zone UD est en zone d'assainissement non collectif. Il est admis un dispositif d'assainissement individuel dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Schéma Directeur d'Assainissement.

[...] »

Rédaction de l'article UD 4 **après** la modification du PLU

« [...]

Assainissement

La zone UD relève de l'assainissement non collectif (autonome) : l'assainissement non collectif est autorisé dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur édictées par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

[...] »

Le règlement écrit de toutes les zones du PLU a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 4 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UL, AUS, A et N **avant** la modification du PLU

Pas de référence aux modalités de collecte des eaux de piscine.

Rédaction de l'article 4 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UL, AUS, A et N **après** la modification du PLU

Nouvelle référence aux modalités de collecte des eaux de piscine.

« Les eaux de débordement et les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans des puits perdus, sauf en cas de contrainte spécifique (périmètre d'un captage, risque naturel, etc.) »

3. Modification de **la rédaction de l'article 11 de plusieurs zones (urbaines, agricoles, naturelles,...) du règlement écrit afin d'ajuster et d'harmoniser certaines règles liées à l'aspect extérieur des constructions (clôtures, toitures,...)**

3.1 Nature de la modification

La modification a pour objectif de :

- ✓ Réglementer les clôtures en zone A,
- ✓ Limiter la hauteur des murets à 0,50 mètre dans les zones UB, UC, UD et N,
- ✓ Autoriser les toitures terrasses dans les zones UA, UB, UD, A et N, à condition d'être végétalisées,
- ✓ Modifier le nuancier disponible en mairie,
- ✓ Modifier certaines règles relatives à l'aspect extérieur des toitures,

3.2 Justification de la modification

3.2.1

L'article 11 de la zone A (agricole) ne réglemente pas les clôtures. La Commune souhaite édicter des règles, en s'appuyant sur celles proposées en zone N (naturelle) dans le règlement écrit en vigueur. Cela permet de maîtriser l'aspect extérieur des clôtures de manière homogène dans les secteurs non agglomérés du territoire communal.

3.2.2 Limitation de la hauteur des murets

Compte-tenu de l'absence de réglementation de la hauteur des murets, il existe aujourd'hui une importante disparité. La Commune souhaite proposer une règle afin d'homogénéiser la hauteur des murets en zone urbaine (en dehors du cœur de village), naturelle et agricole. La hauteur de 0,50 mètre correspond à la hauteur de 2 blocs agglomérés (environ 2 x 20 cm) et de l'arase (dernière assise de niveau d'un mur, de faible épaisseur).

3.2.3 Toitures-terrasses

Le règlement n'autorise pas les toitures terrasse en zone UA, UB, UD, N et A car il impose :

- ✓ en zone UA que « Les toitures seront à deux pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50% »,
- ✓ en zone UB, UD et N que « Les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50% »,
- ✓ en zone A (agricole) que « Les toitures à un pan sont interdites pour les constructions nouvelles ».

A noter qu'en zone UC, UE et UL le règlement n'impose ni de nombre de pans, ni de pente.

Compte-tenu des dispositions de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, la Commune souhaite modifier le règlement afin d'autoriser les toitures terrasses à condition d'être végétalisées.

Rappel de l'article L111-16 : « *Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés [...]* ».

3.2.4 Nuancier

Le règlement des zones UA, UB, UC, UD, UE, UL et AUS fait référence à un nuancier disponible en mairie afin de définir la teinte des façades des constructions. La Commune informe que le règlement n'est pas modifié sur ce point mais précise qu'un nouveau nuancier sera mis à disposition afin de préciser la teinte des façades en bois des constructions.

3.2.5 Aspect des toitures

La Commune souhaite :

- ✓ interdire les tuiles de couleur noire dans toutes les zones du PLU car cet aspect des matériaux de couverture ne s'inscrit pas en cohérence avec les caractéristiques régionales,
- ✓ ajouter dans les zones urbaines(UA, UB, UC et UD) que les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite « tâchetée noir »,
- ✓ autoriser, en zone A, les toits rouges pour les constructions agricoles,
- ✓ supprimer la notion de « volume antérieur » car il existe une contradiction dans la notion d' « extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur ». En effet, le volume d'une construction est nécessairement augmenté suite à une extension.

3.3 Description de la modification

3.3.1 Réglementation des clôtures en zone A

Le règlement écrit de la zone A a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 11 de la zone A avant la modification du PLU

Pas de réglementation sur les clôtures.

Rédaction de l'article 11 de la zone A après la modification du PLU

« Aspect des clôtures

Dans la zone A les clôtures seront à claire-voie* ou, en dehors des secteurs soumis aux risques d'inondation, constituées d'un muret d'une hauteur de 0,50 mètre maximum et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie*. Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites ».

3.3.2 Limitation de la hauteur des murets

Le règlement écrit des zones UB, UC, UD et N a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 11 des zones UB, UC, UD et N avant la modification du PLU

Pas de réglementation de la hauteur des murets.

Rédaction de l'article 11 de la zone UB après la modification du PLU

Nouvelle référence à la hauteur des murets.

« Aspect des clôtures

Dans la zone UB, les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein ou d'un muret d'une hauteur de 0,50 mètre maximum et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie* »

Rédaction de l'article 11 de la zone UC après la modification du PLU

Nouvelle référence à la hauteur des murets.

« Aspect des clôtures

Dans la zone UC, les clôtures seront à claire-voie* ou constituées d'un muret d'une hauteur de 0,50 mètre maximum et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie* »

Rédaction de l'article 11 de la zone UD après la modification du PLU

Nouvelle référence à la hauteur des murets.

« Aspect des clôtures

Dans la zone UD les clôtures seront à claire-voie* ou constituées d'un muret d'une hauteur de 0,50 mètre maximum et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie*. Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites ».

Rédaction de l'article 11 de la zone N après la modification du PLU

Nouvelle référence à la hauteur des murets.

« Aspect des clôtures

Dans la zone N, les clôtures seront à claire-voie*, sauf reconstruction à l'identique ou prolongement de murs et murets anciens. En dehors des secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures pourront être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,50 mètre maximum et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie*. Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

3.3.3 Toitures-terrasses

Le règlement écrit de la zone UA du PLU a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 11 de la zone UA avant la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures seront à deux pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc. [...] »

Rédaction de l'article 11 de la zone UA après la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées,

Dans les cas de toitures en pente, les toitures seront à deux pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc. [...] »

Le règlement écrit de la **zone UB** du PLU a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 11 de la zone UB **avant** la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc. [...] »

Rédaction de l'article 11 de la zone UB **après** la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées,

Dans les cas de toitures en pente, les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc. [...] »

Le règlement écrit de la **zone UC** du PLU a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 11 de la zone UC **avant** la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale. [...] »

Rédaction de l'article 11 de la zone UC **après** la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

[...] »

Le règlement écrit de la **zone UD** du PLU a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 11 de la zone UD **avant** la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc. [...] »

Rédaction de l'article 11 de la zone UD **après** la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées,
Dans les cas de toitures en pente, les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc. [...] »

Le règlement écrit de la **zone UE** du PLU a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 11 de la zone UE avant la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale. [...] »

Rédaction de l'article 11 de la zone UE après la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

[...] »

Le règlement écrit de la **zone UL** du PLU a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 11 de la zone UL avant la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale. [...] »

Rédaction de l'article 11 de la zone UL après la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

[...] »

Le règlement écrit de la **zone A** du PLU a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 11 de la zone A avant la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les toitures à un pan sont interdites pour les constructions nouvelles. Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions qui forment l'annexe d'une construction existante, dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant. [...] »

Rédaction de l'article 11 de la zone A après la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

A l'exception des toitures-terrasses qui sont autorisées à condition d'être végétalisées, les toitures à un pan sont interdites pour les constructions nouvelles. Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions qui forment l'annexe d'une construction existante, dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant.

[...] »

Le règlement écrit de la zone N du PLU a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 11 de la zone N avant la modification du PLU

« Aspect des toitures

[...]

Les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

[...] »

Rédaction de l'article 11 de la zone N après la modification du PLU

« Aspect des toitures

[...]

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées,

Dans les cas de toitures en pente, les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

[...] »

3.3.4 Nuancier

La rédaction de l'article 11 du règlement écrit des zones UA, UB, UC, UD UE, UL et AUS du PLU relatif à la mise à disposition d'un nuancier en mairie n'est pas modifié.

Cependant, un nouveau nuancier sera mis à disposition afin de préciser la teinte des façades en bois des constructions.

3.3.5 Aspect des toitures

La rédaction de l'article 11 du règlement écrit de **toutes les zones** du PLU relatif à l'aspect des toitures a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 11 de toutes les zones du PLU **avant** la modification du PLU

L'article 11 n'interdit pas la couleur noire pour les matériaux de couverture.

Rédaction de l'article 11 de toutes les zones du PLU **après** la modification du PLU

A la fin de chaque § « Aspect des toitures », il est mentionné que « **Les toitures de couleur noire sont interdites.** »

La rédaction de l'article 11 du règlement écrit des **zones UA, UB, UC et UD** relatif à l'aspect des toitures a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 11 des zones UA, UB, UC et UD **avant** la modification du PLU

« **Aspect des toitures**

[...]

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite.

[...] »

Rédaction de l'article 11 des zones UA, UB, UC et UD **après** la modification du PLU

« **Aspect des toitures**

[...]

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite **tachetée noir**.

[...] »

La rédaction de l'article 11 du règlement écrit en **zone agricole (A)** relative à l'aspect des toitures a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 11 de la zone A **avant** la modification du PLU

« **Aspect des toitures**

[...]

La couleur des matériaux de couverture sera de teinte vieux toits couleur beige ou brun rouge ».

Rédaction de l'article 11 de la zone A **après** la modification du PLU

« **Aspect des toitures**

[...]

La couleur des matériaux de couverture sera de teinte vieux toits couleur beige **de la terre cuite tachetée noir** ou brun rouge. **Pour les constructions à destination agricole, les toitures de couleur rouge sont autorisées** ».

La rédaction de l'article 11 du règlement écrit en **zone naturelle (N)** relative à l'aspect des toitures a été modifié en conséquence.

Rédaction de l'article 11 de la zone N **avant** la modification du PLU

« Aspect des toitures

[...]

La couleur des matériaux de couverture sera de teinte vieux toits couleur beige ou brun rouge ».

Rédaction de l'article 11 de la zone N **après** la modification du PLU

« Aspect des toitures

[...]

La couleur des matériaux de couverture sera de teinte vieux toits couleur beige **de la terre cuite tachetée noir** ou brun rouge ».

Enfin, la rédaction de l'article 11 du règlement écrit supprime la notion de « volume antérieur ».

Rédaction de l'article 11 de la zone UA **avant** la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures seront à deux pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc. [...] ».

Rédaction de l'article 11 de la zone UA **après** la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures seront à deux pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant ~~dans son volume antérieur~~, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc. [...]».

Rédaction de l'article 11 des zones UB, UD, AUS et N **avant** la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc. [...]».

Rédaction de l'article 11 des zones UB, UD, AUS et N **après** la modification du PLU

« Aspect des toitures

Les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant ~~dans son volume antérieur~~, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc. [...]».

4. Modification transversale concernant le remplacement des notions de SHON (**surface hors œuvre nette**) et de SHOB (**surface hors œuvre brute**) par la notion de « surface de plancher »

4.1 Nature de la modification

Les notions de SHON (surface hors œuvre nette) et de SHOB (surface hors œuvre brute) ont été remplacées par la notion de « surface de plancher », suite à la réforme de la surface de plancher adoptée par l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011.

4.2 Justification de la modification

La « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme.

4.3 Description de la modification

L'ensemble des articles faisant référence aux notions de SHOB et de SHON ont été remplacées par la notion de « surface de plancher ».

Rédaction du règlement **avant** la modification du PLU

Notions de « SHON » et de « SHOB ».

Rédaction du règlement **après** la modification du PLU

Notion de « **surface de plancher** ».

5. Modification du lexique afin de le compléter avec de nouvelles définitions (« annexe », « surface de plancher », « hauteur »,...)

5.1 Nature de la modification

La Commune souhaite compléter ou préciser certaines définitions du **lexique** figurant en annexe du règlement écrit du PLU.

5.2 Justification de la modification

Les définitions figurant dans le lexique permettent de préciser certaines notions utilisées dans le règlement écrit. Les précisions ou compléments apportés permettent d'améliorer la lecture et donc l'application des règles d'occupation et d'utilisation des sols.

5.3 Description de la modification

Le lexique a été modifié pour préciser le terme « **Annexe** ».

Définition du terme « Annexe » dans le lexique **avant** la modification du PLU

« Construction de faibles dimensions qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle et dépendant fonctionnellement d'un bâtiment principal. Un garage, un abri de jardin, une véranda, une buanderie, un cellier... sont des annexes possibles d'une habitation ».

Définition du terme « Annexe » dans le lexique **après** la modification du PLU

« Une annexe est une construction, non contiguë avec la construction principale (un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe), qui ne peut être affectée à l'usage principal de la construction. Dans tous les cas, une annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation. Une piscine constitue une annexe à une construction principale (habitation, hôtel...), couverte ou non ».

Le lexique a été modifié pour ajouter le terme « **Surface de plancher** ».

Définition du terme « Surface de plancher » dans le lexique **avant** la modification du PLU

Avant la modification du PLU, les termes utilisés sont « SHOB » et « SHON », aujourd'hui remplacés par la notion de « surface de plancher ».

Définition du terme « Surface de plancher » dans le lexique **après** la modification du PLU

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

(Définition de l'article R111-22 du code de l'urbanisme).

Le lexique a été modifié pour préciser le terme « **Hauteur** ».

Définition du terme « **Hauteur** » dans le lexique **avant** la modification du PLU

« La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs ».

Définition du terme « **Hauteur** » dans le lexique **après** la modification du PLU

« La hauteur (H) est la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade : l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes ou le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses sont bordées par des acrotères* ».

Le lexique a été modifié pour ajouter le terme « **Terrain naturel** ».

Définition du terme « **Terrain naturel** » dans le lexique **avant** la modification du PLU

Avant la modification du PLU, ce terme n'était pas défini dans le lexique du règlement du PLU.

Définition du terme « **Terrain naturel** » dans le lexique **après** la modification du PLU

« Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis ».

Le lexique a été complété pour préciser la différence entre les notions de « **Clôture** » et de « **Mur de soutènement** » (ou « **Mur de tenue des terres** »).

Définition du terme « **Clôture** » dans le lexique **avant** la modification du PLU

« Ouvrage visant à clore un terrain sur ses limites séparative, en bordure ou en retrait de voies privée ou voie publique. Il peut s'agir de murs, portes clôtures, grilles, clôtures à claire-voie ».

Définition du terme « **Clôture** » dans le lexique **après** la modification du PLU

« Une clôture est un ouvrage visant à clore un terrain sur ses limites séparative, en bordure ou en retrait de voie privée ou voie publique. Il peut s'agir de murs, portes clôtures, grilles, clôtures à claire-voie.

Un mur de soutènement (ou « mur de tenue des terres ») a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture, soumise au

régime des clôtures. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui a pour objet de corriger par remblai ou déblai les niveaux de terrain naturel*».

6. Modification de la rédaction de l'article 2 du règlement écrit afin revoir, dans les différentes zones du PLU, la réglementation des remblais pour assurer une meilleure intégration dans l'environnement

Voir le § 7. page suivante (« *Modification de la rédaction de l'article 10 du règlement écrit afin d'harmoniser les règles de hauteur (clôtures, constructions,...) entre les différentes zones du PLU* »).

7. Modification de la rédaction de l'article 10 du règlement écrit afin d'harmoniser les règles de hauteur (clôtures, constructions,...) entre les différentes zones du PLU

7.1 Nature de la modification

7.1.1 Constructions

L'article 10 des zones UB et UC du PLU a été modifié afin d'assurer une meilleure cohérence d'ensemble de la définition de la hauteur des constructions :

- UB 10 : la hauteur doit être limitée à 7,30 mètres au lieu de 9 mètres
- UC 10 : la hauteur doit être limitée à 6 mètres au lieu de 7 mètres

A noter que l'harmonisation de la hauteur des constructions concerne également les zones UD, A et N pour lesquelles il est également nécessaire de limiter la hauteur des constructions à 6 mètres au lieu de 9 mètres. Cette évolution s'inscrit dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun du PLU, et non pas dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée du PLU.

7.1.2 Clôtures

L'article 10 des zones UA, UB, UC et UD a été modifié afin d'améliorer l'intégration des clôtures dans les terrains en pente. Il est notamment précisé que, lorsqu'une clôture est située en contre-haut d'une emprise publique, la clôture sera obligatoirement constituée d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie. Un schéma explicatif permet d'illustrer les principes d'intégration des clôtures.

7.1.3 Remblais

L'article 10 de toutes les zones du PLU a été modifié afin de limiter la hauteur des remblais à 0,50 mètre à partir du sol naturel.

7.2 Justification de la modification

7.2.1 Constructions

Sur la Commune, la zone UA comprend d'ores et déjà des constructions d'une hauteur significative à l'échelle du village. Il s'agit d'une zone accueillant des constructions de type intermédiaire ou petits collectifs. Les autres zones urbaines, et notamment les zones UB et UC peuvent être densifiées, mais la typologie du bâti est principalement de type individuel ou individuel groupé. Pour cette typologie d'habitat, une hauteur à l'égout de toiture de 9 mètres en zone UB et de 7 mètres en zone UC semble quelque peu surévaluée. Il est donc proposé de limiter la hauteur à l'égout de toiture à 7,30 mètres en zone UB et à 6 mètres en zone UC.

7.2.2 Clôtures

Le règlement écrit précise d'ores et déjà que : « *La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture : - Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai, - Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai* ».

Sur les secteurs en pente, il est nécessaire de compléter le règlement afin d'assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des clôtures.

7.2.3 Remblais

La Commune souhaite limiter l'impact paysager des remblais lors de l'aménagement des parcelles destinées à recevoir une construction nouvelle en limitant la hauteur des remblais à 0,50 mètre à partir du sol naturel.

7.3 Description de la modification

7.3.1 Constructions

L'article 10 du règlement écrit des zones UB et UC a été modifié dans ce sens.

Rédaction de l'article 10 de la zone UB **avant** la modification du PLU

« En zone UB, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres ».

Rédaction de l'article 10 de la zone UB **après** la modification du PLU

« En zone UB, la hauteur maximale est fixée à **7,30 mètres** ».

Rédaction de l'article 10 de la zone UC **avant** la modification du PLU

« En zone UC, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres ».

Rédaction de l'article 10 de la zone UC **après** la modification du PLU

« En zone UC, la hauteur maximale est fixée à **6 mètres** ».

7.3.2 Clôtures

L'article 10 du règlement écrit des zones UA, UB, UC et UD a été modifié afin de préciser les conditions d'intégration des clôtures dans la pente.

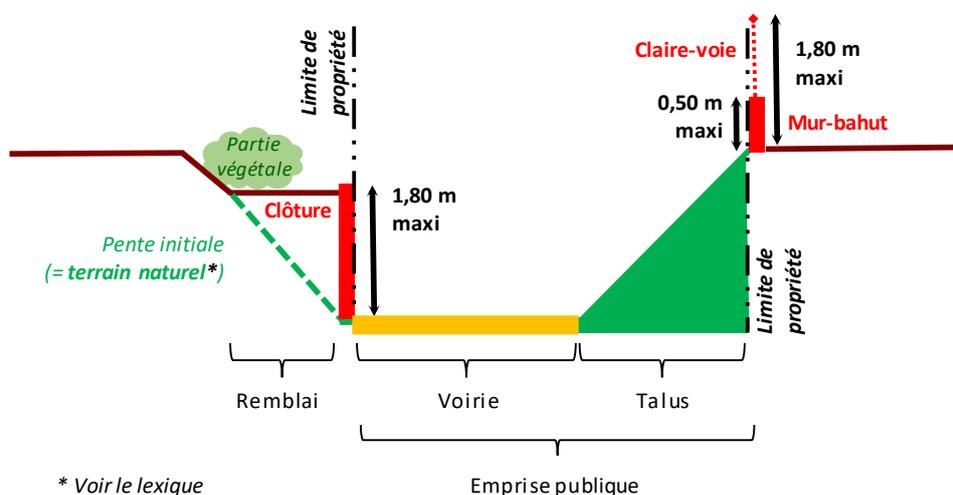
Rédaction de l'article 10 des zones UA, UB, UC et UD **avant** la modification du PLU

« La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres le long des voies publiques ».

Rédaction de l'article 10 des zones UA, UB, UC et UD **après** la modification du PLU

« La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres le long des voies publiques. **Lorsqu'une clôture est située en contre-haut d'une emprise publique, la clôture sera constituée soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (voir le schéma explicatif ci-après).**

Schéma explicatif



7.3.3 Remblais

L'article 10 du règlement écrit de toutes les zones du PLU a été modifié afin limiter la hauteur des remblais à 0,50 mètre à partir du sol naturel.

Rédaction de l'article 10 de toutes les zones du PLU avant la modification du PLU

Le PLU ne limite pas la hauteur des remblais à partir du sol naturel.

Rédaction de l'article 10 de toutes les zones du PLU après la modification du PLU

Une disposition particulière est ajoutée à l'article 10 de toutes les zones du PLU afin de limiter la hauteur des remblais à partir du sol naturel :

« Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé ».

8. Modification de **la rédaction de l'article 1 du règlement écrit de tout ou partie des zones UC et UD afin de s'opposer à la règle relative à l'article R151-21 du code de l'urbanisme**

8.1 Nature de la modification

La Commune souhaite modifier l'article 1 des zones UC et UD afin de s'opposer à la règle relative à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui dispose que :

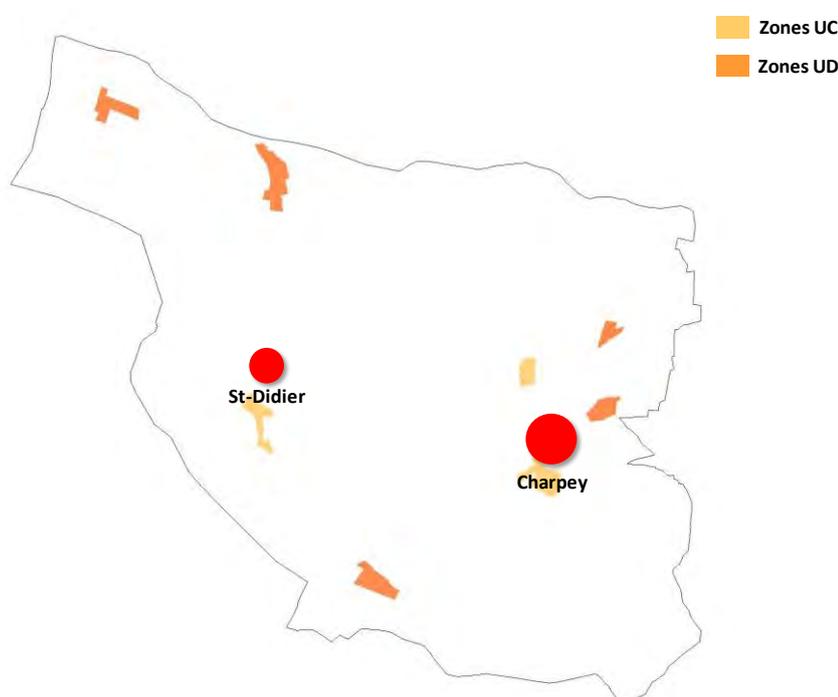
« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Les règles définies dans les zones UC et UD du PLU s'appliqueront donc à toute parcelle ou lot pour respecter les caractéristiques urbaines, et non pas à l'ensemble du projet.

8.2 Justification de la modification

Les zones UC et UD du PLU correspondent à des zones urbaines à dominante habitat qui n'ont pas vocation à être densifiées de manière trop importante. L'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne permet pas de maîtriser cette densification. L'objectif est d'éviter qu'un projet présente des densités et des formes urbaines inadaptées aux caractéristiques des zones UC et UD. L'application des règles à l'échelle de chaque parcelle ou de chaque lot permet *a contrario* de maîtriser la densité et forme urbaine, tout en s'inscrivant en cohérence avec la capacité des réseaux, en particulier l'assainissement.

Localisation des zones UC et UD du PLU



Le règlement écrit s'opposera donc dorénavant à la règle relative à l'article R151-21 du code de l'urbanisme en raison du caractère peu dense du tissu urbain des zones UC et UD, de leur éloignement par rapport au bourg de Charpey et de leur sensibilité sur le plan de l'assainissement.

8.3 Description de la modification

L'article 1 du règlement écrit de la zone UC a été modifié afin de s'opposer aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Rédaction de l'article 1 de la zone UC avant la modification du PLU

L'article 1 de la zone UC « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » ne s'oppose pas aux dispositions relatives à l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Rédaction de l'article 1 de la zone UC après la modification du PLU

L'article 1 de la zone UC intègre une nouvelle disposition :

« De plus, le présent règlement s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. De fait, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet n'est pas apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Chaque construction, lot ou unité foncière est soumis aux règles imposées dans le présent règlement de PLU (articles UC 2 à UC 14) ».

L'article 1 du règlement écrit de la zone UD a été modifié afin de s'opposer aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Rédaction de l'article 1 de la zone UD avant la modification du PLU

L'article 1 de la zone UD « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » ne s'oppose pas aux dispositions relatives à l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Rédaction de l'article 1 de la zone UD après la modification du PLU

L'article 1 de la zone UD intègre une nouvelle disposition :

« De plus, le présent règlement s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. De fait, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet n'est pas apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Chaque construction, lot ou unité foncière est soumis aux règles imposées dans le présent règlement de PLU (articles UD 2 à UD 14) ».

9. Modification de la rédaction de l'article 7 du règlement écrit afin d'ajuster la règle de recul en limite séparative (article 7) dans certaines zones (UD,...)

9.1 Nature de la modification

Dans la zone UD, le règlement écrit du PLU dispose à l'article 7 que : « la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 4$) ». **La commune souhaite que le recul minimum en limite séparative soit porté de 4 mètres à 5 mètres.**

9.2 Justification de la modification

La zone UD du PLU correspondent à des zones urbaines à dominante habitat qui n'ont pas vocation à être densifiées de manière trop importante. Dans le cadre du point 8 de la présente modification simplifiée du PLU (cf. § ci-dessus), le règlement écrit s'opposera dorénavant à la règle relative à l'article R151-21 du code de l'urbanisme en raison du caractère peu dense du tissu urbain des zones UD, de leur éloignement par rapport au bourg de Charpey et de leur sensibilité sur le plan de l'assainissement. **La maîtrise de la densité dans les zones UD nécessite également de modifier le recul minimum des constructions en limite séparative en le portant à 5 mètres au lieu de 4 mètres.**

9.3 Description de la modification

L'article 7 du règlement écrit de la zone UD a été modifié en ce sens.

Rédaction de l'article 7 de la zone UD avant la modification du PLU

« Constructions principales

Dans la zone UD, la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 4$) ».

Rédaction de l'article 7 de la zone UD après la modification du PLU

« Constructions principales

Dans la zone UD, la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 5$) ».

10. Modification de la rédaction de l'article 3 du règlement écrit afin d'ajuster les conditions d'accès des terrains dans plusieurs zones (UC, UD,...)

10.1 Nature de la modification

Dans les zones UC et UD la commune souhaite modifier l'article 3 des zones UC et UD afin d'imposer le jumelage des « trapèzes » d'accès aux parcelles lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cela concerne notamment les cas de figure suivants :

- ✓ un projet comprenant au moins 2 parcelles à bâtir,
- ✓ une construction située sur un terrain limitrophe à un terrain accueillant déjà une construction existante,
- ✓ une division de terrain bâti afin d'accueillir une seconde construction.

10.2 Justification de la modification

L'objectif est d'améliorer les conditions de sécurité des dessertes en limitant le nombre d'accès depuis les voies de desserte, notamment depuis les routes départementales.

10.3 Description de la modification

L'article 3 des zones UC et UD a donc été modifié en ce sens.

Rédaction de l'article 3 des zones UC et UD avant la modification du PLU

« Dispositions concernant les accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines de la RD 125, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès n'est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur la RD 125.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ».

Rédaction de l'article 3 des zones UC et UD après la modification du PLU

« Dispositions concernant les accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines de la RD 125, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès n'est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur la RD 125.

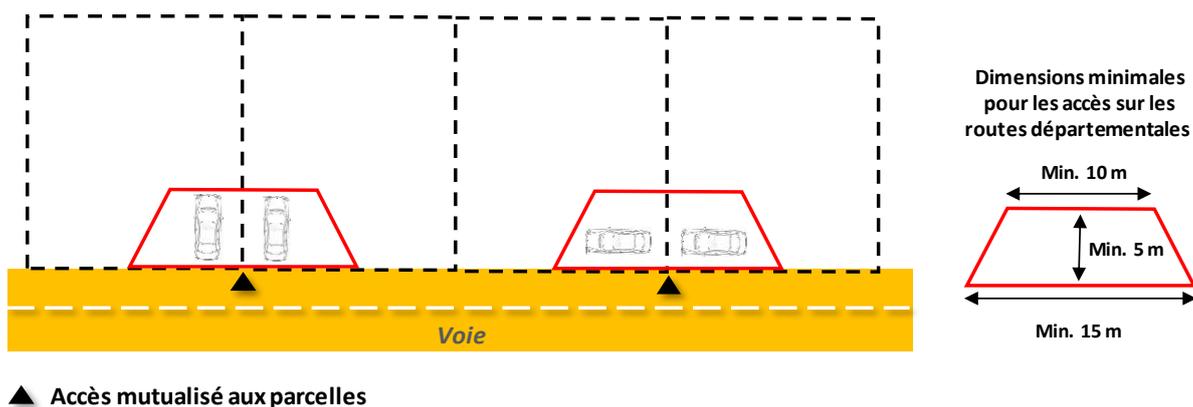
Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ».

Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), le portail devra être installé en retrait de l'alignement avec création d'un "trapèze" sur la parcelle pour la manœuvre afin de permettre le stationnement des véhicules (sans empiéter sur les emprises publiques). Sauf contrainte technique particulière, les trapèzes d'accès aux parcelles devront être mutualisés, selon les principes du schéma ci-après, dès lors que :

- un projet comprend la création d'au moins 2 logements,
- ou une construction projetée est située sur un terrain limitrophe à un terrain accueillant une construction existante,
- ou un terrain bâti est divisé afin d'accueillir une nouvelle construction. »

Schéma explicatif



11. Modification **de la rédaction de l'article 6 du règlement écrit afin d'ajuster la règle** de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans **plusieurs zones (UC, UD,...)**

11.1 Nature de la modification

L'article 6 des zones UA, UB, UC et UD du PLU impose un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public. La commune souhaite porter ce retrait à 2 mètres minimum pour les piscines.

En zone UE, le recul des piscines par rapport à la limite du domaine public n'est pas réglementé. La commune propose qu'un recul de 2 mètres soit également appliqué.

11.2 Justification de la modification

Dans l'ensemble des zones urbaines à dominante habitat (UA, UB, UC et UD) la taille des parcelles peut s'avérer relativement limitée, ce qui peut contraindre l'implantation des annexes et notamment celle des piscines. Le recul de 5 mètres, tel que défini dans le règlement du PLU, doit donc être réduit à 2 mètres.

11.3 Description de la modification

L'article 6 des zones UA, UB, UC et UD du PLU a donc été modifié en ce sens.

Rédaction de l'article 6 des zones UA, UB, UC et UD avant la modification du PLU

« Prescriptions particulières :

[... Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport au domaine public. ...]

Rédaction de l'article 6 des zones UA, UB, UC et UD après la modification du PLU

« Prescriptions particulières :

[... Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public. ...]

L'article 6 de la zone UE du PLU a donc été modifié en ce sens.

Rédaction de l'article 6 de la zone UE avant la modification du PLU

Le § « Prescriptions particulières » ne propose pas de règle de recul spécifique pour les piscines.

Rédaction de l'article 6 de la zone UE après la modification du PLU

« Prescriptions particulières :

[...
Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.
...]

12. Modification à la marge de la limite de la zone UC afin de corriger une erreur matérielle sur le secteur de Saint-Didier (Bois percé)

12.1 Nature de la modification

Sur le secteur de Saint-Didier (Bois percé), le PLU en vigueur a classé la parcelle n° ZP 130 est zonée pour partie en UCa et pour partie en N. Suite à une erreur matérielle, la délimitation de l'emprise entre les zones UCa et N doit être réajustée à la marge.

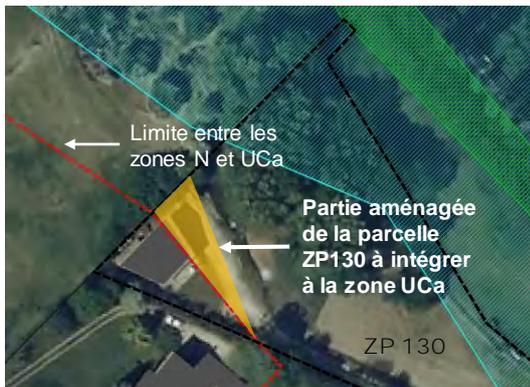
12.2 Justification de la modification

La parcelle ZP 130 est zonée pour partie en UCa et pour partie en N :

- ✓ la **partie aménagée**, comprenant la construction d'habitation, est classée en zone **UCa** sur une emprise de 400 m² environ,
- ✓ la **partie naturelle** de la parcelle est classée en **zone N** sur une emprise de 4 000 m² environ.

Compte-tenu de la taille importante de la parcelle (4 400 m²), le principe d'une distinction entre la partie aménagée et la partie naturelle est parfaitement justifié. Cependant, suite à une erreur matérielle figurant au plan de zonage, **la délimitation de la partie aménagée (classée UCa) ne correspond pas à la totalité du terrain aménagé et doit être réajustée** (voir la carte ci-dessous).

Réajustement de la limite de la zone UCa sur la parcelle ZP 130 suite à une erreur matérielle

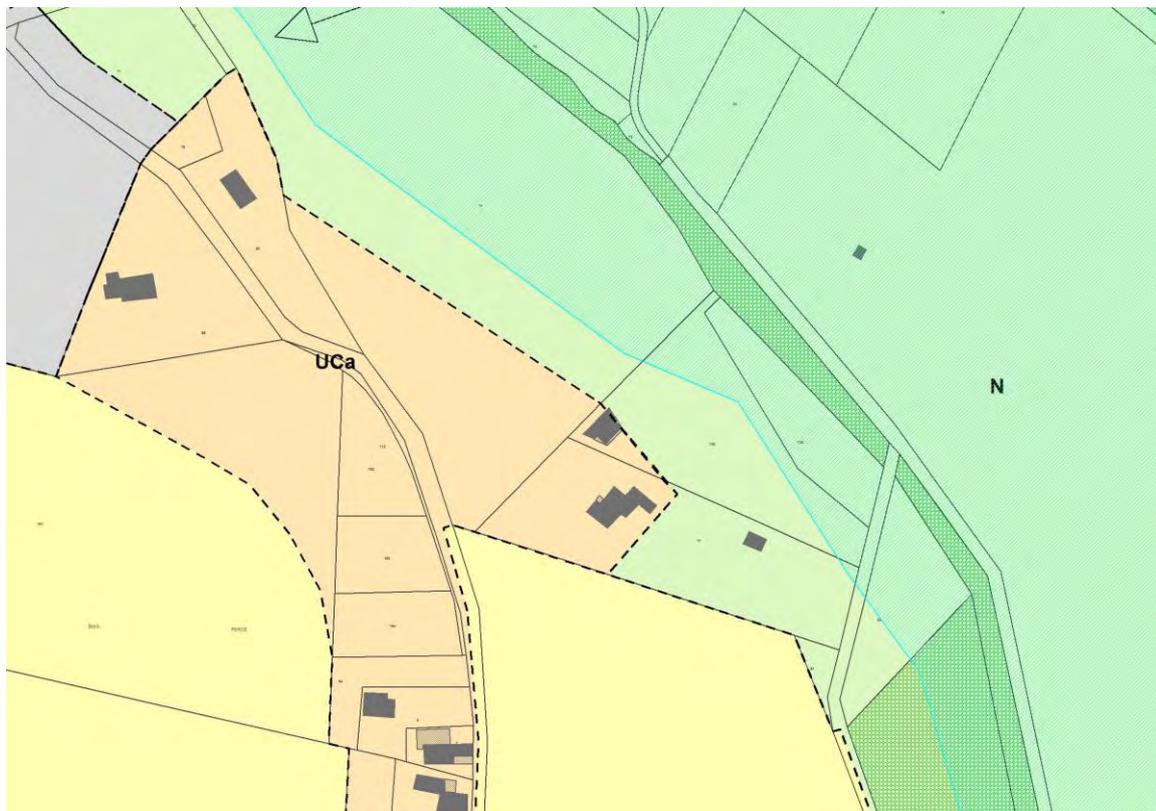


La partie aménagée de la parcelle ZP 130 classée en zone UCa passerait ainsi de 400 m² à 650 m², tandis que les 3 750 m² restant de la parcelle ZP 130 seraient classés en zone N.

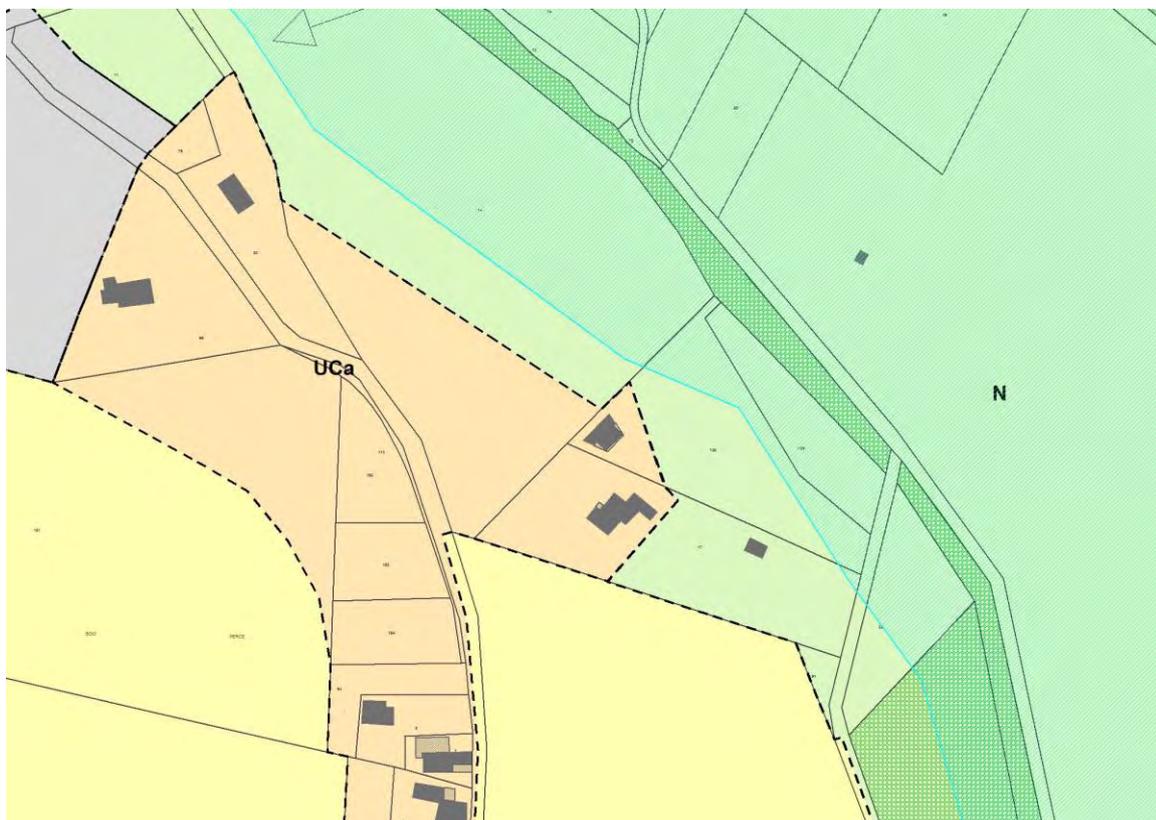
12.3 Description de la modification

Le plan de zonage a été modifié en conséquence.

Zonage (planche n°2) **avant** la modification du PLU



Zonage (planche n°2) **après** la modification du PLU



13. Modification **des dispositions réglementaires pour permettre la création d'un** local technique municipal

La Commune souhaite relocaliser le local technique implanté actuellement dans le prolongement du bâtiment de la mairie. Cette relocalisation aurait donc pu nécessiter l'ajustement du zonage ou du règlement écrit en fonction du lieu d'implantation. La solution retenue par la Commune repose finalement sur une **implantation à l'intérieur de la zone UL** où les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics sont autorisées.

Le PLU n'est donc pas modifié sur ce point.

14. Correction, le cas échéant, d'autres erreurs matérielles

Sans objet.

15. Autres ajustements mineurs

15.1 Nature de la modification

L'article 6 de l'ensemble des zones du PLU a pour intitulé : « *L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ». Il convient de compléter l'intitulé en précisant qu'il s'agit de « *L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation* ».

15.2 Justification de la modification

Une voie privée, lorsqu'elle est ouverte à la circulation publique et dès lors que son accès n'est pas limité, est une voie publique.

15.3 Description de la modification

L'intitulé de l'article 6 du règlement écrit de toutes les zones du PLU a été modifié en ce sens.

Rédaction de l'intitulé de l'article 6 de toutes les zones du PLU avant la modification du PLU

« L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».

Rédaction de l'intitulé de l'article 6 de toutes les zones du PLU après la modification du PLU

« L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques **et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation** ».

2- Incidences de la modification simplifiée du PLU **sur l'environnement**

2.1 Approche globale

Les modifications apportées dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU n'ont pas d'incidences négatives sur l'environnement. Les dispositions contenues dans le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU ne modifient pas le PADD et permettent de répondre aux objectifs de développement durable énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Rappel de l'article L101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

2.2 Approche locale

MODIF. 1 / Modification du règlement écrit pour autoriser les annexes et les extensions des **constructions d'habitation existantes dans les zones A et N (art. 2)**

Sans objet.

MODIF. 2 / **Modification de la rédaction de l'article 4 de plusieurs zones (UC, UD, ...)** du règlement écrit afin de préciser les conditions de raccordement aux réseaux, les conditions de gestion des eaux de piscine, etc.

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ L'impact sur le milieu naturel est très limité car les eaux de piscine seront évacuées dans un puit perdu. Cela permet en outre d'éviter les écoulements intempestifs sur les propriétés voisines.
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Absence d'impact
Réseaux	▪ Le rejet des eaux de piscine n'impactera ni le réseau d'assainissement, ni le dispositif d'assainissement non collectif.
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Absence d'impact
Agriculture	▪ Absence d'impact
Déplacements	▪ Absence d'impact
Bruit	▪ Absence d'impact

→ L'impact sur l'environnement est donc très limité.

MODIF. 3 / **Modification de la rédaction de l'article 11 de plusieurs zones (urbaines, agricoles, naturelles, ...) du règlement écrit afin d'ajuster et d'harmoniser certaines règles liées à l'aspect extérieur des constructions (clôtures, toitures, ...).**

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ Absence d'impact
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Impact positif lié à l'homogénéisation des règles sur l'ensemble de la commune
Réseaux	▪ Absence d'impact
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Impact positif lié à la possibilité d'autoriser les toitures terrasses végétalisées
Agriculture	▪ Absence d'impact
Déplacements	▪ Absence d'impact
Bruit	▪ Absence d'impact

→ La réglementation des clôtures en zone A, la limitation de la hauteur des murets, la possibilité d'autoriser les toitures terrasses (à condition d'être végétalisées), la modification du nuancier (afin de préciser la teinte des façades en bois des constructions) et de l'aspect des toitures (notamment la réglementation des couleurs) ont un **impact positif sur l'environnement** car ces dispositions réglementaires vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement et du paysage, tout en homogénéisant les règles qui s'appliquent sur le territoire communal.

MODIF. 4 / Modification transversale concernant le remplacement des notions de SHON (surface hors oeuvre nette) et de SHOB (surface hors oeuvre brute) par la notion de « surface de plancher ».

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ Absence d'impact
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Absence d'impact
Réseaux	▪ Absence d'impact
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Absence d'impact
Agriculture	▪ Absence d'impact
Déplacements	▪ Absence d'impact
Bruit	▪ Absence d'impact

→ **Absence d'impact (positif ou négatif) sur l'environnement** car il s'agit de prendre en compte une disposition réglementaire.

MODIF. 5 / Modification du lexique afin de le compléter avec de nouvelles définitions (« annexe », « surface de plancher », « hauteur », ...)

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ Absence d'impact
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Absence d'impact
Réseaux	▪ Absence d'impact
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Absence d'impact
Agriculture	▪ Absence d'impact
Déplacements	▪ Absence d'impact
Bruit	▪ Absence d'impact

→ **Absence d'impact (positif ou négatif) sur l'environnement** car il s'agit simplement de préciser la définition de certains termes utilisés dans le règlement écrit.

MODIF. 6 / **Modification de la rédaction de l'article 2 du règlement écrit afin revoir, dans les** différentes zones du PLU, la réglementation des remblais pour assurer une meilleure **intégration dans l'environnement**

Sans objet (voir la modif. 7).

MODIF. 7 / Modification **de la rédaction de l'article 10 du règlement écrit afin d'harmoniser les règles de hauteur (clôtures, constructions,...) entre les différentes zones du PLU**

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ Absence d'impact
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Impact positif lié à une meilleure intégration paysagère des constructions et des clôtures & à une harmonisation des règles sur la commune
Réseaux	▪ Absence d'impact
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Absence d'impact
Agriculture	▪ Absence d'impact
Déplacements	▪ Absence d'impact
Bruit	▪ Absence d'impact

→ La modification des règles de hauteur des constructions, des clôtures et des remblais ont un **impact positif sur l'environnement** car ces dispositions réglementaires vont dans le sens d'une meilleure prise en compte du paysage et d'une harmonisation des règles qui s'appliquent sur le territoire communal.

MODIF. 8 / Modification de la rédaction de l'article 1 du règlement écrit des zones UC et UD afin de s'opposer à la règle relative à l'article R151-21 du code de l'urbanisme

et MODIF. 9 / Modification de la rédaction de l'article 7 du règlement écrit afin d'ajuster la règle de recul en limite séparative (article 7) dans certaines zones (UD,...)

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ Absence d'impact
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Impact positif
Réseaux	▪ Impact positif
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Absence d'impact
Agriculture	▪ Absence d'impact
Déplacements	▪ Impact positif
Bruit	▪ Absence d'impact

→ L'article R151-21 du code de l'urbanisme permet de favoriser une densification dans les zones urbaines. L'application de cet article s'impose donc dans les zones urbaines centrales de la commune correspondant aux zones UA et UB.

Le développement communal s'est également organisé autour de groupements d'habitation plus éloignés du village de Charpey ou de Saint-Didier, correspondant aux zones UC et UD. L'urbanisation dans ces zones UC et UD a eu un impact sur le paysage (mitage), les réseaux (insuffisants), les déplacements (éloignement par rapport aux équipements), etc.

L'opposition au principe de l'article R151-21 du code de l'urbanisme et le passage d'un recul en limite séparative de 4 à 5 mètres ont un impact positif sur l'environnement car elle va permettre de contenir la densification de ces secteurs en limitant l'impact sur le paysage, les réseaux, les déplacements, etc.

MODIF. 10 / **Modification de la rédaction de l'article 3 du règlement écrit afin d'ajuster les conditions d'accès des terrains dans plusieurs zones (UC, UD,...)**

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ Absence d'impact
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Absence d'impact
Réseaux	▪ Impact positif
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Absence d'impact
Agriculture	▪ Absence d'impact
Déplacements	▪ Absence d'impact
Bruit	▪ Absence d'impact

→ Le fait d'imposer le jumelage des « trapèzes » d'accès aux parcelles lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès permet d'**améliorer la sécurité** et a donc un **impact positif**.

MODIF. 11 / Modification de la rédaction de l'article 6 du règlement écrit afin d'ajuster la règle de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans plusieurs zones (UC, UD,...)

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ Absence d'impact
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Absence d'impact
Réseaux	▪ Absence d'impact
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Absence d'impact
Agriculture	▪ Absence d'impact
Déplacements	▪ Absence d'impact
Bruit	▪ Absence d'impact

→ Le fait de réduire le retrait d'implantation des piscines de 5 mètres à 2 mètres n'a **pas d'impact négatif sur l'environnement**. Cette disposition permet de tenir compte de la taille parfois limitée des parcelles en permettant d'améliorer la qualité de vie des habitants.

MODIF. 12 / Modification à la marge de la limite de la zone UC afin de corriger une erreur matérielle sur le secteur de Saint-Didier (Bois percé)

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ Absence d'impact
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Absence d'impact
Réseaux	▪ Absence d'impact
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Absence d'impact
Agriculture	▪ Absence d'impact
Déplacements	▪ Absence d'impact
Bruit	▪ Absence d'impact

→ S'agissant de la correction d'une erreur matérielle, il n'y a **pas d'impact sur l'environnement**.

MODIF. 13 / Modification à la marge de la limite de la zone UC afin de corriger une erreur matérielle sur le secteur de Saint-Didier (Bois percé)

et MODIF. 14 / Modification à la marge de la limite de la zone UC afin de corriger une erreur matérielle sur le secteur de Saint-Didier (Bois percé)

Sans objet.

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact
Relief	▪ Absence d'impact
Géologie	▪ Absence d'impact
Qualité de l'air	Absence d'impact
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact
Eaux superficielles	▪ Absence d'impact
Risque inondation	▪ Absence d'impact
Milieu naturel	▪ Absence d'impact
Patrimoine culturel	▪ Absence d'impact
Cadre paysager	▪ Absence d'impact
Réseaux	▪ Absence d'impact
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact
Consommation d'énergie	▪ Absence d'impact
Agriculture	▪ Absence d'impact
Déplacements	▪ Absence d'impact
Bruit	▪ Absence d'impact

→ S'agissant simplement de compléter l'intitulé « *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* » par : « *et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation* », il n'y a **pas d'impact sur l'environnement**.

2.3 – Approche liée à la prise en compte des documents stratégiques

2.3.1 La prise en compte du PLH

La modification n'a pas d'incidences sur le Programme local de l'habitat.

2.3.2 La prise en compte du PDU

La commune n'est pas concernée par un Plan de déplacements urbains.

2.3.3 La prise en compte du SCOT

Les modifications respectent les orientations du SCOT Rovaltain Drôme-Ardèche approuvé le 25 octobre 2016.

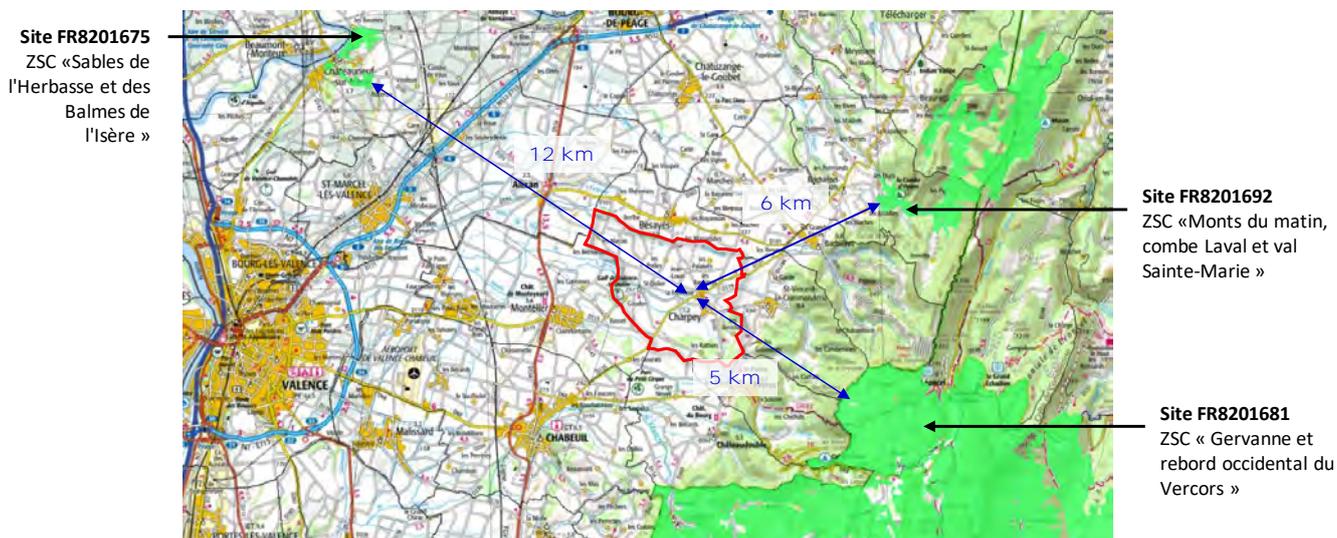
2.3.4 La prise en compte du SDAGE Rhône Méditerranée

Les modifications respectent les orientations pas le Schéma directeur de gestion des eaux Rhône Méditerranée 2016-2021.

2.4 Approche liée à la prise en compte de Natura 2000

On ne recense **aucun site Natura 2000 sur la commune de Charpey**. Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- ✓ Le **site FR8201681** ZSC « Gervanne et rebord occidental du Vercors »
- ✓ Le **site FR8201692** ZSC « Monts du matin, combe Laval et val Sainte-Marie »
- ✓ Le **site FR8201675** ZSC « Sables de l'Herbasse et des Balmes de l'Isère »



Compte-tenu de l'éloignement des zones Natura 2000 du village et du fait que la nature des modifications envisagées ne modifie pas les équilibres environnementaux à l'échelle du PLU, **la modification simplifiée n°1 du PLU de Charpey n'a pas d'incidence sur un site Natura 2000.**

INTRODUCTION

Le présent rapport concerne le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Charpey, mis en révision par délibération du 08 février 2005.

A titre de préambule,

Présentation générale de la commune

La commune de Charpey se situe au nord-ouest du département de la Drôme, dans les secteurs d'influence de Valence et de Bourg-de-Péage, dans un secteur positionné en transition entre le massif du Vercors et la vallée du Rhône. Elle subit ainsi les influences urbaines liées aux agglomérations d'importance à proximité, zones de développement économique et d'emploi pour des habitants venus chercher ici un cadre de vie, malgré les déplacements domicile-travail ainsi induits.

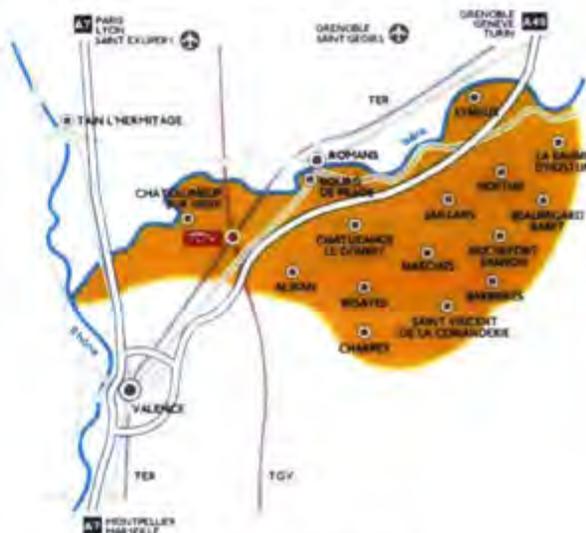
Charpey n'est pourtant pas seulement une ville dortoir car elle a su maintenir un tissu de commerces et de services sur son territoire.

La commune compte 1 164¹ habitants et s'étend sur une superficie de 1 548 Ha. Elle se divise en deux villages bien distincts, reliés par la RD119 : Charpey et Saint-Didier.

Cadre institutionnel

Administrativement, la commune est dans le canton de Bourg-de-Péage, qui s'est depuis regroupé en Communauté de Communes du canton de Bourg-de-Péage (15 communes).

Ses compétences sont le développement économique, l'environnement, le logement et le social, le tourisme et l'aménagement du territoire.



Source : www.cc-cantonbourgdepeage.fr

¹ INSEE, 2006

PARTIE 1 : Diagnostic territorial

1	Analyse sociodémographique	6
1.1	La population	6
1.2	Le logement	11
1.3	La population active	15
2	Analyse économique	21
2.1	Activités communales	21
2.2	Activités du bassin d'emploi	22
2.3	Tourisme	24
2.4	Agriculture	26
3	Analyse des équipements et services	33
3.1	Inventaire des équipements	33
3.2	Etat des lieux et besoins	35
4	Analyse des infrastructures	37
4.1	Réseaux techniques	37
4.2	Infrastructures de communication	38

PARTIE 2 : Etat des lieux de l'environnement

1	Analyse de l'environnement et du paysage	46
1.1	Le milieu physique et naturel	46
1.2	Les risques environnementaux et les nuisances	51
1.3	Le paysage	56
2	Analyse du tissu urbain	62
2.1	Historique	62
2.2	Structure urbaine	64
2.3	Les grandes entités du territoire	76
2.4	Dynamiques et fonctionnements urbains	88

PARTIE 3 : Exposé des choix d'aménagement

1	Les Enjeux dégagés du diagnostic	94
2	Les Enjeux du PLU	95
2.1	Les objectifs de la révision du PLU	95
2.2	Les principes fondateurs du PADD	95
2.3	Choix retenus, traductions graphiques et réglementaires du PADD	95
3	Traductions graphiques	100
3.1	Les zones du PLU	100
3.1.1	Les zones urbaines	100
3.1.2	Les zones à urbaniser	101
3.1.3	La zone agricole	101
3.1.4	Les zones naturelles	101
3.2	Les dispositions graphiques particulières	102
4	Dispositions réglementaires	123
5	Du POS au PLU	127
5.1	Continuités et changements entre POS et PLU	127
5.2	Bilan des surfaces	128

PARTIE 4 : Incidence du plan et prise en compte de l'environnement

1	Le Milieu Naturel	131
1.1	La maîtrise de la consommation d'espace, de l'étalement urbain et du mitage des terres agricoles	131
1.2	La préservation des habitats naturels et des paysages ruraux	132
1.3	La gestion de l'eau	133
2	L'Environnement Humain.....	137
2.1	La protection de la population contre les risques naturels et les nuisances.....	137
	La réponse aux besoins de la population	138
2.2	L'optimisation des déplacements.....	141
2.3	Le maintien d'une dynamique économique rurale.....	141
2.4	La préservation et la valorisation du patrimoine bâti et de l'identité architecturale locale	143

1^{IERE} PARTIE :
DIAGNOSTIC
TERRITORIAL

1 ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE

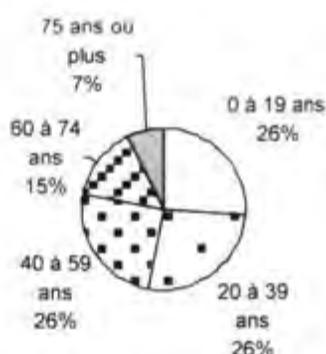
1.1 La population

1.1.1 Nature et composition de la population

La population de Charpey était composée, lors du dernier recensement de 1999, de 901 habitants.

➤ Une population assez jeune

Répartition de la population par tranche d'âge



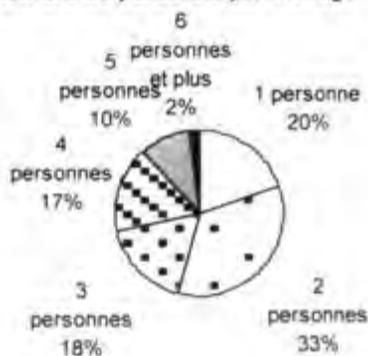
La population de la commune est globalement assez jeune, les moins de 40 ans représentant plus de la moitié de la population (52%). Cette composition suit exactement les tendances départementales.

La relative jeunesse de la population entraîne un potentiel de renouvellement important. Les trois premières tranches d'âge sont totalement équilibrées, ce qui constitue une bonne assise de développement.

La population de Charpey est légèrement plus jeune que la moyenne nationale (52,17%).

➤ Un nombre important de ménages de 4 et 5 personnes

Nombre de personnes par ménage



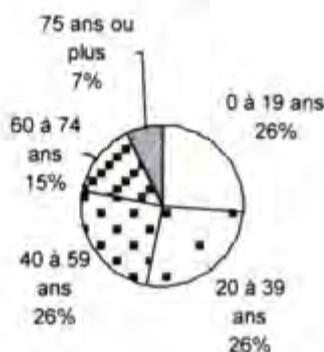
En 1999, 336 ménages habitaient à Charpey soit 2,7 personnes par ménage. Cette proportion est nettement supérieure à la moyenne drômoise (2,4) mais égale à la moyenne nationale.

La part des petits ménages composés d'une à deux personnes représente 53% des ménages. Ce taux est très en dessous de la moyenne drômoise (61,44%) et française (62,14%) en faveur de ménages plus importants.

En effet, les ménages composés de trois, quatre et cinq personnes sont nettement plus représentés que dans le reste du département (16% pour les ménages de trois personnes, 14% pour ceux de quatre personnes). Ceci traduit l'existence de structures familiales importantes au sein du village, caractéristique des communes rurales.

➤ **Peu de familles nombreuses**

Répartition de la population par tranche d'âge



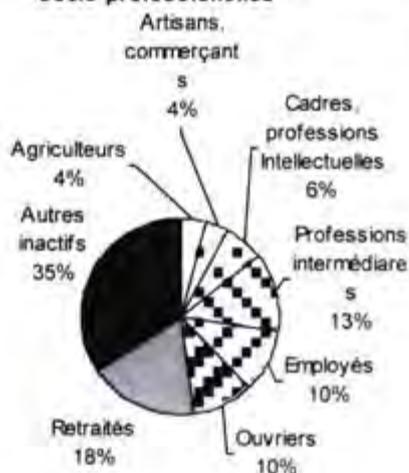
En 1999, les couples sans enfants représentaient 47% des familles, ce qui est supérieur aux moyennes départementale (44,34%) et nationale (43,5%). Le nombre de familles n'ayant qu'un seul enfant est nettement supérieur à la moyenne (16%).

La part des familles ayant plus d'un enfant est moins importante qu'ailleurs. En outre, il est à noter que le nombre de familles ayant plus de trois enfants est nul.

Cette analyse des ménages de Charpey laisse apparaître des structures familiales de taille réduite. Toutefois les ménages étant composés d'un nombre important de personnes, on en conclut qu'il n'est pas rare que plusieurs générations vivent sous le même toit.

➤ **Un nombre conséquent de professions intermédiaires d'agriculteurs et de retraités mais une mutation en cours**

Répartition de la population selon les catégories socio-professionnelles

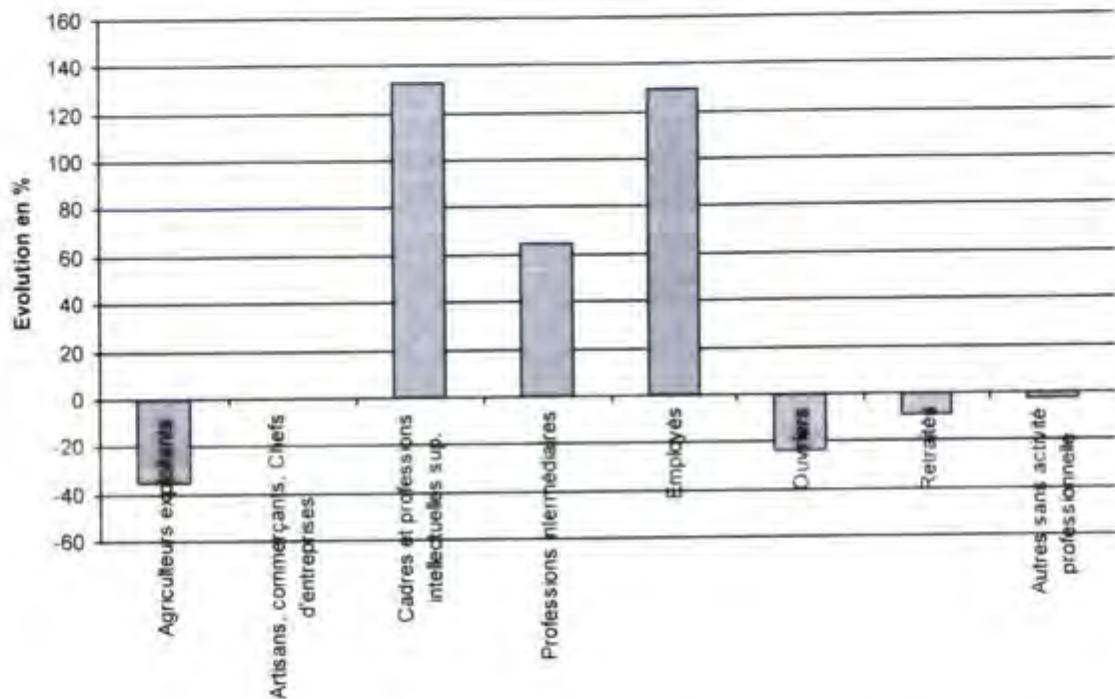


Les retraités et autres inactifs (chômeurs n'ayant jamais travaillés, élèves et étudiants, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler) représentent plus de la moitié de la population (51%). Le nombre de retraités est nettement supérieur à la moyenne drômoise (14%).

Le nombre de professions intermédiaires et d'agriculteurs est plus important que la moyenne. Ceci s'explique par le positionnement géographique de la commune ainsi que par la vocation agricole de la plaine dans laquelle est implanté le village.

Les artisans commerçants, les professions intermédiaires et les employés sont peu nombreux du fait des dimensions réduites de la commune.

Evolution des catégories socioprofessionnelles entre 1990 et 1999



Les tendances concernant l'évolution des catégories socioprofessionnelles tendent à traduire un accroissement des catégories sous-représentées et une diminution de celles sur-représentées. En effet le nombre d'agriculteurs diminue, tout comme celui des ouvriers, des retraités et des autres activités professionnelles. Cette évolution se fait au bénéfice des cadres et professions intellectuelles supérieures, des professions intermédiaires et des employés. Ces derniers trouvent dans la commune une localisation conciliant proximité par rapport aux pôles d'activités de la région et cadre de vie agréable. La diminution du nombre d'agriculteurs s'explique par la mutation des structures d'exploitations agricoles ; celle des retraités par la faible part que représente cette tranche d'âge par rapport à l'ensemble de la population.

Cette évolution marque un tournant dans l'évolution sociale de la commune. Une transformation rapide est en cours, favorisant l'installation de ménages plus aisés.

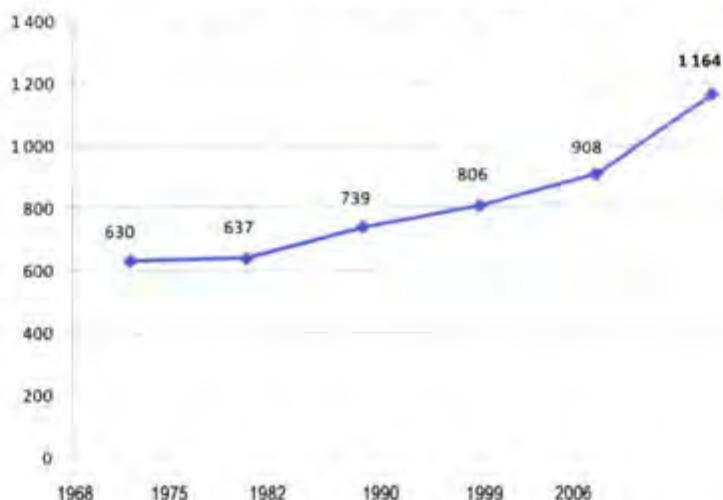
1.1.2 Evolution de la population

➤ Une population qui ne cesse d'augmenter

L'évolution de la population subit une augmentation constante depuis 1968. Toutefois l'analyse des soldes naturels et migratoires montre une évolution contrastée. En effet, sur la période 1962-68, le solde migratoire est négatif, traduisant le phénomène d'exode rural. Le solde naturel ne parvient pas à stabiliser la décroissance de la population.

1968 marque une date charnière : à partir de cette période le solde migratoire passe au dessus du solde naturel. C'est lui qui constitue alors la principale source de croissance de la population. Après s'être envolé entre 1975 et 1982, il diminue brutalement. Depuis 1990 il a une croissance constante, tout comme le solde naturel. Cette tendance évolutive laisse prévoir un accroissement important de la population.

Evolution de la population de 1968 à 2006



Evolution des soldes naturel et migratoire de 1968 à 2006 (source : INSEE)

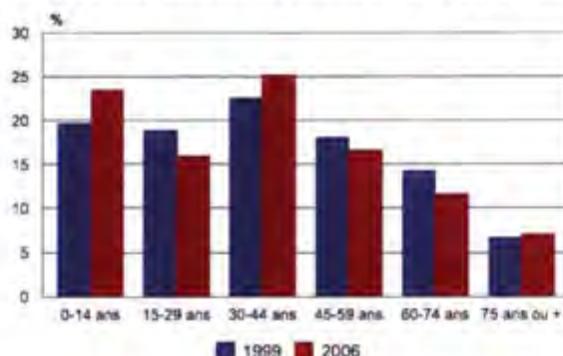
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,2	+2,1	+1,1	+1,3	+3,6
- due au solde naturel en %	-0,2	+0,0	+0,2	+0,4	+1,1
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,4	+2,1	+0,8	+1,0	+2,6
Taux de natalité en ‰	11,1	12,3	13,2	11,2	16,9
Taux de mortalité en ‰	13,6	12,1	10,7	7,7	6,3

2001 voit l'ouverture de la Gare de Valence TGV, plaçant alors Charpey à 2h30 de Paris. La région prend alors une dimension stratégique, attirant de plus en plus de personnes en quête de cadre de vie de qualité. Charpey se met alors à accueillir les résidences principales et secondaires de cette nouvelle population dont le mode de vie tend à changer peu à peu l'identité de la commune.

➤ Une population qui tend à rajeunir

Les années 90 sont marquées par une forte croissance de la tranche d'âge 60-74 ans correspondant à la vague de migrations mentionnée précédemment et à l'augmentation du nombre de retraités. Toutefois, la diminution récente de cette tranche d'âge traduit un rajeunissement de la population. En effet, les personnes de moins de 59 ans constituent une part de plus en plus importante des habitants. Cette transformation de l'âge moyen de la population constitue une assise de développement de qualité. Entre 1999 et 2006, les deux classes d'âge augmentant de la manière la plus significative sont les 0-14 et 30-44 ans.

Evolution de la population par tranche d'âge entre 1999 et 2006 (source : INSEE)



CONCLUSION

Une population relativement jeune composée d'une part importante de ménages de 4 à 5 personnes

Une population jeune bénéficiant d'une répartition par tranche d'âge équilibrée, assurant le potentiel de renouvellement de la population à moyen terme.

Une faible part de petits ménages de 1 à 2 personnes (53%)

Des ménages de 3 à 4 personnes plus représentés que la moyenne

Mais des familles nombreuses peu fréquentes

Composition sociale en mutation

Un nombre important de professions intermédiaires, d'agriculteurs et de retraités

Un accroissement rapide de catégories sociales élevées

Une population qui tend à rajeunir

Diminution rapide et récente de la tranche d'âge 60-74 ans

Augmentation lente mais régulière des moins de 59 ans

Une arrivée récente de citadins

ENJEUX

Accompagner le rajeunissement progressif de la population en répondant à ses besoins

Renforcer légèrement l'offre de petits logements pour répondre au phénomène de décohabitation des ménages et permettre aux jeunes couples de pouvoir s'installer sur place dans des logements correspondant à leurs besoins.

Assurer le développement dans la commune des familles avec enfants en maintenant et développant les équipements et services en place.

Assurer la croissance de la population à un rythme maîtrisé en favorisant la mixité sociale

Intégrer le développement de la commune dans le projet intercommunal de la communauté de communes, notamment en terme d'installations économiques pour répondre aux besoins de toutes les catégories socioprofessionnelles

Maîtriser le rythme des constructions pour être en mesure d'anticiper les besoins concomitants (en matière d'équipement notamment)

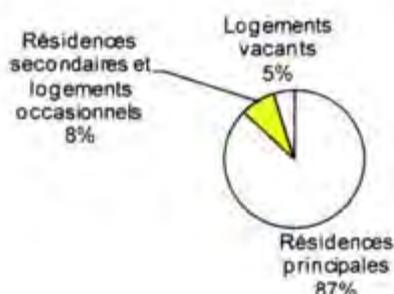
Pérenniser l'esprit de village

1.2 Le logement

1.2.1 Les caractéristiques principales du parc de logements

➤ Nature du parc de logements

Catégories de logements



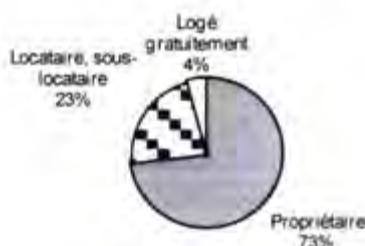
Une forte proportion de résidences principales et deux tiers de maisons individuelles

Sur 493 logements que possédait Charpey lors du recensement de 2006, 87% étaient des résidences principales, taux légèrement supérieur à la moyenne départementale (85%). Ce chiffre traduit la vocation résidentielle du village. La part des résidences secondaires est relativement importante mais égale à la moyenne d'un département touristique tel qu'est la Drôme.

Le taux de logements vacants est faible, inférieur au seuil d'équilibre (4,9%), traduisant une tension importante du marché.

Forte majorité de propriétaires

L'analyse du statut d'occupation des logements met à jour un fort déséquilibre entre propriétaires et locataires. En effet, 73% des habitants (chiffres 1999) sont propriétaires, contre 58% dans l'ensemble du département. Ceci traduit un mode d'occupation caractéristique d'une population relativement sédentaire constituée de structures familiales importantes. Toutefois l'offre de logements locatifs est relativement importante pour ce type de commune. D'autre part, le taux de vacance est moyen, en dessous du seuil de 6% pour lequel on estime que le marché est équilibré. Ce taux traduit une certaine diversité de l'offre de logement permettant aux nouveaux venus, ainsi qu'aux familles dont la composition évolue, de trouver un logement correspondant à leur besoin.

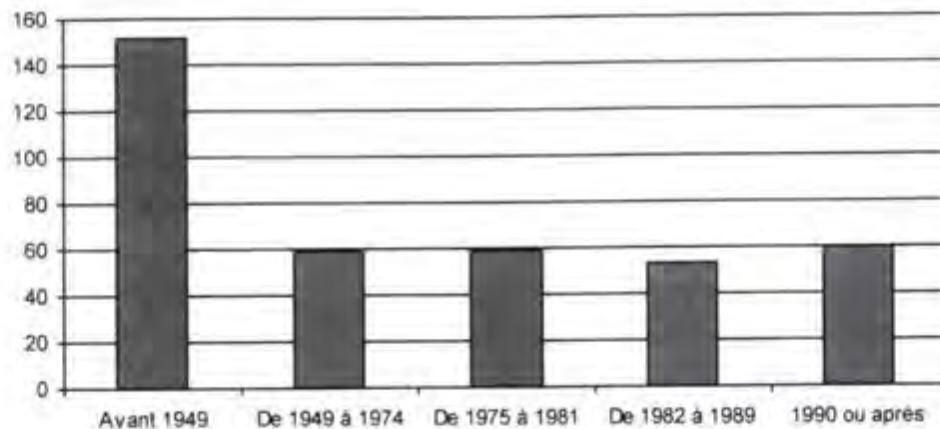


➤ Age et niveau de confort des logements

Un parc ancien qui se renouvelle peu à peu

La composition actuelle du parc de logement montre que 40% de ces derniers ont été construits avant 1949. Cette part est importante par rapport à la moyenne départementale (34%). Depuis 1949 la construction de logements neufs s'effectue de manière régulière. Toutefois, le nombre de logements construits entre 1949 et 1974 est très inférieur à la tendance départementale sur cette période (ils représentent 31% des logements drômois contre 15% à Charpey). Cette tendance s'explique par l'exode rural important qu'a connu la commune dans ces années.

Nombre de logements selon la date d'achèvement

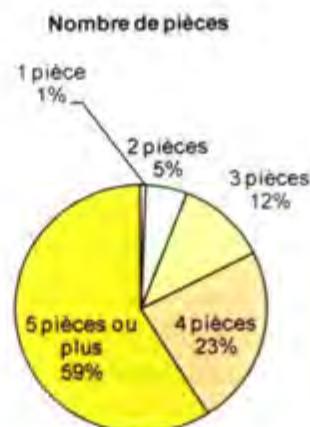


Un niveau de confort moyen qui s'améliore de façon régulière

Sur 336 résidences principales en 1999, 8 ne possèdent ni baignoire ni douche, 33,6% n'ont pas le chauffage central. Ce taux est important traduisant un sous-équipement des logements voire une certaine vétusté. Toutefois le niveau d'équipement augmente rapidement.

➤ Taille et typologie des logements

Le parc de logements de la commune est marqué par un taux particulièrement important de logements de grandes tailles. En effet, 82% d'entre eux possèdent plus de 4 pièces (contre 69% dans la Drôme). Le nombre de logements d'une, deux et trois pièces est inférieur à la moyenne drômoise. Ceci s'explique par une typologie de l'habitat faite principalement de maisons individuelles. A noter toutefois une évolution réelle de la composition du parc entre 1999 et 2006 avec une progression du nombre d'appartements qui passe de 5 à 10% dans un contexte constructif très actif (+ 111 résidences principales).



Types de logements

	1999		2006	
Maisons	359	95%	442	90%
Appartements	19	5%	47	10%

1.2.2 Le parc de logement social

La commune possède 25 logements sociaux regroupés autour du village de Charpey. Ils possèdent deux formes différentes : habitat collectif et habitat individuel

- 9 logements sociaux gérés par l'OPAC du Rhône : situés entre l'école et le boulodrome, ils prennent la forme de logements collectifs au sein d'un immeuble d'habitation. Sur deux niveaux, le bâtiment contient des logements de dimension moyenne allant de T2 à T4.
- 8 logements sociaux gérés par l'Habitat dauphinois, situés entre l'église et la Mairie. Ce sont des logements individuels de taille importante. Ces logements possèdent des tailles importantes (T3-T4 et T5), prenant par conséquent la forme de maisons individuelles avec jardin. Cette opération a été menée dans le cadre de la création d'un lotissement privé.
- 8 logements gérés par la Société Drômoise de l'Habitat situés au carrefour de la Fontaine, à proximité de la Mairie. Ce sont des maisons mitoyennes abritant des T3, T4 et T5. Cette opération a été menée dans le cadre de la création d'un lotissement communal.
- Une dizaine de logements conventionnés dans le cadre d'une OPAH



1.2.3 Vision prospective du logement

D'une manière générale, la construction de logements est liée à quatre types de besoins :

- **La croissance démographique** : cumul des soldes migratoires et naturels
- **Le desserrement des ménages** : Il s'agit de compenser la diminution du nombre moyen d'habitants par résidence principale (taille moyenne des ménages). Ce phénomène est expliqué notamment par la diminution du nombre d'enfants par famille, la multiplication des familles monoparentales et des personnes âgées autonomes.
- **La prise en compte du parc de résidences secondaires et de logements vacants**. Il s'agit de prendre en compte l'évolution du pourcentage de résidences secondaires et de logements vacants.
- **Le renouvellement du parc de logements vétustes**. L'importance de ce renouvellement dépend de la vétusté du parc et des opérations de réhabilitation engagées.

L'étude prospective suivante cherche à estimer le nombre de logements à construire sur 15 ans, entre 2010 et 2025, sans prendre en compte l'effet démographique. Il s'agit donc de calculer le « point mort » ou « **seuil d'équilibre** » correspondant au nombre de logements à construire dans l'hypothèse d'un simple maintien de la population actuelle.

L'étude prospective s'est basée sur les hypothèses suivantes.

- **Hypothèse démographique** : seuil d'équilibre.
- **Hypothèse sur le desserrement des ménages** : maintien de la tendance actuelle de desserrement des ménages au taux de -0,83 % par an. Ainsi, en 2025, la taille moyenne des ménages sera de 2,12 personnes.
- **Hypothèse sur le parc de résidences secondaires et de logement vacants** : maintien de la part des résidences secondaires et de logements vacants dans le parc de logements global, soit au total : 12,2 %.
- **Hypothèse sur le renouvellement** : le renouvellement du parc correspond à la disparition lente mais réelle du parc de logement ancien (constructions antérieures à 1949). Le taux pris en compte ici est le taux enregistré entre 1990 et 1999 : -3 %.

Comme l'indique le tableau ci-dessous, le maintien de la population actuelle nécessite la construction d'environ 145 logements entre 2010 et 2025, soit

environ 10 lgts/an

Construction neuve 2010-2025	
Effet démographique	0
Desserrement	73
Variation RS+LV	25
Renouvellement	47
Besoin en logements	145

Logements/an

10

CONCLUSION

Des résidences principales sous la forme de maisons individuelles

Une forte proportion de résidence principale traduisant la nature résidentielle du village.

Un taux de vacance faible traduisant une tension du marché du logement, et par conséquent une faible gamme d'offres.

Une très forte majorité de propriétaires

Une quasi exclusivité de maisons individuelles (90%), et de logements de dimensions importantes.

Une situation satisfaisante de l'habitat

Un parc relativement jeune, construit pour 60% après 1949

Plus de 3/4 des logements possèdent 4 pièces et +

Un niveau de confort moyen qui s'améliore

Un parc de logement social important

25 logements sociaux sur le territoire communal

Un parc de qualité, aux typologies variées, pouvant répondre à des besoins diversifiés.

ENJEUX

Assurer une meilleure diversité de l'habitat sur le territoire

Déterminer les besoins de logements futurs en fonction des objectifs concernant l'évolution de la population

Renforcer le nombre de petits logements pour répondre à la décohabitation des ménages et permettre un parcours résidentiel aux ménages.

Promouvoir la création de logements locatifs

Poursuivre les efforts en faveur du parc de logements sociaux

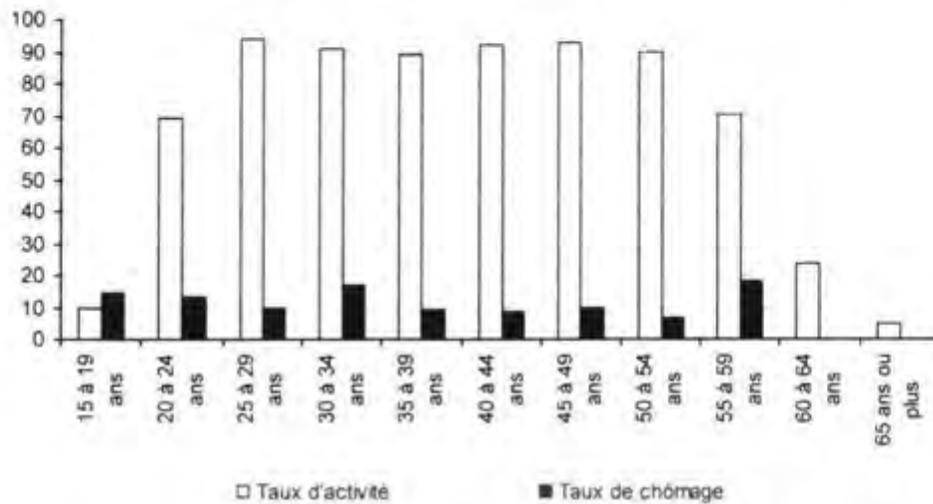
1.3 La population active

1.3.1 Population active et évolution

La population de 15 à 65 ans était composée en 2006 de 75% d'actifs (dont 71% ayant un emploi), contre 74,4% en 1999 (dont 66,3% ayant un emploi). La population active a donc été confortée entre 1999 et 2006 et, parallèlement, la part des inactifs a diminué.

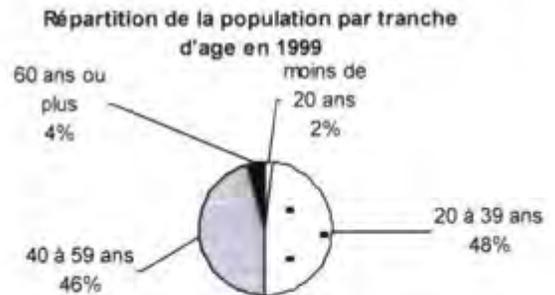
Durant la même période, le taux de chômage est divisé par deux, passant de 10,9% en 1999 à 5,3% en 2006.

Taux d'activité et taux de chômage de la population en 1999



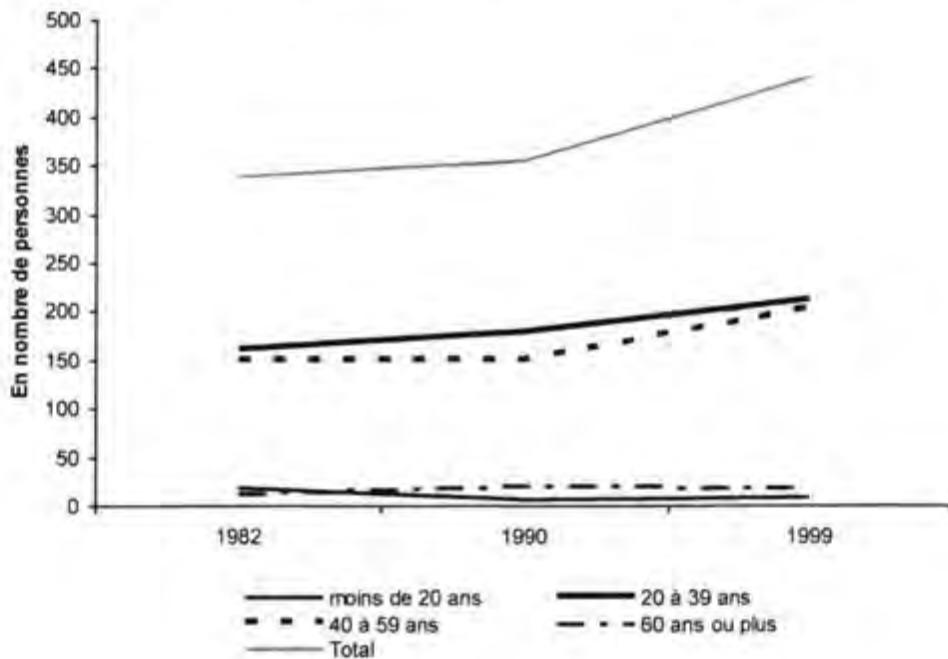
Les 40-60 ans de plus en plus représentés

Représentés en parts à peu près égales, les 20-39 ans et les 40-59 ans constituent la quasi totalité de la population active (94%). L'évolution du taux d'activité suit un schéma habituel, atteignant un maximum entre 25 et 55 ans.



De manière générale, la population active de Charpey n'a cessé d'augmenter parallèlement à l'augmentation de la population au sein de la commune. Cette évolution a subi une légère accélération depuis 1990. Les 20-39 ans et les 40-59 ans ont une évolution à peu près similaire. La population active de plus de 60 ans ne varie pas alors que celle de moins de 20 diminue. Cette dernière tendance s'explique par une élévation du niveau d'études, entraînant d'avantage de jeunes à entrer dans la vie active tardivement.

Evolution de la population active entre 1982 et 1999



1.3.2 Agriculture, industrie et tertiaire, principales sources d'emplois

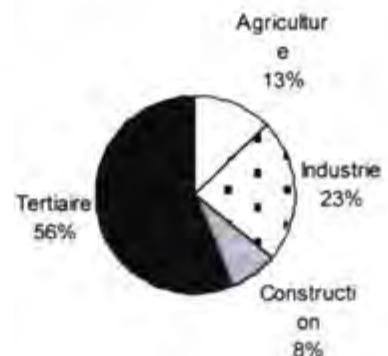
L'agriculture représente une part particulièrement importante de la population active par rapport à la moyenne départementale (6%). Ceci provient de l'identité rurale du village, et de son positionnement dans une plaine agricole fertile.

Le secteur tertiaire emploie la part la plus importante de la population. Toutefois ce taux est inférieur à la situation drômoise (66%).

Le secteur industriel représente une part habituelle de la population.

Cette distribution des secteurs d'activités reflète l'identité rurale du village, que la proximité par rapport à Valence et Bourg de Péage met à portée d'un bassin d'emplois variés.

Répartition des actifs ayant un emploi selon le secteur économique



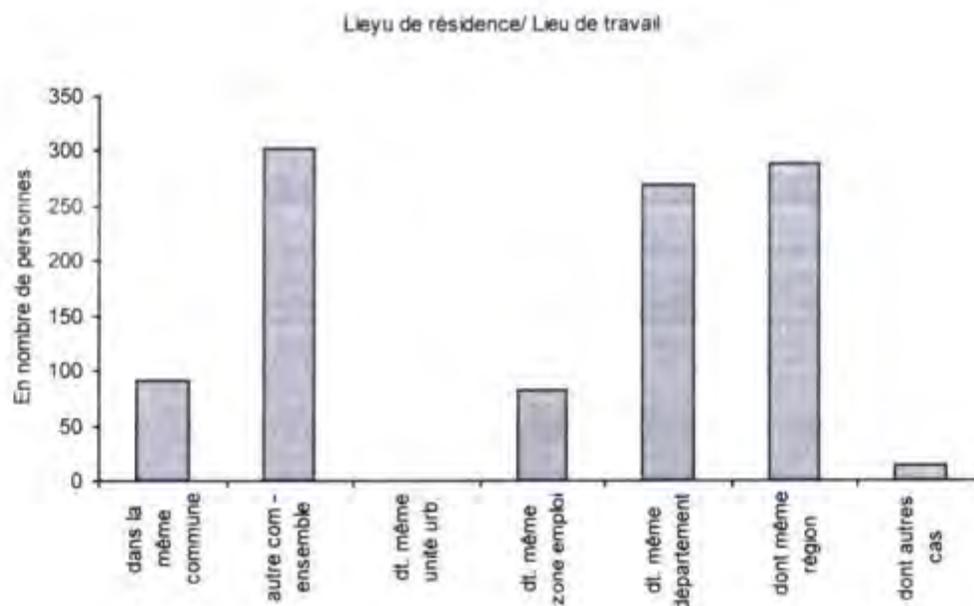
1.3.3 Très peu d'actifs travaillent dans la commune

Seuls 91 habitants de Charpey travaillaient sur la commune en 1999, soit 23,15% de la population active, ce qui est faible en comparaison du reste de la Drôme où 46% des actifs travaillent sur la même commune que celle dans laquelle ils habitent.

Le reste des actifs, soient 76,85% des habitants, travaille dans d'autres communes, principalement dans la même zone d'emploi. En effet, l'agglomération de Vienne et la vallée du Rhône, regroupent de multiples activités accessibles aisément depuis la commune.

Cette tendance a pour incidence d'augmenter les distances domicile-travail et par conséquent de procurer à la voiture particulière le quasi monopole des moyens de transport (80%), moyenne supérieure à celle départementale (73%).

L'utilisation des modes doux (marche à pied et deux roues) est par conséquent très faible (8% des personnes vont au travail à pied dans la Drôme). L'usage des transports en commun est quasi inexistant ce qui s'explique par un réseau transports publics très peu développé.



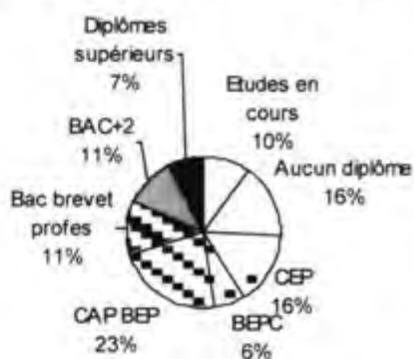
1.3.4 Taux de chômage inférieur à la moyenne nationale

Passant de 10,9% à 5,3% entre 1999 et 2006, la baisse du chômage profite aux hommes et aux femmes, même si l'on observe que celui-ci touche plus les femmes que les hommes.

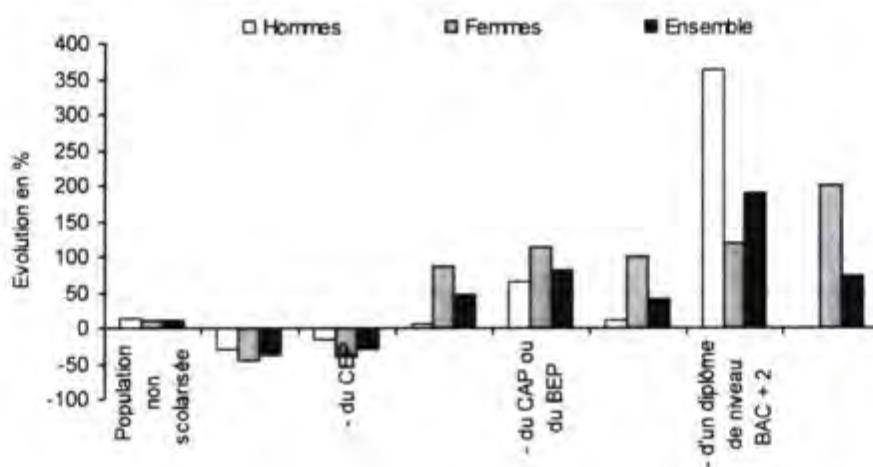
1.3.5 Un bon niveau de formation général

En 1999, 84% de la population de Charpey avait un diplôme, proportion très importante par rapport à la moyenne drômoise (69,5%). De manière générale, les non diplômés sont moins nombreux que dans le reste du département (18,6%). Le niveau des diplômes obtenus par les habitants de la commune est haut, avec un taux particulièrement important de formations CAP BEP (moyenne départementale de 22%), Bac+2 (7,7%) et diplômes supérieurs (6,1%).

Niveau d'études pour la population de 15 ans et plus



Evolution du niveau d'études entre 1990 et 1999



La tendance est nettement à l'augmentation de la moyenne du niveau de diplôme : baisse conséquente du nombre de non diplômés et de niveau CEP. Augmentation importante des diplômés de niveau Bac+2 et au-delà. Toutefois une différence forte entre hommes et femmes poussent ces dernières à poursuivre des études tardives, les hommes préférant rester au niveau bac+2.

CONCLUSION

Une population active qui progresse de façon homogène

Une baisse du chômage entre 1999 et 2006

94% de la population active représentée par la tranche d'âge 20-59 ans.(1999)

Augmentation régulière de la population active

Activité agricole particulièrement importante (13% des actifs)

Des secteurs tertiaires et industriels particulièrement producteurs d'emplois

Une minorité d'actifs travaillant sur la commune

Seuls 20% des actifs travaillent sur la commune

Une utilisation massive de la voiture particulière pour se rendre sur leur lieu de travail.

Un bon niveau de formation général

84% de la population est diplômée

Augmentation rapide du niveau d'étude (bac+2 et diplômes de niveau supérieur)

ENJEUX

Participer au projet de développement économique intercommunal

Maîtriser les circulations pendulaires domicile / travail

2 ANALYSE ECONOMIQUE

2.1 Activités communales

De part sa localisation à proximité de grandes agglomérations, la commune de Charpey possède un nombre réduit d'activités. Elles se répartissent principalement en trois catégories : artisanat, commerces, services, et activités agricoles.

Les activités locales, outre le fait d'offrir des emplois localisés sur le territoire communal, possèdent un impact important sur le cadre de vie au sein de la commune.

2.1.1 Caractéristiques du tissu économique

➤ Localisation des activités:

La majorité des 22 entreprises répertoriées à Charpey (source CCI Drôme), se situe au sein même du village ainsi que dans le hameau de St Didier. Concentrées principalement le long de la Grand rue de Charpey, elles constituent un tissu commercial de proximité, lieu de vie locale.

Les lieux dits et hameaux accueillent eux aussi des activités de service. Toutefois leur éloignement par rapport à la clientèle les oblige à délivrer un service à domicile ou par correspondance (Soins à domicile, Agence commerciale, infirmière). Hors des bourgs, la principale source d'activité demeure toutefois l'agriculture.

➤ Un centre de vie locale qui dépend des communes alentour

Activités de service à dimension locale

Certaines activités sont réparties uniformément sur l'ensemble des communes voisines, elles ont donc une dimension purement locale.

- Un médecin généraliste situé Grand rue
- Soins à domicile

Commerces et services de proximités rayonnant sur les communes voisines

Le bureau de Poste situé Grand rue à Charpey, dont le rayon d'influence a été modifié suite à la fermeture du bureau de poste de Barbière.

Commerce d'alimentation : Le village et le hameau de St Didier possèdent chacun un commerce d'alimentation générale. De faibles dimensions, ils ont une aire de chalandise débordant sur les communes voisines (commerces les plus proches de Besaye, St Vincent la Commanderie, Peyrus, Barbières, Rochefort Samson, Marches, Chateaudouble, Combovin, le Chaffal).

Bureau de tabac : situé à Charpey, il possède une aire de chalandise analogue à celle des commerces d'alimentation.

Café et débits de boissons : au nombre de deux, ils ont une concentration importante par rapport aux localités voisines. En effet, les plus proches se situent à Montélier, Chabeuil et Bourg de péage.

Ces différents commerces sont des vecteurs importants de concentration d'activités humaines constituant la vie locale. La Grand rue, le long de laquelle ils sont majoritairement regroupés, est donc un centre de vie locale.

L'activité de menuiserie représentée par deux entreprises, constitue un élément important dans l'identité communale puisque l'une d'entre elles possède une renommée mondiale : 'Charpey-Paris- New York'.

De même, le Golf et le centre équestre installés à St Didier possèdent des influences dépassant largement la commune.

Des communes avoisinantes qui complètent l'offre de commerces et de services :

Charpey dépend des communes voisines pour un certain nombre de services et de commerces non implantés sur le territoire communal (la liste ci-après donne la localisation la plus proche de quelques commerces et services de première nécessité)

- Boulangerie pâtisserie à Barbière
- Boucherie charcuterie à Chateaudouble
- Librairie, papeterie, à Chabeuil
- Salon de coiffure et pharmacie, à Besayes
- Dentiste, à Montélier

➤ Nature des établissements

Les établissements accueillant les activités à Charpey sont de faible dimension (de 1 à 25 salariés). Ils prennent la forme de commerces de proximité, de SARL, et d'exploitations agricoles de taille moyenne.

2.1.2 Actions mises en place : les ORAC

Afin de promouvoir l'implantation de nouveaux commerces sur son territoire, la communauté de commune de Bourg-de-Péage mène des Opérations de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce. Ce type de procédure procure une aide financièrement et opérationnellement des entreprises qui font le projet de s'implanter dans certaines zones.

Le village de Charpey possède une ORAC concernant l'implantation d'un boulanger.

2.2 Activités du bassin d'emploi

2.2.1 Localisation du bassin d'emploi

Charpey est situé dans la vallée du Rhône, à proximité de deux zones d'emploi importantes : Valence et Bourg de péage. Ce bassin de l'emploi attire plus de la moitié des actifs de la commune bénéficiant ainsi d'une large offre d'emplois.

Les domaines d'activités sont variés : services, commerces, industrie (Chaussure, plasturgie et agroalimentaire principalement).

D'autre part, Charpey fait partie de la communauté de communes de Bourg de Péage. Elle perçoit donc la Taxe Professionnelle Unique.

2.2.2 Santé du secteur économique intercommunal

La communauté de communes de Bourg de Péage possède trois zones industrielles et deux zones d'activités :

- ZI d'Alixan : regroupe société de transport et DDE
- ZI de Bourg de péage : Offre 2000 emplois dans les domaines agroalimentaires, équipement et maroquinerie
- ZI Monts du Matin : accueille sur 43ha des activités industrielles lourdes de plasturgie
- Za de Chateauneuf sur Isère : accueille des activités artisanales et de services aux industries
- ZA Chatuparc Pizançon, offre 6ha d'activités commerciales.

La communauté de communes ouvre aujourd'hui une surface importante à l'implantation de nouvelles entreprises, notamment 13ha sur la ZI de Bourg de Péage, afin de résorber la chute de l'industrie de la chaussure.

La situation des entreprises et la dynamique de ces zones d'activités a une répercussion importante sur l'offre d'emplois de Charpey. Leurs dynamiques sont donc des éléments déterminant la santé de l'emploi de la commune.

CONCLUSION

Un tissu local composé d'activités de services et de commerces

Une répartition localisée principalement dans les noyaux urbains
Vaste aire de chalandise pour certaine activités/ Charpey centre de vie
Activités inexistantes entraînant des dépendances aux localités alentour

Quelques entreprises de renom

ORAC, volonté d'implantation d'un nouveau commerce

ENJEUX

Conforter la croissance actuelle du secteur commercial et artisanal pour limiter l'attraction des gros pôles urbains et dynamiser le cœur de village.

2.3 Tourisme

La commune de Charpey se situe dans une région touristique, entre le massif du Vercors et la vallée du Rhône. Toutefois, ne possédant ni monument classé ni spécificité touristique marquée, le village ne possède pas un intérêt touristique à grande échelle. Toutefois la commune bénéficie de ses voisines, dont certaines constituent des lieux de tourisme majeur (Valence, Alixan), comme lieu de passage et de séjour.

2.3.1 Nature de la clientèle touristique

La commune étant rattachée à l'office du tourisme du Pays de Bourg de Péage, les données concerneront l'ensemble du territoire de la communauté de communes.

Entre janvier et mai, 3171 visiteurs ont été enregistrés, soit une hausse de 28%. Cette augmentation touche tant les visiteurs locaux et français (25%) que les étrangers (Pays-bas, Allemagne, Angleterre principalement).

Entre juin et août, 3695 visiteurs ont été enregistrés, soit une baisse de fréquentation par rapport à l'été 2004. Toutefois le nombre de visiteurs locaux s'est maintenu. Les hollandais sont venus en moins grand nombre au profit anglais et de hollandais.

Les principales demandes concernent les sites touristiques locaux, les manifestations culturelles et l'hébergement.

L'édition récente d'une carte touristique 'Emotions en Drôme, Pays de bourg de péage' permet de découvrir le patrimoine de la région.

2.3.2 Activités proposées

➤ Activités touristiques

La commune de Charpey ne possède pas d'élément d'intérêt touristique notoire. Toutefois le petit patrimoine de la commune (les granges), les structures urbaines particulières du village de Charpey et du Hameau de St Didier, et un bâti de qualité, donnent toutefois à la commune un intérêt certain.

D'autre part, de part sa position stratégique, le sommet de la colline autour de laquelle s'enroule le village, s'avère être un belvédère sur la plaine et sur le Vercors. Toutefois l'aménagement actuel des lieux (qui se limite à deux tables d'orientation) ne tire pas profit de ce cadre intéressant.

L'église de St Didier, construite au 12ème siècle, fait parti de l'itinéraire touristique 'les voies du sacré' allant des monts du Matin à Alex.

➤ Activités culturelles et sportives

Les associations :

Les diverses associations communales proposent des activités variées tant culturelles que sportives. Toutefois, du fait de ses faibles dimensions, la commune ne possède pas un choix très étendu en la matière et doit donc se tourner vers les communes alentours et vers l'agglomération de Valence.

- Comité culturel est sportif : propose des activités sportives (gymnastique, randonnée), artistiques (peinture sur soie...) et organise des fêtes. La mairie octroi à cette association l'accès à un local communal situé près de l'ancienne Mairie.

- Association de la boule charpenoise : organise les événements et les compétitions ayant trait au jeu de boule. Elle gère les différentes installations.
- Association des anciens
- Association paroissiale

Des animations et des événements

Des tournois de boule ont lieu plusieurs fois par an, profitant des nombreux terrains dont dispose la commune. Lors de manifestations à échelle régionale voire nationale, les boulistes peuvent investir les principaux espaces publics aménagés pour l'occasion.

Capacité d'accueil – Hébergement touristique

La capacité de la commune est limitée, mais toutefois importante pour sa taille. Concernant l'hébergement :

- 1 chambre d'hôtes de 4 chambres inscrites aux gîtes de France,
- 1 gîte rural d'une capacité de 10 à 12 personnes,
- 1 gîte d'une capacité de 4 personnes.

Concernant la restauration, la commune possède un restaurant sur le site du Golf.

CONCLUSION

Un site attractif localement

Pas de capital architectural classé

Un petit patrimoine de qualité à promouvoir

Peu de structures d'hébergement et de restauration

Des activités sportives attractives : golf et centre hippique

ENJEUX

Renforcer la capacité d'hébergement de la commune

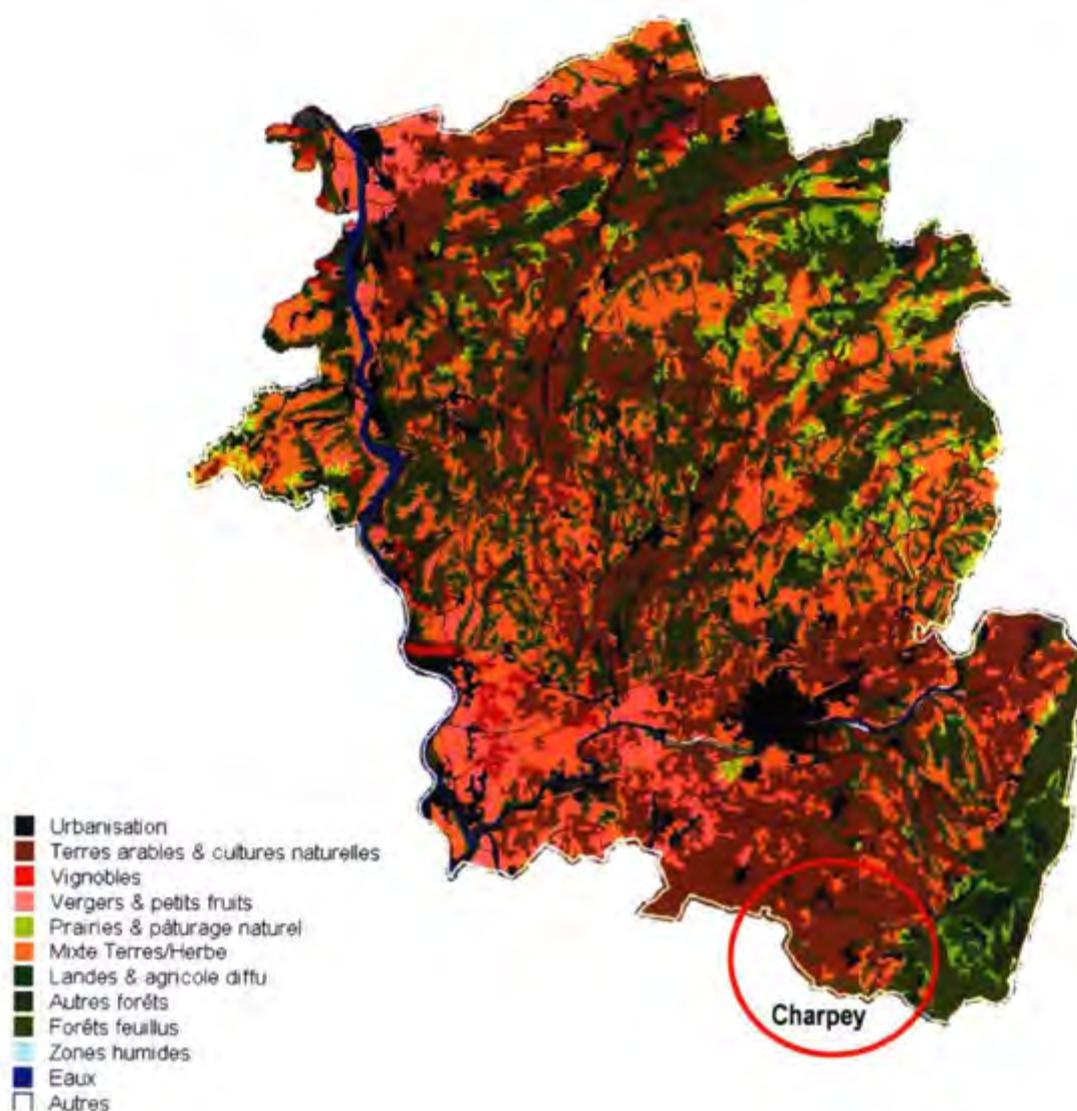
➤ Etude réalisée à l'échelle cantonale

Une étude agricole et paysagère a été réalisée en 2001 par la Communauté de communes du canton de Bourg-de-Péage. Les conclusions concernant l'activité agricole du canton sont les suivantes :

- des exploitations de moins en moins nombreuses : 41% de baisse entre 1979 et 2000
- des exploitations plus grandes : augmentation de la surface moyenne de 15.3 à 28.6 ha entre 1970 et 2000
- des exploitants moins nombreux : baisse de 33% entre 1979 et 2000
- Un emploi agricole en baisse mais de façon moins importante sur les communes pratiquant une agriculture spécialisée comme sur Charpey
- Des remembrements récents limitant les problèmes de morcellement

2.4.2 Constat au niveau de la Drôme des collines

Un diagnostic agricole et environnemental a été réalisé en 2007 à l'échelle de la Drôme des collines. En terme d'occupation du sol, le caractère agricole de Charpey est fortement marqué (carte ci-dessous).



2.4.3 Constat au niveau de la commune

L'ensemble des données analysées sont issues du RGA(2) de 2000. Ces dernières peuvent donc avoir évolué depuis.

Les données spatiales : Superficie agricole utile

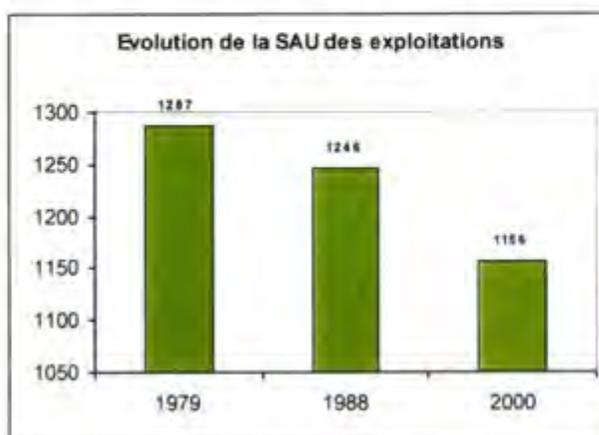
En 2000, la SAU (3) communale est de 1200 ha, soit 77,5 % du territoire communal. La commune de Charpey présente donc un territoire majoritairement occupé par l'agriculture.

Superficie communale	1548 ha	
SAU communale	1200 ha	77,5% du territoire communal est cultivé
SAU des exploitations	1156 ha	3,7% des terres agricoles sont cultivées par des exploitations hors commune

SAU communale : Les superficies renseignées sont celles localisées sur la commune

SAU des exploitations : Les superficies renseignées sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune. Elles ne peuvent être comparées à la superficie communale.

Entre 1979 et 2000, on observe une diminution de la SAU des exploitations d'environ 10%, ce qui correspond à une diminution peu importante par rapport à la tendance observée à l'échelle départementale.



² Recensement général agricole datant de 2000 et fiche descriptive de 1979-1988-2000.

³ Superficie agricole utilisée

➤ Les exploitations agricoles : principales caractéristiques

En 2000, la commune présente 53 exploitations agricoles au total, parmi lesquelles 24 exploitations professionnelles⁴. Une étude-animation menée par l'Adaséa en 2004 à l'initiative de la Région Rhône-Alpes permet d'actualiser ce chiffre. Le nombre d'exploitations professionnelles a alors été évalué à 34.

Entre 1979 et 2000, on observe une baisse puis une augmentation du nombre d'exploitations professionnelles alors que la SAU moyenne par exploitation augmente. Ceci correspond à la tendance observée à l'échelle départementale : les exploitations sont de moins en moins nombreuses mais de plus en plus grandes. En 2000, 23 exploitations cultivent plus de 20 ha et leur surface moyenne est de 43 ha.



➤ La pérennité des exploitations

La pérennité des exploitations peut-être évaluée sommairement à partir de deux critères : l'âge des exploitants et le foncier. Seule une analyse économique approfondie peut permettre de conclure précisément sur la pérennité économique d'une exploitation.

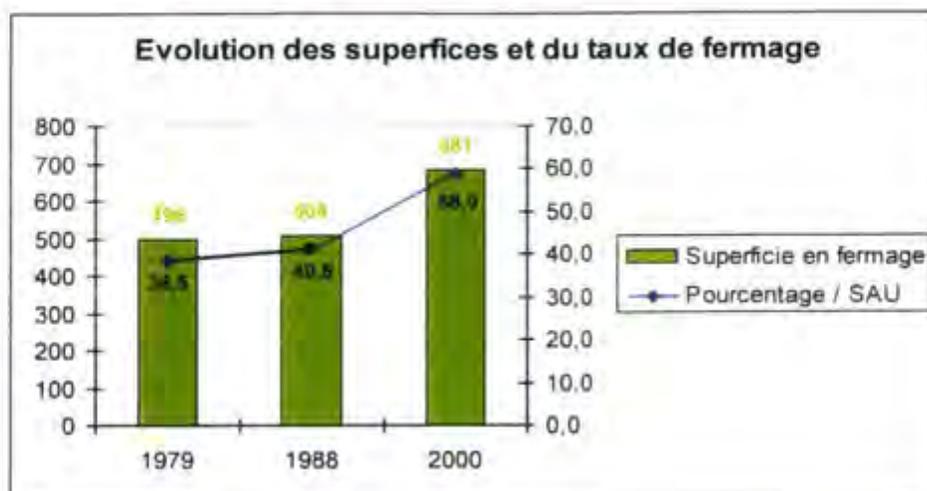
L'âge des exploitants

L'étude de l'Adaséa citée précédemment a permis de recenser 39 exploitants en 2004, parmi lesquels 12 ont plus de 55 ans. Ceci représente environ 30 % des exploitants et annonce une future problématique de reprise des exploitations.

Le foncier

Une proportion importante des exploitations agricoles (62 %) cultive des superficies en fermage. A l'échelle du territoire communal, le taux de fermage de 2000 approche les 60 %. La majorité des terres cultivées sont donc aujourd'hui en fermage. Ceci s'explique notamment par l'investissement lourd que représente aujourd'hui l'achat du foncier.

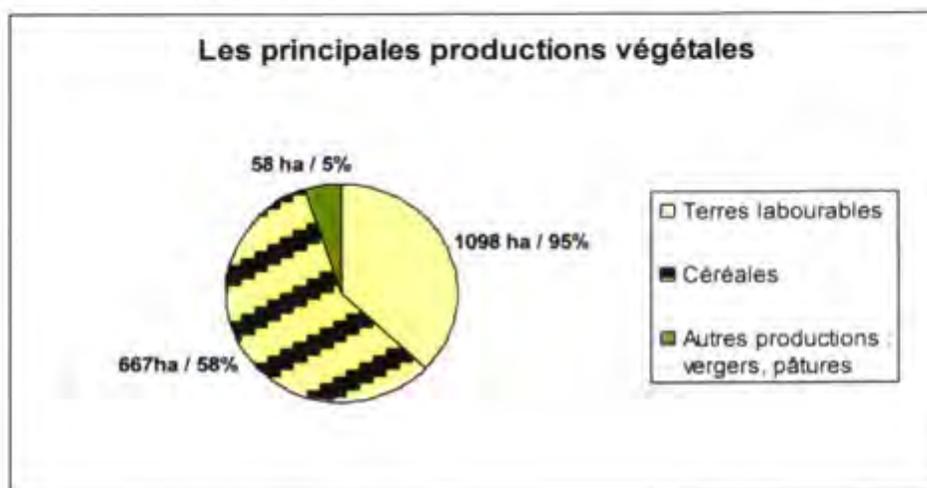
⁴ Exploitation dont le nombre d'UTA (Unité de travail annuel) est supérieur ou égal à 0.75 et la marge brute standard est supérieur ou égale à 12 ha équivalent blé.



➤ Les principales productions agricoles

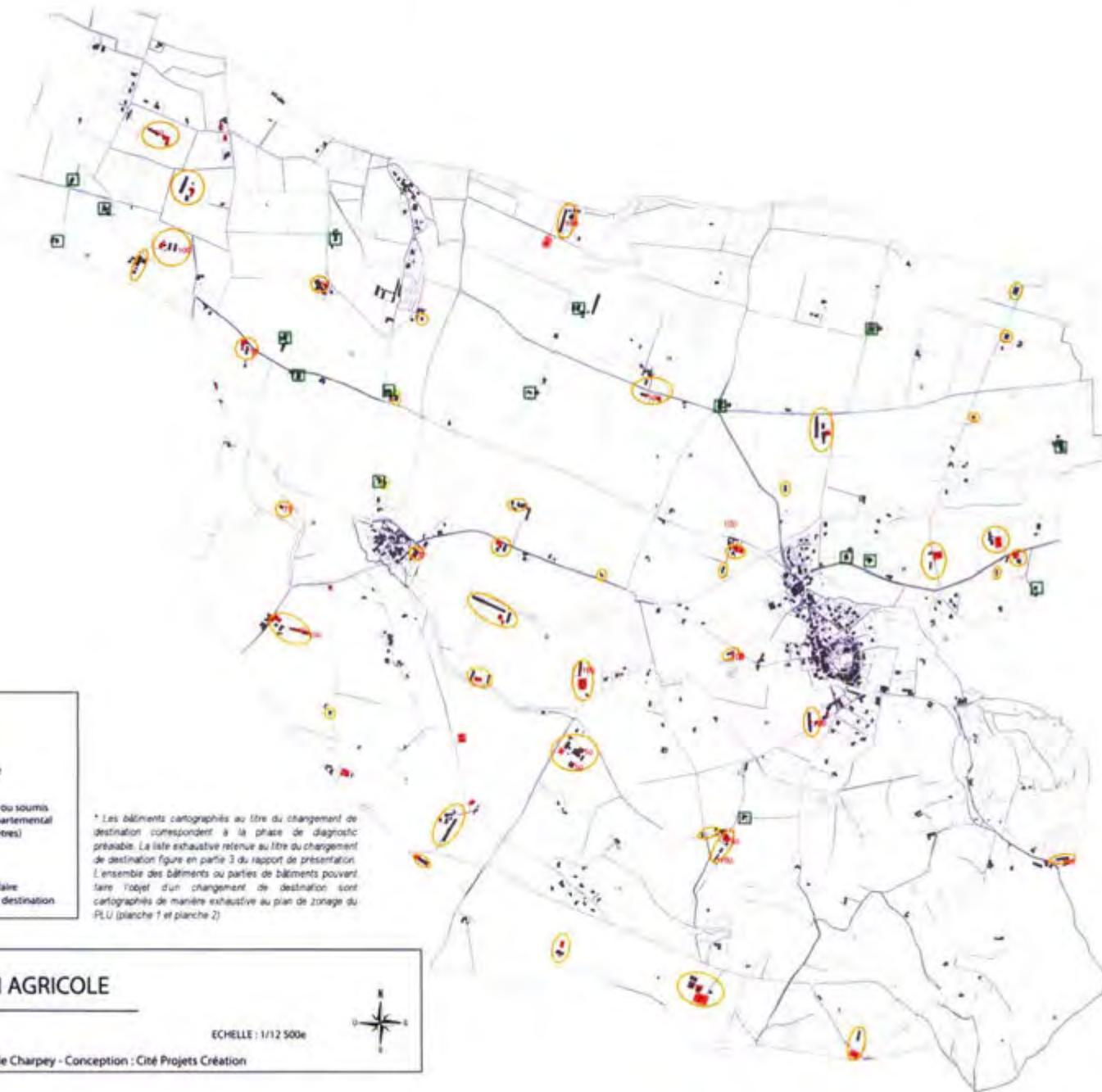
Les productions animales représentent une part importante de l'activité de la commune. La quasi-totalité des exploitations professionnelles correspondent à des élevages avicoles : en 2000, 84214 volailles sont recensées. Hors volailles, 5 exploitations pratiquent l'élevage porcin, 13 l'élevage équestre et 3 l'élevage bovin.

Les productions végétales sont en lien avec l'élevage avicole : Il s'agit principalement de grandes cultures : les terres labourables représentent 95 % de la SAU et parmi les 1098 ha de terres labourables, plus de 50% sont des cultures céréalières (maïs et grains pour l'alimentation des volailles). Les autres cultures correspondent à des oléagineux (tournesol), du maraîchage et des vergers. Les vergers sont de moins en moins nombreux sur le territoire. On observe par contre quelques nouvelles plantations de noyers.



➤ Bâtiments d'élevage

Une réunion de concertation agricole a été réalisée en présence des élus communaux, des services de la DDA, de la Chambre d'agriculture et des représentants des exploitants agricoles. La carte ci-après localise les bâtiments agricoles recensés lors de cette réunion. Conformément à la règle de réciprocité du code rural, cette carte indique également les distances de recul qui s'appliquent aux bâtiments d'élevage soumis à déclaration ou à autorisation selon la législation des Installations classées (ICPE) ou soumis au Règlement sanitaire départemental. Ces distances ont été répertoriées au cours de ladite réunion et sont communiquées à titre indicatif. L'évolution d'usage d'un bâtiment peut nécessiter une mise à jour auprès de la direction départementale des services vétérinaires.



Bâti agricole

-  Bâtiment agricole
-  Siège d'exploitation agricole
-  * 50 Établissements classés ICPE ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental Distance à appliquer (en mètres)

Changement de destination *

-  Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

* Les bâtiments cartographiés au titre du changement de destination correspondent à la phase de diagnostic préalable. La liste exhaustive retenue au titre du changement de destination figure en partie 3 du rapport de présentation. L'ensemble des bâtiments ou parties de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont cartographiés de manière exhaustive au plan de zonage du PLU (planche 1 et planche 2)

INVENTAIRE DU BÂTI AGRICOLE

ECHELLE : 1/12 500e



CONCLUSION SUR L'AGRICULTURE

Une agriculture dynamique mais une pérennité en question

Un territoire communal majoritairement occupé par l'agriculture : 77.5% de terres agricoles

34 exploitations de taille de plus en plus importante (23 exploitations de plus de 20 ha)

Une pérennité des exploitations fragile : 30 % des exploitants ont plus de 55 ans

Une activité agricole tournée vers l'élevage

99% des exploitations sont des élevages avicoles

les productions végétales sont majoritairement des cultures céréalières destinées à l'alimentation animale.

10 bâtiments d'élevages soumis à déclaration ou autorisation

ENJEUX AGRICOLES

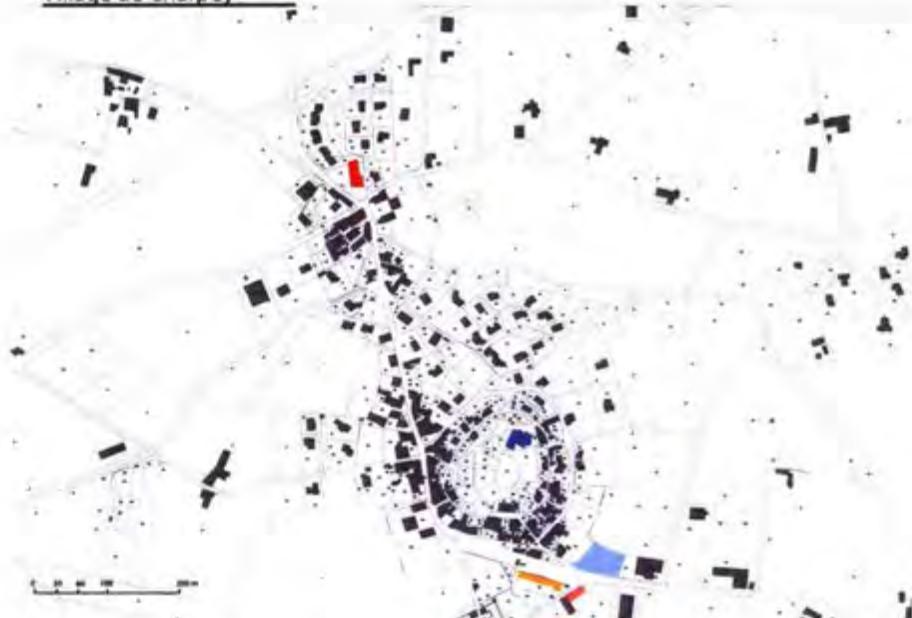
Préserver les terres agricoles : dans la plaine principalement.

Respecter les périmètres autour des bâtiments d'élevages

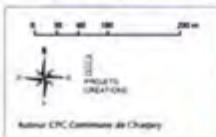
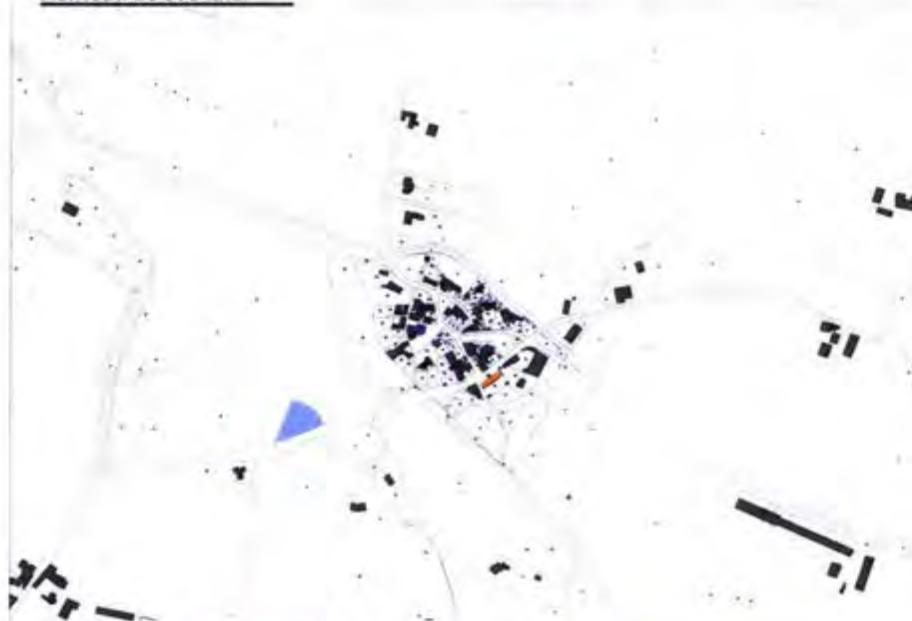
3 ANALYSE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES

3.1 Inventaire des équipements

Village de Charpey



Hameau de St Didier



Localisation des équipements

- | | |
|---|---|
|  Mairie |  Eglise |
|  Salle polyvalente |  Cimetiere |
|  Ecole | |

3.1.1 Equipements scolaires

Les établissements scolaires communaux font partie d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal avec la commune de St Vincent de la Commanderie. Ce système met en commun les différents établissements afin de regrouper les élèves par niveaux. Ainsi, la situation de classes multi-niveaux est partiellement évitée.

A la rentrée 2005, les effectifs étaient de 159 élèves répartis en 7 classes. Avec une fréquentation moyenne de 22 élèves par classe, le système possède encore une marge d'accueil important (l'augmentation du nombre d'élèves est faible).

- L'école de Charpey située dans l'ancienne mairie regroupe les niveaux allant de la maternelle au CE1, soit 4 classes. Les locaux ont été agrandis en 2004 afin de pouvoir accueillir des classes supplémentaires (transformation de la Salle du Conseil en classe).
- L'école du Hameau de St Didier, accueille une classe de CM2. La commune tient à maintenir cet équipement scolaire afin de préserver la vie du hameau et profiter d'un bâtiment de qualité.
- L'école de St Vincent de la Commanderie accueille deux classes de CE2 et CM1. Cette école n'est pas sur le territoire communal mais possède néanmoins une place importante dans le système du RPI.

Durant sa scolarité, chaque enfant sera passé par les trois écoles. Ce système d'école unique répartie sur trois établissements doit son bon fonctionnement à un réseau de bus de ramassage scolaire. Un seul réfectoire de cantine accueille la totalité des élèves. Il est situé dans un local jouxtant la salle polyvalente de Charpey.

3.1.2 Equipements sportifs

La commune de Charpey ne possède aucun équipement sportif communal excepté des terrains de boule.

Celui-ci se compose de 16 terrains extérieurs situés à l'entrée Est du village de Charpey, et un boulodrome couvert de 6 jeux à la lyonnaise. Certains espaces publics comme la place de la Mairie possèdent des installations utilisables dans le cas de concours importants.

Toutefois la commune possède deux équipements sportifs privés importants sur son territoire :

- Le golf Club Valence : s'étend sur 50ha pour une totalité de 18 trous. C'est un golf de renommée.
- Le club équestre la Gourmette situé au Hameau de ST Didier, possède de nombreuses installations.

3.1.3 Equipements culturels et de loisirs

La commune est rattachée à l'office du tourisme du Pays de Bourg de Péage qui se charge de promouvoir les activités touristiques sur l'ensemble du territoire intercommunal.

1 salle polyvalente de 150m² accueille certaines manifestations de petites dimensions. Cette dernière possède une structure portante qui empêche de nombreuses activités d'y prendre place (spectacles). D'autre part, elle constitue le rez-de-chaussée d'un immeuble de logements. Sa proximité par rapport à ces derniers crée une nuisance qui en limite l'usage. Toutefois un projet d'équipement rural est en cours. Il accueillera une nouvelle salle polyvalente de 300m² permettant de réaliser des fêtes d'école et des manifestations importantes sans avoir recours à la location de la salle d'une commune voisine. Ce projet prévoit aussi la construction d'une salle annexe capable d'accueillir des associations.

3.1.4 Equipements de services

➤ Crèches et halte garderie

La commune ne possède aucun équipement de ce type du fait du coût trop important que constituerait sa mise en place. Toutefois la demande de tels services est importante et croissante.

➤ Services d'urgences et d'assistance

La commune ne possède aucun équipement de ce type. Elle a recours à ceux des communes environnantes (Besayes, Chabeuil).

➤ Lieux de culte et cimetières

Du fait de son ancienne division en deux paroisses distinctes, la commune possède deux églises et deux cimetières tous deux en fonction. Jouant un rôle déterminant dans l'identité des deux bourgs, des cultes y ont lieu de façon périodique.

L'ensemble de ce double système engendre des coûts importants pour la commune.

3.1.5 Centres administratifs

➤ La Mairie

La commune possède une Mairie récemment aménagée (décembre 2004) dans de nouveaux locaux situés au carrefour de la Fontaine. Auparavant elle était située dans les bâtiments occupés aujourd'hui par l'école.

➤ Le bureau de poste

Le bureau de poste de Charpey ne possède plus de receveur en titre. Il est rattaché au bureau de Bourg de Péage. Un conseiller financier y vient une fois par semaine. La fermeture récente du bureau de poste de Barbière confère à celui de Charpey une aire d'action plus importante.

3.2 Etat des lieux et besoins

3.2.1 Equipements scolaires

Aucun besoin actuel n'est à remarquer dans ce domaine.

3.2.2 Equipements administratifs

Les locaux de la Mairie, à peine achevés, ne nécessitent pas de transformation puisqu'ils ont été conçus pour des besoins actuels.

3.2.3 Equipements culturels

La construction d'un équipement rural permettra d'accueillir dans de bonnes conditions, l'ensemble des activités culturelles, festives et associatives du village. Toutefois ce projet est conditionné par des subventions de l'Etat.

3.2.4 Equipements sportifs

La commune souffre d'un manque important d'infrastructures sportives. En effet, à part un nombre de terrains de jeux de boule extrêmement important par rapport aux dimensions de la commune, Charpey ne possède aucune infrastructure sportive. La complémentarité est recherchée avec les communes voisines.

Un développement et une diversification des activités proposées permettraient de satisfaire les besoins des habitants. Le projet d'équipement rural en cours prévoit d'ailleurs un espace qui permettra d'accueillir diverses pratiques sportives. Ce projet sera compléter ultérieurement de terrains de sports prévus à proximité immédiate.

CONCLUSION

Des établissements scolaires à destination des élèves scolarisés jusqu'en primaire

Un Regroupement Pédagogique Intercommunal qui semble bien fonctionner
Une bonne répartition des établissements sur le territoire dans les zones d'habitation
Une bonne desserte des établissements par un réseau de bus scolaire de qualité.
Une adaptation des bâtiments aux besoins actuels.

Des équipements culturels inadéquats

Une salle polyvalente non fonctionnelle et trop petite ne permettant pas d'accueillir l'ensemble des manifestations.

Des équipements sportifs totalement polarisés autour du 'jeu de boules'

Un nombre particulièrement conséquent de terrains de boules par rapport à l'importance du village
Une absence totale d'autres équipements sportifs

ENJEUX

Développer la qualité du réseau d'équipements existants sur la commune

Anticiper la croissance régulière de la population en renforçant l'existence de ce réseau tout en prenant compte du lissage amorcé de la pyramide des âges
Poursuivre l'implantation des équipements sur le territoire pour développer les polarités existantes
Assurer une bonne mise en réseau et une desserte efficace (réseau viaire, transports en communs, stationnement) de ces équipements
Développer et multiplier le nombre et la portée des équipements sportifs.

Créer un équipement rural de qualité

4 ANALYSE DES INFRASTRUCTURES

4.1 Réseaux techniques

4.1.1 Réseau d'eau potable

La commune a confié la gestion de son alimentation en eau potable à la Compagnie Générale des Eaux (agence de Romans).

Il existe sur la commune deux forages implantés dans le même périmètre de protection, et exploités par le Syndicat des eaux de la Plaine de Valence. Ils sont situés à l'Ouest du hameau de Saint-Didier. Les pompes débitent un total de 70m³/h. Ces forages ont connus des problèmes de pollution et un nouveau forage plus profond (200m) permettra de régler le problème.

Le Puits de l'Hôtel fait également l'objet d'une protection de captage dont le périmètre est en cours de modification.

Le taux de raccordement théorique au réseau (assainissement/eau potable) est estimé à 44%. Le volume d'eau potable facturé est de 65 453 m³ en 2003 (pour 470 abonnés). L'estimation des besoins donne environ 54 litres / jour/ habitant.

Près de 70 foyers sont alimentés par des puits ou captages d'eau.

4.1.2 Assainissement

➤ Assainissement collectif

La commune a confié la gestion de son assainissement Générale des Eaux (agence de Romans).

Le réseau d'assainissement dessert l'ensemble du chef-lieu. Essentiellement gravitaire, il est récent et de type séparatif, avec un linéaire d'environ 3530 m. Ce réseau est constitué de deux bassins de collecte : celui du village, et celui du Nord et Ouest du village (Cf. schéma directeur d'assainissement).

172 habitations sont actuellement raccordées sur Charpey.

Le hameau de Saint-Didier est également équipé d'un réseau d'assainissement qui dessert l'ensemble du lieu-dit. Il est plus ancien et de type séparatif, avec un linéaire d'environ 700 m.

L'état structurel du réseau est globalement satisfaisant. Quelques dysfonctionnements d'écoulement ou d'infiltration d'eaux claires parasites ont été constatés.

Des bassins de lagunage ont été mis en service en 1999, car la station d'épuration initiale (hameau de la Fontaine) était arrivée à saturation. Ils sont situés à 500 m à l'ouest du village, à la confluence entre deux ruisseaux : le Guimand et le Béal de Rose. La gestion de cette station fait l'objet d'un affermage auprès de la Compagnie Générale des Eaux (agence de Romans). Les effluents traités sont rejetés dans le Guimand (qualité de rejet satisfaisante).

Une petite unité de traitement de type décanteur-digesteur assure l'épuration des effluents de Saint-Didier. Un autre ouvrage d'épuration est à envisager à terme car celui-ci présente quelques faiblesses : accès difficile, entretien moyen, traitement des eaux usées insuffisant.

Le lagunage de Charpey est récent, son fonctionnement est bon. Il est intéressant de le conserver et d'envisager son extension.

➤ Assainissement autonome

240 foyers relèvent actuellement de l'assainissement autonome. Cela concerne le bâti situé à l'écart du bourg dont les principaux hameaux et groupements d'habitation situés au sein des espaces agricoles : les Marais, Chanouillet, Bois percé, Bèjalas, Les Chaux, les Boisses.

Une carte d'aptitude des sols a été réalisée schéma directeur d'assainissement et le zonage d'assainissement précise les filières conseillées adaptées à mettre en place dans les différents secteurs où l'assainissement autonome est possible.

L'assainissement autonome apparaît comme la solution adaptée pour l'ensemble des hameaux, compte tenu de la configuration éclatée du bâti.

Une partie des extensions du village Charpey est encore en assainissement autonome. Le Schéma directeur d'assainissement fait apparaître un programme de travaux qui permettra de raccorder ces secteurs au réseau collectif à court ou moyen terme.

4.1.3 Collecte des ordures ménagères et déchets

La collecte et le traitement des déchets sont assurés par la communauté de communes du canton de Bourg-de-Péage.

La communauté de communes fait appel à des prestataires externes pour traiter les déchets collectés :

- ONYX-SANET pour l'enfouissement des ordures ménagères
- SYTRAD pour le tri de la collecte sélective (centre de Portes lès Valence)
- Divers repreneurs de matériaux pour la récupération des apports en déchetteries

Il y a quatre déchetteries sur la communauté de commune : Marches, Alixan et Bourg-de-Péage.

4.2 Infrastructures de communication

4.2.1 Structuration et organisation viaire

L'organisation de la structure viaire de la commune est bien lisible avec trois voiries départementales traversantes et rayonnantes autour du village :

- la RD 125 qui relie Charpey à la commune de Barbières au nord-est, et à la D68, grand axe de liaison Peyrus-Valence,
- la RD 102 qui relie la D68 à Besayes, et donc Bourg-de-Péage - Romans,
- la RD 119 qui relie les deux bourgs de la commune (vers Saint-Vincent-la-Comanderie).

Le gabarit des voiries départementales propose une plate-forme de roulement de 7 m ou plus alors que le réseau de voirie communale est généralement constitué de voies de 3 à 4 m de large ce qui crée une différence de hiérarchie forte entre les deux réseaux. On note que certaines voiries communales sont utilisées comme des départementales en tant qu'axe de liaison de transit.



L'urbanisation s'est développée principalement autour du village et du bourg de Saint-Didier. Il s'agit ensuite principalement d'une urbanisation très dispersée, desservie par un long linéaire de voirie communale.

Les équipements, commerces et pôles d'attraction de la ville (centre équestre, golf) se situent au village et à Saint-Didier.

La particularité du village est son organisation circulaire autour d'une butte, cercle urbain décentré par rapport aux voiries principales ce qui place l'église et ce centre ancien, localisée en promontoire sur la butte, relativement isolée des axes traversants. Cette butte est visible de loin depuis les entrées de ville par les départementales, mais nettement moins depuis les abords de la mairie ce qui brouille la perception de l'organisation viaire de la commune.

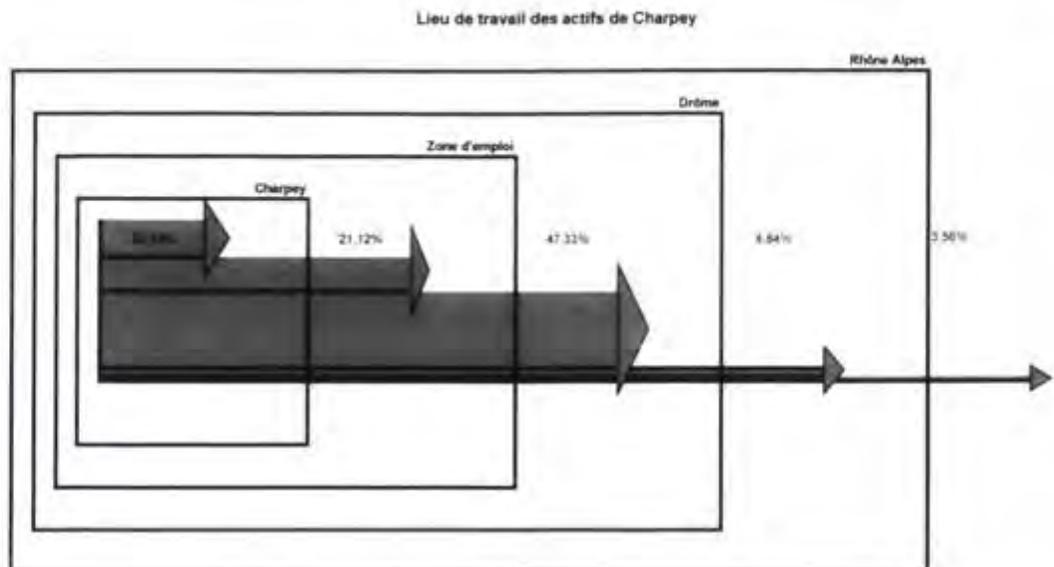
4.2.2 Déplacements et importance des mouvements journaliers

Selon le recensement de la population 1999, 55.7% des ménages (en résidence principale) possède plus de deux voitures. 6.5% des ménages n'en possède pas (ce qui représente 2.8% en population) et demeurent captifs des systèmes alternatifs à la voiture. Ce sont principalement des personnes âgées de plus de 60 ans. Ce taux était de 10.4% en 1990 ce qui démontre une augmentation du taux de motorisation des ménages.

Ce taux de motorisation des ménages est très important.

Or, aucune offre en transports collectifs urbains à proprement parler n'est proposée sur Charpey. Les captifs, souvent retraités, peuvent apprécier les commerces de proximité présents sur la commune, mais restent isolés de certains services et commerces, inexistant sur la commune même.

Charpey appartient à la zone d'emploi de Romans-Saint-Marcellin, et à l'aire urbaine de Valence. La commune se situe à la limite de l'aire d'influence de Valence mais reste bien dans le pôle d'emploi du pays Romano-Péageois. Romans et Bourg-de-Péage concentrent les 2/3 des emplois du périmètre d'influence.



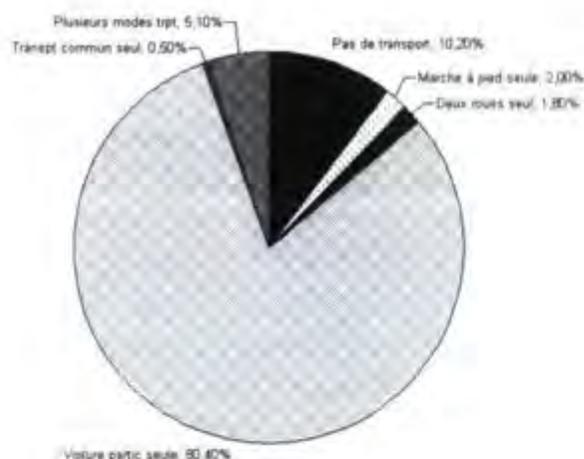
23.15% des actifs ayant un emploi a un emploi sur la commune, ils sont principalement artisans, agriculteurs, ou commerçants. Ils étaient 42% en 1990, et 58.1% en 1982 ce qui démontre une forte baisse du taux d'emploi communal.

Ainsi, 76.85% des actifs doivent sortir de la ville pour aller travailler, en grande partie dans la Drôme. Valence représente un important pôle d'emploi pour la commune.

Cela induit des déplacements domicile-travail intercommunaux, des trajets quotidiens qui constituent une partie importante du trafic supporté par les voiries traversantes de la commune. On compte un trafic d'environ 200 véhicules/jour de Charpey vers Romans sur la RD102. Le fort taux de croissance démographique de ces dernières années a accentué le phénomène, alors que la commune de Romans est en décroissance démographique.

Pour l'ensemble des actifs de la ville, 80.4% utilisent la voiture seule pour effectuer leur déplacement.

Moyen de transport utilisé pour les déplacements domicile-travail



Ce pourcentage augmente lorsqu'on observe l'utilisation de la voiture pour les actifs devant sortir de la commune : 92.7 % utilisent la voiture, et seulement 0.7% les transports en commun, ce qui témoigne d'une part du taux de motorisation des ménages, d'autre part de l'inexistence de l'offre alternative à la voiture.

Pour ceux qui habitent et travaillent sur Charpey même :

- 39,6% utilisent leur voiture,
- 4,4% les deux-roues,
- 7,7% la marche à pied seule.

La plupart travaillent à domicile et ne se déplacent pas : 40,7% d'entre eux.

Les échanges et flux ne sont pas uniquement liés aux déplacements domicile-travail, mais également aux commerces. Les pôles d'attraction sont Chabeuil pour les quelques commerces de base, puis Valence et Bourg-de-Péage.

4.2.3 Circulations dans les villages

➤ Points durs

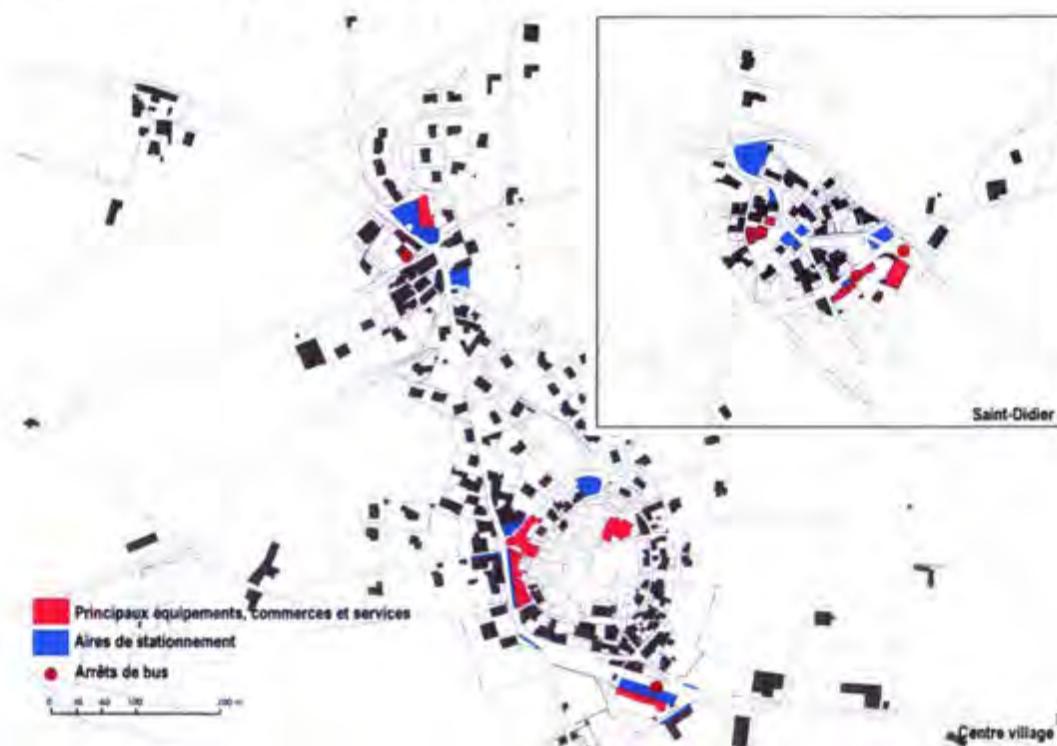
Il n'y a pas de réels points durs dans la circulation sur le territoire de Charpey. On peut tout de même remarquer la dangerosité du carrefour entre les RD 102 et 125 en centre-bourg, marqué d'ailleurs par une zone de limitation de vitesse à 30 km/h.

Afin de renforcer la sécurisation des déplacements doux, la commune projette de réaliser des réaménagements de voirie.

➤ Stationnement

Un certain nombre d'emplacements de stationnement est proposé dans le village (une centaine de places) ainsi que dans le hameau de Saint-Didier (une cinquantaine), principalement aux abords des équipements et des commerces. Ils ne sont pas toujours clairement lisibles dans leur vocation : il s'agit d'espaces libres laissés entre la voirie et l'espace privé, sans traitement ni marquage au sol. Il en est de même pour le stationnement linéaire spontané effectivement observé le long de la RD102 par exemple.

Il est à noter que la commune propose des espaces de stationnement pour deux-roues, couverts, parfois en accompagnement des arrêts de bus.



➤ Circulations douces

Etat des lieux sur la commune

Il n'y a pas d'aménagement spécifique pour piétons et cycles sur la commune, mais quelques trottoirs existent le long de la RD102. On peut noter l'existence de points de stationnement pour deux roues couverts en accompagnement des arrêts de bus. Il est souhaitable que ce principe soit étendu aux autres arrêts situés sur le territoire communal. La commune est traversée en outre par les itinéraires proposés dans le cadre de 'La Drôme à vélo', ensemble d'itinéraires balisés et sécurisés au travers du département.

Charpey a engagé une réflexion relative au réaménagement de l'ensemble de la montée du village (étude en cours). Concernant les équipements publics, des études sont également en cours concernant le périscolaire, la cantine et la bibliothèque. Pour les autres équipements, l'accessibilité est bonne : mairie, école, salle des fêtes, poste,...

Circulations douces & accessibilité

La problématique des circulations douces est par ailleurs étroitement liée à celle de l'accessibilité. Comme le rappelle le CERTU, l'accessibilité au cadre bâti, à l'environnement, à la voirie et aux transports, publics ou privés, permet leur usage sans dépendance pour toute personne qui, à un moment ou à un autre, éprouve une gêne du fait d'une incapacité permanente (handicap sensoriel, moteur, ou cognitif, vieillissement) ou temporaire (grossesse, accident...), ou bien encore de circonstances extérieures (accompagnement d'enfants en bas âge, poussettes...). L'accessibilité se structure autour de trois thèmes : les déplacements, les services - équipements, (loisirs, culture, ...) et le logement. Cela se traduit en terme de projet urbain par : les bâtiments, la voirie, les transports et les équipements.

Ce sont donc parmi les thèmes suivants que devra être établi le plan de mise en accessibilité de la commune de Charpey (cf. Loi 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées) : les activités de la commune et des quartiers, l'habitat, les services et les équipements publics, l'environnement (le développement durable), les transports et les réseaux, les modes de déplacements, les espaces publics, etc.

Problématique du PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée)

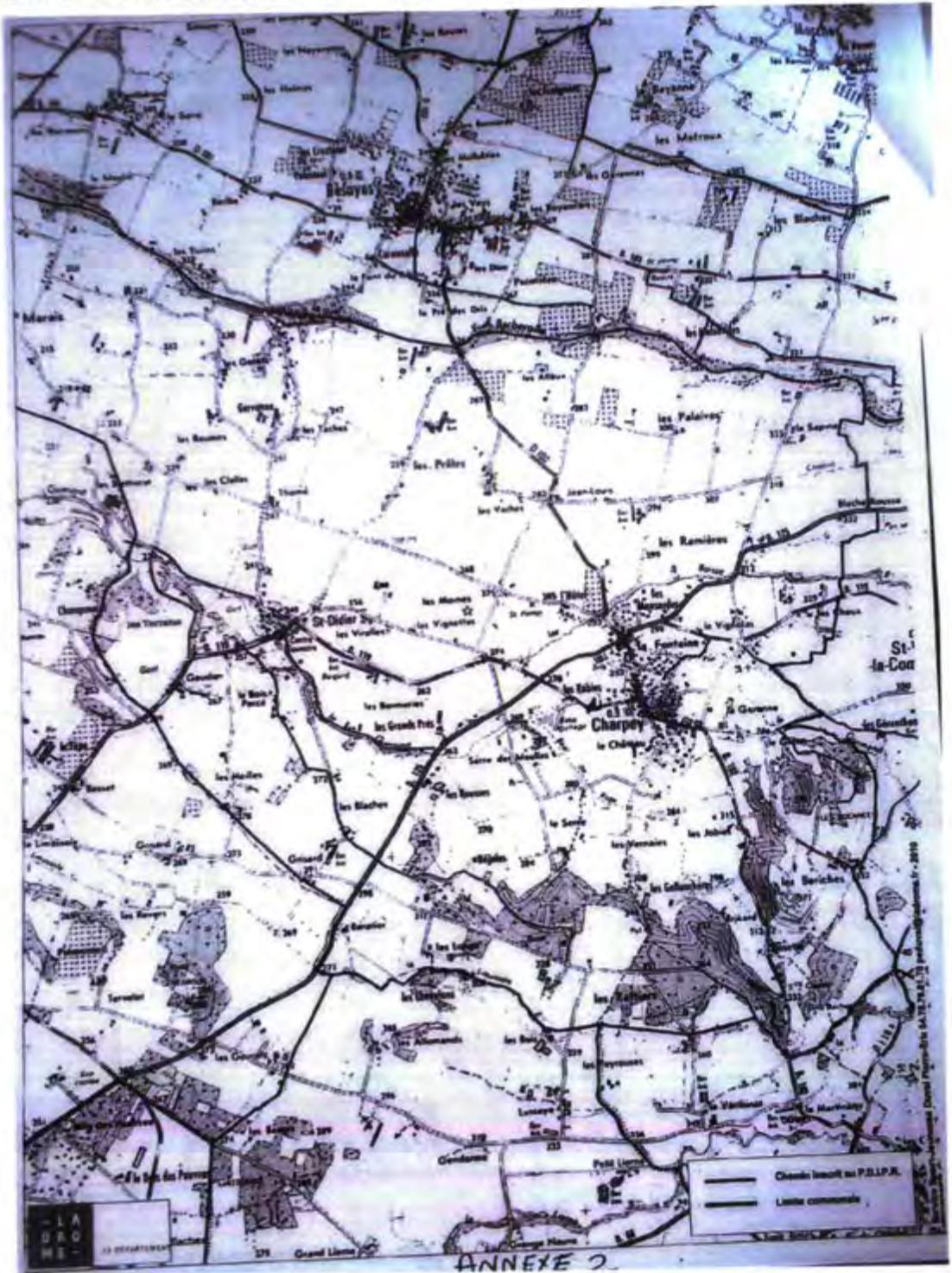
Le conseil général de la Drôme est le gestionnaire du PDIPR. Outil conservatoire de portée juridique, il permet d'assurer dans le temps la continuité des cheminements et de préserver le patrimoine rural des communes. Par voie de conséquence, le plan contribue également à faire une sélection qualitative des itinéraires et à pérenniser les éditions de guides touristiques, sportifs... Le conseil général est chargé de valider les demandes d'inscription émanant des communes ou de leur délégataire. Le maire de la commune demandeuse conserve son pouvoir de police sur les chemins ruraux que son conseil municipal demande d'inscrire au PDIPR, ainsi que sur les chemins privés ouverts à la circulation publique. Dans la Drôme, les communes ont approuvé le PDIPR26, entre 1994 et 2004, date à laquelle il a été validé par l'Assemblée départementale. Il est exclusivement composé de chemins ruraux. A l'occasion de nouveaux projets d'itinéraires de randonnée, les inscriptions de chemins ruraux au PDIPR peuvent être actualisées.

La carte des itinéraires de PDIPR figure page suivante.

4.2.6 Plan des déplacements urbains

L'agglomération de Romans – Bourg-de-péage a fait l'objet d'un PDU volontaire, mais celui-ci ne couvrirait pas la commune de Charpey et il n'a pas de valeur réglementaire.

Itinéraires du PDIPR sur la commune de Charpey



CONCLUSION

Deux forages d'eau potable

Un schéma directeur d'assainissement en cours de révision

Une hiérarchisation lisible des voies avec un réseau départemental irrigant les principales zones urbanisées et des voiries communales de faible gabarit sillonnant le reste du territoire

D'importants trajets domicile-travail vers les pôles d'emploi majeurs

Une desserte minimale en transports alternatifs

ENJEUX

Définir les zones d'urbanisation future en lien avec les capacités de desserte des réseaux existants

Améliorer la lisibilité viaire et les liaisons douces vers le centre ancien

Développer les liaisons de transports alternatifs avec les pôles d'emploi et les gares de Valence et Bourg-de-Péage

2^{EME} PARTIE :
ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT

1 ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

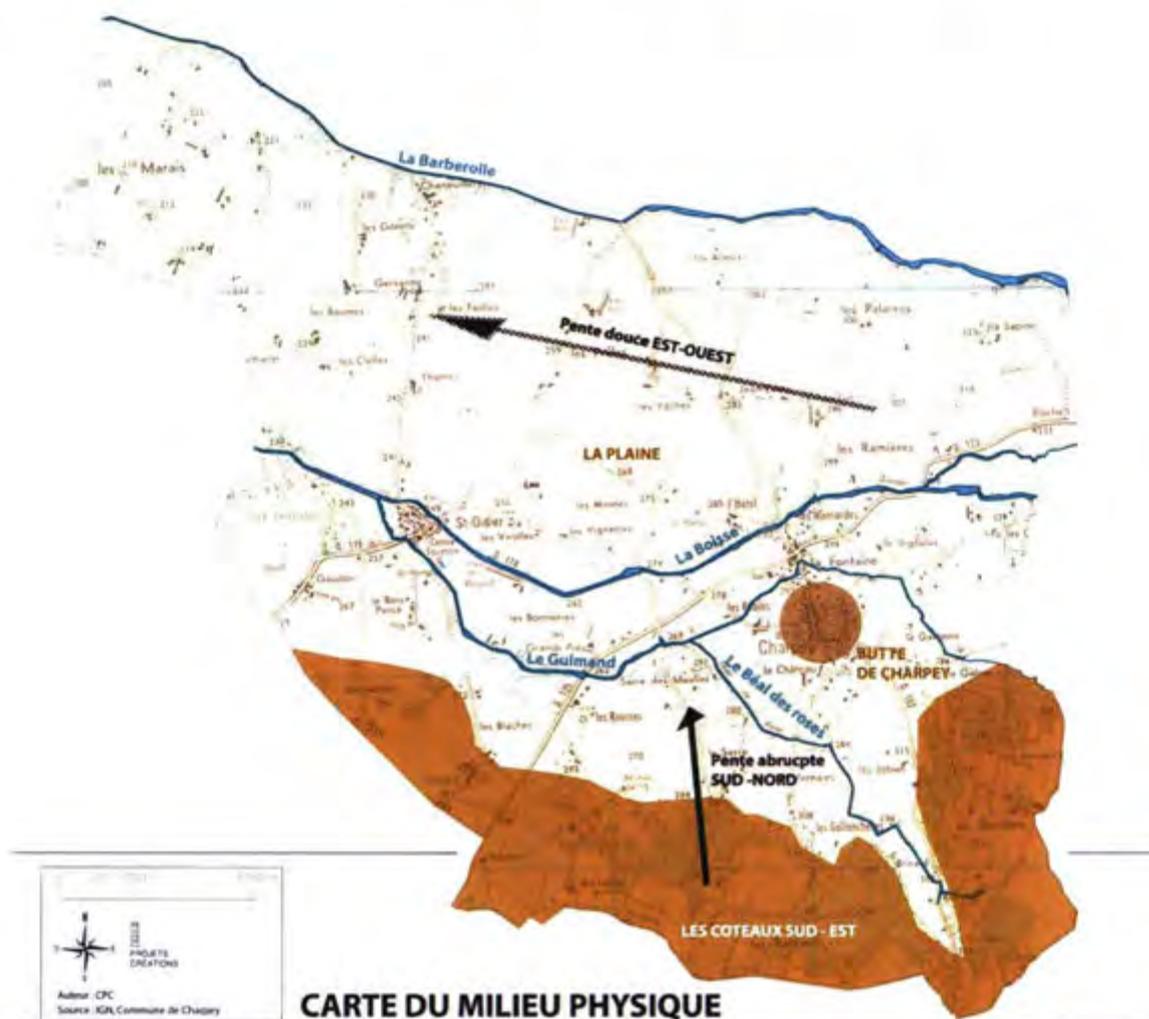
1.1 Le milieu physique et naturel



Comme le montre la vue axonométrique ci-dessous, la commune de Charpey est caractérisée par sa situation à l'interface entre plaine rhodanienne et le massif du Vercors.

La carte ci-après présente les principales caractéristiques physiques du territoire communal

Source : Google Earth



CARTE DU MILIEU PHYSIQUE

1.1.1 Le relief et le réseau hydrographique

Le relief de Charpey est structuré selon un axe Est / Ouest suivant le réseau hydrographique.

Au centre de la commune, le bassin versant du Guimand est composé de trois cours d'eau :

- le Guimand lui-même qui prend sa source à l'Est sur la commune de Saint-Vincent de la commanderie et s'écoule vers l'ouest pour rejoindre la Véore.
- Et deux de ses affluents : la Boisse au nord et le Béal des Roses au sud

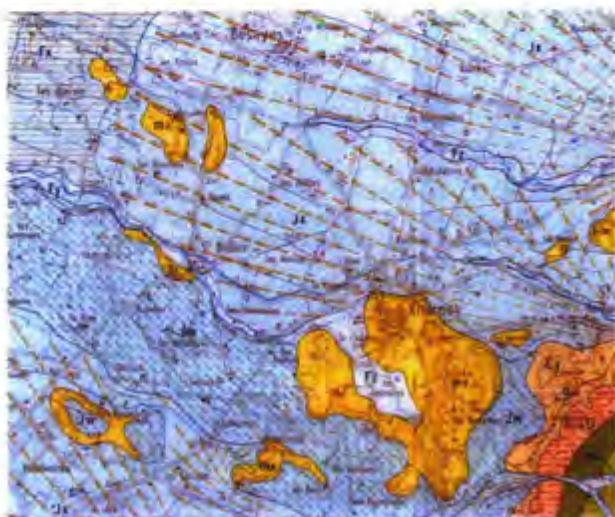
Ces cours d'eau forment un fond de vallée permettant de distinguer deux entités de reliefs :

- Un versant sud composé des coteaux marqués surplombés d'un plateau sommital s'élevant entre 300 et 360 mètres d'altitude. Les coteaux présentent un profil plus abrupt vers l'est et s'estompent peu à peu vers l'ouest. La pente générale est orientée du Sud vers le Nord
- Un versant nord peu marqué qui se prolonge vers une vaste plaine présentant une pente douce orientée Est / Ouest de 320 à 210 mètres d'altitude

Entre ces deux entités de relief, la butte de Charpey se distingue par son relief régulier et symétrique culminant à environ 330 mètres.

Au nord, la Barberolle, quatrième cours d'eau de la commune vient limiter la plaine.

1.1.2 La géologie et l'hydrogéologie



D'un point de vue géologique, Charpey se développe dans la partie orientale de la plaine de Valence elle-même inscrite dans le bassin molassique rhodanien dont la majeure partie est recouverte par des cônes de déjection (Jx et Jw). Les secteurs légèrement surélevés où s'est implanté le bâti sont constitués de terrains molassiques dit « Vindobonien ». (m2) On les recense au niveau du bourg de Charpey, sur les coteaux sud, ainsi qu'au niveau des hameaux de Chanouillet, Goret et Baumes.

Les abords des cours d'eau sont composés d'alluvions modernes (Fz).

Source : Extrait de la carte géologique au 1/50 000e - Feuille de Charpey

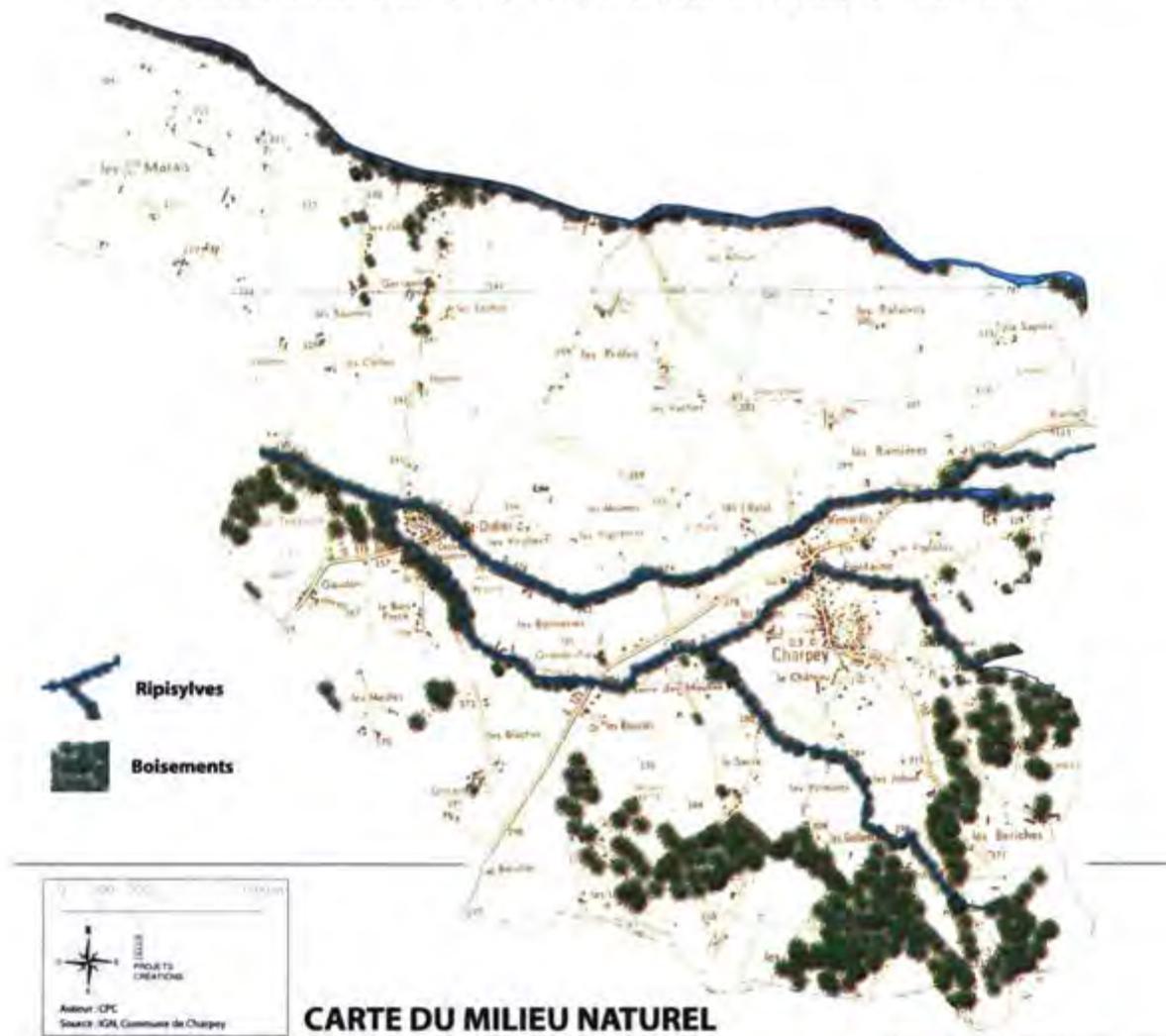
En terme d'hydrogéologie, les nappes phréatiques se répartissent dans les cônes de déjection, dont la quasi-totalité de la commune est recouverte. Le SDAGE Rhône méditerranée signale la présence de nappes phréatiques affleurantes, ce qui induit une sensibilité importante des eaux souterraines par rapport à toute pollution.

Deux zones de captage d'eau potable existent sur la commune et sont associées à des périmètres de protection définis par les arrêtés préfectoraux 2878 du 10.08.94 et 3753 du 13.10.94 :

- captage du puits de l'hôtel
- captage des forages de Saint-Didier de Charpey

1.1.3 Le milieu naturel

La carte ci-dessous présente les principales composantes végétales du milieu naturel.



➤ La végétation

La végétation de la commune est composée de deux principaux types de couvertures végétales :

- les boisements des coteaux sud composés de taillis sous futaie dont des boisements de chênes pubescents sur le plateau sommital.
- les ripisylves¹ des cours d'eau composées d'essences notifiant la proximité de l'eau : Aulne, Saule, Sorbier, Robinier faux acacia...

La majeure partie de ses boisements sont identifiés en tant qu'Espaces boisés classés dans le POS en cours de révision.

Il faut également noter qu'une trame végétale accompagne fréquemment les implantations bâties dans la plaine (anciens corps de fermes). Cette trame se compose le plus souvent d'alignement de fruitiers ainsi que de quelques sujets arborés d'intérêt patrimonial qui viennent marquer l'entrée de la propriété (tilleuls, Chênes, Mûriers, Noyers...)

¹ Ripisylve : vient du latin (« sylve » : forêt et « rivi » : rives) ; correspond à la bande boisée s'étirant le long des berges des cours d'eau

➤ **La faune**

Aucune faune particulière n'est signalée sur la commune.

➤ **Zones naturelles remarquables**

Aucune zone naturelle remarquable de type ZNIEFF n'est recensée ce jour sur la commune de Charpey.

Les masses et linéaires boisés présentés ci-dessus représentent néanmoins des habitats naturels intéressants d'un point de vue fonctionnel. Cette trame végétale présente un triple intérêt environnemental :

- Intérêt hydrologique : la végétation limite l'érosion des berges et la pollution des eaux superficielles en bordure de cours d'eau et l'érosion par ruissellements sur les coteaux.
- intérêt écologique : cette trame végétale crée une diversité d'habitats dans la plaine et constitue des corridors écologiques comme le souligne le schéma collectif des espaces naturels ruraux élaboré au niveau national.
- intérêt paysager : les ripisylves la plaine de leur rideau boisé alors que les boisements de coteau soulignent la perception du relief.

Enfin, il convient de signaler une réflexion du conseil général concernant des espaces naturels sensibles (ENS) potentiels, sur des secteurs de zones humides (voir carte ci-dessous).



CONCLUSION SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

Un relief et un réseau hydrographique structuré d'Est en Ouest

- 4 cours d'eau : la Barberolle, le Guimand et ses deux affluents : la Boisse et le Béal des roses
- Deux entités de relief : la plaine au nord et les coteaux au sud
- Deux types de pentes : pente douce d'est en ouest et pente abrupte du sud au nord
- La butte de Charpey, une butte molassique

Des nappes phréatiques sensibles

- Sol de nature molassique couvert de cônes de déjection
- Nappes phréatiques affleurantes sensibles à toute pollution de surface
- Deux zones de captage d'eau potable : puits de l'Hôtel et Saint-Didier

Une couverture végétale, corridor écologique et habitat naturel

- Ripisylves des cours d'eau dans la plaine
- Boisements de chênes sur les coteaux sud
- Trame arborée accompagnant le bâti ancien : noyers, mûriers, chênes, tilleuls

ENJEUX

Préserver la lisibilité du relief (coteaux sud et butte de Charpey)

- Limiter l'urbanisation sur le coteau sud
- Inscrire le bâti dans la pente autour du bourg

Préserver la qualité des nappes phréatiques

- Respecter les périmètres de protection des zones de captages d'eau potable
- Assurer une bonne gestion des eaux pluviales dans le cadre des extensions bâties

Préserver les boisements en tant que corridors écologiques et habitats naturels

➤ Les arrêtés de catastrophes

Deux arrêtés de catastrophe naturelle concernant une inondation et une coulée de boues sont signalés par la base de données de l'Etat « Prim.net »²

inondations et coulées de boue	13/05/2000	13/05/2000	25/09/2000	07/10/2000
inondations et coulées de boue	04/09/2008	04/09/2008	07/10/2008	10/10/2008

➤ Une étude hydraulique (en cours)

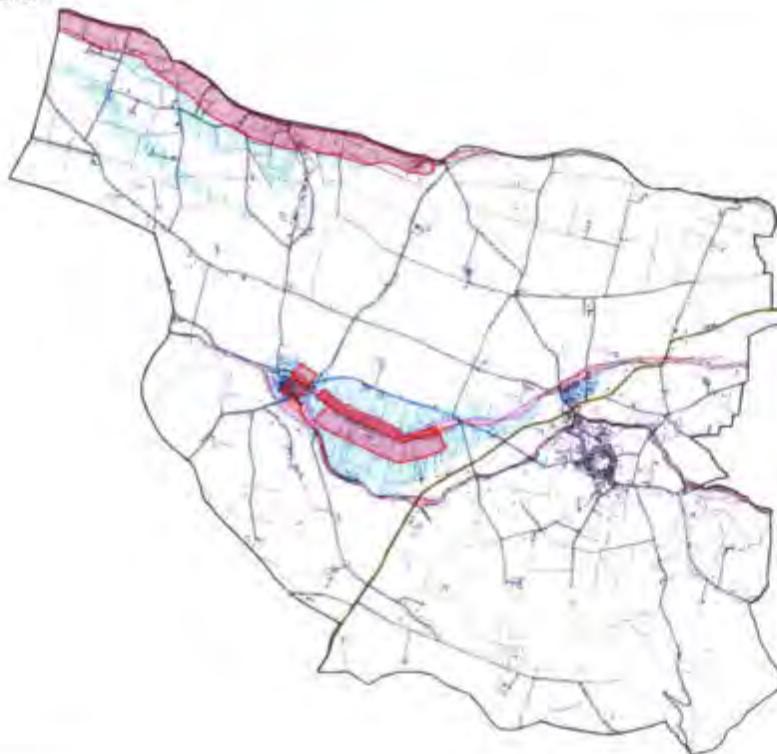
Les affluents du Rhône sont à l'origine de débordements occasionnant des inondations dans les communes de la plaine de Valence. Une étude hydraulique est en cours et permettra de déterminer l'aléa inondation sur le secteur.

L'analyse des résultats permettra ensuite, par croisement avec les enjeux humains et économiques, d'évaluer le niveau de risque de chaque commune. Pour les communes à risques la démarche pourra se poursuivre par l'élaboration d'un PPRI. Cette procédure est un élément essentiel de la politique nationale de prévention des risques, elle vise en particulier à réglementer l'urbanisation et maîtriser les aménagements aux abords des cours d'eau dont le comportement en période de crue peut porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens, comme l'ont démontré les événements de septembre 2008.

Les premiers éléments de l'étude hydraulique en cours montrent que Barberolle et la Boisse sont endiguées sur une bonne partie de leur tracé. La réalisation d'une démarche de PPRI rend nécessaire l'effacement des digues dans la modélisation hydraulique et la prise en compte d'un aléa de rupture de digue.

La carte d'aléa provisoire (version septembre 2011) illustre les secteurs concernés par les aléas.

Commune de Charpey: Carte d'aléas
Document de travail / Septembre 2011
1/10000ème



² Source <http://www.prim.net/>

Trois aléas différents sont répertoriés sur la carte : faible, moyen et fort, qui sont le croisement d'un aléa hauteur d'eau et vitesse de courant, comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Hauteur > 1,00 m	Fort	Fort	Fort
0,50 m < Hauteur < 1,00 m	Moyen	Fort	Fort
Hauteur < 0,50 m	Faible	Moyen	Fort
	Vitesse < 0,20 m/s	0,20 < Vitesse < 0,50 m/s	Vitesse > 0,5 m

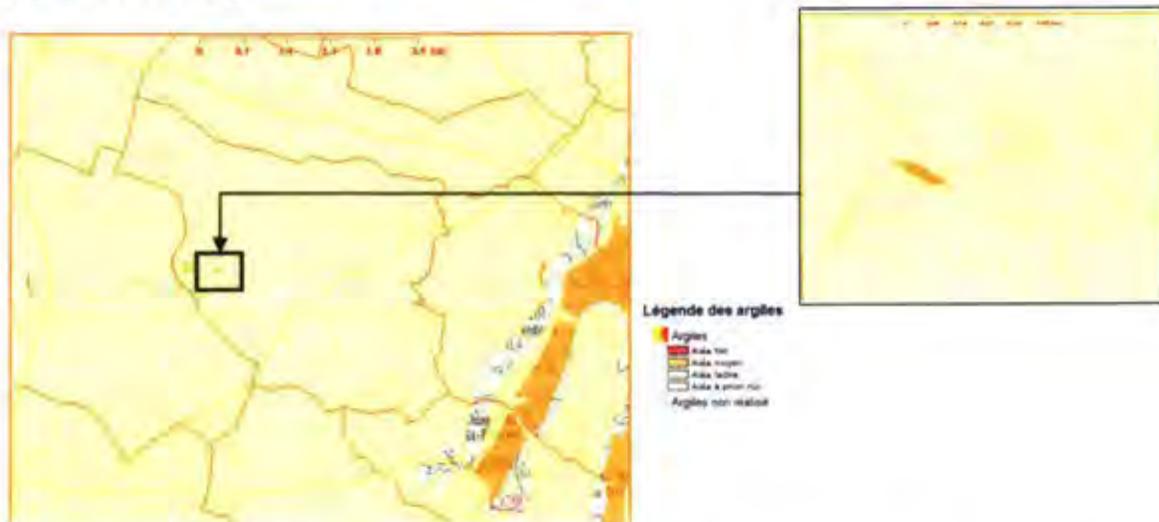
La doctrine générale de gestion des risques est la suivante :

- les secteurs agricoles ou naturels touchés par un aléa, quel que soit leur intensité, doivent rester inconstructibles. Exceptions en aléa faible pour les bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, hors élevage et habitation,
- les secteurs urbanisés en aléa fort ou moyen ou en bande de sécurité digue sont inconstructibles. Les bâtiments existants bénéficient de possibilités d'extension limitées (20m² au sol),
- les secteurs urbanisés en aléa faible bénéficient de possibilités d'extension ainsi que la possibilité de construire dans les dents creuses,
- les centres urbains bénéficient d'assouplissements pour permettre le maintien de l'activité (commerces, services) en limitant la vulnérabilité des biens.

Un travail en cours doit permettre d'affiner le règlement d'un futur PPR sur la base de ces principes et des enjeux effectivement présents sur le terrain. Dans l'attente, la trame du risque inondation reportée au document graphique du PLU s'appuiera sur la carte d'aléas présentée plus haut.

1.2.2 Le risque naturel de retrait –gonflement des argiles

La cartographie départementale de de l'aléa retrait-gonflement des argiles a été établie pour déterminer les zones sensibles afin de développer la prévention du risque. Elle est accessible sur internet, à l'adresse www.argiles.fr. Le territoire de la commune de Charpey est concerné par des zones de susceptibilité faible et moyenne (secteur à l'ouest de Saint-Didier) au retrait-gonflement (voir carte ci-dessous).



La prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives détaillées sur le site www.argiles.fr. Leur application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage.

1.2.3 Le risque sismique

La France dispose depuis le 1er mai 2011 d'un nouveau zonage sismique. L'évolution des connaissances scientifiques a en effet engendré une réévaluation de l'aléa sismique. Ce nouveau zonage permet également une harmonisation des normes françaises de construction parasismique avec celles des autres pays européens. Le territoire national est ainsi divisé en 5 zones de sismicité, allant de 1 (zone d'aléa très faible) à 5 (zone d'aléa fort). La commune de Charpey, qui jusqu'alors ne figurait pas dans les zones de sismicité reconnues est ainsi concernée par un aléa de type 4, zone de sismicité moyenne. Ce classement entraîne l'application de règles de construction parasismique prévues dans le Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et l'Arrêté du 22 octobre 2010. Cette réglementation s'applique aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5. Les règles de construction parasismique sont des dispositions constructives dont l'application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvres et maîtres d'ouvrages. Plus d'informations sur le site : www.drome.equipement-agriculture.gouv.fr/

1.2.4 Les risques chimiques et technologiques

Aucun risque chimique et technologique n'est connu ce jour sur la commune de Charpey.

1.2.5 Les nuisances

➤ Le bruit et les nuisances sonores

Aucune nuisance sonore particulière n'est signalée sur la commune.

➤ Les nuisances liées aux ICPE

Plusieurs exploitations d'élevage déclarées Installations classées pour l'environnement sont signalées par la Direction des Services vétérinaires de la Drôme :

- 3 élevages en déclaration
- 4 élevages en RSD
- 7 élevages en autorisation

Le règlement sanitaire départemental prescrit le maintien d'un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage de porcs, de volailles et de lapins.

➤ La qualité de l'air

Les données disponibles dans le domaine de la qualité de l'air transcrivent des valeurs toujours inférieures aux seuils et critères de pollution nationaux définis par le décret n°2003-1085 du 12 novembre 2003.

Données des deux dernières années sur la zone Drôme rurale (Source : <http://www.atmo-rhonealpes.org/site/resultats/donnees>) :

- Ozone : max : 108 microg/m³ / Seuil d'information et recommandation: 240 microg/m³
- Dioxyde d'Azote : max : 8 microg/m³ / Seuil d'information et recommandation: 200 microg/m³
- Monoxyde d'azote : max : 1 microg/m³ / Seuil d'information et recommandation: 200 microg/m³
- Particule PM10 : max : 20 microg/m³ / Seuil d'information et recommandation: 30 microg/m³

On peut donc conclure que la commune de Charpey présente une très bonne qualité de l'air.

CONCLUSION SUR LES RISQUES NATURELS

Des risques d'inondations liés à la Barberolle, au Guimand et à la Boisse

- Deux aléas identifiés par l'atlas des zones inondables (DDE) : fort et faible
- Risques particulièrement importants au niveau de Saint-Didier

Aucun risque technologique ou chimique signalé sur la commune

Des bâtiments d'élevage pouvant potentiellement générer des nuisances

ENJEUX

Interdire la construction en zones inondables d'aléa fort et la réglementer en zone d'aléa faible

Respecter pour toute nouvelle construction les distances de recul imposées autour des bâtiments d'élevage

1.3 Le paysage

La commune de Charpey présente un paysage diversifié et de qualité qui résulte du croisement de plusieurs influences :

- L'influence du Vercors : située sur les piémonts du massif, la commune est empreinte d'une certaine ambiance montagnarde et les falaises du Vercors constituent un arrière plan majestueux dans le paysage communal.
- L'influence de la vallée du Rhône : les paysages de grandes cultures rappellent l'appartenance de la commune à la vaste plaine rhodanienne.



1.3.1 Les unités paysagères

La planche illustrée page suivante présente les différentes unités paysagères de la commune.

Le paysage communal se décline en trois grandes unités paysagères selon un gradient Nord-Sud dû essentiellement à la déclivité du relief. Ce relief induit également un autre gradient orienté d'Est et Ouest qui se superpose au premier et fait apparaître des variations d'ambiances paysagères au sein de chaque unité.

➤ Trois grands types de paysages

- la plaine agricole
- le fond de vallée entre la Boisse et le Guimand
- les collines boisées

➤ Une perception très différente des deux villages dans le paysage

Les villages de Charpey et de Saint-Didier s'implantent tout deux entre les deux rivières dans le fond de vallée, mais ils sont perçus de manière très différente dans le paysage.

Charpey est implanté en hauteur sur les coteaux d'une butte molassique. Il surplombe le fond de vallée et reste visible de très loin. Il crée ainsi un point d'appel identitaire pour la commune.

Saint-Didier, est au contraire implanté en contre-bas au niveau de la confluence de la Boisse et du Guimand. Il est dissimulé au cœur d'un écrin boisé et apparaît comme un village « caché » et secret que l'on découvre au dernier moment.

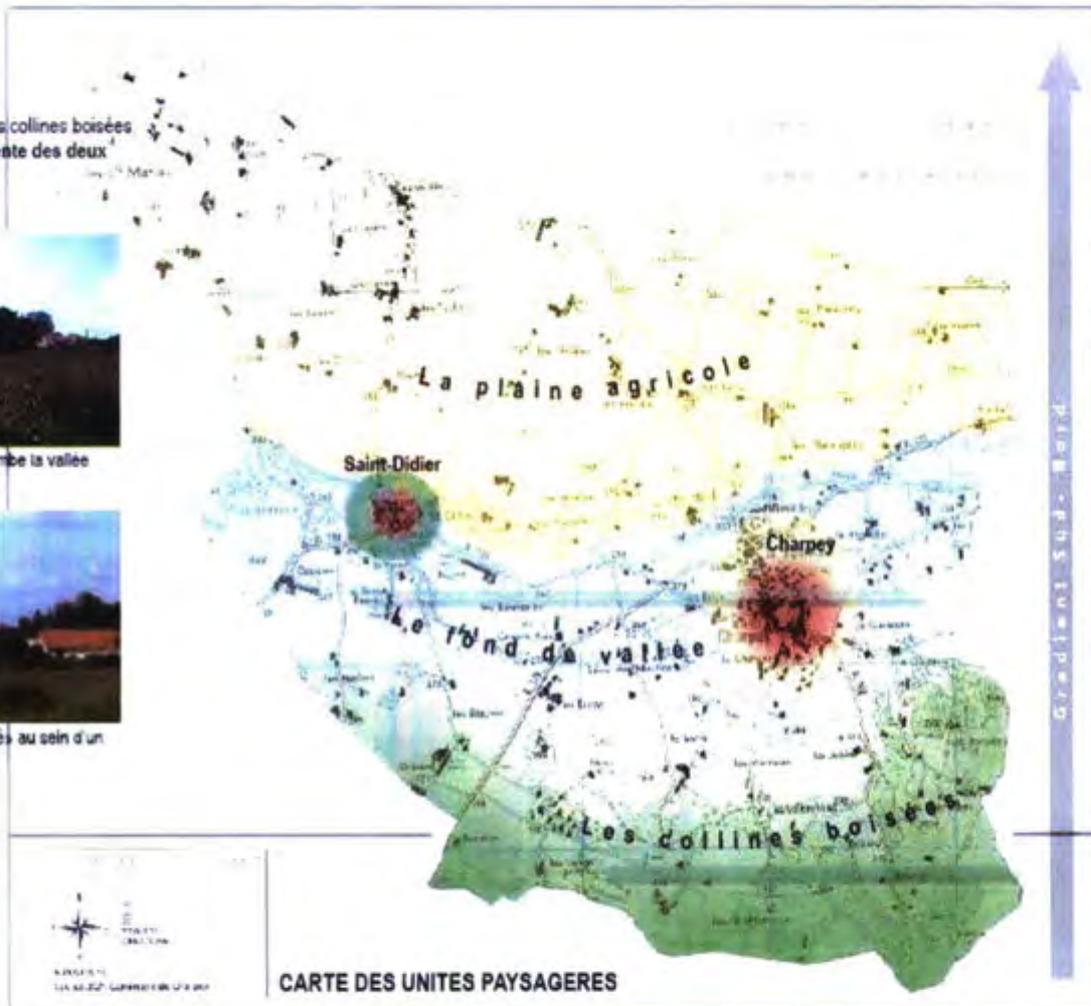
Entre la plaine agricole et les collines boisées
une perception très différente des deux
villages dans le paysage



Charpey, un village qui surplombe la vallée



Saint-Didier, un village «caché» au sein d'un
écran boisé



TROIS ENTITES PAYSAGERES selon le gradient Nord-Sud
présentant chacune des variations de paysages selon des gradients Est-Ouest



Au nord, la plaine agricole, paysage de grandes cultures aux vues lointaines
Vocation principale : AGRICOLE



Entre la Boisse et le Guimand, le fond de vallée : paysage structuré par les cours d'eau
aux vues cadrées par les boisements des ripisylves
Vocations multiples : NATURELLE, AGRICOLE ET HABITAT



Au sud, les Collines boisées, paysage vallonné et boisé aux vues dominantes sur la vallée (à l'ouest) ou fermées par les boisements (à l'Est)
Vocation principale : NATURELLE

Collines boisées

Fond de vallée entre la
Boisse et le Guimand

Plaine agricole

Contreforts du Vercors



Panorama depuis le bois de la Vierge

1.3.2 Les éléments marquants du paysage

La planche illustrée page suivante présente les différents éléments marquants du paysage, que ce soit de manière positive (éléments structurants) ou négative (points noirs paysagers).

➤ Les éléments structurants identitaires

La qualité générale du paysage communal est fondée sur la présence d'éléments forts qui structure le paysage, oriente sa perception et facilite sa lecture. Il s'agit aussi bien d'éléments physiques dû au relief que d'éléments végétaux ou bâtis. En tant que fondements de l'identité paysagère de la commune, ils ont une valeur identitaire.

Les éléments structurants du paysage communal de Charpey sont les suivants :

- La ligne de crête boisée des coteaux trace une limite visuelle au Sud de la commune
- Les boisements de chênes qui couvrent le front visuel des coteaux affirment cette ligne
- Les ripisylves⁽³⁾ du Guimand, de la Boisse, de la Barberolle et des autres cours d'eau structurent le paysage du fond de vallée
- Les vergers et les plantations de noyers crée une diversité paysagère dans la plaine agricole
- Les boisements qui encerclent le village de Charpey participent à l'ambiance paysagère particulière du village
- Le village de Charpey, mais aussi et surtout l'église et la statue de la Vierge constituent des points d'appels majeurs dans le paysage.

➤ Les points noirs paysagers

A l'opposé des éléments structurants, les « points noirs paysagers » viennent perturber la lecture du paysage. Quand ces éléments prennent le pas sur les éléments identitaires, le paysage perd alors fortement en qualité. Les principaux points noirs paysagers de la commune de Charpey sont les suivants :

- les bâtiments avicoles
- le silot de la coopérative agricole

La multiplication des lignes électriques apparaît également comme un élément perturbateur important dans le paysage. Ceci est particulièrement valable le long des petites routes où les poteaux sont parfois doublés et présents de chaque côté. Ceci crée un déséquilibre d'échelle entre la voie peu large et les pylônes parfois massifs ainsi qu'une « saturation » visuelle.

Le Golf n'est pas un point noir paysager en tant que tel mais il constitue un paysage très sophistiqué qui paraît singulier par rapport à l'espace agricole environnant. Ceci est particulièrement marquant au lieu-dit du Thomé. Afin d'éviter cette confrontation, des transitions paysagères seraient à aménager.

³ Ripisylve : vient du latin (« sylve » : forêt et « rîpi » : rives) ; correspond à la bande boisée s'étirant le long des berges des cours d'eau

LES ELEMENTS STRUCTURANTS IDENTITAIRES

Dans la plaine agricole



Les vergers et les plantations de noyers, une présence arborée dans la plaine

Dans le fond de vallée



Le village de Charpey, l'église et la statue de la Vierge : points d'appel dans le paysage



Les boisements de la confluence, un écran de verdure de Saint-Didier

Le Guimand

La Boisse

La Barberolle



Les ripisylves du Guimand et de la Boisse, des corridors végétaux qui relient les deux villages
Celle de la Barberolle offre un horizon boisé au nord de la plaine agricole

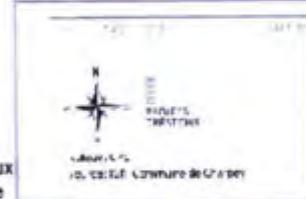


Dans les collines boisées



Les bois de chênes, une couverture végétale de qualité sur les coteaux

La ligne de crête des coteaux boisés, une ligne structurante dans le paysage



CARTE DES ELEMENTS MARQUANTS DU PAYSAGE

LES POINTS NOIRS PAYSAGERS



Les bâtiments agricoles, très nombreux et très visibles par leur couleur blanche



Le silo de la coopérative agricole en entrée de Charpey et en visibilité avec le village-point d'appel dans le paysage



Les lignes électriques, leur multiplicité brouille la lecture du paysage

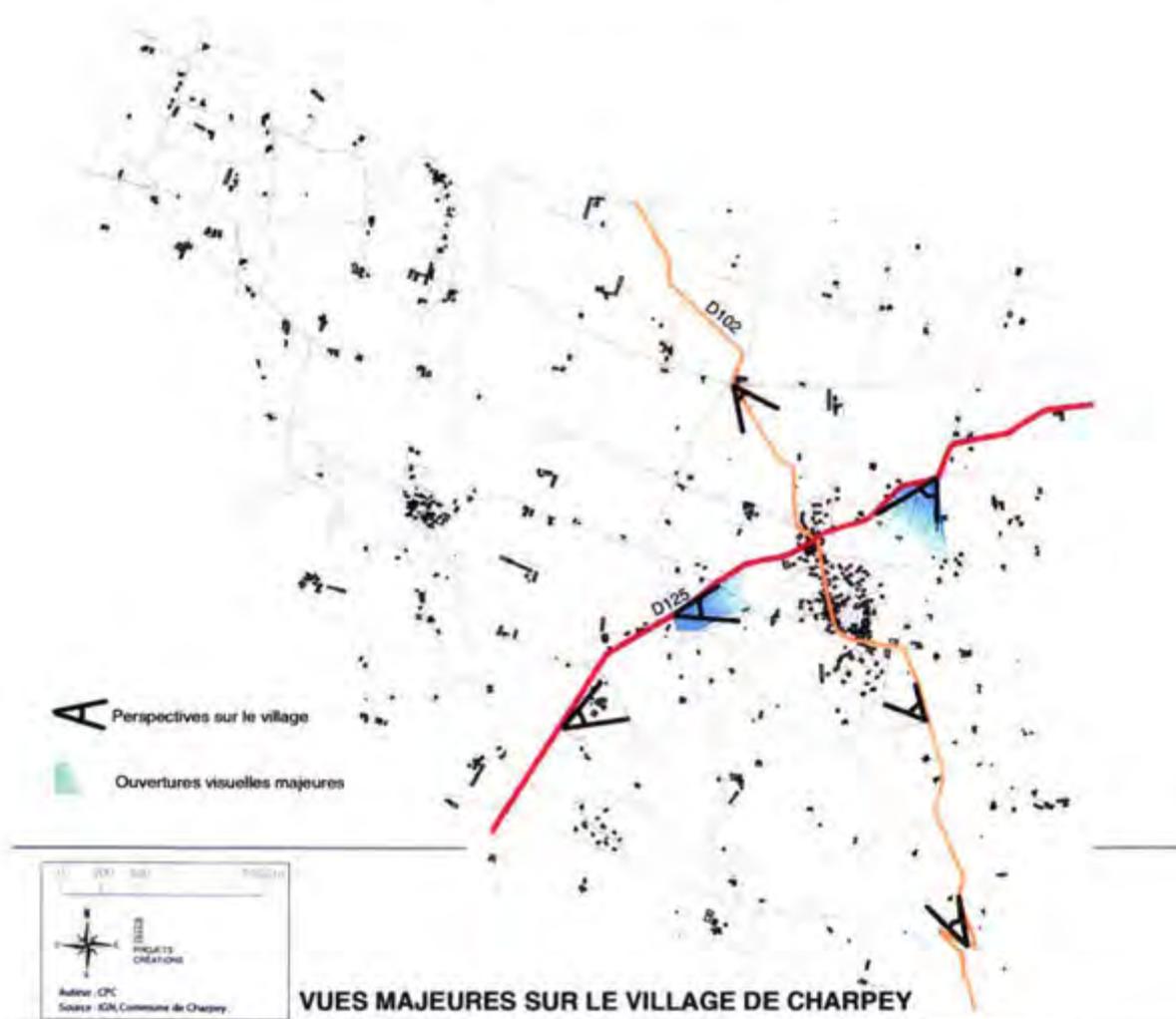


Le Golf, un paysage particulier nécessitant des transitions avec l'espace rural

1.3.3 Les vues à préserver

La perception du village perché de Charpey constitue un élément fondamental de l'identité paysagère de la commune. Cette perception est particulièrement importante depuis les deux principaux axes routiers qui traverse la commune : la D125 et la D102.

La carte ci-dessous présente les vues majeures à préserver.



CONCLUSION

Trois unités paysagères

- La plaine agricole au nord
- Le fond de vallée entre la Boisse et le Guimand
- Les collines boisées au sud

Une perception très différente des deux villages dans le paysage :

- Charpey, un village en surplomb
- Saint-Didier, un village « caché » au sein d'un écrin boisé

Des éléments structurants, fondements de l'identité paysagère

- Le village de Charpey
- Les boisements autour de Saint-Didier
- Les vergers et les plantations de noyers
- Les ripisylves (boisements de bord de rivières)
- Les boisements de chênes sur les coteaux
- La ligne de crête des coteaux boisés

Des points noirs qui perturbent la perception du paysage

- Les bâtiments agricoles
- Le silot de la coopérative agricole
- Le remblai sur la Barberolle
- Les lignes électriques

ENJEUX PAYSAGERS

Traduire dans le PLU les vocations distinctes pour chaque unité paysagère

- Préserver la vocation principale agricole de la plaine
- Préserver la vocation principale naturelle des collines boisées
- Gérer la coexistences de vocations multiples dans le fond de vallée : naturelle, agricole et habitat

Une trame arborée structurante à préserver

- Limiter l'urbanisation sur les coteaux boisés et/ou intégrer le bâti dans le sous-bois
- Maintenir la lisibilité de la ligne de crête
- Préserver les ripisylves du Guimand, de la Boisse et de la Barberolle

Un paysage agricole à valoriser et à diversifier

- Intégrer les bâtiments agricoles dans le paysage
- valoriser les vergers et les plantations de noyers

Des perspectives majeures à préserver vers le village de Charpey

- Implanter les extensions bâties sur les coteaux les moins sensibles
- Limiter les hauteurs du bâti
- Aménager le belvédère de la Vierge

2 ANALYSE DU TISSU URBAIN

2.1 Historique

D'origine ancienne, on retrouve à Charpey les vestiges d'origine gallo-romaine (trame parcellaire provenant de la centuration, trace d'une ancienne voie romaine qui empruntait la vallée de l'Isère).

Charpey, au Moyen-Âge était un village dominé par un château seigneurial et une église situés à l'intérieur d'un rempart percé de portes. Au XIV^{ème} siècle, les guerres de religions ruinèrent le village, ne laissant que peu d'éléments subsister (chevet et clocher de l'église, portion de murs médiévaux, tracés de ruelles concentriques).

➤ Deux paroisses : Charpey et St Didier

La configuration actuelle de la commune laisse apparaître une double structure : d'un côté le village de Charpey, de l'autre le hameau de St Didier. Cette configuration a une origine complexe : la commune, composée jusqu'en 1873 de quatre paroisses (Besaye, St Vincent, St Didier, et Charpey), fut réduite à sa configuration actuelle en 1954.

➤ Une commune

Aujourd'hui subsiste encore cette structure bipolaire que constituent les deux paroisses de Charpey et de St Didier. Toutefois, bien qu'ayant encore des identités différentes marquées, elles sont regroupées au sein de la même entité communale : Charpey.

➤ De nouveaux hameaux

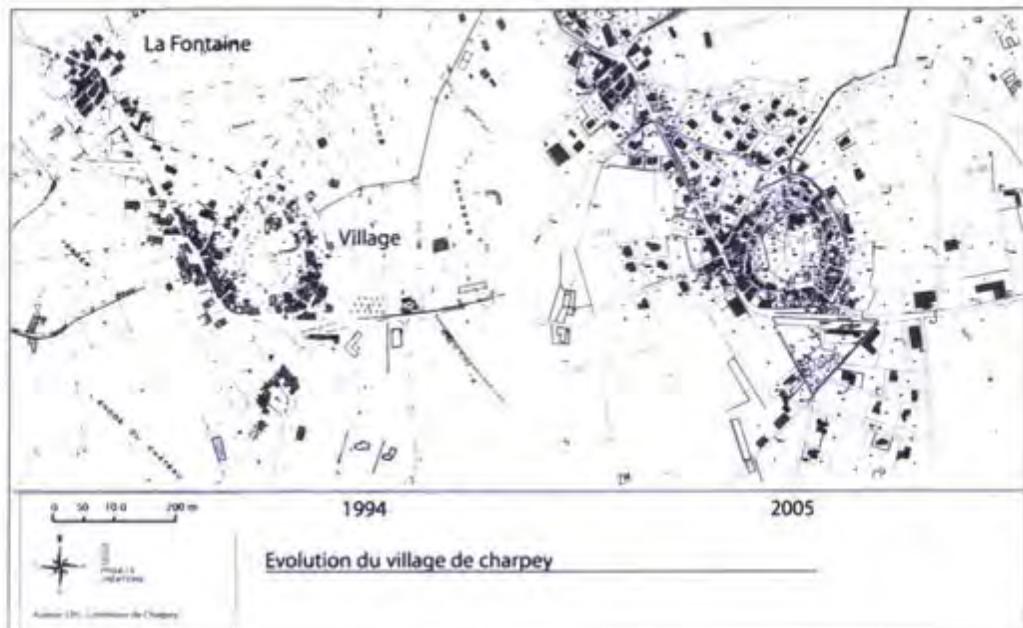
De nouveaux hameaux ont vu le jour par l'agglomération progressive d'exploitations agricoles dans un premier temps, puis de maisons d'habitation le long de voies de desserte. Toutefois ils ne constituent pas des centres de vie.

Parallèlement à cette tendance, la construction rapide de nouvelles maisons d'habitation, engendre un mitage progressif des terrains agricoles. Le paysage communal tend à perdre peu à peu son identité naturelle.

➤ Des noyaux urbains qui se rejoignent peu à peu : Charpey et La Fontaine

Si les terrains agricoles tendent à s'urbaniser peu à peu, la densification urbaine autour du centre village de Charpey a connu une croissance très rapide durant les dix dernières années : entre le village ancien et le hameau La Fontaine autrefois séparés, une zone pavillonnaire s'est implantée. Très différente typologiquement des deux noyaux anciens, elle les relie. Le village de Charpey s'étend donc très rapidement.

Le récent déplacement de la Mairie (2004) dans des locaux situés au hameau de la Fontaine traduit une migration progressive de la centralité Charpey. Le projet de transformation du carrefour en nouvelle place pose doré et déjà la question du statut qu'aura cet espace public au sein du fonctionnement urbain de la commune.



➤ Patrimoine archéologique

Trois entités archéologiques sont recensées par le Service régional de l'Archéologie (SRA) : Saint-Didier (1)(Borne militaire, Eglise et prieuré), Charpey bourg (2)(occupation gallo-romaine, enceinte urbaine, château fort, église, vestiges) et 3-Le Verger (3)(occupation gallo-romaine). Ces secteurs sont localisés sur la carte présentée ci-dessous.



Les entités archéologiques - Source : DRAC Rhône-Alpes (SRA)

CONCLUSION

Configuration bipolaire de la commune de par la réunification de deux paroisses au sein d'une même commune.

Un mitage agricole malgré la densification de certains hameaux

ENJEUX

Affirmer une centralité communale autour de Charpey et Saint-Didier

Limitier et contrôler la construction des zones agricoles par la densification des hameaux déjà constitués.

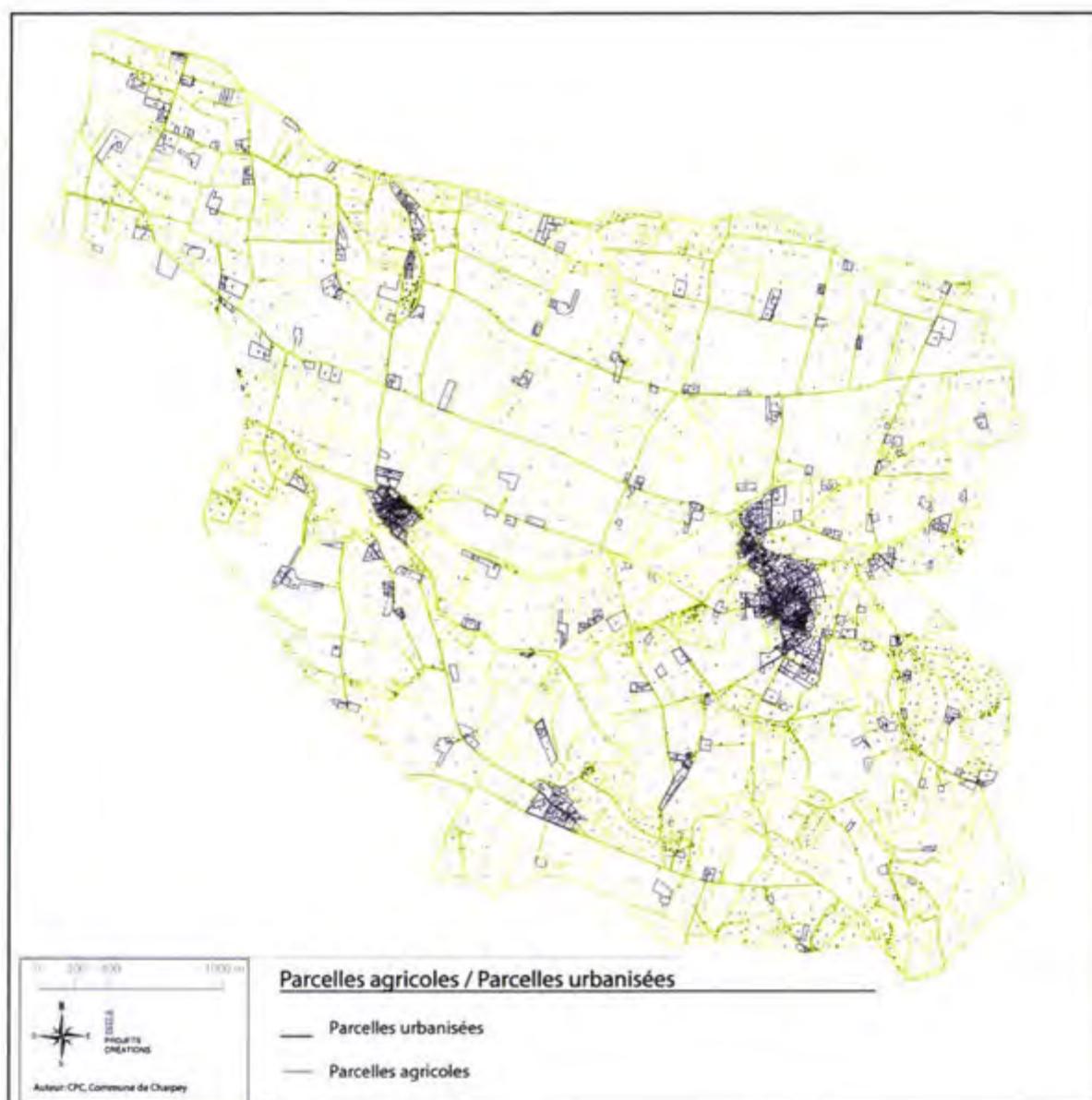
Un patrimoine archéologique à prendre en compte dans les opérations d'urbanisme

2.2 Structure urbaine

2.2.1 Parcellaire

L'analyse du parcellaire ou de la trame foncière est l'interprétation graphique de la géométrie engendrée par l'occupation humaine. Son analyse et sa connaissance peuvent aider à la compréhension et à la composition du paysage urbain et rural. Penser le parcellaire dans l'aménagement du territoire est aussi une façon de conforter la composition et le maillage urbains.

Le parcellaire communal possède deux typologies distinctes, l'une relative à l'exploitation agricole du territoire, l'autre à son urbanisation.



➤ Parcelle agricole, trame du paysage naturel

La division du territoire agricole est faite par un réseau relativement dense de chemins et de voies carrossables desservant l'ensemble de la commune. L'intérieur de ce réseau est divisé en parcelles pratiquement toujours accessibles depuis une voie d'accès (route, chemin...).

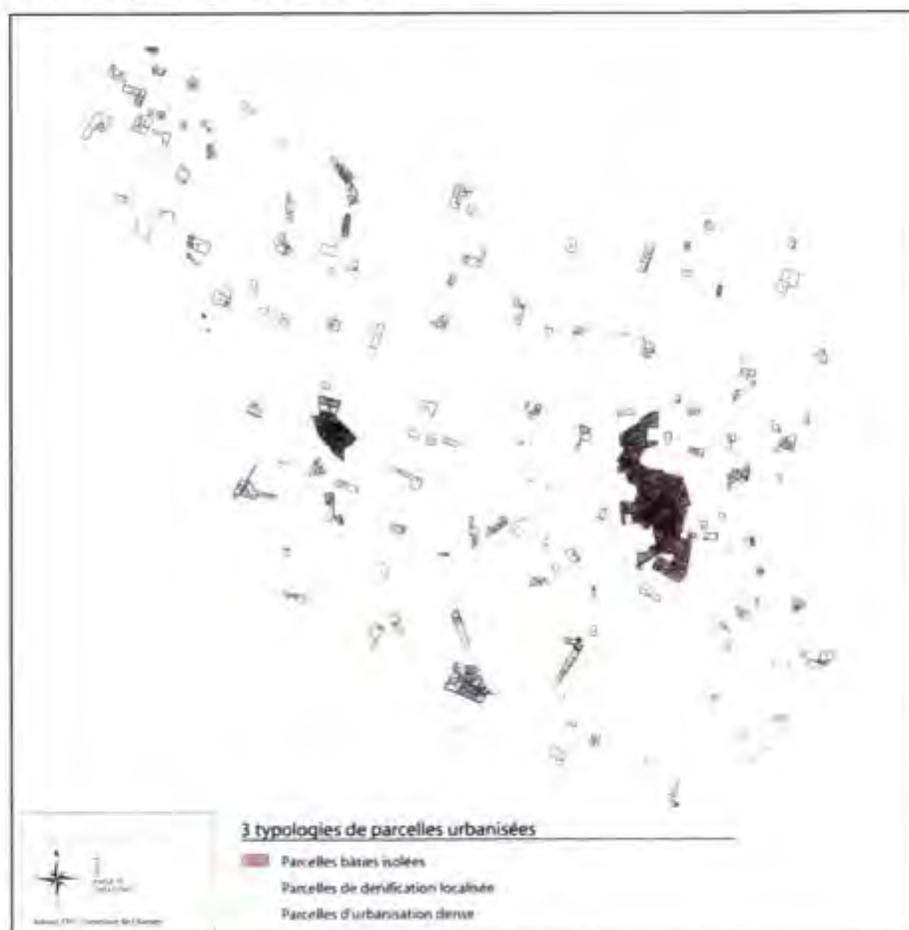
La forme et l'organisation des parcelles agricoles possèdent deux typologies principales :

Les parcelles de la plaine : elles sont organisées selon une trame orthogonale. Ce sont les empreintes laissées par la centuration (opération de cadastration consistant à partager un territoire en parcelles régulières, limitées par les axes de circulation, à l'époque romaine). En grande majorité, elles sont en lanière de façon à répondre au mieux aux contraintes d'exploitations agricoles (le labourage est simplifié dans des parcelles plus longues que larges car le retournement des engins agricoles est moins fréquent). Elles sont en majorité au Nord Ouest du territoire communal.

Les parcelles des reliefs : elles sont organisées de façon à tirer au mieux profit du relief en s'adaptant aux contraintes topographiques. Les parcelles sont plus morcelées, de tailles moins importantes (d'avantage d'élevage que de culture), mais toutefois toujours accessibles directement depuis une voie d'accès route ou chemin. Elles suivent parfois les courbes topographiques lorsque le relief est prononcé.

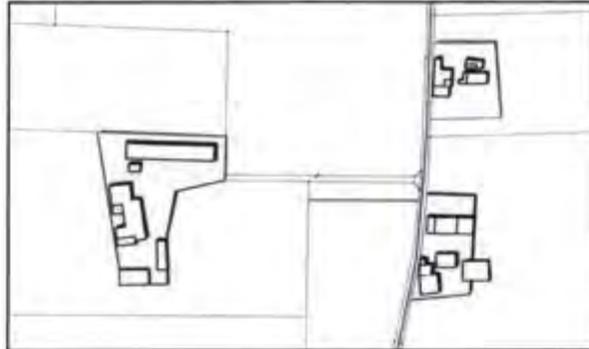
➤ Parcelle urbanisé, trame du paysage bâti

Dès lors qu'il y a urbanisation, il y a redivision parcellaire. En effet, la construction de logements, de locaux d'équipements ou d'activités nécessite des surfaces de terrains réduites, entraînant la création de petites parcelles imbriquées.



On peut observer trois cas de divisions parcellaires différents :

- **Bâti isolé au sein d'espaces agricoles** : redivision d'une parcelle principale afin de circonscrire une zone constructible. Cette dernière est souvent occupée par un bâtiment d'habitation, un jardin et limitée par des haies ou des murets. Ces parcelles prennent la forme d'îlots isolés dans les champs.



- **Petits hameaux** : Lorsque quelques habitations et activités agricoles se regroupent autour d'une voie d'accès, il y a densification. Un système de division parcellaire en bordure de voie est créé, alors que la trame agricole initiale perdure à l'arrière. On observe un groupement particulier au sud de la commune (au lieu dit Bèjalas), constitué d'un tissu pavillonnaire lâche, regroupé autour d'une route. Bien que n'ayant aucunement la forme d'un hameau, la concentration bâtie crée l'illusion d'en être un.



- **Hameau de St Didier et village de Charpey** : Ils possèdent une typologie de parcelles ayant vocation à être bâties densément : de faibles dimensions et situées en bordure de voies.

Le village ancien de Charpey possède un parcellaire concentrique organisé autour de la colline, correspondant à un bâti dense. Le tissu pavillonnaire environnant le centre du village est plus distendu (plus grandes dimensions et formes orthogonales).

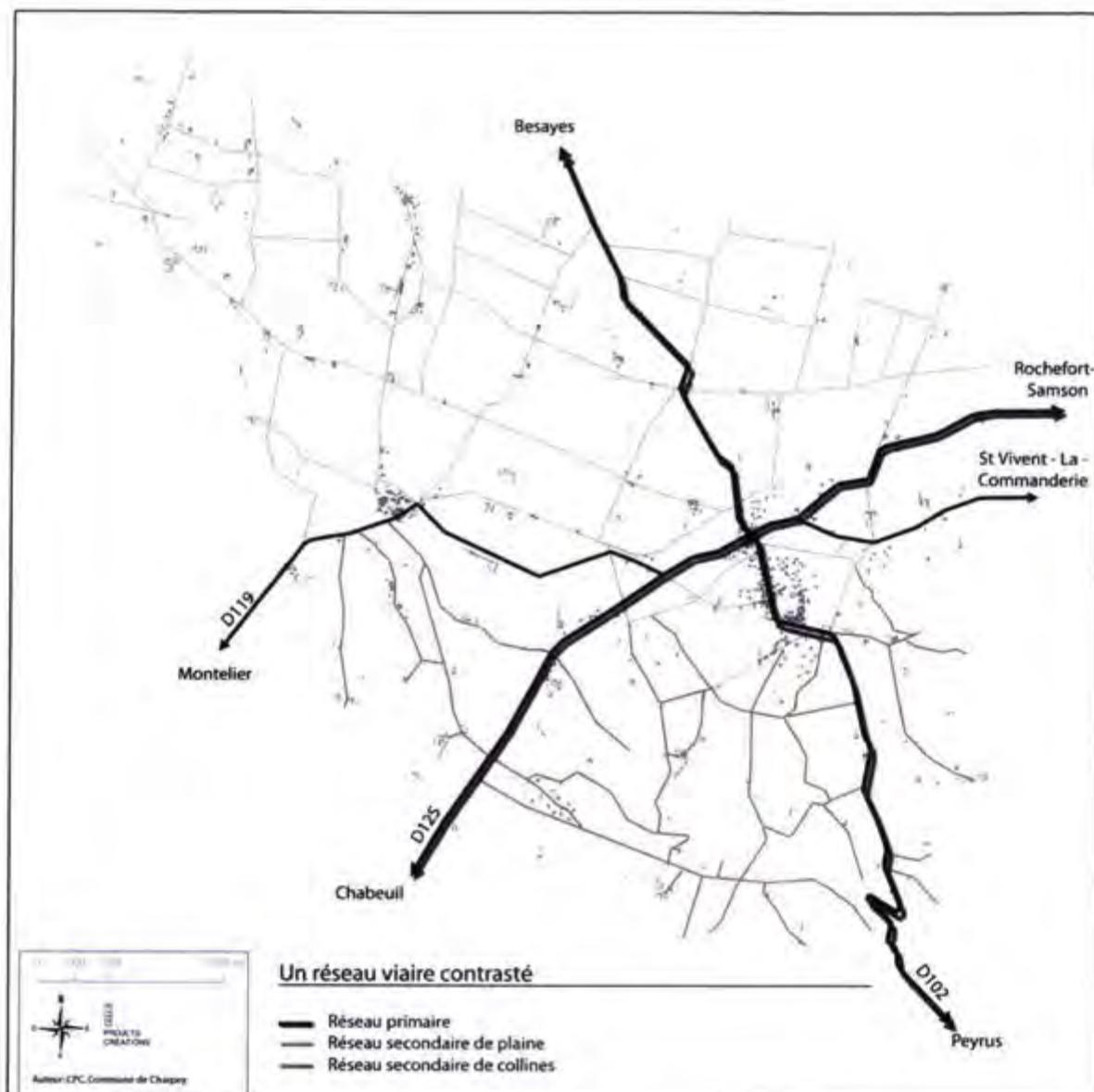


Le hameau de St Didier possède un parcellaire singulier, mélangeant parcelles bâties et parcelles de jardins. Ceci a pour effet de créer une organisation complexe. En conséquence il est souvent difficile d'appréhender le statut public ou privé de certaines d'entre elles et leurs fonctions (parking, jardin...).

2.2.2 Trame viaire

La trame viaire constitue le squelette de la ville. Elle définit les vides - les voies de circulation - qui viendront contenir le développement de la masse bâtie. Son appréhension permet de comprendre la composition du tissu urbain et la dynamique entre les différentes entités constituant le territoire. Elle ne constitue pas une hiérarchisation fonctionnelle entre les différentes voies, mais se rattache à la compréhension de la structuration du tissu urbain et donc du bâti.

L'ensemble du territoire communal est bien desservi par un réseau dense de voies de dessertes. Il faut toutefois remarquer que le réseau viaire est plus complexe dans la partie sud du territoire du fait d'une topographie plus marquée.



➤ Réseau principal qui évite les centres urbains

Le territoire est coupé en diagonale Sud Ouest, Nord Est par la **D125** reliant Chabeuil à Rochefort-Samson. Cette route, bien que dirigée vers le promontoire du village de Charpey, ne dessert pas directement le centre bourg. Elle passe en contrebas, au niveau du carrefour de la Fontaine. Ce système de voies principales en croix permet de servir efficacement une part importante du territoire communal. Le carrefour de la Fontaine, qui se trouve à leur intersection, fait l'objet de projets de réaménagement afin de devenir une 'place centrale' de la commune.

La D102 traverse le territoire du Nord au Sud. Elle permet de relier directement le centre de Charpey à celui de Besayes. Au nord, elle traverse une zone de plaine, alors qu'au sud elle commence à s'enfoncer dans les prémices du massif du Vercors avant de rejoindre Peyrus. Elle relie le hameau de la Fontaine au village de Charpey qu'elle contourne du fait de la topographie du lieu. Elle constitue aujourd'hui l'axe autour duquel se développent les extensions de Charpey.

La D119 relie le village de Charpey et le hameau de St Didier, avant d'atteindre Montelieur. De nouveau, cette voie évite le centre du hameau qu'elle contourne.

➤ Réseau secondaire

Le réseau secondaire vient quadriller le territoire afin de le desservir dans son ensemble. Au nord, il est plus ou moins orthogonal du fait de la nature agricole du terrain et de son faible relief. Il crée un réseau de ramifications permettant de desservir la quasi totalité des parcelles. Dans la partie sud du territoire, il a tendance à être plus lâche et sinueux car contraint par un relief plus marqué.

La ligne séparant le système orthogonal du système sinueux est la D119, qui marque aussi une limite entre différentes unités paysagères.

Ces voies structurent l'urbanisation en servant de colonne vertébrale à un chapelet de noyaux de densification. On observe ainsi un égrènement du bâti isolé le long de ces voies de circulations secondaires.

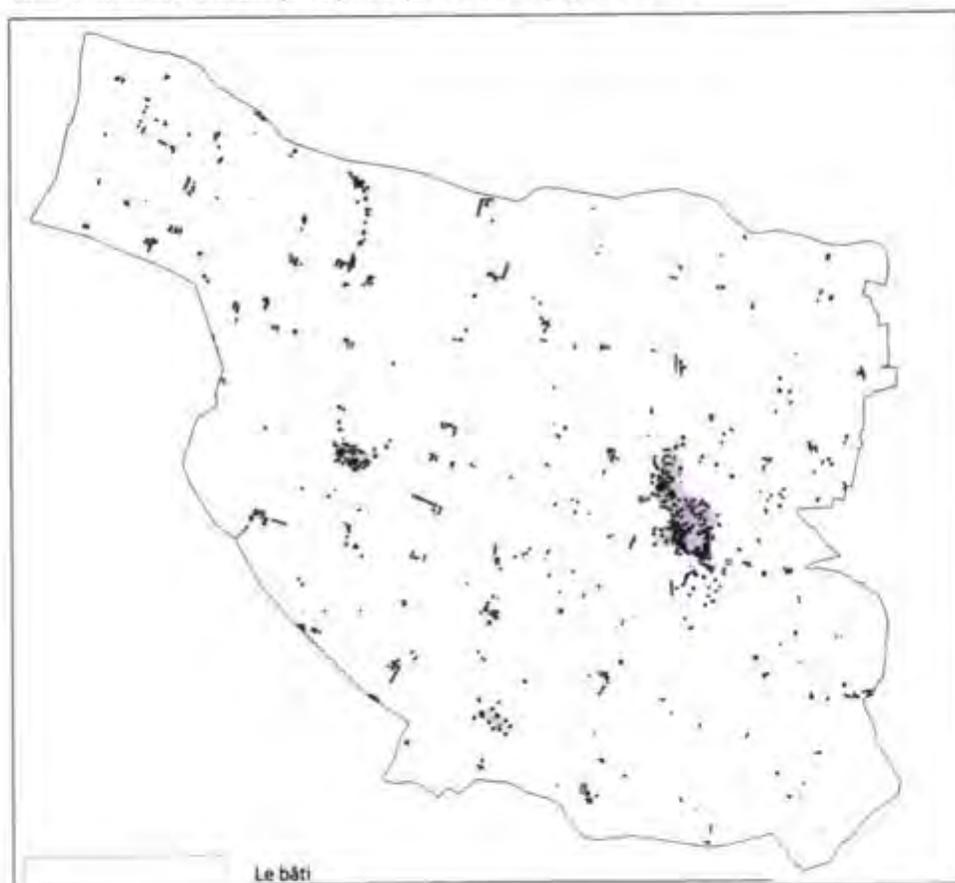
2.2.3 Le bâti

➤ Implantation

Les formes d'implantation du bâti dépendent à la fois de la nature topographique du terrain, mais aussi de la fonction pour laquelle sont construits les bâtiments. On observe donc deux types d'implantations majeures :

- **bâti isolé** l'un à vocation agricole, implantés majoritairement dans la plaine, l'autre à vocation résidentielle (logements individuels récents mitant le paysage).
- **bâti aggloméré** autour d'éléments paysagers structurants : le village de Charpey autour d'une colline isolée, hameau de St Didier à la confluence de deux cours d'eau.

Comme le montre la carte, la répartition du bâti est diffuse sur la totalité du territoire communal avec deux concentrations principales que sont Charpey et St Didier.



Bâti isolé

Le bâti isolé constitue un élément important du paysage de la plaine puisqu'il s'égrène sur sa quasi-totalité. Il fut implanté de façon à permettre l'exploitation agricole.

L'implantation de ces bâtiments se fait la plupart du temps le long des axes secondaires de manière à être accessibles. Toutefois dans certain cas, une voie d'accès en cul-de-sac dessert des bâtiments construits au milieu des terrains agricoles.

Le plus généralement les bâtiments sont regroupés : un bâtiment d'habitation et un ou plusieurs bâtiments agricoles. La compacité des regroupements donne l'impression de petits noyaux urbains disséminés ponctuellement dans le paysage.



Les granges sont les seuls bâtiments à posséder une implantation isolée : au milieu de certains champs, elles constituent des marques importantes de l'identité du paysage.

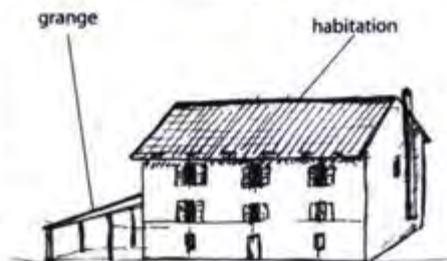


On peut distinguer deux types de corps de ferme

Le corps de ferme et l'habitation sont un seul et même volume séparé en deux : volume plus complexe et plus important ; ouvertures réduites, composition de façade moins travaillée (pas de génoises) ; pans de toitures sont très importants.



Le corps de ferme et l'habitation sont deux bâtiments accolés de natures différentes : volume simple répondant le plus souvent à une composition symétrique, percé de larges ouvertures ; généralement il abrite un à deux niveaux ; la façade est souvent surmontée de génoises ; les toitures sont à deux pans, parfois à croupe ou demi croupe.



Bâti aggloméré

Le bâti groupé se retrouve principalement au sein de la partie ancienne du village de Charpey. Il prend la forme de maisons accolées sur plusieurs étages (majoritairement deux, le dernier beaucoup plus bas que le premier).

Ces bâtiments ont des toitures à double pans parfois à croupe ou à demie croupe. Des génoises surmontent la façade percée d'ouvertures allongées, et carrées pour celles situées juste sous la toiture. Les façades sont colorées et agrémentées de volets.



L'accès se fait directement sur rue. Parfois une entrée sous forme de balcon surmonté d'une treille crée une subtile transition entre espace public et espace privé.

➤ **Caractéristiques constructives**

Le matériau utilisé dans la construction traditionnelle est principalement la pierre. La superposition de pierres de couleurs et de natures différentes procure aux façades un caractère singulier et rythmé. Sinon, les façades de pierres sont couvertes d'enduits de couleur variée.



➤ **Le patrimoine**

Le patrimoine archéologique

Néant.

Le patrimoine architectural inscrit

Aucun bâtiment du territoire communal n'est inscrit sur la liste des édifices protégés. Toutefois les cloches des deux églises sont classées.

Le bâti remarquable

La commune possède toutefois un certain nombre de bâtiments remarquables pour leurs qualités architecturales et l'espace urbain que crée leur implantation.

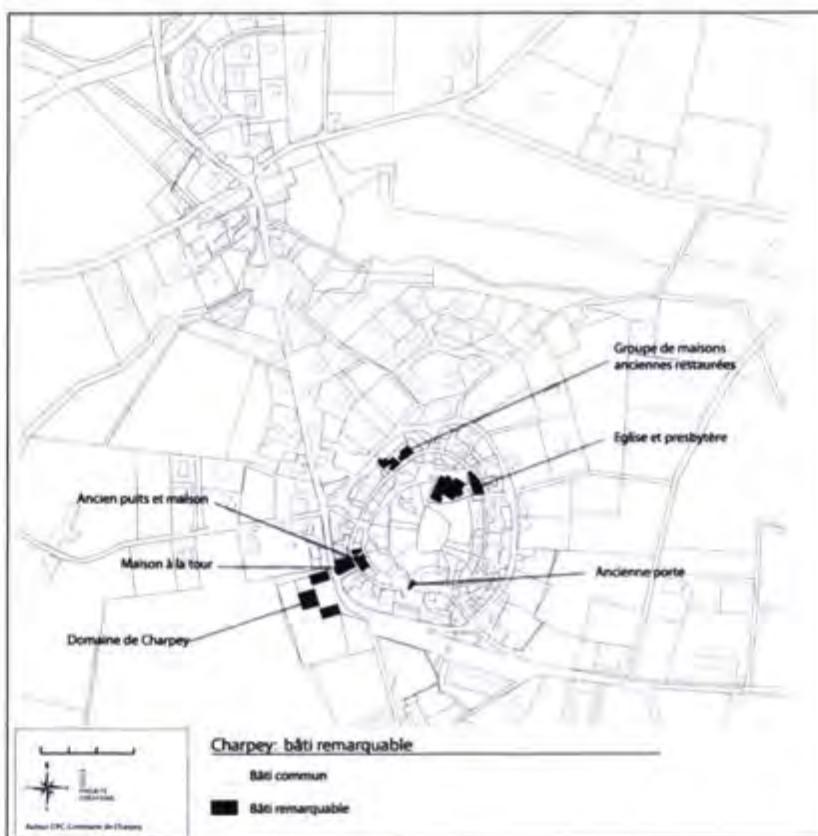
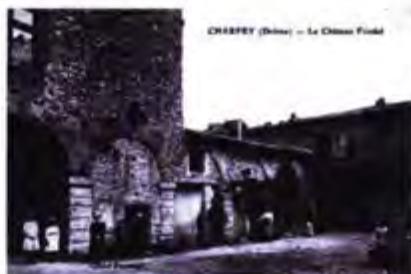
L'église de Charpey est un point de repère important de par sa position quasiment au sommet de la colline, c'est un élément caractéristique de la silhouette du village. Son clocher en pierres, percé par endroit, est remarquable.

L'église de Saint Didier est une église romane du XI^{ème} siècle. Elle offre une façade ordonnancée à deux niveaux : le premier est limité par une corniche supporté par des modillons, et présente un portail à double voussure décorée d'un rouleau d'archivoltes. Le niveau supérieur est percé de deux baies en pleins cintres aujourd'hui obstruées. L'intérieur est intéressant de part sa voûte en berceau rappelant la tradition cistercienne.

Certaines maisons du village de Charpey possèdent de réelles qualités architecturales. Elles constituent dans leur addition de belles formes urbaines telle que la façade donnant sur la route de Peyrus créant une perspective structurante à l'entrée du village. Cf carte ci-après



Le château de Charpey, situé au sud du village est un élément remarquable par la trace du passé qu'il constitue. Toutefois, aujourd'hui dénaturé par l'ajout d'éléments non adaptés.



Le petit patrimoine

La notion de petit patrimoine est le plus souvent associée au patrimoine rural. Cette dénomination recouvre l'ensemble des constructions mettant en œuvre des techniques, des matériaux et des savoirs faire aujourd'hui disparus ou désuets. Ces objets urbains ou ruraux, ou détails d'architecture ne méritent pas à proprement parler d'une protection, mais nécessitent une attention

particulière concernant leur préservation, leur mise en valeur et leur entretien, car ils participent le plus souvent à l'esprit d'un lieu et à l'identité de la commune.

La forme atypique des granges de la région, en fait un élément important du patrimoine local. Implantées au sein des zones agricoles, elles marquent le paysage par leur forme allongée, leurs toitures en tuiles et leurs colonnes de pierres, de briques ou de bois. Petits temples agricoles, elles sont un élément remarquable du paysage.

Aux abords du Village Charpey, certaines routes sont bordées de murs en pierre cadrant fortement les vues que l'on a du paysage. Percés parfois d'arc marquant l'entrée des propriétés, ils sont un élément remarquable de la structure paysagère.



A Saint-Didier, de nombreux potagers occupent les espaces attenants aux logements. Certains d'entre eux donnent directement dans la rue, procurant un aspect champêtre au hameau. Espaces public et jardins privés se complètent ici pour donner naissance à un potager urbain.

➤ **Typologie des nouvelles constructions :**

Le pavillonnaire constitue la typologie la plus fréquemment utilisée actuellement pour la construction de nouveaux bâtiments d'habitation. Son implantation discontinue et en milieu de parcelle est le facteur principal de l'étalement urbain. Le bâti se présente sous forme de maisons individuelles différant parfois énormément des caractéristiques architecturales locales.

Différence de volumétrie

Les nouvelles typologies sont souvent plus basses et possèdent des formes de toits plus complexes que les bâtiments d'origine.

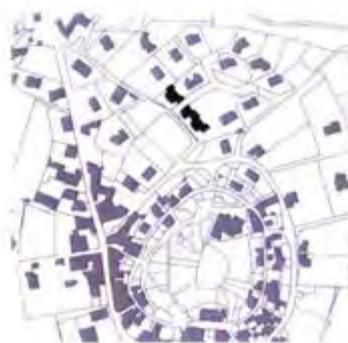


Différence de teinte

Construire en pierre étant rendu aujourd'hui quasiment impossible du fait du coût de la construction, les nouveaux bâtiments n'arborent plus la couleur de la pierre locale mais celle de crépis allant du rose au jaune.



Rares sont les constructions récentes plus denses sur le territoire communal. On trouve quelques exceptions au nord du centre bourg (cf plan) dont la typologie reprend le volume général des constructions alentour (volumétrie, hauteur, forme de la toiture) afin de s'intégrer dans le tissu existant et le prolonger. Elles constituent des exemples à suivre en matière d'intégration du bâti contemporain à son environnement bâti.



CONCLUSION

Un parcellaire en évolution :

- Hameaux : division du parcellaire agricole orthogonal pour la création de petits îlots bâtis
- Village de Charpey : distorsion entre le parcellaire d'origine calqué sur la pente et le parcellaire d'extension s'appuyant sur les voies nouvelles

Trois échelles de trame viaire

- Un réseau primaire qui évite les centres urbains : RD 125, RD 102, RD 109
- Un réseau secondaire qui structure la plaine agricole et les collines du sud
- Un réseau de desserte à l'échelle des bourgs

Deux types de bâti vernaculaire

- Le bâti isolé d'origine agricole
- Le bâti aggloméré : maisons de village de Charpey et de Saint-Didier

Un patrimoine bâti non classé mais remarquable et identitaire à l'échelle du village ancien de Charpey

Un bâti récent en rupture avec la typologie traditionnelle

- pas d'accroche sur rue, faible volumétrie, toitures présentant une volumétrie décomposée...

ENJEUX

Assurer une continuité et une homogénéité entre parcellaire des noyaux anciens et les extensions récentes

Eviter le mitage des espaces agricoles par des extensions urbaines en continuité

Maîtriser le développement de l'urbanisation le long des axes primaires : RD 125, RD 102 et RD 109

Prolonger le réseau viaire de manière cohérente avec l'existant

- Eviter les voies en impasse
- Privilégier les tracés parallèles aux courbes de niveau

Reprendre si possible l'implantation du bâti préexistant afin d'en prolonger l'ordonnancement (tissus urbain et rural) :

- Intégrer le bâti en s'inspirant des matériaux et des volumétries préexistantes,
- Permettre une urbanisation qui ne pénalise pas l'organisation traditionnelle des hameaux.

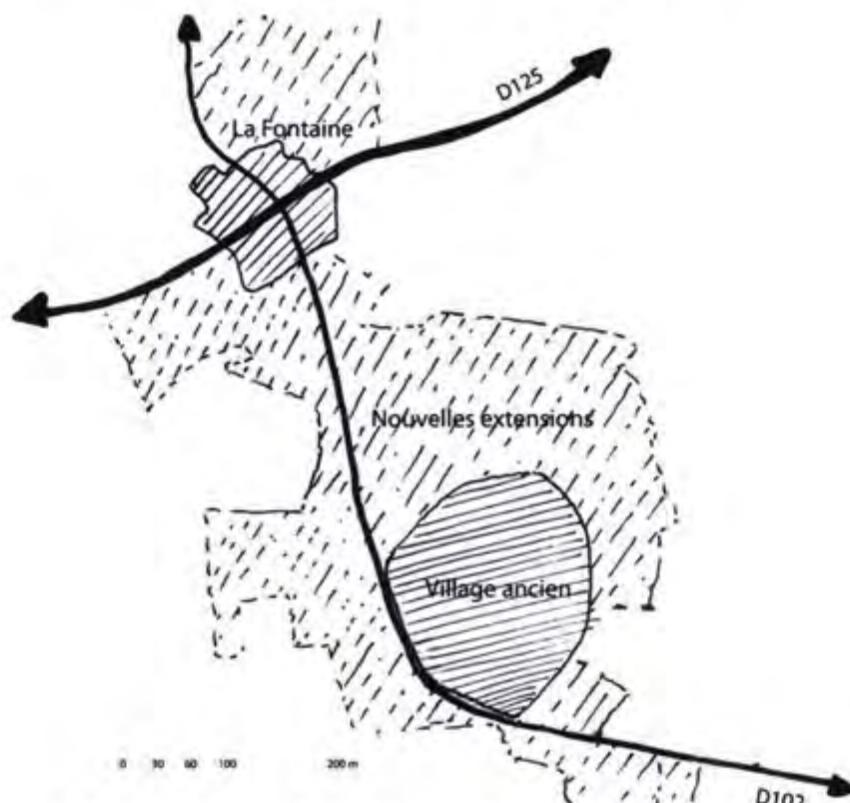
Mettre en valeur et préserver le patrimoine vernaculaire

2.3 Les grandes entités du territoire

2.3.1 Le village de Charpey

➤ Organisation et implantation

Charpey est composé de trois entités différentes : le village ancien, le hameau de la Fontaine et les nouvelles extensions urbaines qui tendent à relier les deux premières entités.



L'ancien village de Charpey est implanté autour d'une colline, élément géographique fort qui servait de point de vue de défense de l'ancienne fortification qui en couvrait le sommet. Cet élément de centralité du bourg, coiffé aujourd'hui du clocher de l'église, est un élément caractérisant le village à l'échelle du grand paysage. La topographie procure au village une morphologie concentrique, que la D102 vient longer par le sud ouest.



Le hameau de la Fontaine s'est implanté à la croisée des deux routes principales desservant le territoire communal : la D125 et la D102. En contrebas du village il était séparé du village de Charpey par des terrains agricoles jusqu'à il y a une dizaine d'années. Il marque aujourd'hui une entrée de ville en rapport distant avec le centre bourg.

Entre et autour de ces deux premières entités s'étendent des extensions récentes occupant petit à petit les terrains agricoles qui les séparaient. Ces extensions se font le long de la D102, et autour des noyaux anciens de Charpey et de la Fontaine.

En terrain plat, le hameau de la Fontaine et les extensions, du fait de la faible hauteur de leur bâti, constituent un premier plan laissant apparaître la silhouette surplombante du village. Leur forme joue donc un rôle dans l'image générale du village.

➤ Fonctions

Les trois entités composant Charpey possèdent chacune leurs fonctions propres. Or, à chaque fonction correspond une forme d'organisation particulière, ce qui se traduit par des formes différentes de tissu et de bâti.

Le bourg de Charpey : une centralité historique

Il regroupe la majorité des activités de la commune, notamment plusieurs commerces le long de la route de Peyrus, ainsi que certains établissements publics tels que le boulodrome ou l'école. La présence de bâti remarquable témoigne de son statut de noyau historique et lui confère aujourd'hui un potentiel touristique.

Le hameau de La Fontaine : un nouveau pôle de centralité administrative

Le hameau de la Fontaine a vu s'implanter récemment la nouvelle mairie. Le réaménagement progressif de la place et du carrefour de la Fontaine vise à en faire une nouvelle centralité du village. Toutefois son statut dépend fortement de la manière dont il sera mis en relation avec le reste de l'ensemble urbain (aujourd'hui isolé et peu connecté).

Les extensions résidentielles du village

Sur les flancs de coteaux autour de du village de Charpey ainsi que dans le fond de vallée vers le hameau de la Fontaine, de nouvelles extensions se sont récemment constituées. Ce bâti a pour unique fonction d'être résidentiel.

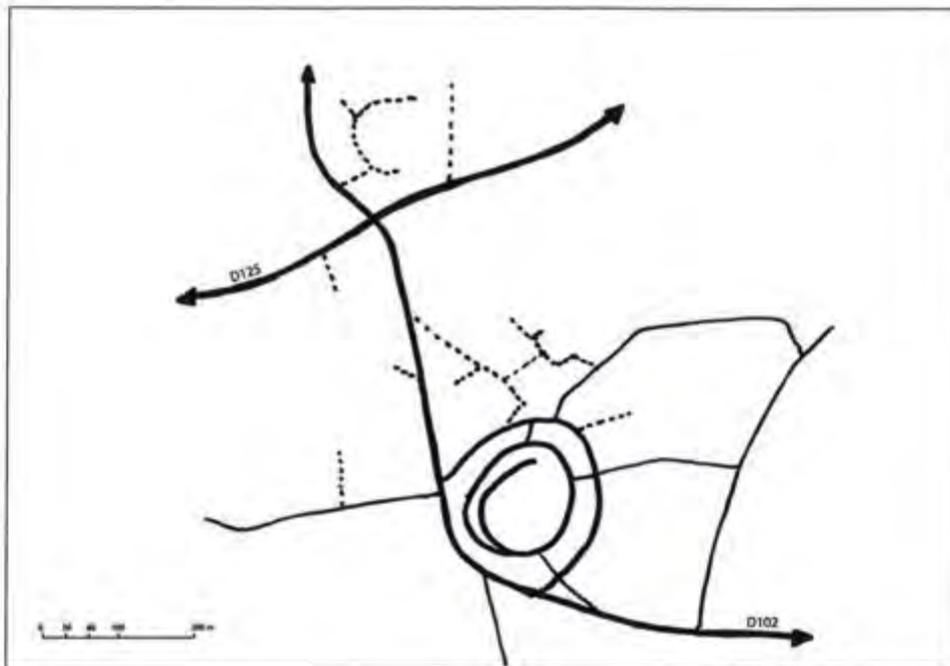
➤ Trame viaire

Dans le cas du village de Charpey, le réseau viaire décrit une série de deux cercles concentriques desservant les contours de la colline (à des niveaux topographiques différents) autour duquel s'est implanté le village. Les nouvelles zones bâties ont un système privilégiant les impasses aux voies traversantes (cf. carte ci-après).

La route de Peyrus : un trait d'union à révéler

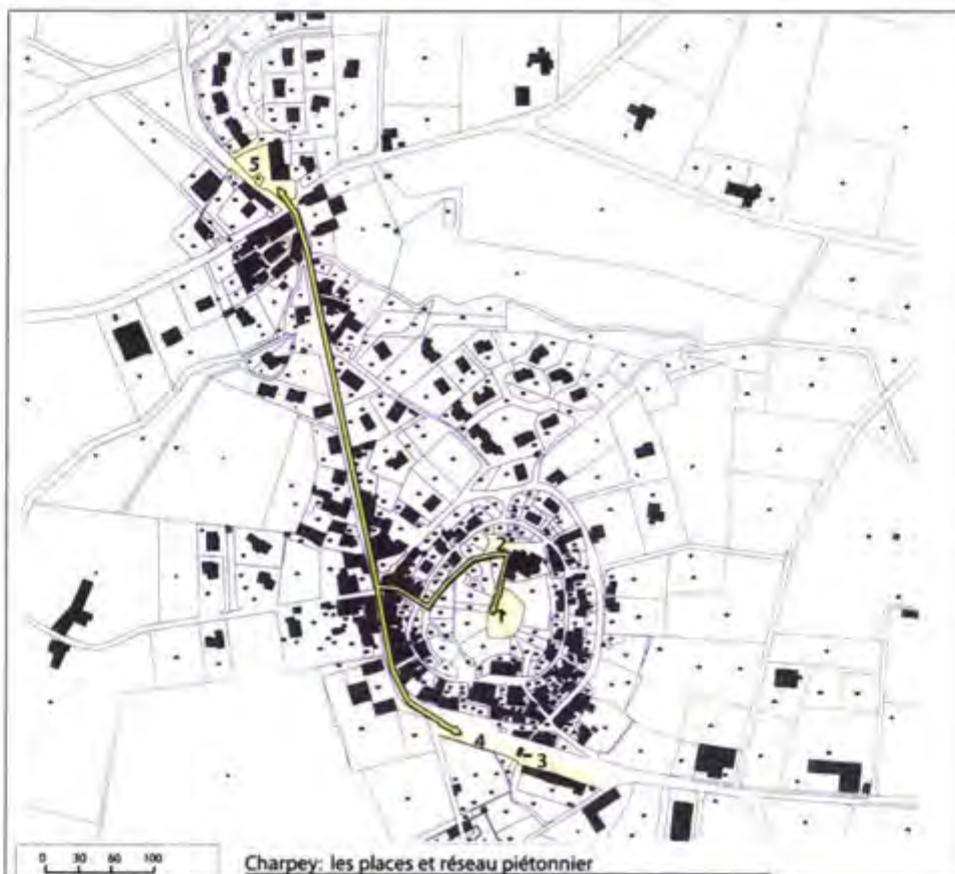
Cette voie constitue l'épine dorsale du développement du village. Elle est l'unique lien entre le centre bourg et le hameau de la Fontaine. Aujourd'hui peu marqué, cet axe pourrait être mis en valeur par un réaménagement paysager lui permettant d'acquiescer les qualités d'usage qu'incombe son statut.





➤ **Espaces publics**

Les espaces publics constituent une aération dans le tissu urbain et un point de repère important pour son fonctionnement. Ce sont des lieux complexes, car « vivants » : de multiples facteurs jouent sur leur fréquentation et leur animation. Leur configuration et leur attractivité ont toujours une influence - positive ou négative - sur la dynamique urbaine et l'identité d'une commune. Le village de Charpey présente 5 espaces publics d'intérêt relié entre eux par un réseau piétonnier.



Le Belvédère de la Vierge (1)

Il possède une position centrale dans le village. Situé au sommet de la colline autour de laquelle s'enroule le village, son accès se fait par un réseau piétonnier d'escaliers. Toutefois, sa localisation en surplomb, son isolement au sein d'un écrin de verdure, son accès par des escaliers étroits, le déconnectent du reste du village. Cet espace a donc un statut ambigu : central par sa position, isolé dans son usage. Au centre du village, il a le statut paradoxal d'être un espace plutôt isolé, davantage en relation avec la campagne environnante qu'avec le village.



Parvis de l'église (2)

L'église de Charpey est située sur la partie haute de la colline. Son entrée est précédée d'un escalier et d'un petit parvis. Cet espace est accessible depuis le village par des escaliers confinés dans une végétation dense. Aucune vue sur le village n'est possible depuis ce site entièrement tourné vers la façade et le clocher de l'église. Il entretient une relation exclusive avec l'église.



Place la Mairie et Mail du jeu de boule (3 et 4)

Ces deux places sont un élargissement de la route de Peyrus, à l'endroit même où sa trajectoire rencontre la structure du village ancien. La place de la Mairie et le Mail du jeu de boule sont deux espaces différents, véritables lieux de vie du village. Ces espaces publics sont les plus importants du village de par leurs dimensions et localisation.

La place de la Mairie, devant l'ancienne Mairie aujourd'hui transformée en école, possède un monument aux morts en son centre. Cet espace est entièrement tourné vers la route départementale et le village. Il est principalement occupé aujourd'hui par le stationnement automobile qui s'effectue jusque devant la façade de l'école, altérant l'intégrité spatiale de la place.



Le Mail du jeu de boules, en contrebas de la route de Peyrus, est organisé en terrasses surplombant des champs et la plaine de Valence au loin. Cet espace, planté d'alignements de platanes, possède une grande qualité paysagère.



Des études menées par la DDE visent à réaménager le site de manière à mettre en relation les deux places : liens fonctionnel et spatial.

Place de la Fontaine (5)

Récemment, la place a vu s'implanter la nouvelle Mairie. Le statut du carrefour a donc évolué vers celui de 'place centrale'. Il mérite donc un aménagement de qualité. Une étude préliminaire au projet de réaménagement faite par la DDE prévoit d'unifier la place de façon à mettre en valeur les qualités piétonnières et spatiales du site afin de le mettre en relation avec le reste du village. D'autre part, les tracés du carrefour seraient redessinés afin d'améliorer la sécurité (piétonne comme automobile). Un traitement paysager de qualité permettrait d'incérer la place dans l'unité urbaine du village. La création de cette nouvelle place est donc un enjeu majeur dans le réaménagement du village.



Réseau piétonnier

Ces espaces publics sont connectés par un réseau piétonnier encore lacunaire.

La partie du village entourant la colline possède un système piétonnier de qualité, composé de venelles, d'escaliers, de chemins. Il permet de parcourir l'ensemble de la partie ancienne du village, en empruntant des rues très calmes. Une partie de ces chemins est en cours de réaménagement (sol, barrières...).



On assiste au débordement de l'espace privé sur l'espace public : jardins potagers au niveau du sol de la rue, ne possédant pas de limite distincte avec l'espace public, terrasses et treilles donnant dans la rue.



Hors du centre ancien, un léger système de trottoirs vient guider le cheminement piéton. Toutefois la qualité de ces derniers est médiocre du fait d'un manque d'aménagement, notamment sur la RD 102.

La commune a récemment développé un système piétonnier et cyclable sur le site de la Fontaine, dans les nouveaux quartiers construits. Un cheminement piéton est mis en place parallèlement à la voie de circulation automobile, séparé de cette dernière par une bande végétale.

➤ Densité et compacité

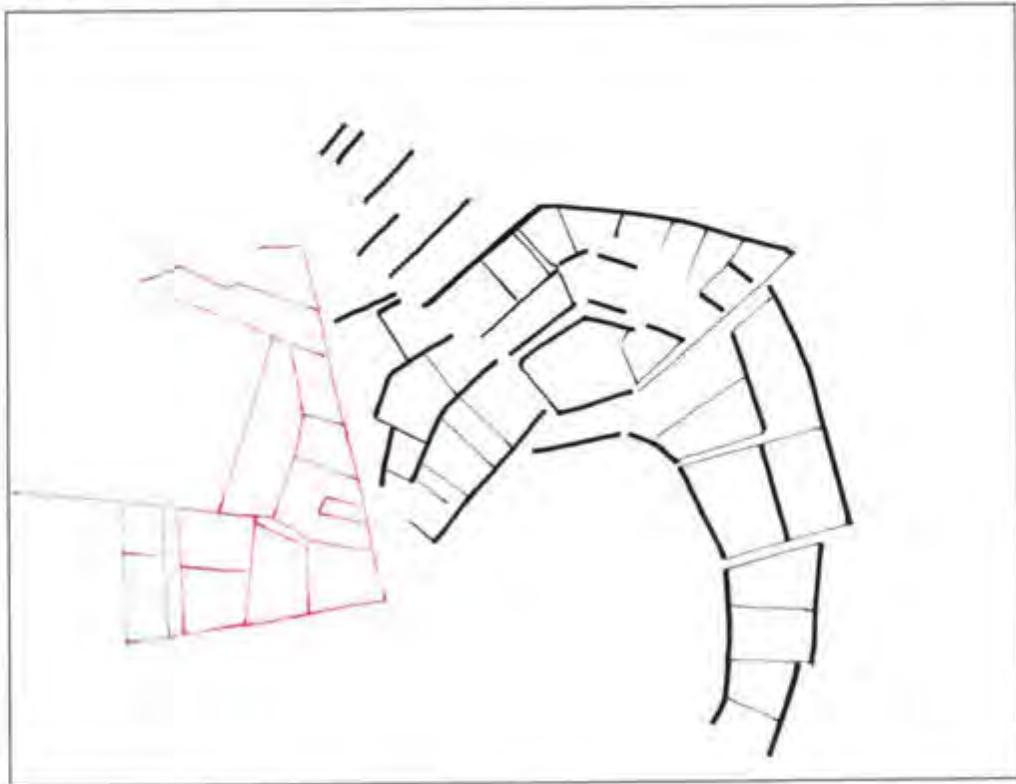
Charpey possède un tissu varié qui est la conséquence d'organisations parcellaire, viaire et bâtie distinctes. Ceci a pour effet de créer des contrastes importants de densité bâti.

Différentes organisations parcellaires

Le parcellaire du village met à jour le système d'implantation du village sous forme d'anneaux concentriques autour de la colline. Les limites latérales des parcelles sont perpendiculaires aux courbes topographiques, l'accès se faisant sur des voies parallèles au relief. Les parcelles sont de faible dimension puisqu'elles ont vocation à être bâties densément.

Le parcellaire du hameau de la Fontaine est aggloméré autour du carrefour créé par les D125 et D102. De petites dimensions, de forme orthogonale par rapport aux voies principales, il accueille un bâti dense organisé de façon radiale.

Dans le cas des nouvelles extensions urbaines, les parcelles sont de grandes tailles (en moyenne au moins quatre fois plus grandes que celles du bourg ancien). Dans la partie nord-ouest de Charpey, leur dessin suit à peu près le schéma concentrique du vieux village, de façon distendue. Le long de la route de Peyrus, le nouveau parcellaire est le fruit d'une division du parcellaire agricole.



Différents modes d'implantation du bâti

Le bâti vernaculaire du village ancien est implanté à l'alignement de l'espace public. Et le plus souvent sur les deux limites séparatives. Les maisons de village en bande forment ainsi des effets de façade sur rue, créant ainsi un tissu bâti dense et structuré. L'orientation du faitage est parallèle à la rue et donc aux courbes de niveau.

Le bâti pavillonnaire contemporain est implanté généralement au milieu des parcelles, l'orientation suivant rarement les limites de parcelles. Cette configuration a pour conséquence de créer un tissu parsemé, distendu et dont la logique d'organisation est peu ou pas visible. Le tissu est peu dense, constitué pour plus de la moitié de jardins. Cette configuration contraste fortement avec la densité du village ancien.

2.3.2 Le hameau de St Didier

➤ Implantation

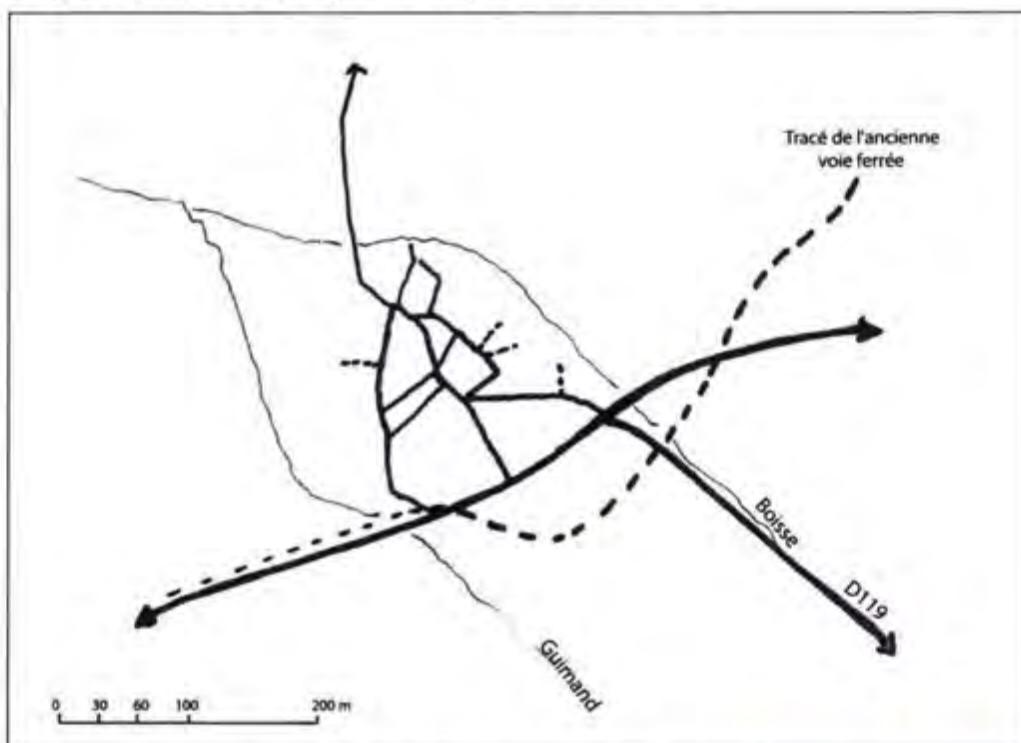
Le hameau de St Didier, contrairement au village de Charpey surplombant la vallée, est situé à la confluence de deux ruisseaux, encaissé dans un vallon de verdure. Il est par conséquent peu visible dans le paysage. Aujourd'hui sa présence se traduit par un talus de verdure où vient butter l'urbanisation. La nature inondable de terrains fait de St Didier un lieu peu propice au développement urbain.

➤ Fonction

St Didier possède aujourd'hui majoritairement une fonction résidentielle. Toutefois son origine paroissiale lui confère une fonction de centralité secondaire regroupant quelques activités (école, tabac, épicerie).

➤ Trame viaire

Le réseau viaire est en étoile autour de la place de l'église vers lequel il converge. La D119 évite le centre en passant au sud du hameau. Limitée par le torrent de la Boisse au nord et le ruisseau du Guimand au sud, cette organisation viaire a pour conséquence de créer des îlots de formes irrégulières desservis par des systèmes de voies en impasses au nord.

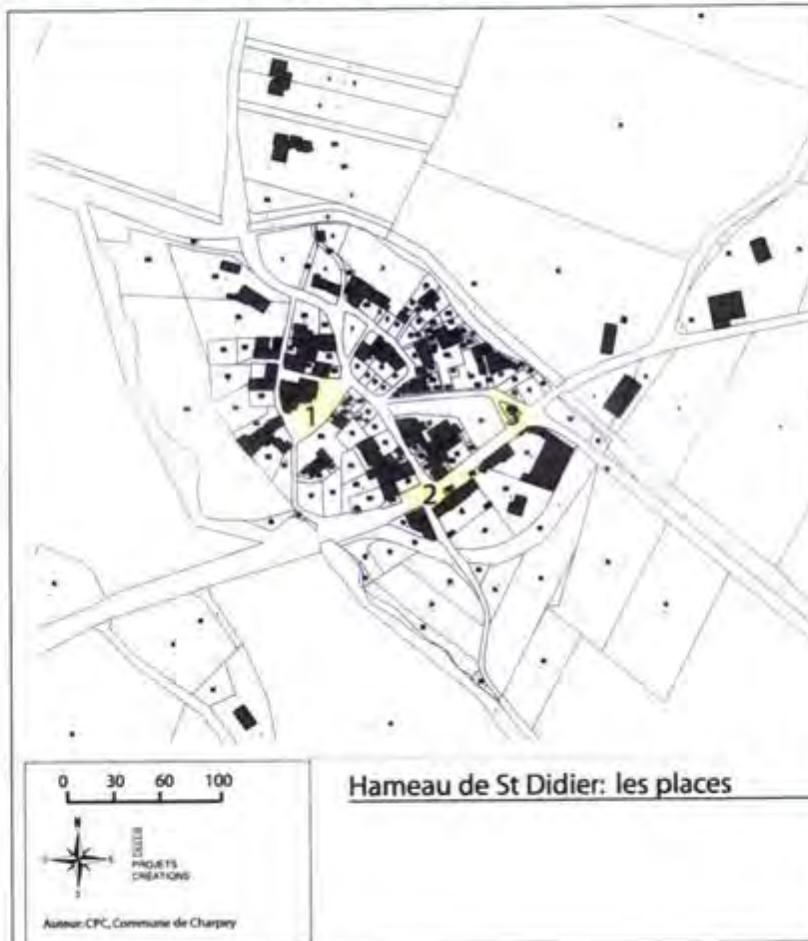


La marque de l'ancienne voie ferrée au sud constitue encore une limite d'urbanisation. Aujourd'hui talus de verdure, sa réutilisation comme voie de desserte (chemin) pourrait être intéressante.



➤ Espaces publics

La morphologie du tissu du hameau donne naissance à un nombre important d'espaces au statut complexe : espaces publics et privés s'interpénètrent souvent pour créer dans une même unité spatiale une variation subtile de fonctions et d'ambiances.



La Place de l'église

Elle est le centre de l'organisation du hameau. Les rues convergent vers un espace complexe mêlant public et privé. La place est composée :

- d'un parvis faisant face à l'église, planté d'un monument aux morts et d'un cyprès,
- d'un espace planté de platanes sous lesquels vient se blottir un espace vert de qualité.



À cet espace public, viennent s'ajouter des espaces privés venant compléter et clore l'espace. Un parc planté vient prolonger l'espace des platanes ; des potagers créant une épaisseur végétale referment la place. L'église romane du XII^{ème} siècle qui occupe le centre est un élément architectural traduisant la centralité du hameau. Elle offre une façade ordonnancée à deux niveaux : le premier est limité par une corniche supporté par des modillons, et présente un portail à double voussure décorée d'un rouleau d'archivoltes. Le niveau supérieur est percé de deux baies en pleins cintres aujourd'hui obstruées. L'intérieur est intéressant de par sa voûte en berceau rappelant la tradition cistercienne.



Le parvis de l'école

Cet espace, situé le long de la D119, est le seul espace public perceptible lors de la traversée du hameau en allant de Charpey à Montelier. Il est composé d'un parvis de quelques mètres de largeur est d'un carrefour autour duquel se disposent des maisons particulières précédées de jardins et de terrasses, et l'école.



L'entrée du hameau

Un espace triangulaire planté et agrémenté d'un banc marque l'entrée du hameau. Les limites de cet espace tout comme ses fonctions sont mal définies (parking privé ou public, zone piétonne, circulation automobile).

Les jardins potagers : transition entre espace public et privé

Le nombre important de parcelles occupées par les potagers crée une diffusion de l'habitat dans un écrin de verdure. Public et privé s'entremêlent donnant aux rues d'avantage un caractère résidentiel que public. De ce fait, les espaces publics (peu occupé par la circulation automobile) sont prolongés par les jardins qui leurs sont attenants. Les façades, donnant rarement directement sur l'espace public, ne sont pas toujours des éléments déterminant les limites de l'espace (limites végétales venant s'intercaler entre espace public et bâti).



➤ **Densité et compacité**

Le hameau possède un tissu de densité modérée, composé de maisons individuelles isolées ou accolées.

Cette configuration provient d'un parcellaire concentrique alternant occupation bâtie et jardins potagers. De taille moyenne à petite elles permettent à des bâtiments de tailles variées de s'y implanter.



2.3.3 Les hameaux

Plusieurs hameaux et groupement d'habitation parsème l'espace agricole et naturel de la commune : Les Marais, Chanouillet, Bois percé, Les Chaux, les Boisses, Béjalas. Chanouillet et Bejalas correspondent au deux plus importants. Ils traduisent également deux types de tissu bâti distincts.

➤ Implantation

Chanouillet s'implante de part et d'autre d'une voie, la densification se faisant peu à peu en épaisseur. Un redécoupage des parcelles agricoles le long de la voie a été nécessaire à cette implantation.

Bejalas est isolé sur un coteau boisé. Il utilise un ancien chemin agricole comme nouvelle voie de desserte d'une dizaine de parcelles issues d'un redécoupage de parcelles agricoles. Le bâti est implanté de façon isolée, à distance de la voie de desserte, et séparé de cette dernière par des sous bois. La faible densité bâtie ne permet pas ici de percevoir la concentration du hameau.





Béjalas

➤ **Fonction**

Les hameaux possèdent aujourd'hui une fonction résidentielle du fait de la nette majorité de bâtiments d'habitations de formes diverses : habitat individuel isolé pour Bejalas, habitat relativement aggloméré à Chanouillet (proximité d'anciens bâtiment agricoles en service ou reconvertis). Toutefois les formes de ces hameaux témoignent d'origines de formation différentes expliquant la subsistance d'activités agricoles à Chanouillet.

➤ **Densité et compacité**

Les deux hameaux se distinguent par la densité de leur tissu :

Bejalas, est composé de parcelles de dimensions importantes, occupé par un bâti sous forme de maisons individuelles spacieuses implantées en retrait du chemin de desserte, plus ou moins au centre de la parcelle. La faible densité bâtie permet la préservation d'une importante végétation venant masquer le bâti et l'intégrer dans des sous bois de qualité. L'habitat est donc très diffus, effet amplifié par la densité végétale et par l'inexistence de cohérence d'implantation. Toutefois la qualité d'intégration paysagère du hameau tient dans ses faibles dimensions (l'image ci-dessous est une vue en contrebas de Bejalas, dont on ne voit apparaître que faiblement le bâti au travers du sous bois de chêne).



Chanouillet est composé de parcelles de dimensions moyennes, le bâti étant implanté en retrait de la voie de desserte. Relativement dense, le tissu ne possède pas d'organisation ordonnée à part dans sa partie nord.

CONCLUSION

Le village de Charpey

- Une implantation sur les flancs d'une butte
- Une organisation selon trois entités : le centre ancien, le hameau de la Fontaine et les extensions nouvelles
- Une fonction de centralité primaire
- Une trame viaire concentrique en « escargot »
- Des espaces publics fédérateurs reliés par un réseau piétonnier encore incomplet
- Un gradient de densité du centre ancien vers les extensions résidentielles

Le village de Saint-Didier

- Une implantation en fond de vallon à la confluence de la Boisse et du Guimand
- Une fonction résidentielle mais aussi de centralité secondaire
- Une trame viaire en étoile
- Des espaces publics à aménager et des jardins potagers privés à valoriser
- Une densité modérée

Les hameaux

- Une implantation en îlots bâtis au sein de l'espace agricole ou naturel
- Une origine agricole et une fonction devenant résidentielle
- Une densité lâche à l'exception de certains bâtiments agricoles imbriqués

ENJEUX

Affirmer Charpey en tant que pôle de centralité primaire en privilégiant les extensions bâties en continuité directe du bourg

- Intégrer les extensions bâties dans la pente
- Prolonger la trame viaire en respectant la configuration concentrique
- Aménager le route de Peyrus en tant que lien fédérateur entre le centre ancien et le hameau de la Fontaine
- Valoriser les espaces publics (place de la Fontaine, place de la mairie, jeux de boules) par un réseau piétonnier fonctionnel et qualitatif
- Garantir l'harmonie urbaine et architecturale des quartiers d'extensions

Valoriser Saint-Didier en tant que pôle de centralité secondaire

- Aménager la place de l'église
- Valoriser les jardins potagers et le cadre boisé du village

Les hameaux

- Favoriser la densification des hameaux afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels
- Assurer un développement limité des hameaux en cohérence avec l'activité agricole et en assurant leur insertion paysagère

2.4 Dynamiques et fonctionnements urbains

L'évolution du tissu urbain de la commune nous éclaire quant à la compréhension des dynamiques actuelles opérées sur le territoire et son fonctionnement.

Ce chapitre repose sur l'analyse des éléments participant à la dynamique de développement du territoire : les centralités, les modes de développement urbains, les limites d'urbanisation, les entrées de ville...

Il s'agit non seulement d'une analyse complémentaire des données factuelles, mais aussi d'une lecture plus sensible et dynamique du paysage.

2.4.1 Les centralités

➤ Une bipolarité communale

La commune est constituée de deux anciennes paroisses : Saint-Didier et Charpey qui constituent aujourd'hui deux centralités distinctes à l'échelle de la commune.

Charpey est le centre de la commune par le nom qu'elle lui a donné, son emplacement géographique (à la croisée des plus importants chemins traversant le territoire communal), et ses fonctions (elle concentre les services, la majorité des activités, l'école centrale, plusieurs commerces...). Sa position dominante et bien perceptible autour d'une colline, lui a donné le statut de centralité principale. C'est d'ailleurs autour du village de Charpey que se sont greffées les principales extensions urbaines de ces dernières années.

Saint Didier, en marge des voies de passage principales, blotti dans un écrin de verdure, est un bourg qui se remarque peu. Sous l'égide de Charpey, le hameau constitue toutefois une centralité : une église, une école, un commerce et quelques activités. Contrairement à Charpey, sa dynamique d'extension est réduite du fait de la nature des terrains inondables sur lesquels il s'est implanté.

➤ Un bâti diffus important

La question de la centralité sur la commune de Charpey est également remise en question par la présence d'un bâti diffus important. La densification ponctuelle de ce bâti diffus tend à faire apparaître des polarités secondaires sur les lieux-dits de Bejalas et de Chanouillet par exemple.

➤ Une bipolarité au sein du village de Charpey

Au sein même du village de Charpey, le tissu urbain existant fait apparaître une bipolarité interne. Le déplacement de la mairie au sein du hameau de la Fontaine, à la croisée des D125 et D119, affirme une deuxième centralité en contrepoids du village historique concentré autour de l'église.

Il en résulte une lecture difficile de l'organisation du village de Charpey qui apparaît partagé entre ces deux centralités :

- l'église et le village ancien d'un côté
- La mairie et le hameau de la Fontaine de l'autre

Cette division fonctionnelle pose également la question du lien entre ces deux pôles. Le traitement du carrefour entre les D125 et D119 et l'aménagement de la rue de Peyrus apparaît alors comme un enjeu majeur. Ces aménagements doivent créer un lien entre les deux pôles tout en maintenant lisible l'existence et l'organisation de chacun.

2.4.2 Les dynamiques de développement

En lien avec son organisation bipolaire, le village de Charpey fait apparaître deux dynamiques de développement urbain qui se s'opposent et se superposent.

➤ Développement concentrique

L'ancien village de Charpey possédait une enveloppe urbaine délimitée par les voies concentriques suivant les courbes de niveau de la colline. Les premières extensions se sont faites par couronnes successives le long de ses voies.

➤ Développement linéaire

Depuis quelques années, les extensions successives du centre bourg raccrochent peu à peu l'ancien village au petit hameau de la Fontaine. La forte dynamique urbaine dont profite Charpey, tend à transformer de façon importante le fonctionnement initial du bourg, par un étirement progressif du bâti le long de la route de Peyrus. Les extensions pavillonnaires s'étirent même au-delà suivant un axe Nord-Sud.

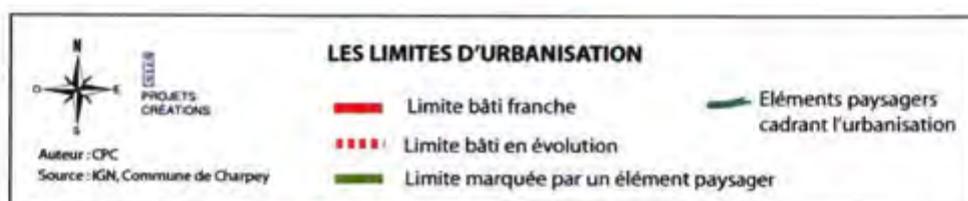
2.4.3 Les limites d'urbanisation

Le village de Charpey présente une enveloppe urbaine étirée et hétérogène dont les limites d'urbanisation peuvent être caractérisées par trois types différents :

- Les limites bâties franches qui correspondent le plus souvent à du bâti relativement dense créant front cohérent
- Les limites bâties en évolution correspondant à du bâti pavillonnaire lâche qui s'étire de manière discontinue au sein de l'espace rural
- Les limites d'urbanisation marquées par un élément paysager naturel comme la ripisylve du Guimand ou de la Boisse par exemple.

Ce dernier type correspond aux limites d'urbanisation les plus qualitatives dont l'intégration paysagère est implicitement assurée. Les éléments paysagers marquant ces limites se prolongent le plus souvent et correspondent à des éléments sur lesquels appuyer les futures extensions urbaines.

La carte page suivante localise les différents types de limites.



2.4.4 Les entrées de ville et les vues sur le village de Charpey

Le village de Charpey ne présente pas d'entrée de ville proprement dite. Le carrefour du hameau de la Fontaine marque tout à la fois l'entrée et la sortie du village sur le parcours le long de la D125.

La notion d'entrée de ville est davantage ressentie par la perception du village perché de Charpey le long des deux principaux axes de circulation. Les vues majeures du village sont recensées dans la partie 1.3 concernant le paysage

Dans le cadre du développement urbain, il s'agit d'assurer de limiter l'impact des extensions bâties dans les cônes de vues privilégiés vers le village de Charpey.

2.4.5 Bilan du POS

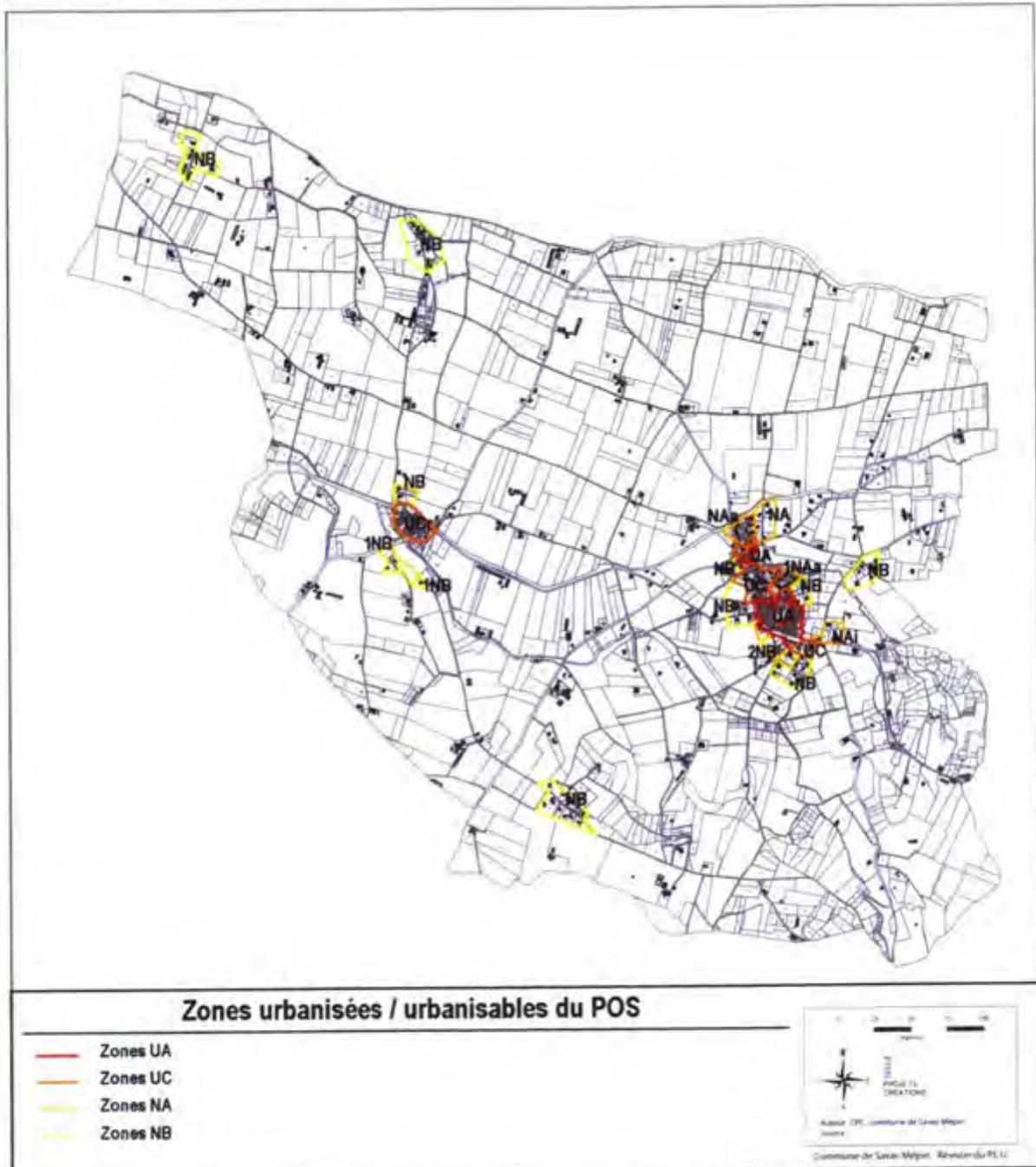
La dernière révision générale du Plan d'Occupation des Soils date de 1995.

Dans ce document,

- 13,8 Ha soit 0,9 % du territoire sont en zone urbanisée à vocation d'habitat (UA ou UC)
- 9,1 Ha soit 0,6% du territoire sont en zone urbanisable (NA)
- 34,3 Ha soit 2,2% du territoire sont en zone NB, soit urbanisables mais sans l'ensemble des réseaux.

Le rapport de présentation prévoyait ainsi des possibilités constructives équivalents à 64 logements, et donc un apport de 174 habitants environ.

A ce jour, une grande partie de ces capacités d'accueil ont été utilisées, notamment en zone NA.



CONCLUSION

Une commune caractérisée par une bipolarité

- entre Saint-Didier et Charpey
- entre pôle de bâti dense et bâti diffus
- au sein du village de Charpey : entre l'église et le village ancien et la mairie et le hameau de la Fontaine.

Dynamiques de développement double du village de Charpey

- Développement concentrique
- Développement linéaire

Des limites d'urbanisation hétérogènes

- Limites bâties franches.
- Limites bâties en évolution
- Limites marquées par un élément paysager

Bilan du POS

- Des capacités d'accueil en grande partie utilisées

ENJEUX

Affirmer les deux pôles de centralités au sein du village de Charpey et travailler les liens entre eux

Faire le choix d'une dynamique de développement linéaire ou concentrique

Appuyer les extensions urbaines sur les éléments paysagers existants

Limiter l'impact des extensions urbaines sur les perspectives majeures vers le village de Charpey

3^{EME} PARTIE :
EXPOSE DES CHOIX
D'AMENAGEMENT

1 LES ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic a permis de dégager des enjeux qui viennent compléter les objectifs affichés par la municipalité pour l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme. Charpey doit affirmer son rôle de **pôle de vie** tout en préservant sa **vocation agricole et sa qualité environnementale et paysagère**.

Cela passe par des enjeux d'amélioration du **cadre de vie des habitants**, avec des actions à mener en faveur des services à la population mais également de l'habitat et des espaces publics :

- Permettre le maintien de la population et de la vie des villages par un développement maîtrisé de l'urbanisation
- Maintenir la typologie diversifiée du parc de logement actuel : complémentarité petits logements / maisons individuelles, locatif / accession à la propriété, logement aidé ou non...
- Privilégier le développement urbain autour de Charpey étant données les fortes contraintes environnementales attenantes à Saint-Didier (inondations, écrin boisé...)
- Affirmer la dynamique de cœur de village à Charpey, notamment en favorisant l'implantation de commerces et en réaménageant les espaces publics structurants
- Permettre l'implantation d'un foyer rural de qualité afin d'améliorer l'offre en équipement actuelle (salle polyvalente, foyer des associations...) et favoriser ainsi le développement des activités culturelles et sportives
- Améliorer la lisibilité et l'organisation du village de Charpey : affirmer à la fois les différentes couronnes concentriques du village ancien et la double centralité (village ancien / hameau de la Fontaine), aménager la place de la mairie et la route de Peyrus, sécuriser le carrefour D125 D102...
- Valoriser les espaces publics de Saint Didier

La démarche d'élaboration du PLU de la commune Charpey majoritairement agricole, se fait au travers la lecture des **paysages, naturels et urbains**, dans le but de les mettre en valeur et d'améliorer leur qualité. Des enjeux ont été ainsi dégagés :

- Préserver la vocation agricole de la commune : permettre la pratique des activités d'élevage tout en favorisant l'intégration paysagère et la qualité architecturale des bâtiments.
- Regrouper le bâti afin de ne pas miter le parcellaire agricole : centralité autour du noyau urbain de Charpey mais aussi des hameaux comme Chanouillet
- Préserver les boisements de coteaux et les ripisylves pour leur valeur écologique et paysagère
- Statuer sur le choix d'une dynamique de développement concentrique ou radiale pour le village de Charpey tout en évitant l'étalement urbain anarchique en tache d'huile
- Prolonger de façon cohérente et harmonieuse l'enveloppe urbaine: inscription du bâti dans la pente, valorisation des franges paysagères, division parcellaire analogue...
- Valoriser les vues majeures sur le village de Charpey, point d'appel dans le paysage depuis les routes principales (D125 et D102)

2 LES ENJEUX DU PLU

2.1 Les objectifs de la révision du PLU

La révision du PLU de Charpey a été lancée par délibération du conseil municipal en date du 8 février 2005.

La révision de l'ancien POS en PLU est rendue nécessaire :

- pour ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs autour des bourgs afin de répondre à la demande de nouvelles constructions ; la commune n'ayant plus de zones constructibles disponibles.
- pour permettre une mise à plat du règlement afin de l'adapter à la législation actuelle

La commune de Charpey porte par ailleurs plusieurs projets communaux dont l'aboutissement demande révision du PLU : l'implantation d'un foyer rural, le lotissement du Verger (desserte sud-ouest)

2.2 Les principes fondateurs du PADD

Le PADD de Charpey présenté en pièce 2.1 du PLU est basé sur les quatre principes fondateurs ci-dessous :

PRINCIPE N°1 : Adapter la croissance démographique à un développement urbain spatialement maîtrisé et diversifié en matière d'habitat

PRINCIPE N°2 : Garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles zones d'urbanisation

PRINCIPE N°3 : Affirmer le rôle de Charpey en tant que pôle de vie et d'activité

PRINCIPE N°4 : Préserver les atouts environnementaux et paysagers de la commune qui composent son identité rurale et la qualité de son cadre de vie

2.3 Choix retenus, traductions graphiques et réglementaires du PADD

La réflexion générale menée au cours de l'élaboration du PADD a permis à la commune d'envisager plusieurs scénarii de développement et d'identifier, parmi eux, les choix stratégiques les plus pertinents au regard du développement durable.

Cette réflexion stratégique a porté aussi bien sur les thèmes de démographie, de typologie d'habitat, de consommation de l'espace, d'équipements, d'environnement, de paysage et d'économie. Elle a permis d'assurer une cohérence territoriale à l'échelle de la commune et a servi de ligne de conduite pour l'élaboration des documents graphiques et réglementaires du PLU.

Dans les tableaux ci-dessous, les choix retenus sont déclinés suivant chaque principe fondateur et se traduisent par les premières orientations graphiques et réglementaires.

PRINCIPE N°1 : Adapter la croissance démographique à un développement urbain spatialement maîtrisé et diversifié en matière d'habitat

Objectifs	CHOIX RETENUS	Traductions graphiques et réglementaires
<p>Assurer une croissance démographique maîtrisée et adaptée aux potentialités d'accueil de la commune en terme d'équipements et de services</p>	<p>Se baser sur un objectif démographique cohérent correspondant à une croissance annuelle modérée d'environ 1,3%</p>	<p>Quantification adaptée des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation en tenant compte d'un coefficient de rétention foncière de seulement 0.2</p>
	<p>Mettre à niveau les réseaux, notamment d'assainissement, pour répondre aux objectifs de croissance</p>	<p>Tenir compte du zonage d'assainissement et des capacités de la STEP (700 EH sur le village, 100 EH sur St Didier) Cohérence des zones ouvertes à l'urbanisation avec le zonage d'assainissement et le programme de travaux du schéma directeur d'assainissement Inconstructibilité sur les zones de captage</p>
<p>Diversifier la typologie de logement pour répondre aux besoins en terme de parcours résidentiel</p>	<p>Répondre aux besoins de la population en terme de diversité des logements Promouvoir l'habitat intermédiaire et collectif</p>	<p>Différencier des zones U de typologie urbaine et de densité différentes (notamment par la réglementation des hauteurs – article 10) Ne pas limiter le COS dans les quartiers anciens Imposer un quota de logements locatifs et/ou sociaux lors de l'ouverture des zones AU</p>
	<p>Assurer une densité plus économe d'espace</p>	
	<p>Inciter à la réhabilitation des logements anciens des centres villages</p>	<p>Ne pas limiter le COS dans les quartiers anciens Restreindre la réglementation en matière de place de stationnement à créer par logement aux nouvelles constructions et non aux logements anciens réhabilités.</p>

PRINCIPE N°2 : Garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles zones d'urbanisation

Objectifs	CHOIX RETENUS	Traduction réglementaire et graphique
Maitriser le mitage des paysages et affirmer les centralités	Favoriser le développement urbain autour de Charpey en tant que pôle de centralité principal	Ouvrir des zones AU en lien avec le centre bourg
	Valoriser Saint Didier en tant que pôle secondaire sans toutefois envisager d'extensions conséquentes en raisons des risques d'inondation et du cadre boisé de Saint Didier (pôle secondaire)	Identifier en les zones inondables au zonage grâce à une trame spécifique Appliquer les restrictions de construction adaptées au sein du village de Saint-Didier
	Envisager les potentialités d'extension des hameaux (pôles de centralités tertiaires)	Identifier les hameaux en zone UD en fonction des potentialités d'assainissement autonome
Inscrire les zones d'extension dans la continuité des dynamiques de développement du bourg de Charpey	Privilégier le développement concentrique du bourg (quartiers Boyon, Endos du Château) Limiter l'étalement urbain au nord de la Route départementale 125 (quartiers Gamet, Les Mansardes)	Faire apparaître dans le zonage un gradient de densité selon les couronnes d'urbanisation successives Inscrire les zones AU de manière à compléter la deuxième et la troisième couronne Réaliser une Orientation d'aménagement sur des zones AU en faisant apparaître une structuration concentrique
Favoriser l'intégration paysagère des nouveaux quartiers grâce à la trame végétale existante en veillant à préserver la perception du village perché de Charpey	Préserver les cônes de vue sur le village	Identifier par une trame spécifique les cônes de vues en y interdisant toute nouvelle construction Limiter les hauteurs de construction
	Préserver les ripisylves du Guimand, de la Boisse et les franges boisées au sein du tissu urbain	Créer des zones N et maintenir les EBC
Structurer les zones d'extension en cohérence avec le tissu urbain existant : trame viaire, découpage parcellaire, typologie et hauteur du bâti	Maintenir une densité suffisante afin d'affirmer le caractère urbain du bourg	Imposer l'implantation à l'alignement de l'espace public et sur limite séparative Ordre continu obligatoire si déjà existant Pas de COS dans les quartiers anciens
	Imposer des lignes de faitages parallèles aux courbes de niveau	Article 11 des zones U et AU Orientations d'aménagement sur certaines zones AU
	Imposer une trame viaire insérée dans la pente et définissant des îlots d'urbanisation cohérents avec la structure urbaine	Orientations d'aménagement sur certaines zones AU
Imposer une qualité architecturale en cohérence avec l'identité locale	Préserver l'architecture présentant des spécificités locales Adapter les nouvelles constructions aux spécificités architecturales locales	Repérer au plan les éléments bâtis remarquables L123-1 7° et les associer à des règles de protection Réglementer l'aspect extérieur des constructions (Article 11)

PRINCIPE N°3 : Affirmer le rôle de Charpey en tant que pôle de vie et d'activité

Objectifs	CHOIX RETENUS	Traduction règlement et zonage
Répondre aux besoins de la population en terme d'équipements	Permettre l'implantation d'un foyer rural de qualité à proximité du centre-bourg ainsi que les équipements et terrains de sports attenants	Emplacement réservé sur le Gamet sud
Favoriser l'implantation de commerces et de services	Maintenir et favoriser le développement des commerces dans les centres villages	Interdire les transformations des rez-de-chaussée en logement, Permettre l'implantation de commerces en rez-de-chaussée
Conforter la zone artisanale existante afin de permettre un développement des activités artisanales locales tout en valorisant la qualité paysagère du site	Améliorer la qualité de la zone d'activités existante	Permettre une certaine densité (réglementation du COS et CES)
Permettre la diversification de l'activité agricole et la reconversion des bâtiments abandonnés	Préserver les terres agricoles de valeur	Zonage en A des terres et des bâtiments agricoles
	Favoriser le développement d'hébergements touristiques par des gîtes ruraux	Autorisation en zone N Règlement adapté pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier. Changement de destination d'anciens bâtiments agricoles autorisé en fonction de leur intérêt architectural dans la mesure où ceci est compatible avec l'activité agricole

PRINCIPE N°4 : Préserver les atouts environnementaux et paysagers de la commune qui composent son identité rurale et la qualité de son cadre de vie

Objectifs	CHOIX RETENUS	Traduction règlement et zonage
Maintenir la vocation agricole porteuse d'identité paysagère	Préserver la plaine agricole Préserver les terres agricoles présentant un bon potentiel agronomique : terres de fond de vallée	Zonage A
Préserver les boisements de coteaux et les ripisylves des cours d'eau en tant qu'éléments paysagers structurants, corridors écologiques et milieux naturels de qualité	Préserver les coteaux boisés au sud de la commune en tant que qu'éléments structurants marquant la ligne de crête dans le paysage ; en tant que milieux naturels de qualité	Classement EBC des boisements sur les coteaux sud
	Valoriser les ripisylves des cours d'eau : Barberolle, Guimand et Boisse Maintenir et valoriser les continuités écologiques dans la plaine et le fond de vallée	Repérer les ripisylves en EBC
	Protéger les milieux naturels et les habitats de qualité	Classement en N des collines boisées au sud de la commune et du fond de vallée (entre Boisse et Guimand)
Préserver l'identité paysagère de chacun des deux bourgs	Valoriser la perception du village perché de Charpey depuis les axes majeures et les entrées de village	Identifier les cônes de vues majeurs grâce à une trame spécifique Repérer les points d'appel (statut de la vierge) comme éléments remarquables L123-1 7° et les associer à des règles de protection Limiter les hauteurs du bâti nouveau autour du village
	Préserver l'identité particulière de Saint –Didier, village caché au sein d'un écrin boisé	Classer EBC les boisements autour de Saint-Didier Limiter l'extension du hameau au-delà de cette couronne de boisements
Valoriser les espaces publics au sein des villages	Aménager et requalifier les espaces publics structurants	Emplacements réservés
	Préserver le patrimoine arboré remarquable au sein du tissu urbain	Repérer les arbres d'intérêt patrimonial comme éléments remarquables L123-1 7° et les associer à des règles de protection
	Favoriser la desserte des espaces publics, des équipements et des services par des modes de transports doux : piétons ou cycles	Imposer des cheminements doux reliant les nouveaux quartiers aux équipements du village de Charpey (Orientation d'aménagement)

3 TRADUCTIONS GRAPHIQUES

3.1 Les zones du PLU

Le territoire est divisé en **zones** distinctes réparties selon les quatre grands types de zones imposées par la loi SRU : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

3.1.1 Les zones urbaines

Les zones urbaines correspondent aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions. Sur la commune de Charpey, elles ont été définies à partir des secteurs déjà urbanisés en majeure partie (villages, hameaux...) et à leurs extensions en continuité avec l'existant. Cinq types de zones U sont distingués :

➤ **La zone UA**

Elle délimite les secteurs d'habitat ancien des centres-villages de Charpey et de Saint-Didier, tout deux caractérisés par une densité bâtie importante. Cette zone abrite également d'autres fonctions d'accompagnement (services, commerces, équipement...)

➤ **La zone UB**

Elle délimite la première couronne d'urbanisation du village de Charpey ainsi que son extension vers le carrefour de La Fontaine. Elle est caractérisée par une densité bâtie moyenne se rapprochant de celle de la zone UA le long du chemin des remparts. Sa vocation est mixte : habitat, services, équipements, commerces...

➤ **La zone UC**

Elle délimite les secteurs d'extension du bourg de Charpey : Les Mansardes au nord, Lobler au sud. Elle est caractérisée par une dominante d'habitat individuel peu dense.

➤ **La zone UD**

Elle délimite les secteurs de hameaux ou groupements d'habitation isolés au sein de la zone agricole : Les Marais, Chanouillet, Les Boisses, La Grande Garenne, Béjalas et Bois percé. Elle est caractérisée par une dominante d'habitat rural peu dense et un assainissement autonome à long terme.

➤ **La zone UE**

Elle délimite la petite zone artisanale située à l'est du village de Charpey et est caractérisée par sa vocation économique d'échelle locale.

➤ La zone UL

Elle délimite un secteur à vocation d'équipement destiné à recevoir des aménagements liés aux services à la population, à l'animation rurale, aux sports et aux loisirs. Elle correspond au secteur sud du Gamet situé à proximité immédiate du village de Charpey et voué à l'accueil d'équipements communaux : foyer rural, terrains de sports...

3.1.2 Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel ou agricole peu ou pas bâti, et sont destinées à recevoir une extension urbaine. Deux types de zones AU sont distinguées :

- **Les zones AU ouvertes** : secteurs dont la desserte en équipements existe en périphérie immédiate et est de capacité suffisante. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires. Le PLU ne comprend aucune zone AU ouverte ;
- **Les zones AU strictes (AUS)** : secteurs dont la desserte en équipements n'existe pas en périphérie immédiate ou n'est pas de capacité suffisante. La délivrance des autorisations d'occuper le sol n'est pas possible. Elle est conditionnée à la réalisation par la collectivité des équipements nécessaires et est subordonnée à modification ou révision du PLU. L'ensemble des zones à urbaniser du PLU correspond à ce type de zone

➤ La zone AUS

Elle délimite un secteur de 'réserve foncière' dont l'urbanisation est conditionnée par la modification ou la révision simplifiée du PLU. Il s'agit des parties nord et sud de l'Endos du château (Village) et le secteur de Bois percé (Saint-Didier), en vue d'accueillir des opérations mixtes d'habitat en continuité des enveloppes urbaines existantes ;

3.1.3 La zone agricole

La zone A recouvre les secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique. Sa vocation est donc exclusivement agricole. Elle correspond à la majorité du territoire communal et comprend à la fois la grande plaine agricole du nord, les coteaux sud et le fond de vallée entre la Boisse et le Guimand.

3.1.4 Les zones naturelles

Les zones N regroupent les secteurs à caractère naturel, peu ou pas équipés. Trois types de zones naturelles sont distingués :

➤ La zone N

Elle délimite les secteurs à vocation naturelle ou forestière à protéger ou protégée:

- En raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique
- En raison de l'existence d'une exploitation forestière
- Ou dans un souci d'équilibre entre aménagement et protection défini à l'article L.121-1

Elle correspond aux coteaux boisés situés au sud et au sud-ouest de la commune, aux forêts alluviales et aux zones d'expansion des crues (en totalité ou en partie) de la Barberolle, de la Boisse et du Guimand.

➤ La zone NL

Elle délimite les secteurs à vocation de loisirs destinés à recevoir des aménagements et équipements nécessaires à l'animation, aux sports, aux activités de plein air ou de tourisme. Elle correspond à l'ensemble du domaine du Golf de Saint-Didier. Elle couvre également la partie sud-ouest du Gamet voué à l'extension du pôle d'équipement lié au foyer rural (terrains de sports).

3.2 Les dispositions graphiques particulières

Le plan de zonage du PLU présentent également des dispositions graphiques particulières ayant un caractère réglementaire.

➤ Les secteurs de risques naturels avec une trame spécifique

Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage par un tramage spécifique pouvant concerner différents types de zones (UA, N, A,...). Il s'agit de secteurs où un **risque naturel d'inondation** est possible et pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent. Ils correspondent aux zones inondables de la Boisse, du Guimand et de la Barberolle.

Aucun PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation) n'existant sur la commune, ces secteurs ont été définis à partir de l'étude hydraulique en cours sur la plaine de Valence. Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme. La Commune adaptera le PLU à terme pour tenir compte du résultat définitif des études d'aléa en cours.

➤ Les secteurs de protection des paysages avec une trame spécifique

Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage par un tramage concernant la zone A. Il s'agit de secteurs présentant un enjeu paysager fort où toute nouvelle construction est interdite. Ils correspondent aux cônes de vues d'entrée de ville (depuis les RD 125 et 102) permettant une perception remarquable et identitaire du village perché de Charpey.

➤ Les emplacements réservés

Au titre des articles L 213-1 B^e et R 123-10 à R 123-12 du code de l'urbanisme, l'inscription d'un emplacement réservé permet de délimiter sur le plan de zonage des emprises destinées à la réalisation de voies ou ouvrages publics, d'espaces verts ou de programmes de logements. L'objet de l'emplacement réservé doit être précis et déterminé en accord avec la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, cette inscription fait bénéficier la collectivité bénéficiaire, d'une option d'achat sur les terrains qu'elle envisage d'acquérir prochainement pour un usage d'intérêt général, cela permet d'empêcher les propriétaires actuels des terrains concernés par ces emprises d'user de leur bien d'une manière qui nuirait à sa destination future définie par la collectivité.

Traduisant les objectifs du PADD, six emplacements réservés ont été identifiés au plan de zonage. La liste de ces emplacements, leur destination et leur emprise précise figure en annexe du PLU (pièce 5). Ces emplacements réservés traduisent différents points de la stratégie communale :

- La valorisation de lieux publics structurants
- L'extension à court ou moyen terme d'équipements liés à l'assainissement
- L'extension des équipements liés aux cimetières

Les emplacements réservés pour équipement public :

- E1 (RD 125 Gamet) : Equipements sportifs
- E2 (Village Charpey) : Extension du cimetière
- E3 (Village St Didier) : Extension du cimetière
- E4 (Village St Didier) : Extension de la station d'épuration

Les emplacements réservés pour voirie :

- V1 (Chemin de Besayes - Village de Saint Didier) : Création d'une place publique
- V2 (Les Mansardes - Village de Charpey) : Création de voirie

➤ Les espaces boisés classés (EBC) à protéger ou à créer

Selon l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés à protéger ou à créer peuvent être classés au PLU. Une grande partie des boisements de la commune de Charpey est concernée par ce classement. Il s'agit pour des boisements précédemment classés au POS et dont la valeur écologique et / ou paysagère justifie de maintenir ce classement : boisement de coteaux et ripisylves pour l'essentiel.

Ce classement implique les dispositions suivantes :

- Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit : tout défrichement volontaire de l'état boisé est donc exclu d'office (sauf exceptions prévues par l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme),
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (sauf exceptions prévues aux articles R 130-1 du code de l'Urbanisme),
- Le déclassement d'espaces boisés classés nécessite une révision du PLU.

➤ Les éléments remarquables du patrimoine au titre de l'article L.123-7 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L-123-1,7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables nécessitant conservation, protection ou réhabilitation sont repérés au plan de zonage par une ou plusieurs étoile(s).

Il s'agit :

- De bâtiments ou ensemble bâti homogène dont le caractère remarquable ou traditionnel ancien implique une conservation, protection ou réhabilitation,
- D'éléments de petit patrimoine
- D'ensembles paysagers dont le maintien est souhaitable (alignements d'arbres, espace vert...)

De façon isolée ou associée, ces éléments produisent des ambiances, des images ou des paysages pittoresques, intimistes ou panoramiques. Ils sont caractéristiques du patrimoine naturel, historique ou culturel de la commune de Charpey.

Ce classement a des effets notables :

- La démolition en toute ou partie d'un bâtiment identifié au titre de l'article L 123-1 7e du code de l'urbanisme est soumise à l'obtention d'un permis de démolir (sauf exceptions prévues à l'article L 430-3 du code de l'urbanisme)
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme au titre de l'article L 123-1 7e du code de l'urbanisme et non soumis

à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Les tableaux pages suivantes présentent l'ensemble des éléments remarquables du patrimoine repérés au plan de zonage. Ils comprennent :

- 7 bâtiments remarquables
- 7 éléments remarquables du petit patrimoine
- 2 ensembles bâtis remarquables
- 2 ensembles paysagers remarquables

Nom / Localisation	Photo	Description
BATIMENTS REMARQUABLES ★		
L'Eglise et son presbytère Village de Charpey		Eglise paroissiale Saint Nicolas haut perchée dans le village de Charpey et constitue un élément caractéristique de la silhouette du village. Son clocher en pierres, percé par endroit, est remarquable.
Eglise Village de Saint Didier		L'église romane de Saint Didier date du XIIème siècle. Elle offre une façade ordonnancée à deux niveaux : le premier est limité par une corniche supporté par des modillons, et présente un portail à double voussure décorée d'un rouleau d'archivoltes. Le niveau supérieur est percé de deux baies en pleins cintres aujourd'hui obstruées. L'intérieur est intéressant de part sa voûte en berceau rappelant la tradition cistercienne.
Maison ancienne Village de Charpey Rue de la Voute		Maison de village remarquable, représentant une typologie architecturale locale : insertion dans la pente, génoises, pierre, ouverture plus hautes que larges, alignement sur le domaine public dans la courbure des ceintures du village.
Maison ancienne Village de Charpey Route de Peyrus		Maison traditionnelle s'implantant à proximité du village. Typologie différentes des maisons de village : volumétrie simple surmontée de génoises, toiture deux pans à croupe, composition symétrique de la façade, matériaux traditionnels.

<p>Maison à tourelle Village de Charpey Rue du fossé (à l'angle de la montée de la Poste)</p>		<p>Maison de village reprenant les caractéristiques architecturales et urbaines locales : deux étages, toiture à double pans parfois à croupe ou à demie croupe, génoises surmontant la façade percée d'ouvertures allongées, et carrées pour celles situées juste sous la toiture, façade colorée et agrémentée de volets.</p>
<p>Maison ancienne Village de Charpey Rue de la Voûte (au droit de la montée de la Poste)</p>		<p>Maison de village typique reprenant les caractéristiques décrites ci-dessus. Les fenêtres à meneau sont particulièrement remarquables.</p>
<p>Maison ancienne Village de Charpey Rue du fossé (sous l'église)</p>		<p>Maison de village typique reprenant les caractéristiques décrites ci-dessus. Le matériau utilisé dans la construction traditionnelle est principalement la pierre.</p>
<p>Maison ancienne Plaine agricole Les Virolles</p>		<p>Maison rurale typique Le matériau utilisé dans la construction traditionnelle est principalement la pierre. Elle présente la particularité d'avoir conservé un puits en pierre à proximité.</p>

ELEMENTS DU PETIT PATRIMOINE ★

Ancienne voûte
Village de Charpey
Rue de la voûte



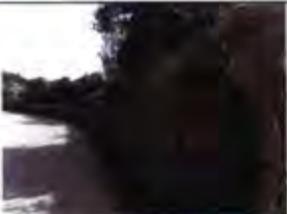
Cette voûte en pierre correspond à une trace des anciens remparts.

Remparts
Village de Charpey
Rue de la voûte



Haut mur de pierre avec contreforts correspondant aux anciens remparts.

Mur ancien
Village de Charpey
Chemin des Robins



Ce mur en pierre correspond à un mode de soutènement ancien du talus. Il marque le virage et cadre la perspective sur le village. Percés d'un arc marquant l'entrée des propriétés, il offre également une belle ouverture visuelle sur l'espace agricole. Il s'agit d'un élément remarquable de la structure paysagère traditionnelle.

Puits
Village de Charpey – Montée
de la Poste



Ancien puits en pierre couvert et réhabilité.

Calvaires



Charpey - Sous L'église



Charpey - La Fontaine



Les Virolles

Les calvaires sont la plupart du temps composés d'une croix en ferronnerie ouvragée ou en pierre et d'un socle en pierre. Leur intérêt patrimonial repose souvent sur le cadre paysager qui les entoure : muret, haie, boisement, fruitiers...

ENSEMBLES BATIS REMARQUABLES ★

Le Château
Village de Charpey
Allée du Château



Le château de Charpey, situé au sud du village est un élément remarquable par la trace du passé qu'il constitue et son architecture singulière dans la typologie locale. En effet celui-ci se distingue par une hauteur de bâtée plus conséquente que celle observée dans le village. Sa façade présente des baies à meneau et linteau de pierre.

Domaine de Charpey
Village de Charpey
Rue du fossé



Domaine de Charpey : outre ses caractéristiques architecturales classiques, la façade qu'offre ce bâtiment est importante dans la perception du village depuis l'espace agricole. Le mur et la grille d'enceinte le sont également dans la perception du domaine depuis la rue des fossés

ENSEMBLES PAYSAGERS REMARQUABLES ★

Belvédère de la vierge
Village de Charpey



Le belvédère de la vierge situé au sommet de la colline autour de laquelle se développe le village de Charpey constitue un élément remarquable dans le paysage communal. C'est à la fois un point d'appel majeur dans la perception du village perché de Charpey depuis l'extérieur et un point de vue sur l'ensemble du paysage communal.

Mail du jeu de boules
Village de Charpey
Route de Peyrus



Le mail du jeu de boules, est organisé en une terrasse surplombant les champs et la plaine. Cet espace possède une grande qualité paysagère de par son alignement de platanes qui vient créer une séquence dans la traversée du village et souligne le caractère central du secteur avec la proximité de l'école. La vue offerte sur le château présente également un intérêt patrimonial.

➤ **Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon l'article L123.3-1 du Code de l'Urbanisme**

Dans les zones agricoles des PLU seules sont admises les constructions nécessaires aux exploitations agricoles. Ceci exclue donc toute autre nouvelle construction ou extension des habitations et autres activités non nécessaires aux exploitations agricoles.

Selon l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, il est néanmoins possible d'identifier le bâti (anciens sièges d'exploitation ou anciennes fermes ou dépendances d'anciennes fermes transformées au cours des ans en habitation) qui aurait vocation à changer de destination (ce qui exclue toute extension annexe). Ce bâti identifié au plan de zonage par un encadré vert respecte trois conditions, justifiées et motivées ci-après :

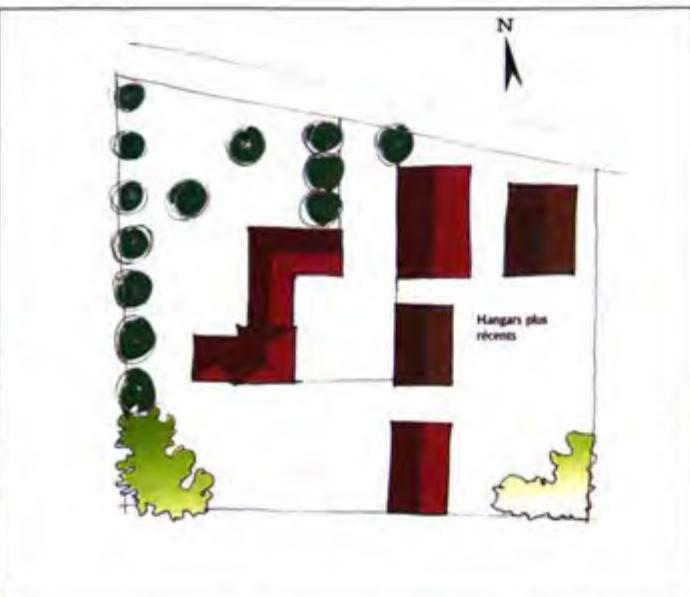
- qu'il s'agisse d'un bâtiment anciennement agricole,
- que le bâti justifie d'un intérêt architectural et patrimonial,
- et qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole

Ce changement de destination est autorisé pour un usage d'habitation.

L'intérêt architectural et patrimonial

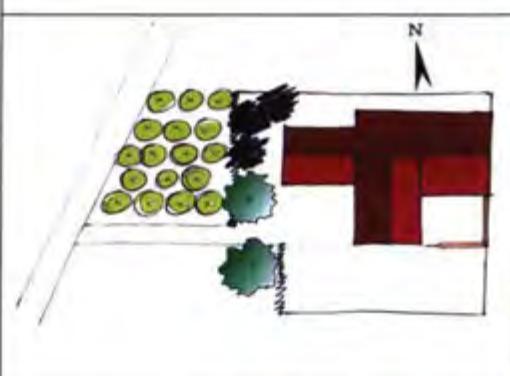
Retenir la possibilité d'un changement de destination signifie tout d'abord avoir pris en compte les caractéristiques architecturales qui composent l'identité du bâti rural d'origine agricole. L'appréciation des qualités architecturale et patrimoniale d'un bâtiment est en effet relative à la typologie du bâti vernaculaire d'origine agricole décrite ci-dessous.

Les schémas et photographies ci-dessous représentent des exemples représentatifs qui peuvent servir de référence.



Corps de bâtiments distincts et éparés, maison d'habitation exposée sud, étable en L, granges anciennes et récentes.

Arbres remarquables marquant l'entrée, alignement de noyers et prairie plantées



Corps de bâtiments accolés, maison d'habitation exposée sud, potager enclos de murs

Verger marquant et arbres remarquables marquant l'entrée, conifères au nord

Typologie d'implantation

Les bâtiments agricoles anciens présentent la plupart du temps une orientation Nord-sud qui les amènent à suivre une implantation perpendiculaire ou en biais par rapport à la voie qui les dessert.

Cette orientation majoritaire découle d'une recherche de protection contre les vents dominants et est souvent allée à un pignon ou une façade aveugle au nord.

Typologie architecturale

La pierre est largement utilisée dans les constructions. Il s'agit de la pierre calcaire d'origine locale qui est souvent accompagnée de murs en torchis pour les combles ou les bâtiments qui ne font pas usage d'habitation. Le matériau de couverture est la tuile canal aux teintes vieilles. Le plus souvent le faîtage est orienté dans le sens le plus grand de la construction.

Les ensembles bâtis sont composés de plusieurs bâtiments souvent éparses sur la parcelle, parfois accolées mais rarement rassemblés au sein d'un volume uniforme. Ainsi, même quand les différents bâtiments sont mitoyens, les différents volumes permettent de distinguer chaque éléments aux usages et aux caractéristiques architecturales distinctes.

- Le corps principal ou maison d'habitation :
 - Volume plus haut que large (R+1+combles)
 - Forme de toiture à deux pans avec croupes ou demi-croupes
 - Nombreux détails architecturaux de qualité : génoises, encadrement de baies en pierres, linteaux, chaînage d'angle, porte et persiennes en bois peint...
- La grange :
 - Volume haut et allongé
 - Toiture à deux pans
 - Murs pignons en torchis
 - Côtés latéraux ouverts à tout vent mais rythmés par deux, trois ou quatre colonnes de pierres ou de briques parfois ouvragées
- L'étable et autres annexes et appentis :
 - Volume allongé mais bas
 - souvent accolés à la maison d'habitation
 - peu d'ouvertures ou de petite taille (fenestrons)
 - murs en torchis

Typologie paysagère

Les abords des anciennes fermes sont très souvent agrémentés d'une trame végétale et minérale qui constitue un écran vert et structure les limites du domaine. On retrouve les motifs paysagers suivants :

- arbres remarquables : tilleul, platane ou chêne majestueux marquent l'entrée de la propriété
- alignement d'arbres fruitiers, noyers ou saules têtards marque les limites du domaine en préservant une transparence sur le paysage agricole
- vergers ou prairies plantées de noyers ménagent un espace de transition entre la ferme et la route
- murs de pierre, grille et portail de fer peint structurent l'ensemble de la propriété ou les espaces clos plus restreints : cours d'entrée, potager

Les constructions ne répondant pas à ces critères d'analyse architecturale n'ont pu être retenues car non significative d'un point de vue du patrimoine local. Ainsi toutes les constructions récentes n'ont pas été retenues.

Pour les dépendances et annexes agricoles, ont été retenues les bâtiments présentant une toiture traditionnelle, c'est-à-dire présentant une charpente en bois et une couverture de tuiles en terre cuite.

L'impact sur l'activité agricole

L'objectif est de s'assurer que chaque changement de destination ne compromette pas une exploitation agricole.

Les bâtiments retenus

Le changement de destination est retenu pour 17 bâtiments. Chacun de ces 17 bâtiments est identifié au plan de zonage par un encadré vert et est numéroté de 1 à 17. Les critères énoncés à l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme sont respectés :

1. Chaque bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial

2. Le changement de destination de chaque bâtiment ne compromet pas l'exploitation agricole

En outre, pour chacun des 17 bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé, les principaux réseaux sont présents (accès/desserte, eau potable, électricité).

Le tableau page suivante présente les 17 bâtiments retenus au titre du L123-3-1 du code de l'urbanisme. Dans le tableau sont précisés, pour chaque bâtiment, les éléments relevant de l'intérêt architectural ou patrimonial. Il est en outre justifié pour chaque bâtiment que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

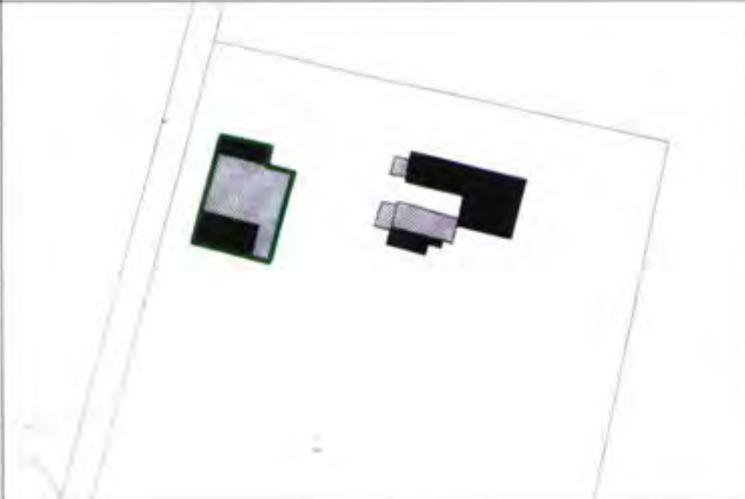
Malgré le nombre important de bâtiments retenus (17), cela n'a pas pour conséquence un possible mitage de l'espace ou une perte du foncier agricole car :

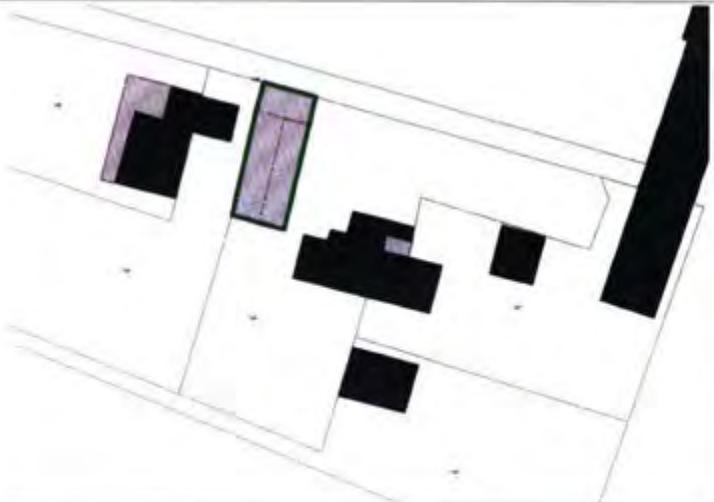
- d'une part la commune de Charpey présente des caractéristiques spécifiques liées à l'importance de son patrimoine bâti lié à l'agriculture ;
- d'autre part les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont répartis de manière équilibrée à l'échelle du territoire communal. Aucun secteur géographique spécifique de la commune ne concentre un nombre important de bâtiments pouvant changer de destination, susceptibles de modifier le caractère agricole de la zone.

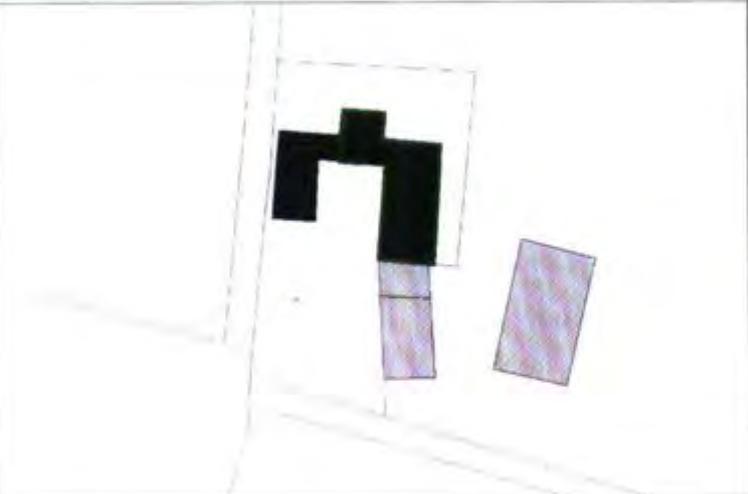
Prescriptions particulières

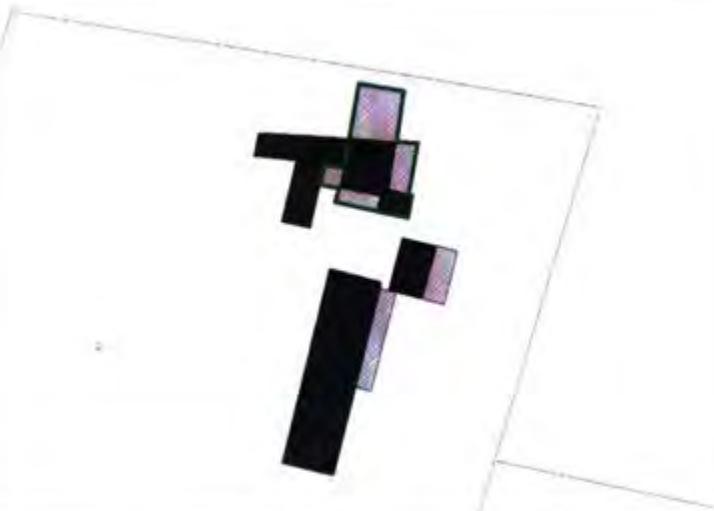
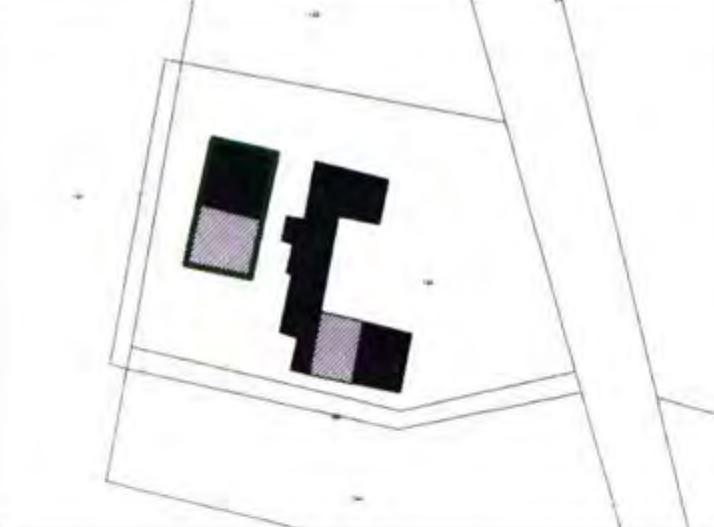
Tout bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination ou autres travaux de modification ou de restauration devra préserver et valoriser les caractéristiques architecturales identitaires que le bâtiment présente. Il peut s'agir par exemple des éléments suivants :

- Génoises
- Encadrement des baies et linteaux en pierre de taille,
- Chaînage d'angle
- Ouvertures plus hautes que larges, excepté dernier niveau sous pente du toit les ouvertures sont carrées ou en oculus,
- Pignons aveugles au nord ou pourvus uniquement d'un oculus en partie haute,
- Toiture deux pans,
- Couverture en tuiles canal de couleur « vieux bois »
- Volets pleins ou persiennes en bois peint,
- Murs pierre tout venant ou en galets
- Grille, portail et portillon en fer peint
- Patrimoine arboré ; arbres remarquables, verger, alignement de saules...

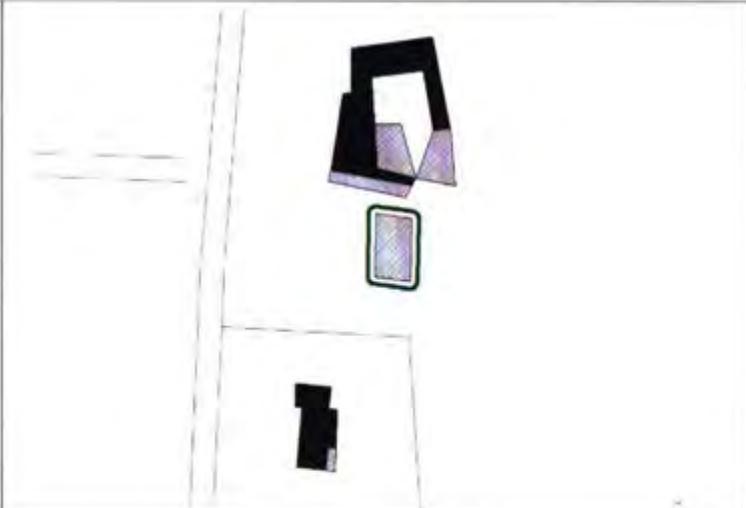
Localisation de l'exploitation	Extrait cadastral	Intérêt architectural et patrimonial	Impact sur l'exploitation agricole	Photos	Conclusion
Secteur plaine agricole NORD de la Boisse					
<p>N°1 Blache-Rousse Section ZE Parcelle 104</p>		<p>Implantation du bâti Mur d'enceinte Cour fermée ↓ Présente un intérêt architectural / patrimonial</p>	<p>Le bâtiment n'est pas utilisé pour l'activité agricole ↓ Ne compromet pas l'exploitation agricole</p>		<p>Avis favorable</p>
<p>N°2 Les Palèves Section ZE Parcelle 104</p>		<p>Toiture traditionnelle Colonnes en pierre ↓ Présente un intérêt architectural / patrimonial</p>	<p>Le bâtiment n'est pas utilisé pour l'activité agricole ↓ Ne compromet pas l'exploitation agricole</p>		<p>Avis favorable</p>

<p>N°3 Les Presles Section ZD Parcelle 128</p>		<p>Toiture traditionnelle Colonnes en pierre ↓ Présente un intérêt architectural / patrimonial</p>	<p>Le bâtiment n'est pas utilisé pour l'activité agricole ↓ Ne compromet pas l'exploitation agricole</p>		<p>Avis favorable</p>
<p>N°4 Les Jons Section ZD Parcelle 77</p>		<p>Implantation Toiture traditionnelle ↓ Présente un intérêt architectural / patrimonial</p>	<p>Le bâtiment n'est pas utilisé pour l'activité agricole ↓ Ne compromet pas l'exploitation agricole</p>	<p>s</p> 	<p>Avis favorable</p>

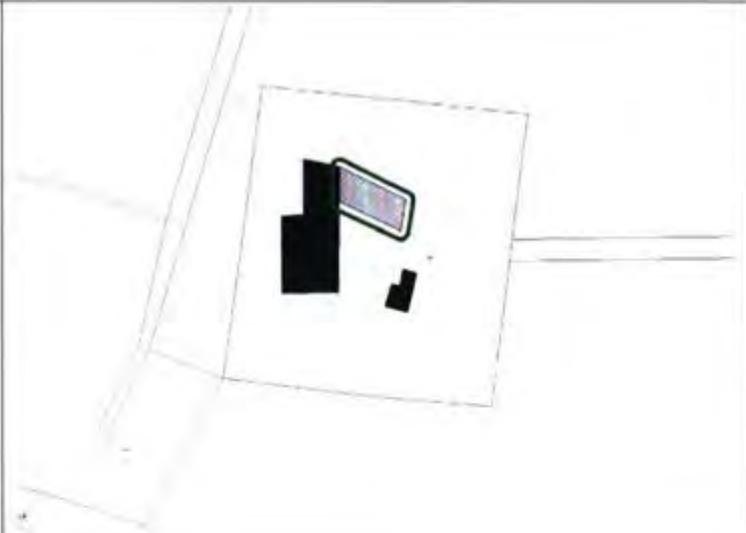
<p>N°5 Thomé Section ZC Parcelle 77</p>		<p>Toiture traditionnelle ↓ Présente un intérêt architectural / patrimonial</p>	<p>Le bâtiment n'est pas utilisé pour l'activité agricole ↓ Ne compromet pas l'exploitation agricole</p>		<p>Avis favorable</p>
<p>N°6 Les Clelles Section ZR Parcelle 111</p>		<p>Implantation Toiture traditionnelle Colonnes en pierre ↓ Présente un intérêt architectural / patrimonial</p>	<p>Le bâtiment n'est pas utilisé pour l'activité agricole ↓ Ne compromet pas l'exploitation agricole</p>		<p>Avis favorable</p>

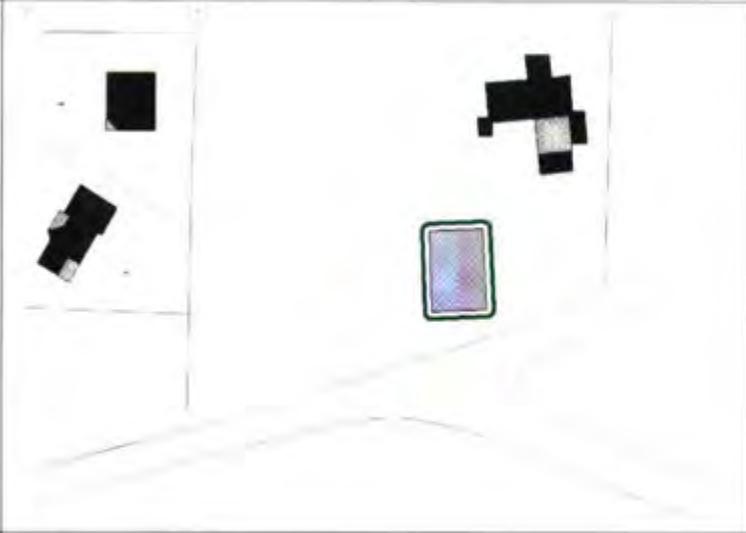
<p>N°7 Route d'Alixan Section ZC Parcelle 153</p>		<p>Toiture traditionnelle ↓ Présente un intérêt architectural / patrimonial</p>	<p>Le bâtiment n'est pas utilisé pour l'activité agricole ↓ Ne compromet pas l'exploitation agricole</p>		<p>Avis favorable</p>
<p>N°8 Route d'Alixan Section ZB Parcelle 124</p>		<p>Toiture traditionnelle Colonnes en pierre ↓ Présente un intérêt architectural / patrimonial</p>	<p>Le bâtiment n'est pas utilisé pour l'activité agricole ↓ Ne compromet pas l'exploitation agricole</p>		<p>Avis favorable</p>

<p>N°9 Route d'Alixan Section ZB Parcelle 120</p>		<p>Toiture traditionnelle Colonnes en brique ↓ Présente un intérêt architectural / patrimonial</p>	<p>Le bâtiment n'est pas utilisé pour l'activité agricole ↓ Ne compromet pas l'exploitation agricole</p>	 	 <p>Avis favorable pour la grange</p>
<p>N°10 Route d'Alixan Section ZB Parcelle 47</p>		<p>Toiture traditionnelle Colonnes en brique ↓ Présente un intérêt architectural / patrimonial</p>	<p>Le bâtiment n'est pas utilisé pour l'activité agricole ↓ Ne compromet pas l'exploitation agricole</p>		<p>Avis favorable pour la grange</p>

<p>N°11 Goret Section ZC Parcelle 143</p>		<p>Toiture traditionnelle Colonnes en brique ↓ Présente un intérêt architectural / patrimonial</p>	<p>Le bâtiment n'est pas utilisé pour l'activité agricole ↓ Ne compromet pas l'exploitation agricole</p>		<p>Avis favorable</p>
---	--	--	--	---	-----------------------

Secteur SUD de la Boisse

<p>N°12 Le Serre Section ZM Parcelle 121</p>		<p>Toiture traditionnelle Encadrement baies ↓ Présente un intérêt architectural / patrimonial</p>	<p>Le bâtiment n'est pas utilisé pour l'activité agricole ↓ Ne compromet pas l'exploitation agricole</p>		<p>Avis favorable</p>
--	---	---	--	--	-----------------------

<p>N°13 Les Mansardes Section ZH Parcelle 134</p>		<p>Toiture traditionnelle Colonnes en brique ↓ Présente un intérêt architectural / patrimonial</p>	<p>Le bâtiment n'est pas utilisé pour l'activité agricole ↓ Ne compromet pas l'exploitation agricole</p>		<p>Avis favorable</p>
<p>N°14 La Fontaine Section ZH Parcelle 70</p>		<p>Toiture traditionnelle Colonnes en pierre ↓ Présente un intérêt architectural / patrimonial</p>	<p>Le bâtiment n'est pas utilisé pour l'activité agricole ↓ Ne compromet pas l'exploitation agricole</p>		<p>Avis favorable</p>

N°15
Grisard
Section ZP
Parcelle 37



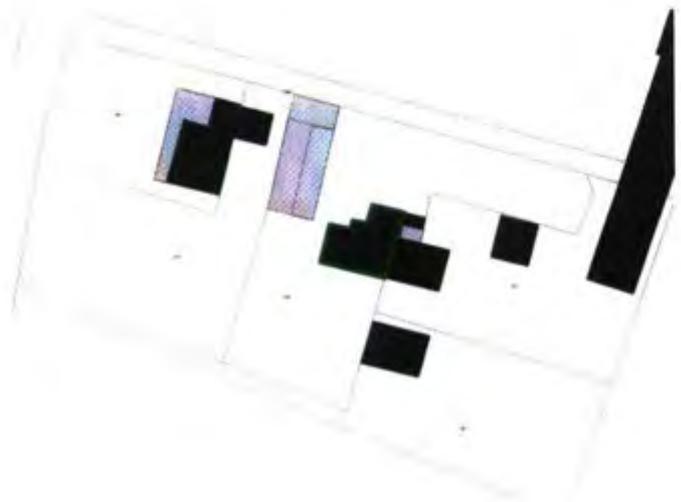
Implantation
Architecture
Colonnes
↓
Présente un intérêt
architectural /
patrimonial

Le bâtiment
n'est pas
utilisé pour
l'activité
agricole
↓
Ne
compromet
pas
l'exploitation
agricole



Avis favorable

N°16
Les Presles
Section ZD
Parcelle 135



Implantation
Architecture
↓
Présente un intérêt
architectural /
patrimonial

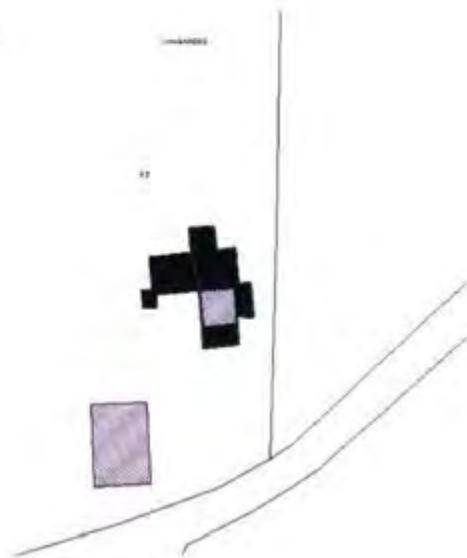
Le bâtiment
n'est pas
utilisé pour
l'activité
agricole
↓
Ne
compromet
pas
l'exploitation
agricole



Avis favorable



N°17
Les Mansardes
Section ZH
Parcelle 134



Implantation
Architecture
↓
Présente un intérêt
architectural /
patrimonial

Le bâtiment
n'est pas
utilisé pour
l'activité
agricole
↓
Ne
compromet
pas
l'exploitation
agricole



Avis favorable

➤ **Les orientations d'aménagement**

Les orientations s'attachent à cadrer le devenir de zones actuellement peu ou pas urbanisées, ou bien les zones en pleine restructuration, afin d'en garantir une gestion économe et cohérente avec l'ensemble du territoire communal.

Sur la commune de Charpey, des orientations d'aménagement ont été élaborées pour certaines zones AUS, bien qu'elles correspondant aujourd'hui à des réserves foncières.

4 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le tableau suivant synthétise les principales dispositions réglementaires détaillées en pièce 4.

ZONES	UA Habitat ancien et dense des centre village	UB Extension des zones d'habitat à proximité du centre	UC Secteurs d'habitat individuel	UD Secteurs des hameaux	UE Secteur d'activités artisanales, industrielles et commerciales	UL Secteur d'équipements dédiés à l'animation, sports, loisirs, tourisme	A Secteur dédié à l'agriculture	N / NL N : Secteur naturel à protéger NL : sport et loisir
ARTICLE 1	<ul style="list-style-type: none"> - Industries - Activités agricoles ou forestières - ICPE soumises à autorisation - Carrières - Entrepôts, - Parcs de loisir, - Dépôt de véhicules, - Garages collectifs de caravane, - Stationnement de caravanes isolées, - Camping caravanage. 	Idem UA	Idem UA	<ul style="list-style-type: none"> - Industries - ICPE soumises à autorisation - Carrières - Entrepôts, - Parcs de loisir, - Dépôt de véhicules, - Garages collectifs de caravane, - Stationnement de caravanes isolées, - Camping caravanage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hôtels, - Habitations - carrières - activités agricoles et forestières - Les entrepôts autres que ceux définies à l'art. 2 	<ul style="list-style-type: none"> - Industries - ICPE soumises à autorisation, - Activités agricoles ou forestières, - Les constructions à usage artisanal, - carrières, - dépôts de véhicules, - garages collectifs de caravanes, - stationnement des caravanes isolées, - camping et caravanage. 	Toute installation ou construction non mentionnée à l'art.2 est interdite	<p>N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industrie, - Carrières, - Parc de loisir, - Dépôts de véhicules. <p>Excepté NL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aire de jeux, - Aires de stationnements, - Bureaux, - Commerces, - Garages collectifs de caravanes, - Camping et caravanage, - Stationnement caravanes isolées
ARTICLE 2	<ul style="list-style-type: none"> - ICPE soumises à déclaration si compatibles avec l'habitat - Exhaussement et affouillement si lié à un aménagement ou construction autorisés dans la zone - Reconstruction à l'identique après sinistre si même destination et autorisée dans la zone, si réseaux - Artisanat si compatible avec l'habitat 	Idem UA	Idem UA	Idem UA	<ul style="list-style-type: none"> - ICPE soumises à déclaration si compatibles avec l'habitat - Exhaussement et affouillement si lié à un aménagement ou construction autorisés dans la zone, - Reconstruction à l'identique après sinistre si même destination et autorisée dans la zone, si réseaux, - Les entrepôts si intégration dans leur environnement, - Aires d'expo et stockage si intégration, - 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitations si logement de fonction et présence nécessaires à l'activité, et si intégration dans le volume bâti de l'activité, - Entrepôts si nécessaires - ICPE soumises à déclaration si compatibles avec l'habitat - Exhaussement et affouillement si lié à un aménagement ou construction autorisés dans la zone - Reconstruction à l'identique après sinistre si même destination et autorisée dans la zone, si réseaux - - 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, si proximité immédiate du siège, - Les habitations, si nécessaires à l'exploitation, si <200m², si limitée à 30% de l'existant - ICPE si nécessaire à l'exploitation, - Changement de destination des bâtiments repérés au plan, - Entrepôts si nécessaires exploitation, - Carrières, mines ou gravières dans la limite du périmètre actuel, - Camping à la ferme si activité complémentaire de l'exploitation. - Tables d'hôtes et gîtes si nécessaires à l'exploitation, - Reconstruction à l'identique après sinistre si même destination et autorisée dans la zone, si réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions IG si non nuisance exploitations et activités forestières et si intégration, - Extension limitée de l'existant dans la limite de 30%, si >220 m² de SHON, si ne compromette pas activité agricole et forestière, si réseaux existants, si assainissement autonome possible, si stationnement prévus ; - Extension limitée des activités existantes à 20% existant SHOB si non nuisance activité agricole et forestière, si intégration, - Exhaussement et affouillement si lié à un aménagement ou construction autorisés dans la zone - Reconstruction à l'identique après sinistre si même destination et autorisée dans la zone, si réseaux - ICPE si liée à une activité autorisée dans la zone

Zone	UA	UB	UC	UD	UE	UL	A	N/NL
ART 3	Voie nouvelle : 5 mètres minimum	Idem UA	Idem UA	Idem UA	Idem UA	Idem UA	Voie nouvelle : 3 mètres minimum	Idem A
ARTICLE 4	Assainissement collectif	Assainissement collectif	Assainissement collectif futur (court terme)	Assainissement autonome	Assainissement collectif futur (long terme)	Assainissement collectif	Assainissement autonome	Assainissement autonome
ART. 5	Non réglementé	Non réglementé	Terrains satisfaisants les conditions nécessaires à l'assainissement	Terrains satisfaisants les conditions nécessaires à l'assainissement	Terrains satisfaisants les conditions nécessaires à l'assainissement	Non réglementé	Terrains satisfaisants les conditions nécessaires à l'assainissement	Terrains satisfaisants les conditions nécessaires à l'assainissement
ARTICLE 6	- Alignement du domaine public.	- Alignement du domaine public possible si ordre continu, sinon retrait à 5mètres minimum.	- Retrait à 5mètres minimum.	- Retrait à 5mètres minimum.	- Retrait à 5mètres minimum.	- Retrait à 5mètres minimum.	Retrait à 5mètres minimum.	Retrait à 5mètres minimum.
ARTICLE 7	- Implantation au moins sur une des limites séparatives.	- Possibilité en limite séparative sinon : $d \geq 1/2h$ et $d \geq 3$ m	- Possibilité d'implantation sur une des deux limites, sinon : $d \geq 1/2h$ et $d \geq 3$ m	- $d \geq 1/2h$ et $d \geq 4$ m	- $d \geq 1/2h$ et $d \geq 5$ m	-	- $d \geq 1/2h$ et $d \geq 4$ m et 10 mètres en limite de zone.	- $d \geq 1/2h$ et $d \geq 4$ m
ART 8	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	4 m minimum		4 m minimum	4 m minimum
ART 9	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Emprise au sol max = 60% de la surface du terrain		Non réglementé	Non réglementé
ART 10	- H max=10 m à l'égout de toiture	- H max=9 m à l'égout de toiture	- H max=7 m à l'égout de toiture	- H max=9 m à l'égout de toiture	- H max=12 m à l'égout de toiture	- H max=9 m à l'égout de toiture	- H max=9m à l'égout de toiture pour les habitations et 12 m pour les autres constructions	- H max=9 m à l'égout de toiture

Zone	UA	UB	UC	UD	UE	UL	A	N / NL
ARTICLE 11	<ul style="list-style-type: none"> - Clôtures sur voie publique=mur plein - Toitures : 2 pans et pente entre 30 et 50% - Faltages parallèles aux courbes de niveaux (Charpey) 	<ul style="list-style-type: none"> - Clôtures sur voie publique=mur plein ou muret + dispositif à claire-voie - Toitures : 2 pans et pente entre 30 et 50% - Faltages parallèles aux courbes de niveaux (Charpey) 	<ul style="list-style-type: none"> - Clôtures : claire-voie ou muret+claire-voie 	<ul style="list-style-type: none"> - Clôtures : claire-voie - Haie type unitaire persistante interdite - Toitures : 2 pans et pente entre 30 et 50% 	<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures type grillage devront être végétalisées - La couleur des matériaux de couverture sera de teinte vieux bois 	-	<ul style="list-style-type: none"> - La couleur des matériaux de couverture sera de teinte rouge foncé 	<ul style="list-style-type: none"> - Clôtures : claire-voie sauf prolongement muret existant - Haie type unitaire persistante interdite - Toitures : 2 pans et pente entre 30 et 50%
ARTICLE 12	<ul style="list-style-type: none"> Uniquement pour constructions neuves - Constructions neuves : 2 places de stationnement/logt - Commerces : 1pl/25m² de vente - Bureaux : 1pl/20m² SHON - Etc... 	<ul style="list-style-type: none"> - 2pl/logt - Commerces : 1pl/25m² de vente - Bureaux : 1pl/20m² SHON - Etc... 	Idem UB	Idem UB	<ul style="list-style-type: none"> - commerces : 1 place / 25 m² de surface de vente - Bureaux : 1pl/20m² SHON - Artisanat et entrepôts : 1 place / 80 m² de SHON - usage exclusif d'entrepôts : 1 place / 150 m² de SHON. 	<ul style="list-style-type: none"> - salle de spectacle : 1 place / 10 sièges 	<ul style="list-style-type: none"> - 2pl/logt - Gites et tables d'hôtes : 1pl/3 lits 	Idem A
ARTICLE 13	<ul style="list-style-type: none"> - 1 arbre/4 places de stationnement - Opération d'ensemble : 10% espaces communs plantés 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 arbre/4 places de stationnement - Opération d'ensemble : 10% espaces communs plantés - Si limite de zone N ou A : plantation d'arbres et arbustes 	Idem UB	Idem UB	<ul style="list-style-type: none"> - 1 arbre/4 places de stationnement - Si limite de zone N ou A : plantation d'arbres et arbustes 			
ARTICLE 14	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé		Non réglementé	Non réglementé

5 DU POS AU PLU

5.1 Continuités et changements entre POS et PLU

Le zonage du POS comprenait 9 zones : *UA, UC, NA, NAi, NAa, NB, NC, NCI et ND*. Le zonage du PLU propose 13 zones et secteurs permettant de traduire précisément les objectifs et enjeux de développement de la commune. Il répond à deux objectifs majeurs : affirmer les centralités urbaines et leurs différentes densités mais aussi affirmer l'identité rurale et naturelle de la commune.

Le zonage du PLU offre plus de lisibilité sur les zones constructibles. En effet, dans le POS ces dernières étaient réparties entre les zones *UA, UC, NA, NAa, NB*. Dans le PLU, les zones *UA* et *UC* sont devenues les zones *UA* et *UB* marquant les centres villages de Saint-Didier et de Charpey ainsi que la deuxième couronne de ce dernier. Les zones *NA* ont été pour la plupart urbanisées et ont été réparties entre les zones *UB* et *UC* du PLU. La majorité des zones *NB* a également été construite et a été intégrée aux zones *UD* correspondant aux hameaux.

Ainsi, de la zone *UA* à la zone *UD*, le PLU met en évidence un gradient de densité urbaine fondé sur la logique de développement historique de la commune :

- Affirmation du village de Charpey en tant que pôle de développement primaire : Gradient de densité marquant le développement concentrique du village (trois couronnes de développement de *UA* à *UC*)
- Mise en évidence du village de Saint-Didier en tant que pôle secondaire et village ancien (*UA*)
- Identification de pôles de développement tertiaires peu denses: les hameaux en *UD*

La zone *NC* est maintenue en *A* dans sa majeure partie. Les superficies agricoles ont été mises à jour grâce à la réalisation d'une concertation conjointe des agriculteurs et des services de l'Etat. Ainsi, une partie de la zone *NC* du POS est passée en *N* car ne présentant plus d'enjeux agricoles. La zone *NCI* est passée en *NL*. Les nouvelles zones *AU* participent également de la diminution de cette ancienne zone *NC*.

Les zones *N* du PLU reprennent le zonage *ND* du POS. Quelques élargissements ont été ménagés afin de mieux marquer les continuités de ces habitats naturels (le long des cours d'eau notamment).

5.2 Bilan des surfaces

Le tableau ci-dessous récapitule les surfaces comparées des zonages du POS et du PLU.

POS		
Zonage	Surface (Ha)	%
UA	3,6	0,2
UC	10,2	0,7
Sous-Total U	13,8	0,9
NA	3,7	0,2
NAa	3,9	0,3
NAi	1,5	0,1
NB	29,3	1,9
Sous-Total NA	38,4	2,5
NC	1246,5	80,5
ND	215	13,9
NCL	34,3	2,2
Sous-Total N	1495,8	96,6
Total général	1548	100
Dont EBC	/	
Dont ER	/	

PLU		
Zonage	Surface (Ha)	%
UA	10,6	0,7
UB	13,9	0,9
UBa	0,5	0,0
UC	11,2	0,7
UD	20,3	1,3
UE	0,1	0,0
UEa	1,53	0,1
UL	2,29	0,1
Sous-Total U	60,4	3,9
AUS Bois percé	1,3	0,1
AUS Village Charpey	13,5	0,9
Sous-Total AU	14,8	1,0
A	1143,4	74,5
N	275,3	17,9
NL	41,4	2,7
Sous-Total A+N	1460,1	95,1
Total Général	1535	100
Dont EBC	125,0	8,1
Dont ER	2,4	2,0

NB : on note un écart entre la superficie communale officielle et la superficie communale du cadastre calculée sous le SIG GeoConcept. Cet écart se reporte sur les surfaces respectives du POS et du PLU qui sont par conséquent difficilement comparables. Ceci s'explique à la fois par l'utilisation de différents outils informatiques lors de l'élaboration du POS et de celle du PLU mais aussi par un cadastre vectorisé et non numérisé.

Les évolutions observées entre le zonage du POS et celui du PLU portent sur les points suivants :

- **Une augmentation importante des zones urbanisées** qui correspond à l'intégration de l'ensemble des zones NA, NAa, NAi et NB qui ont été urbanisées lors des vingt dernières années. L'identification des hameaux et groupements d'habitation au sein des zones UD induit également une augmentation des zones U même si les zones UD correspondent à des noyaux qui étaient déjà bâtis.
- **Des zones à urbaniser moins importantes** que celles ouvertes par l'ancien POS
- Une diminution des zones agricoles expliquée par les phénomènes suivants :
 - Les extensions urbaines : zones UD et zones AUS
 - Le classement en N d'espaces qui étaient en NC au POS afin d'assurer la mise en continuité des espaces boisés le long des cours d'eau et des coteaux
 - L'extension du domaine du golf de Saint-Didier
- **Une augmentation notable des zones naturelles** expliquée comme précédemment par la mise en continuité et l'étoffement des zones N correspondant aux linéaires boisés des cours d'eau et aux massifs boisés des coteaux.

4^{IE}ME PARTIE :

INCIDENCE DU PLAN ET

PRISE EN COMPTE DE

L'ENVIRONNEMENT

1 LE MILIEU NATUREL

1.1 La maîtrise de la consommation d'espace, de l'étalement urbain et du mitage des terres agricoles

1.1.1 Une extension maîtrisée des surfaces urbanisées

Le PLU assure la préservation de l'équilibre entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles. A l'échelle communale, **l'extension des zones urbanisables est maîtrisée**. Les surfaces d'extension représentent moins de 20 ha, soit environ 25 % des zones urbaines existantes ou environ 1 % de la superficie communale. Les secteurs de développement correspondent à une consommation de 1.29 % des espaces agricoles ou naturels qui couvrent encore la grande majorité de la superficie communale : 1164 ha pour la zone A et 320 ha pour les zones N soit 94,8 % du territoire au total.

Par ailleurs, le choix d'une typologie d'habitat diversifiée et cohérente avec l'identité de la commune (50% d'habitat individuel, 30% d'habitat individuel groupé, 20% d'habitat intermédiaire ou petit collectif) permet de **limiter la consommation d'espace** en maintenant une densité relativement importante pour une commune rurale (entre 15 et 20 logts/ha selon les zones). A titre comparatif, si les nouveaux logements envisagés correspondaient uniquement à du bâti individuel, ceci nécessiterait une consommation d'environ 10 ha supplémentaires.

1.1.2 Des extensions en continuité avec l'existant

Les zones AUS de l'Endos du Château (à vocation d'habitat) ont été délimitées en continuité directe avec l'urbanisation existante du bourg de Charpey. Conformément au principe N°2 du PADD, il s'agit de maîtriser le mitage et affirmer les centralités mais aussi d'inscrire les zones d'extension dans la continuité des dynamiques de développement concentrique du bourg de Charpey. La concentration de la majorité des zones d'extension autour de Charpey vise à affirmer son rôle de pôle de centralité principale à l'échelle communale.

A noter que les zones AUS de l'Endos du château s'organisent en quatre entités :

- l'Endos du château nord et l'endos du château sud : ces deux entités correspondent à l'extension principale en continuité du village et sur lesquels la prise en compte de la problématique paysagère s'est traduit par la réalisation d'une orientation d'aménagement puisqu'ils formeront à terme la nouvelle limite entre la zone agricole et l'urbanisation ;
- les deux autres entités correspondent à des espaces interstitiels sur lesquels la problématique paysagère est moins prégnante. Une distinction est faite entre le secteur situé à l'ouest du chemin des Vernaies qui est inclus dans le périmètre de 100 m autour du poulailler et le secteur situé à l'est du chemin des Vernaies positionné à l'extérieur du périmètre de 100 m autour du poulailler. L'objectif est de phaser l'ouverture à l'urbanisation ces deux secteurs en fonction de la réalisation des réseaux tout en tenant compte de la contrainte du périmètre de 100 m.

La zone AUS de Bois percé est implantée en continuité avec l'urbanisation existante du hameau. Elle a pour vocation de compenser l'impossibilité d'extension en continuité directe du village de Saint-Didier (pôle de centralité secondaire) en raison des risques d'inondation.

Les zones UD ont été délimitées en fonction de l'enveloppe des hameaux et groupements d'habitations existants tout en ménageant des espaces d'extension limités le plus souvent aux interstices non bâtis. Conformément au PADD, la vocation de ces zones UD est d'identifier des hameaux d'habitat au sein de la plaine agricole par opposition au phénomène de mitage des terres agricoles observé par le passé.

1.2 La préservation des habitats naturels et des paysages ruraux

1.2.1 La protection des milieux boisés

Les masses et linéaires boisés présents sur le territoire communal de Charpey représentent à la fois un intérêt environnemental (habitat et corridors écologiques), paysagers (éléments paysagers structurants) et hydrologique (stabilisation des berges et dépollution de l'eau). Le zonage du PLU favorise leur protection en classant en zone N et en EBC l'ensemble des linéaires boisés longeant les trois principaux cours d'eau (la Barberolle, la Boisse et le Guimand) ainsi que les collines et coteaux boisés au sud, sud-est et sud-ouest de la commune

L'ensemble des EBC (Espaces boisés classés) cadastrés au POS ont été reportés au PLU.

1.2.2 L'intégration paysagère du bâti futur

➤ Des limites d'urbanisation appuyées sur les éléments paysagers structurants

La délimitation de la future enveloppe bâtie du **bourg de Charpey** est tenue de respecter les trois règles suivantes:

La concentration de la majorité des extensions au sud du Guimand suivant une enveloppe concentrique calée sur la topographie de la butte de Charpey ;

Le respect d'une extrême limite nord calée sur la Boisse afin d'éviter le débordement de l'urbanisation des Mansardes vers la plaine agricole au nord ;

La limitation du développement linéaire le long des voies comme la RD 125 et la RD 102 (Route de Peyrus)

Les limites des extensions des **zones UB et UC** se sont appuyées sur des éléments paysagers structurants comme les ripisylves* du Guimand, de la Boisse ou le talus boisé bordant la frange sud-ouest du bourg.

L'insertion paysagère des **zones AUS de l'Endos du château et Bois percé** est garantie par l'orientation d'aménagement basée sur les principes suivants :

Assurer une insertion paysagère des nouveaux bâtiments et nouvelles voies.

Inscrire la zone dans la continuité de la dynamique de développement concentrique du village.

Implanter le bâti et les voies dans la pente en valorisant les motifs identitaires existants : terrasse, butte, talus plantés...

Composer une trame paysagère en valorisant les éléments identitaires : vergers en terrasse, franges boisées, espaces publics plantés, murs en pierre, haies d'essences locales...

Concernant **le village de Saint-Didier**, la zone UA est limitée à l'urbanisation existante en s'arrêtant à la couronne de boisements. C'est sur cet « écran boisé » que repose l'identité paysagère du village de Saint-Didier.

➤ Des limites de propriétés qualitatives

L'**article 11** du règlement du PLU impose le respect du caractère architectural de chaque zone en induisant un « gradient de transparence » dans le traitement des limites de propriété donnant sur l'espace publique

* Ripisylve : linéaire boisé longeant les berges d'un cours d'eau

Mur plein en UA

Mur plein ou muret surmonté d'un dispositif à claire-voie en UB

Muret surmonté d'un dispositif à claire-voie ou dispositif à claire-voie seul en UC

Dispositif à claire-voie végétalisé en UD

L'article 13 du règlement du PLU interdit « les haies composées uniquement d'essences persistantes » et impose une règle spécifique dans le cas d'une limite de parcelle correspondant à une limite de zone naturelle ou agricole : « une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ».

Le hameau de Bèjalas étant situé en milieu boisé, l'article UD13 impose le maintien des boisements existants sur au moins 30% du terrain d'assiette de l'opération. Tout déboisement devra être compensé par la replantation d'essences forestières locales.

1.2.3 La préservation et la valorisation des vues identitaires

➤ Les vues sur le village de Charpey

Le PLU garantit le maintien des cônes de vues identitaires sur le village perché de Charpey depuis les trois principales entrées de village par des secteurs indicés « p » concernant la zone A et où toute nouvelle construction est interdite.

Depuis l'entrée sud-ouest, la zone NL étant destinée à l'extension de terrains de sports attenant au foyer rural, elle permettra également de préserver l'ouverture visuelle existante sur le village de Charpey.

➤ Les vues sur le grand paysage

Le belvédère de la vierge correspond à un point de vue panoramique majeur sur l'ensemble du paysage communal. Il est préservé en zone N.

1.3 La gestion de l'eau

La directive cadre du 23 octobre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004, impose à tous les Etats membres de maintenir ou recouvrer le bon état des milieux aquatiques d'ici à 2015. Les eaux superficielles sont en bon état si elles atteignent le bon état chimique et le bon état écologique. Les eaux souterraines sont en bon état si elles atteignent le bon état chimique et le bon état quantitatif. Pour les milieux qui ne pourraient pas être en bon état en 2015, la directive prévoit des exemptions dûment justifiées selon des critères précis définis par la directive. Ces exemptions permettent ainsi notamment des reports d'échéance jusqu'en 2021 ou 2027. Ces objectifs concernent tous les milieux (cours d'eau, plans d'eau, lagunes, mer, eaux souterraines) et constituent des objectifs de résultat dont les Etats doivent rendre compte à l'Europe.

Le SDAGE et le programme de mesures sont élaborés pour une période de 6 ans, et ce jusqu'en 2027. Les documents actuels portent sur la période 2010-2015. Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015 comprend :

- **Les objectifs assignés aux masses d'eau**

Le SDAGE indique pour chacune des 2900 masses d'eau superficielle et souterraine du bassin les objectifs à atteindre. Comme l'a demandé le Grenelle de l'Environnement, 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2015 ;

- **8 orientations**

Le SDAGE indique les 8 orientations fondamentales :

1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
2. Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
3. Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux ;
4. Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
6. Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
8. Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le PLU est compatible avec ces orientations, comme l'indiquent notamment les éléments présentés ci-après..

1.3.1 La préservation des cours d'eau et des milieux humides

Le zonage du PLU participe à la préservation des cours d'eau et des zones humides grâce :

Au classement des trois principaux cours d'eau de la commune (La Barberolle, La Boisse et la Guimand) en zone N

Au classement en zone N des zones humides situées à la confluence de la Boisse et du Guimand et à la confluence du Guimand et du Béal aux roses

Au classement en zone A du Béal aux roses qui draine le vallon sud-est de la commune ;

Au respect de la servitude A4 liée au passage des engins d'entretien le long des cours d'eau : la Boisse et le Guimand (cf pièce 5.3)

A l'article 7 du règlement du PLU qui impose un retrait minimum de 5 m mesuré au sommet de berge pour toute nouvelle construction le long d'un cours d'eau

1.3.2 La protection des ressources en eau potable

Le PLU garantit la protection des ressources en eau potable par le classement en zone N ou A des périmètres de protection tels que stipulés dans la servitude AS1 (cf. pièce 5.2) sur les deux captages suivants :

Le puits de l'Hôtel implanté au nord-ouest du village de Charpey

Le captage de Saint-Didier situé au sud-ouest du village de Saint-Didier

1.3.3 La cohérence avec le Schéma général d'assainissement

Le schéma Général d'Assainissement a été mis à jour simultanément à la révision du PLU. Le PLU est cohérent avec le SGA tant au niveau du zonage que du programme de travaux actés en matière d'extension du réseau d'assainissement.

➤ Le zonage d'assainissement

Le zonage d'assainissement délimite quatre types de zones :

- Une zone actuellement équipée d'un réseau d'assainissement collectif
- Une zone d'assainissement collectif futur à court terme
- Une zone d'assainissement collectif futur à long terme
- Une zone urbanisable maintenue en assainissement non collectif

Si l'on tient compte du programme de travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif dont la première tranche sera réalisée à très court terme, les choix de développement de l'urbanisation ont été adaptés aux différentes modalités d'assainissement retenues :

La zone UA est entièrement en zone d'assainissement collectif existant (centres villages de Charpey et de Saint-Didier)

La zone UB est en majorité en zone d'assainissement collectif existant. Ces tenements sont d'ores et déjà construits et seront tenus de se raccorder au réseau dans un délai de deux ans dès la mise en place de ce dernier conformément à la législation en vigueur. Un secteur UBa est créé car il correspond à un secteur avec assainissement non collectif.

La zone UC est en partie en zone d'assainissement collectif existant (sur les Mansardes au nord du village de Charpey). Un secteur UCa est créé car il correspond à un secteur avec assainissement non collectif.

La zone UD correspondant aux hameaux est entièrement en zone d'assainissement autonome. Les études d'aptitude de sols attestent de la nature favorable à moyennement favorable des sols de chaque hameau à l'assainissement autonome.

La zone UE est en partie en assainissement collectif existant (parcelle située à l'ouest du chemin de la Garenne). Le reste de la zone est en assainissement autonome.

La zone UL est en assainissement collectif existant.

Les zones AUS de l'Endos du château et la zone AUS de Bois percé sont programmées en zone d'assainissement collectif futur à moyen terme.

➤ Les travaux d'extension du réseau

Un emplacement réservé est prévu au PLU sur l'emprise nécessaire aux travaux d'extension de la station d'épuration de Saint Didier : E4 (Village St Didier : Extension de la station d'épuration de Saint-Didier). Des terrains ont également été préservés en N autour de la station d'épuration du village de Charpey afin de pouvoir répondre à d'éventuels besoins d'extension à très long terme.

1.3.4 La gestion des eaux pluviales

L'article 4 de chaque zone encadre les conditions de gestion des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public.
L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

L'article 13 des zones U et AU tend également à limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales en imposant l'engazonnement ou la plantation des surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière.

2 L'ENVIRONNEMENT HUMAIN

2.1 La protection de la population contre les risques naturels et les nuisances

2.1.1 Les risques d'inondation

Les premiers éléments de l'étude hydraulique en cours en 2011 (cf. 2^e partie du rapport de présentation – diagnostic environnemental) montrent que Barberolle et la Boisse sont endiguées sur une bonne partie de leur tracé. La réalisation d'une démarche de PPRI rend nécessaire l'effacement des digues dans la modélisation hydraulique et la prise en compte d'un aléa de rupture de digue.

La carte d'aléa provisoire (version septembre 2011) illustre les secteurs concernés par les aléas. Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage par un tramage spécifique indicé (hachuré) pouvant concerner différents types de zones (UA, N, A, ...).

La doctrine générale de gestion des risques est la suivante :

- les secteurs agricoles ou naturels touchés par un aléa, quel que soit leur intensité, doivent rester inconstructibles. Exceptions en aléa faible pour les bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, hors élevage et habitation,
- les secteurs urbanisés en aléa fort ou moyen ou en bande de sécurité digue sont inconstructibles. Les bâtiments existants bénéficient de possibilités d'extension limitées (20m² au sol),
- les secteurs urbanisés en aléa faible bénéficient de possibilités d'extension ainsi que la possibilité de construire dans les dents creuses,
- les centres urbains bénéficient d'assouplissements pour permettre le maintien de l'activité (commerces, services) en limitant la vulnérabilité des biens.

Le règlement du PLU rappelle qu'il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme dans ces secteurs.

2.1.2 Les risques de nuisances

Sur le territoire communal de Charpey, les nuisances potentielles sont générées principalement par bâtiments d'élevage agricoles classés pour la protection de l'environnement (ICPE) ou soumis au règlement sanitaire départemental. Le PLU tente de prévenir ces nuisances en maintenant la majorité de ces bâtiments et leurs périmètres de réciprocité en zone A. Le zonage du PLU n'a pu respecter cette règle dans les deux cas particuliers suivants :

La zone AU de Bois percé se juxtapose avec le périmètre de réciprocité « recommandé » de 200 m autour de la fosse à lisier de la porcherie située au sud-ouest du hameau (selon le RSD en vigueur sur le département de la Drôme, le périmètre réglementaire est de 100m). Afin de respecter cette recommandation et de limiter les risques de nuisances pour les futures habitations de la zone AUS, une orientation d'aménagement de la dite zone devra lors de la modification ou la révision du PLU imposer un espace planté non aedificandi en frange sud. Cet espace pourra être valorisé par un lien piéton entre le quartier et le chemin rural existant à l'ouest. Cette valorisation évitera également la création d'un délaissé risquant de s'enfricher.

Les zones AU de l'Endos du château sont également concernées par un bâtiment d'élevage situé entre Lobler et l'Endos du Château. Ce bâtiment a été classé en zone UCa. Il s'agit d'un équipement ancien, mais en état de fonctionnement, bien qu'il n'ait pas accueilli de bandes de volailles de juillet 2005 à décembre 2006.

Cependant, la localisation de ce bâtiment, dans le prolongement direct de l'urbanisation existante, n'est pas pertinente à terme sur le plan de la cohérence urbaine. Bien que l'exploitation de l'éleveur concerné se résume quasiment à ce seul bâtiment d'élevage, la commune fait le choix de ne pas maintenir la vocation agricole à terme de ce secteur situé au sein du bourg (proximité de l'école, des commerces et services...). Une réflexion pourra être poursuivie sur une relocalisation de ce bâtiment à terme (utilisation de bâtiments d'élevage inexploités au sein de la plaine agricole, etc.). En attendant, un périmètre de réciprocity de 100m est généré par cet élevage. Le bâtiment agricole ne pourra cependant pas faire l'objet d'extensions à vocation agricole pour les raisons explicitées ci-dessus.

La réponse aux besoins de la population

2.1.3 Une réponse quantitative et qualitative aux besoins en logement

La commune de Charpey fait partie du périmètre du **Plan Local de l'Habitat (PLH)** des communautés de communes du pays de Romans, canton de Bourg de Péage et pays de l'Herbasse, approuvé le 5 juillet 2007 pour une durée de 6 ans. Le PLH s'organise autour de trois objectifs :

Développer une offre suffisante et adaptée de logements sur le territoire pour soutenir le développement économique et favoriser les itinéraires résidentiels

Préserver le patrimoine bâti et les paysages

Se développer en étant solidaire des ménages pouvant rencontrer des difficultés à trouver un logement adapté à leurs besoins

Le programme d'actions du PLH a retenu pour les Monts du Matins dont fait partie la commune de Charpey, un scénario de développement basé sur les paramètres suivants :

Un taux de croissance démographique calé sur celui de la décennie précédente de 1,40 % par an en moyenne

95 logements autorisés par an dont 15 logements sociaux pour les 11 communes des Monts du matin

Une typologie indicative répartie entre 60 % de logements individuels, 30% de logements individuels groupés et 10 % de logements collectifs présentant une densité respective de 15, 25 et 90 logements par hectare.

Comme justifié ci-dessous, le PLU de Charpey est compatible avec ces orientations.

➤ L'estimation des besoins en logement

L'estimation des besoins en logements s'est basée sur la prise en compte des paramètres suivants :

Besoin de 295 logements pour atteindre l'objectif de développement d'environ 1590 habitants en 2025 soit un taux de croissance maîtrisée de 1,30% intermédiaire entre :

- Le taux de croissance forte de 3.69% (croissance estimée entre 1999 et 2005)
- Et le taux de croissance modérée de 1.25% (entre 1990 et 1999)

Besoin de 73 logements pour compenser le phénomène de desserrement des ménages : maintien de la tendance actuelle de desserrement des ménages au taux de - 0,83 % par an. Ainsi, en 2025, la taille moyenne des ménages est estimée à 2.12 personnes par ménage

Besoin de 21 logements liés au taux de résidences secondaires et de logements vacants : baisse de la part des 12,2 % de résidences secondaires et de logements vacants dans le parc de logements global.

Besoin de 22 logements liés au renouvellement du parc ancien : le renouvellement du parc correspond à la disparition lente mais réelle du parc de logement ancien (constructions antérieures à 1949).

Taux de croissance	1,30%
Population en 2025	1 590

Construction neuve 2010-2025	
Effet démographique	132
Desserrement	73
Variation RS+LV	21
Renouvellement	22
Besoin en logements	248

Logements/an 17

Soit au total, un besoin de 248 logements à réaliser entre 2010 et 2025.

Soit un rythme d'environ 17 logements par an.

Cet objectif est compatible avec le PLH.

➤ Réponse quantitative : les capacités d'accueil du plan de zonage

Le tableau suivant récapitule les potentialités d'accueil estimées du zonage du PLU de Charpey.

Zone	Lieu-dit	Surface zone (ha)	Surface disponible (ha)	Rétention foncière		Densité moyenne (logts/ha)	Logements potentiels
				Coefficient	Surface restante		
UA	/	11,3	0,5	0,20	0,4	25	10
UB	/	16,8	0,0		0,0	20	0
UC	Lobier	8,4	2,8		2,2	15	34
	Mansardes	2,4	0,0		0,0	15	0
sous-total U Village		38,9	3,3		2,6	/	44
UD	Chanouillet	6,7	1,5	0,20	1,2	10	12
	Les Marais	4,3	2,0		1,6	10	16
	Bois Percé	3,5	1,7		1,3	10	13
	Bejalas	4,4	0,3		0,2	10	2
	Les Chaux	3,2	0,6		0,5	10	5
	Les Boisses	2,0	0,4		0,3	10	3
sous-total U Hameaux		24,1	6,5		5,2	/	52
AUS	Endos du Château (Nord)	5,3	5,3	0,20	4,2	20	84
	Endos du Château (Sud)	4,2	4,2		3,3	15	50
	Bois percé	1,5	1,5		1,2	15	17
sous-total AU fermé		10,9	10,9		8,7	/	152
TOTAL		73,9	20,7	/	16,5	/	247

Cette capacité d'accueil théorique est estimée à 247 logements au total et se répartit comme suit :

Capacité d'accueil très faible en UA et UB où très peu de parcelles sont encore disponibles.

Capacité d'accueil de 34 logements en UC avec une densité moyenne estimée à 15 logements à l'hectare

Capacité d'accueil de 52 logements en zone UD au sein des hameaux et groupements d'habitations avec une densité moyenne estimée de 10 logements à l'hectare

Capacité d'accueil de 151 logements dans les zones AUS avec des densités relativement importantes variant de 15 à 20 logements par hectare.

Un coefficient de rétention foncière très limité de 0,2 est appliqué globalement aux futures zones urbanisables. Ce coefficient se justifie par le contexte rural de la commune encore soumise à une rétention foncière relativement forte.

En offrant une capacité d'accueil potentielle d'environ 247 nouveaux logements, le plan de zonage du PLU répond au besoin de 248 logements estimé dans le paragraphe précédent.

➤ Réponse qualitative : Diversité des logements et mixité sociale

Diversité d'habitat

Le principe N°1 du PADD s'est basé sur une typologie indicative d'habitat mixte et équilibrée reposant sur :

une réponse au besoin de diversité de logements permettant un parcours résidentiel et satisfaisant l'ensemble des catégories sociales

une recherche d'optimisation de la densité des futures zones urbanisables

une recherche de cohérence et de continuité des nouveaux quartiers avec le tissu urbain ancien des centres villages.

Le PLU de Charpey répond à l'objectif du PLH visant à diversifier l'offre de logements.

Mixité sociale

Afin de favoriser la mixité des logements, en particulier la place du logement locatif aidé, les orientations d'aménagement des zones AUS pourront, lorsqu'elles seront ouvertes à l'urbanisation par modification ou révision simplifiée du PLU, imposer un minimum de 20 % de logements locatifs aidés.

2.1.4 La satisfaction des besoins en équipements

Le PLU de Charpey participe à la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements, d'espaces publics et d'activités sportives et socio-culturelles d'intérêt général grâce à :

La délimitation de la zone UL, secteur destiné aux équipements publics, à l'animation, aux sports, aux loisirs et au tourisme et qui correspond au foyer rural sur le lieu-dit du Gamet au sud de la RD125

L'emplacement réservé sur la zone NL située dans le prolongement sud-ouest de la zone UL et destiné à la réalisation de terrains de sports

Un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un espace public structurant à l'échelle du village de Saint-Didier : V1 (Chemin de Besayes - Village de Saint Didier) : Création d'une place publique

Deux emplacements réservés destinés à l'extension et à la desserte des deux cimetières existants :

- E3 (Village Charpey) : Extension du cimetière

- E4 (Village St Didier) : Extension du cimetière

L'autorisation des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sur l'ensemble du territoire communal

2.2 L'optimisation des déplacements

2.2.1 L'optimisation des déplacements

Le PLU de Charpey participe à l'amélioration des conditions de transports et de déplacements à travers les dispositions suivantes :

La définition des principales zones urbaines et à urbaniser (zones UC et AUS de l'Endos du château) de manière agglomérée et concentrée autour du village de Charpey, pôle de centralité principal

La définition au sein de l'orientation d'aménagement de l'Endos du château d'une voie structurante à l'échelle de la troisième couronne ouest du centre village de Charpey

Un article 3 réglementant la qualité des voies et la nature des accès

Des articles UC6 et UD6 imposant un retrait de 5m dans les zones résidentielles afin de laisser la possibilité de manœuvrer et de stationner sur l'espace privé en évitant toute gêne de la circulation sur l'espace public

Le report sur plan de zonage des marges de recul et des dimensionnements de plateforme des routes départementales conformément aux préconisations du conseil général

Un emplacement réservé destiné à l'aménagement de voirie : V2 (Les Mansardes - Village de Charpey) : Création de voirie

Un article 12 réglementant de manière précise le nombre de places de stationnement à créer en fonction des usages de constructions futures

2.2.2 La valorisation des circulations douces

Le PLU de Charpey participe à la valorisation des circulations douces à travers les dispositions suivantes :

Le projet de coulée verte sur le secteur de l'Endos du château par une connexion entre le futur quartier et l'allée du château (proximité de l'école, des commerces et services de proximité) via un faisceau fonctionnel de liaisons douces. Ce principe devra être inscrit dans l'orientation d'aménagement lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation (par modification ou révision simplifiée du PLU)

L'article 12 réglementant de manière précise la création de stationnement pour vélos et cycles au sein des logements collectifs

2.3 Le maintien d'une dynamique économique rurale

Conformément au principe N° 3 du PADD, le PLU tend à affirmer le rôle du village de Charpey en tant que pôle de vie et d'activité favorisant le développement des activités commerciales et le maintien des activités artisanales. Il favorise également le maintien et la diversification de l'activité agricole en tant que qu'activité économique principale de la commune et appuie par ailleurs le développement des activités touristiques.

2.3.1 Les activités commerciales

L'ambition du PLU est de permettre le maintien et le développement des commerces au sein du centre village de Charpey afin de garantir un niveau de services de proximité satisfaisant pour la population du village. Deux dispositions vont en ce sens :

L'article UA1 interdit le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités commerciales, artisanales ou de services pour des destinations autres que les commerces et services. Cette disposition s'applique sur la rue des fossés, du chemin des robins à l'allée du château, en tant que principal linéaire commercial du village.

Le règlement des zones urbaines et à urbaniser du centre village se veut multifonctionnel en autorisant une mixité des usages dans la mesure d'activités compatibles avec la proximité d'habitat.

2.3.2 Les activités artisanales

Le PLU permet le maintien des activités artisanales existantes par le classement en UE de la petite zone artisanale située au Sud-est du village de Charpey. Son extension est programmée à terme sur la zone AUS au lieu-dit Garenne, en continuité du site actuel.

2.3.3 L'activité agricole

➤ La préservation des terres à forte valeur agronomique

Le PLU permet de préserver en zone A les terres agricoles présentant une valeur agronomique majeure : plaine agricole au nord de la commune, espace cultivé entre Boisse et Guimand, espaces cultivés du coteau sud.

La concentration des zones ouvertes à l'urbanisation autour du pôle de centralité principal qu'est le bourg de Charpey ainsi qu'autour des noyaux secondaires formés par les hameaux permet de limiter et de compenser le phénomène de mitage des terres agricoles observé par le passé.

➤ Le maintien de l'activité agricole

Une réunion de concertation agricole réalisée avec les représentants des exploitants et des collectivités agricoles locales a permis d'identifier et de localiser l'ensemble des bâtiments nécessaires à l'activité agricole. Le zonage proposé est compatible avec la majorité des bâtiments identifiés (cf. paragraphe 2.1.2 sur les risques de nuisance). Si l'on considère par ailleurs le contexte particulier de la commune de Charpey qui présente de nombreux bâtiments d'élevage abandonnés situés en zone A, le PLU permet le maintien et le développement de l'activité agricole. De même, le choix des bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article s'est fait en fonction de la compatibilité d'un tel changement de destination avec les activités agricoles situées à proximité.

2.3.4 Les activités touristiques

Le PLU participe au développement touristique de la commune en affirmant la zone NL en tant que secteur destiné à l'animation, aux sports et loisirs et au tourisme. Cette zone comprend l'intégralité du domaine du golf de Saint-Didier et ses extensions projetées. Elle comprend également une partie du secteur du Gamet prévu pour la création de terrains de sports dans le prolongement du foyer rural projeté en zone UL.

Le PLU permet également le développement de l'hébergement touristique en autorisant la création de gîtes, tables d'hôtes et terrains de camping et caravanning y compris en zone A dans la mesure où des activités sont complémentaires à l'activité agricole.

2.4 La préservation et la valorisation du patrimoine bâti et de l'identité architecturale locale

2.4.1 La préservation de l'identité architecturale locale

L'article 11 du règlement du PLU de Charpey met en place plusieurs dispositions garantissant la préservation des caractéristiques qui composent l'identité architecturale locale :

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les toitures seront à deux (ou quatre) pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

L'orientation des faitages sera parallèle aux courbes de niveaux afin de respecter le caractère concentrique de l'urbanisation du centre ancien du village de Charpey.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieille tuile et respecteront les teintes beiges de la terre cuite.

2.4.2 La protection et la valorisation du bâti vernaculaire

➤ Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme

En application de l'article L-123-1,7° du Code de l'Urbanisme, le PLU participe à la protection et à la valorisation des éléments remarquables qui sont repérés au plan de zonage par une ou plusieurs étoiles.

Il s'agit de :

- 7 bâtiments remarquables
- 7 éléments remarquables du petit patrimoine
- 2 ensembles bâtis remarquables
- 2 ensembles paysagers remarquables

Ce classement a des effets notables. Les articles 2 et 11 du règlement du PLU précise une réglementation spécifique concernant ces bâtiments :

Le permis de démolir est imposé et la coupe et l'abattage des arbres sont soumis à autorisation préalable.

Toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales de ladite construction

La suppression d'ouverture ou d'élément de modénature (généralistes, encadrement de baies, moulures, bandeaux, corniches, persiennes...) est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement de la façade et être cohérents avec le style d'origine.

La suppression des murs, grille ou portail est proscrite. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

➤ **Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L 123.3.1 du code de l'urbanisme**

Selon l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU permet la valorisation de 16 bâtiments agricoles qui auraient vocation à changer de destination en les identifiant au plan de zonage par un cercle vert. Ces bâtiments respectent trois conditions, justifiées et motivées en partie 3 du présent rapport :

qu'il s'agisse d'un bâtiment anciennement agricole et n'ayant pas encore changé de destination,

que le bâti justifie d'un intérêt architectural et patrimonial,

et qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole.

Des prescriptions spécifiques sont établies en partie 3 du présent rapport de présentation du PLU afin de favoriser la préservation et la valorisation de ces bâtiments.

2.4.3 La protection du patrimoine archéologique

Les principaux secteurs d'extension (zones AUS) ont été définis hors des entités archéologiques recensées par le service régional de l'archéologie (cf partie 2 du présent rapport de présentation p.59). Les opérations d'urbanisme réalisées en zone UA et UB sur les secteurs présentant un intérêt archéologique (Saint-Didier, Charpey, le bourg et Le Verger) devront respecter la réglementation en vigueur en matière d'archéologie préventive.