

Département de la Drôme

**Communauté d'Agglomération  
MONTELIMAR-AGGLOMERATION**



**Commune de SAVASSE  
Plan Local d'Urbanisme**

**Modification n° 2**

**NOTE EXPLICATIVE  
ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION**

## SOMMAIRE

	<b>Pages</b>
<b>I – INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>II – CONTEXTE DE LA MODIFICATION</b>	<b>4</b>
<b>A – L’OBJET DE LA MODIFICATION</b>	<b>4</b>
<b>B - LE CADRE JURIDIQUE</b>	<b>4</b>
<b>C - LA PROCÉDURE SUIVIE</b>	<b>4</b>
<b>III - PRÉSENTATION ET EXPOSE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES</b>	<b>5</b>
<b>A – MODIFICATIONS INDUITES PAR LES DIFFÉRENTES LOIS ASSOUPLEISSANT LA RÉGLEMENTATION EN ZONE A et N</b>	<b>5</b>
<b>B – MODIFICATION INDUITES PAR LA PRATIQUE DU RÈGLEMENT</b>	<b>13</b>
1) Corrections d’erreurs matérielles et réactualisation des dispositions	13
2) Prise en compte de la recodification du Livre 1 <sup>er</sup>	14
3) Modification du règlement concernant les clôtures	15
4) Modification de l’article 8 concernant l’implantation du bâti sur une même parcelle	16
5) Modification de l’article UA4 concernant la gestion des eaux pluviales	17
<b>C - MODIFICATIONS INDUITES PAR L’ÉVOLUTION DES PROJETS SUR LA COMMUNE</b>	<b>18</b>
1) Modification de l’emplacement réservé n° 4	18
2) Suppression de l’emplacement réservé n° 9	21
<b>D – INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT</b>	<b>24</b>
<b>IV – JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE ET DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPÉRIEURE</b>	<b>26</b>
<b>A - LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN</b>	<b>26</b>
<b>B – LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE NORMES SUPÉRIEURE</b>	<b>27</b>
<b>V - PIÈCES MODIFIÉES</b>	<b>30</b>

## I - INTRODUCTION

L'article 136 II de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite «loi ALUR», dispose que :

*« La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même loi, et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi. Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu (...). »*

L'article 136 II de la loi ALUR a ainsi instauré le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme et Carte Communale des communes aux intercommunalités à compter du 27 mars 2017 sauf opposition.

La majorité des communes de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION s'étant prononcée favorablement pour ce transfert, MONTELIMAR AGGLOMERATION est ainsi devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

La commune de MONTELIMAR est l'une des 26 communes membres de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION.

Dès lors, les procédures liées à l'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme des communes membres sont menées par la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION.

Le présent dossier a pour objet de présenter la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAVASSE.

## **II – CONTEXTE DE LA MODIFICATION**

### **A – L’OBJET DE LA MODIFICATION**

La commune de SAVASSE dispose d’un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 juillet 2008.

Ce PLU a fait l’objet :

- d’une modification n°1 approuvée le 21 septembre 2010,
- d’une mise à jour en date du 12 juillet 2012 (à la suite de l’approbation du Plan de Prévention des Risques naturels-inondations prévisibles)
- d’une modification simplifiée n°2 approuvée le 15 décembre 2014 (1ère modification simplifiée).
- d’une mise à jour en date du 9 février 2017 (à la suite de l’approbation du Plan de Servitudes Aéronautiques de Dégagement de l’Aérodrome de Montélimar-Ancône)
- d’une mise à jour du 17 juillet 2017 (à la suite de la modification du champ d’application du droit de préemption urbain intercommunal),

La présente modification vise à adapter, modifier et compléter le règlement, la liste des emplacements réservés et le plan de zonage du Plan Local d’Urbanisme de la commune de SAVASSE.

Il s’agit de prendre en compte les diverses législations intervenues permettant les extensions et annexes des habitations existantes ainsi que les changements de destination en zones Agricoles (A) et Naturelles (N), de clarifier et mettre à jour le contenu du règlement et d’intégrer l’évolution des projets sur la commune.

### **B - LE CADRE JURIDIQUE**

L’ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du Code de l’urbanisme.

La procédure de modification est désormais règlementée aux articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l’urbanisme

### **C - LA PROCEDURE SUIVIE**

MONTELMAR AGGLOMERATION a décidé de lancer en étroite collaboration avec la commune, la procédure de modification n° 2 du Plan Local d’Urbanisme de SAVASSE en vue de modifier le règlement, la liste des emplacements réservés et le plan de zonage.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées préalablement à l’enquête publique.

Le dossier est soumis à enquête publique, conformément à l’article L.153- 41 du code de l’urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION.

Les nouvelles dispositions seront ensuite intégrées dans le dossier de PLU reconstitué.

### **III - PRESENTATION ET EXPOSE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APPORTEES**

La modification envisagée prend en compte :

- les différentes lois intervenues pour assouplir la réglementation en zones A et N,
- la pratique du règlement dans l'instruction des autorisations d'urbanisme et la recodification du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme, mettant en exergue certaines difficultés d'application,
- l'évolution des projets de la commune.

#### **A - MODIFICATIONS INDUITES PAR LES DIFFERENTES LOIS ASSOUPLEISSANT LA REGLEMENTATION EN ZONES A ET N**

Avant la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, en zones A et N, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et/ou forestière ou à des équipements collectifs ou de services publics étaient autorisées.

Avec toutefois deux exceptions :

- Les constructions existantes pouvaient faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination,
- Les bâtiments agricoles désignés par le règlement, en zone A uniquement et en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination à condition que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole.

La loi ALUR puis la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 et enfin la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron) du 6 août 2015, ont assoupli les dispositions antérieures en zones A et N.

Ainsi, aux termes des articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : STECAL) peut, sous conditions :

- Désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Prévoir que les bâtiments d'habitation existants puissent faire l'objet d'extensions ou d'annexes.

## 1) Les changements de destination

### a) Repérage des bâtiments

Le PLU de la commune de SAVASSE, approuvé en 2008, repérait des bâtiments qui pouvaient faire l'objet de changement de destination et devenir des habitations afin de permettre leur réhabilitation et leur préservation.

*Ainsi, le rapport de présentation précise que la zone A englobe « des bâtiments isolés au sein de la zone agricole et qui soit n'ont jamais eu de vocation agricole (villa, ...), soit ont perdu leur vocation agricole depuis plusieurs années. Pour permettre la valorisation d'anciens bâtiments agricoles qui ont aujourd'hui perdu cette vocation, ont été repérés au titre de l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme ceux qui présentent un potentiel pour l'habitat et qui ont un intérêt architectural ou patrimonial (...) ».*

*En zone N, il énonce que « le changement de destination pour l'habitation de bâtiments qui n'avaient pas cette utilisation à l'origine, n'est autorisé que pour les bâtiments identifiés comme éléments de patrimoine au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme ».*

Le règlement de la zone A et de la zone N autorisait donc le changement de destination, pour un usage d'habitation, de bâtiments qui n'ont jamais eu de vocation agricole ou qui ont perdu leur vocation agricole sous condition :

- que ces bâtiments soient repérés dans les documents graphiques au titre des articles L 123-3-1 et L.123-1.7 du Code de l'urbanisme,
- que ces bâtiments présentent un intérêt patrimonial ou architectural particulier.

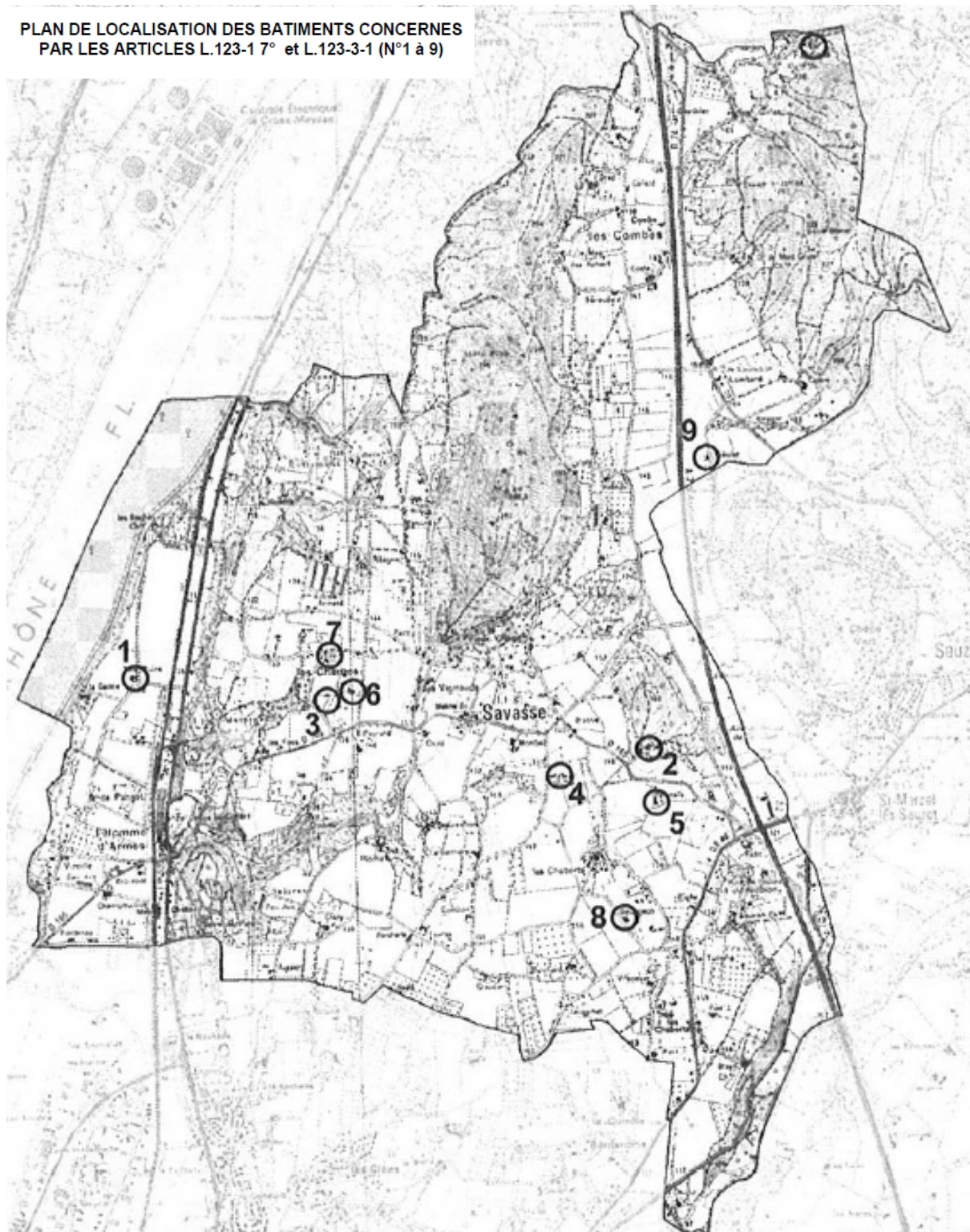
### Liste des bâtiments repérés en 2008 au titre de :

- l'article L.123.3.1 :

- 1 – Domaine des Roches : dépendances de l'ancienne ferme des Roches (ZN 123, 124, 126, 140, 141)
- 2 – Quartier des Grises : ancienne ferme (AH 152 et 153)
- 3 – Quartier les Charges : ancienne bâtisse (ZP 82)
- 4 – Quartier Moutet : ancienne bâtisse (ZR 331)
- 5 – Quartier Portalle : ancienne ferme (ZD 306)
- 6 – Quartier Vignauds : dépendance (ZP 169)
- 7 – Quartier Maternel : dépendance (ZP 172)
- 8 – Quartier Cros de l'Ane : ancienne ferme (ZK 110)
- 9 – Quartier Bousserole : dépendance (ZB 141).

- l'article L.123.1.7 :

Quartier La Fabrique : 2 bâtiments de l'ancienne filature (AC 289 et 291).

**PLAN DE LOCALISATION DES BATIMENTS CONCERNES  
PAR LES ARTICLES L.123-1 7° et L.123-3-1 (N°1 à 9)**

La loi LAAAF du 13 octobre 2014, a généralisé à l'ensemble des bâtiments identifiés dans le PLU – et non plus au bâti remarquable – la possibilité de changement de destination dans les zones agricoles et naturelles (article L.151-11 du Code de l'urbanisme).

L'obligation de désignation des bâtiments susceptibles de changement de destination est maintenue, mais la notion « d'intérêt architectural ou patrimonial » est supprimée.

Par contre, ces éventuels changements de destination sont soumis à conditions :

1) la condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site

2) l'obligation d'obtenir préalablement l'avis conforme :

\* de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone A (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)

\* de la Commission Départementale de la Nature, du Patrimoine et des Sites (CDNPS) en Zone N (commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

S'il n'est plus nécessaire de justifier d'un intérêt architectural ou patrimonial, il est cependant pertinent de prévoir des critères permettant de repérer les bâtiments pouvant changer de destination :

- pour éviter d'intégrer des bâtiments en ruine,

- pour identifier les bâtiments qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture et qu'il convient de conserver en autorisant leur réutilisation dans un cadre non agricole,

- tout en respectant le caractère agricole et naturel des secteurs.

#### **Les critères retenus :**

- le bâtiment doit être en bon état, construit en dur, être clos et couvert,
- le bâtiment doit être desservi par les réseaux et voiries (et/ou ne nécessitant pas d'extension des réseaux et voiries),
- le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole : le bâtiment ne doit plus être utile à l'exercice d'une activité agricole, il doit se situer hors emprise d'une exploitation agricole en activité ou hors d'un siège d'exploitation et sa localisation ne doit pas générer de conflit de voisinage avec l'activité agricole,
- l'intérêt patrimonial ou architectural n'est plus un critère légal mais il peut être conservé pour un bâtiment ayant une valeur patrimoniale (intérêt pour le secteur), historique, culturelle...

Ainsi une analyse des bâtiments susceptibles de changer de destination a été réalisée au regard des critères ci-dessus définis lors d'une visite de terrain effectuée le 2 octobre 2017 en présence de représentants de la commune de SAVASSE, de la Communauté d'Agglomération, de la Chambre d'Agriculture et du service Agriculture de la DDT de la Drôme.

#### **Les bâtiments répertoriés en 2008 ont été maintenus mais la liste a été modifiée et complétée :**

- 1 bâtiment a été supprimé,
- 12 nouveaux bâtiments ont été validés lors de cette visite du 2 octobre 2017,
- 2 bâtiments doivent faire l'objet d'une régularisation (Travaux effectués sans autorisation).

- Suppression de la liste de 2008, d'une ancienne bâtisse, Quartier les Charges, cadastrée ZP 82

Au regard des critères retenus, cette ancienne bâtisse ne peut être autorisée à changer de destination. En effet, il s'agit d'une ruine, en très mauvais état, dont la toiture et certaines parties de murs se sont effondrées.



- Ajout de 12 nouveaux bâtiments

La commune avait recensé 17 demandes de changement de destination de ses administrés. Dans le cadre de la visite du 2 octobre 2017, plusieurs bâtiments ont donc été visités ; treize d'entre eux remplissaient les critères prédéfinis (L'un d'entre eux est déjà ciblé dans la liste actuelle du PLU, ce qui ajoute 12 bâtiments supplémentaires).

Il s'agit de :

- Immeuble cadastré ZC 134 (300 m<sup>2</sup> concernés soit 3 logements)
- Immeuble cadastré ZD 316 : bâtiment non utilisé pour l'activité agricole, appartenant aux Autoroute du Sud de la France, dans lequel le propriétaire souhaite aménager des bureaux,
- Immeuble cadastré AB 132 (1 logement)
- Immeuble cadastré ZP 187 (extension logement existant)
- Immeuble cadastré ZD 110 (création d'un cabinet d'infirmière)
- Immeuble cadastré ZP 169 (création de gîtes touristiques), déjà repéré dans la liste actuelle.
- Immeuble cadastré ZR 516 (2 à 3 logements)
- Immeuble cadastré ZR 197 (1 logement)
- Immeuble cadastré ZB 151 (1 logement)
- Immeuble cadastré ZO 129 (1 logement)

- Immeuble cadastré ZR 486 (1 logement)
- Immeuble cadastré ZC 115 (3 logements)
- Immeuble cadastré AN 63 (2 gîtes).

Un descriptif plus explicite est joint en annexe pour chaque bâtiment.

- Régularisation de 2 bâtiments

Lors de la visite deux demandes ont été refusées. Les travaux avaient déjà été réalisés sans autorisation.



Une procédure a donc été engagée à l'encontre des propriétaires. Des procès-verbaux ont été dressés et des sanctions financières décidées.

A la demande de la DDT, il convient désormais d'inclure les deux bâtiments dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination afin de régulariser leur situation.

Il s'agit des immeubles cadastrés AN 221, 224 et AN 163, 223 pour un logement chacun.

**b) Analyse du nombre de logements créés et à créer**

	<b>Réf cadastrales</b>	<b>Etat d'avancement des travaux</b>	<b>Nbre logements déjà créés</b>	<b>Nbre logements à créer</b>
Liste de 2008	ZN 123, 124, 126, 140 et 141	Travaux réalisés	5	0
	AH 152, 153	Travaux uniquement faits sur AH 153	1	1
	ZP 82	Ruine	à supprimer de la liste	0
	ZR 331	Travaux réalisés	1	0
	ZD 306	Travaux réalisés	5	0
	ZP 169	Travaux non réalisés / repéré une seconde fois lors de la visite	0	Gîtes touristiques
	ZP 172	Travaux en cours	1	0
	ZK 110	Travaux non réalisés	0	3
	ZB 141	Travaux non réalisés	0	1
	AC 289	Travaux réalisés	Salle d'exposition et gîtes	0
	AC 291	Travaux non réalisés	0	1
Nouveaux bâtiments 2017/2019	ZC 134	A réaliser	0	3
	ZD 316	A réaliser	0	Bureaux
	AB 132	A réaliser	0	1
	ZP 187	A réaliser	0	Extension log existant
	ZD 110	A réaliser	0	Cabinet d'infirmières
	ZR 516	A réaliser	0	2 à 3
	ZR 197	A réaliser	0	1
	ZB 151	A réaliser	0	1
	ZO 129	A réaliser	0	1
	ZR 486	A réaliser	0	1
	ZC 115	A réaliser	0	3
	AN 63	A réaliser	0	Gîtes
	AN 221, 224	Régularisation	1	0
	AN 163, 223	Régularisation	1	0
<b>Total logements</b>			<b>15</b>	<b>20</b>

 Bâtiments non intégrés/supprimés de la nouvelle liste  
 Bâtiments présents dans la nouvelle liste

15 logements ont été créés par changements de destination (dont 2 à régulariser) depuis l'approbation du PLU en 2008. La nouvelle liste inclut 13 à 14 nouveaux logements

supplémentaires, soit un total de 20 logements réalisables par changements de destination suite à cette modification.

Au regard des préconisations de la CDPENAF concernant les changements de destination, seuls 50 % des bâtiments repérés sont comptabilisés en tant que nouveaux logements potentiels. Ainsi, cette modification ajoute un potentiel de 10 nouveaux logements réalisables grâce aux changements de destination.

La modification a donc une incidence sur la production de logements à terme. Une justification de la cohérence avec le PLH et la production de logement passée est donc à effectuer dans l'étude de compatibilité aux documents supra communaux (cf. p24).

**Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le zonage et le règlement écrit sont modifiés pour :**

- désigner les bâtiments ou parties de bâtiments susceptibles de changer de destination ainsi que supprimer la ruine du quartier des Charges,
- supprimer la notion « d'intérêt architectural ou patrimonial »,
- rappeler l'obligation que le changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site,
- énoncer que le changement de destination devra préalablement obtenir l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS.

## **2) Les extensions et annexes des habitations existantes**

La loi ALUR puis la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 et enfin la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron) du 6 août 2015, ont également prévu que le règlement du PLU, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : STECAL) peut sous conditions prévoir que les bâtiments d'habitation existants pouvaient faire l'objet d'extensions ou d'annexes - article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement doit alors préciser 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.

Pour éviter de trop longs débats sur ces dispositions du règlement en CDPENAF, cette instance a proposé un règlement « de référence », validé le 12 novembre 2015 pour autoriser la surface des annexes jusqu'à 20 m<sup>2</sup>. Depuis, sa doctrine a évolué pour autoriser la surface des annexes jusqu'à 35 m<sup>2</sup>.

**Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme et aux préconisations validées en CDPENAF, l'extension et les annexes des habitations existantes en zones A et N sont autorisées.**

**Le règlement écrit est modifié et complété en conséquence pour ses dispositions contenues dans :**

- **Le Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles : articles 2, 10 et 11**
- **Le Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles : articles 2, 10 et 11**
- **Le Titre VI – Définitions : ajout et modification des définitions de « Annexe », « Emprise au sol », « Surface totale » et « Surface de plancher ».**

Cette modification permet de mettre en cohérence le document d'urbanisme actuellement en vigueur avec les nouvelles dispositions législatives.

Les dispositions du règlement seront soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### **1) La diversification des exploitations agricoles**

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 prévoit que le règlement du PLU, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, peut sous conditions autoriser les constructions et installations nécessaires à la diversification des exploitations agricoles.

Article L151-11 du code de l'urbanisme :

*« Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »*

**Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la diversification des activités agricoles sont autorisées.**

**Le règlement écrit est modifié et complété en conséquence pour ses dispositions contenues dans :**

- **Le Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles : articles 2**
- **Le Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles : articles 2**

## B - MODIFICATIONS INDUITES PAR LA PRATIQUE DU REGLEMENT

### 1) Réactualisation et clarification des dispositions

- **Suppression des notions obsolètes (COS, SHON, SHOB) et l'introduction de la notion de surfaces de plancher**

Une des mesures importantes de la loi ALUR est la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la surface minimale des terrains pour construire.

Ainsi, depuis l'entrée en vigueur de la loi, le COS n'est plus opposable aux demandes de permis de construire et de déclarations préalables, les instructeurs des permis de construire ne doivent plus tenir compte de cette valeur.

Le législateur a considéré que l'application des autres dispositions réglementaires (emprise au sol, hauteur des bâtiments, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives...) constituait une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie. Il en est de même pour la surface minimale des terrains pour construire qui allait à l'encontre de la densification de l'urbanisation mise en avant par les lois Grenelle. Les dispositions mentionnant cette notion sont donc supprimées.

Pour faciliter la lecture du règlement par les administrés, la Communauté d'agglomération modifie l'écriture de règlement du PLU pour supprimer les notions obsolètes.

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II, l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 a créé une nouvelle unité de mesure des surfaces des constructions : la surface de plancher.

Cette notion se substitue aux anciennes surfaces hors œuvre brute (SHOB) et hors œuvre nette (SHON) et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme pour ne pas pénaliser les projets prévoyant une isolation importante.

Ainsi, l'écriture de règlement du PLU est revue pour supprimer les notions de SHOB et SHON et les remplacer par celle de surface de plancher.

- Introduction des définitions et prescriptions validées en CDPENAF (cf ci-avant)

Le règlement « type », validé en CDPENAF le 12 novembre 2015, propose des prescriptions et définitions concernant les termes d'annexe, de surface totale, de surface de plancher et d'emprise au sol. Ces prescriptions et définitions sont reprises dans leur intégralité dans le règlement du PLU de SAVASSE.

- Clarification du règlement

Pour une meilleure lisibilité et compréhension, certains paragraphes ont été déplacés et l'article 14 relatif au COS a été supprimé dans toutes les zones.

Dans tous les cas, il s'agit de clarifier la lecture du règlement et d'intégrer dans la rédaction du règlement les nouvelles dispositions législatives et réglementaires intervenues après son approbation en supprimant les notions abrogées par la loi.

**Les corrections sont apportées dans l'ensemble du règlement.**

## 2) Prise en compte de la recodification du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et les décrets du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification du Code de l'urbanisme et principalement de son Livre 1er. Pour l'essentielle à droit constant, cette nouvelle codification opère cependant une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (PLU), en préservant les outils préexistants, et en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités.

Pour les communes ayant approuvé leur PLU avant le 1er janvier 2016, comme la commune de SAVASSE, seuls les articles législatifs issus de cette recodification sont d'application immédiate.

Les articles réglementaires antérieurs à la recodification restent applicables jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Les articles recodifiés ont également été mis à jour pour prendre en compte les lois et ordonnances postérieurs à la recodification.

**Les articles législatifs contenus dans le Livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme, et recodifiés par la réforme opérée au 1<sup>er</sup> janvier 2016, sont mis à jour dans l'ensemble du règlement.**

## 3) Modification de la réglementation des clôtures

La pratique du règlement a fait apparaître des imprécisions ou disparités de la réglementation des clôtures entre les différentes zones.

	<b>Article 10 – Hauteur des constructions</b>	<b>Article 11 – Aspect extérieur</b>
<b>Zone UA</b>	La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 2 m.	Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie
<b>Zone UB</b>	La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 2 m.	Les clôtures doivent être constituées d'un grillage (sur un mur-bahut de 0,20 m maximum ou sans mur-bahut) doublé d'une haie vive composite d'essences locales. Les dispositifs opaques en doublage du grillage sont interdits. Les murs pleins sont autorisés uniquement pour relier entre eux les volumes bâtis « côté rue ».
<b>Zone UC</b> <b>Zone UD</b> <b>Zone UE</b> <b>Zone UH</b>	Non réglementé	Les clôtures seront discrètement noyées dans de la végétation composite d'essences locales, sans mur-bahut, ou seront constituées de

		vrais murs, notamment pour relier les volumes entre eux « côté rue »
<b>Zone UI</b> <b>Zone AU</b> <b>Zone A</b> <b>Zone N</b>	Non réglementé	Non réglementé

Parce que la clôture :

- Matérialise la limite entre le domaine public et la propriété privée ou entre deux propriétés. C'est à la fois une barrière et un trait d'union entre deux espaces de nature différente,
- Participe avec le jardin à la mise en valeur de la maison,
- Constitue en elle-même le paysage de la rue en participant à l'image de l'espace public,

La collectivité souhaite mettre en œuvre une relative homogénéité de la réglementation pour :

- Préserver une certaine harmonie sans tomber dans la banalisation,
- Concilier les soucis de protection, d'intimité et d'économie avec la qualité du paysage en général.
- Faciliter la lecture et la compréhension des pétitionnaires.

Il est ainsi proposé une nouvelle rédaction de la réglementation concernant les clôtures, identique dans l'ensemble des zones :

*« Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m avec ou sans mur bahut de 60 cm maximum, éventuellement doublées d'une haie végétale.*

*Les murs pleins (maximum 2 m de hauteur) sont autorisées uniquement :*

- *En limite parcellaire ;*
  - *Côté rue sous condition de relier entre eux des volumes bâtis implantés à l'alignement de cette rue ;*
- Toutefois, en secteur inondable, les clôtures seront exclusivement composées d'un grillage ou d'une grille (maximum 2 m de hauteur) afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux.*

*Toute installation de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie de SAVASSE.»*

Suite à l'enquête publique, les dispositifs opaques en doublage de grillage sont interdits dans les zones urbaines afin de préserver une transparence des clôtures vis à vis de l'espace public.

**Les articles 10 et 11 sont corrigés en conséquence.**

#### 4) Modification de l'article 8 en zones urbaines

L'article 8 régleme nte l'implantation des constructions sur une même propriété.

Cet article à une double finalité :

- il tend à satisfaire un objectif « urbanistique » : il contribue à modeler la forme urbaine et va directement « impacter » l'apparence du tissu urbain.
- il assure aux occupants des bâtiments édifiés sur une même propriété des conditions d'habitabilité (éclairage, ensoleillement...) satisfaisantes. Cette règle a pour finalité des préoccupations d'hygiène dans l'objectif d'assurer la sécurité et la salubrité publiques et, par exemple, d'éviter la propagation d'incendies entre bâtiments et de permettre un ensoleillement minimal.

En zones UA et UB du règlement du PLU de SAVASSE, il est prévu que « les bâtiments non jointifs doivent être séparés d'au moins 3 mètres. L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis ».

Le règlement national d'urbanisme (RNU) prévoit en l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme une règle similaire : " Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire."

En revanche, en zone UC, UD et UE, il est prévu que « les constructions doivent être accolées ou reliées par une continuité de murs ».

Alors que les zones UA et UB ont le caractère de secteurs denses à vocation d'habitat, de commerces et services où les bâtiments sont implantés en ordre continu (centre ancien et hameau de l'Homme d'Armes), l'article 8 impose une distance entre les bâtiments.

A contrario, dans les zones UC, UD et UE, qui ont le caractère de secteurs pavillonnaires avec des densités moyenne à faible, l'article 8 impose une règle plus exigeante qu'en zones très denses.

La collectivité souhaite harmoniser la règle entre les différentes zones urbaine et également avec le RNU. Il est donc proposé que l'article 8 tel qu'il est rédigé pour les zones UA et UB, soit rédigé à l'identique pour les zones UC, UD et UE.

**L'article 8 des zones UC , UD et UE est ainsi rédigé :**

*Les bâtiments non jointifs doivent être séparés d'au moins 3 mètres hormis pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>. L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.*

#### 5) Modification de l'article UA4

Il a été constaté lors de l'enquête publique que les dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle sont interdits en zone UA. Cette interdiction a été instaurée au sein de cette zone urbaine dense afin d'éviter un éventuel sous-dimensionnement des réseaux de

collecte. Cependant, un dispositif de récupération des eaux n'est pas nécessairement incompatible avec un bon écoulement des eaux dans le réseau collecteur.

L'article UA4 est donc modifié afin d'y intégrer la phrase : « *Les dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle sont autorisés à condition qu'ils ne permettent pas un sous-dimensionnement des aménagements nécessaires pour assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur* »

**L'article UA4 est corrigé en conséquence.**

## C - MODIFICATIONS INDUITES PAR L'ÉVOLUTION DES PROJETS SUR LA COMMUNE

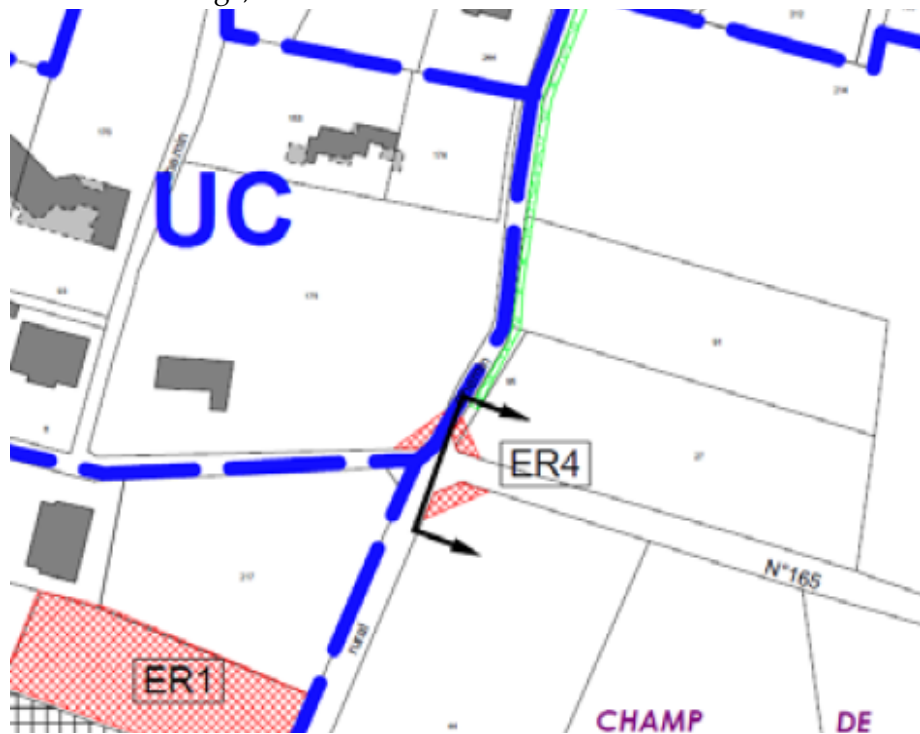
### 1) Modification de l'emplacement réservé n° 4

En 2008, le PLU de la commune de SAVASSE avait créé un emplacement réservé n° 4 pour améliorer le carrefour entre la RD 165, le chemin des Buis et le chemin de la Croze à l'entrée Est du village.

Cet emplacement réservé fait référence à un des objectifs du PADD :

Poursuivre l'aménagement convivial du centre village :

- Améliorer les conditions de circulation avec l'aménagement de 2 carrefours sur la RD 165 dans la traversée du village,



La traversée du village par la RD 165 a fait l'objet de travaux d'aménagement, d'élargissement et de sécurisation (plateaux traversant). Un dialogue entre la commune et le

propriétaire de la parcelle ZR536 est en cours afin d'élargir le trottoir situé sur la parcelle adjacente ( ZR537) comme initialement prévu dans le PADD.

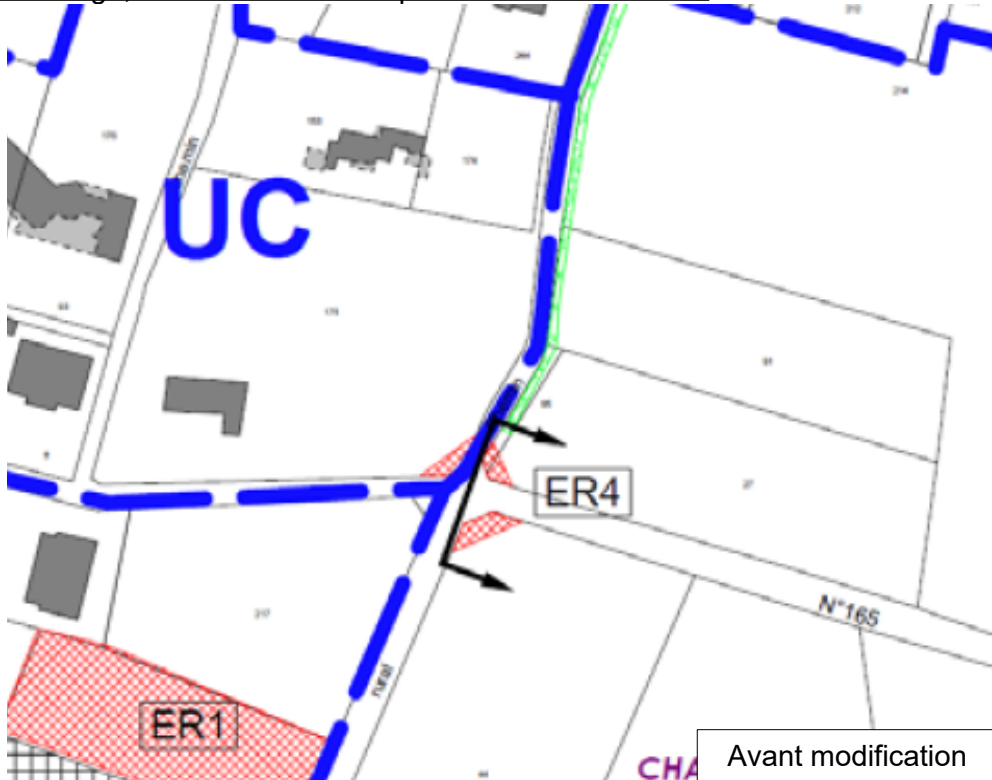
Compte tenu de ces travaux, de la bonne visibilité et des négociations bien engagées, la partie Ouest de l'emplacement réservé n°4 est donc supprimée à la demande de la commune. Levant ainsi la contrainte pesant sur les parcelles ZC536 et ZC537 ainsi que le projet de lotissement en zone urbaine.

Cette modification ne porte pas atteinte au PADD du fait qu'une partie des aménagements ont été réalisés, d'autres aménagements sont prévus et que la partie Est de l'emplacement réservé est conservée.

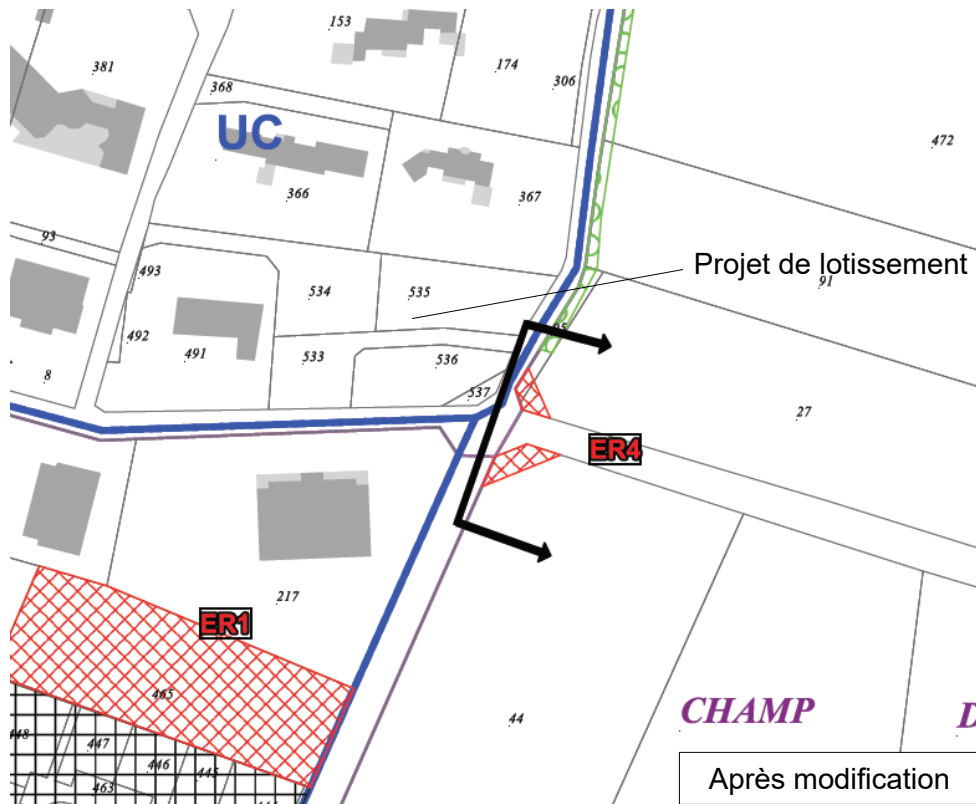
#### Visuels de l'intersection après aménagements :



Extrait du zonage, modification de l'emplacement réservé n°4 :



Avant modification

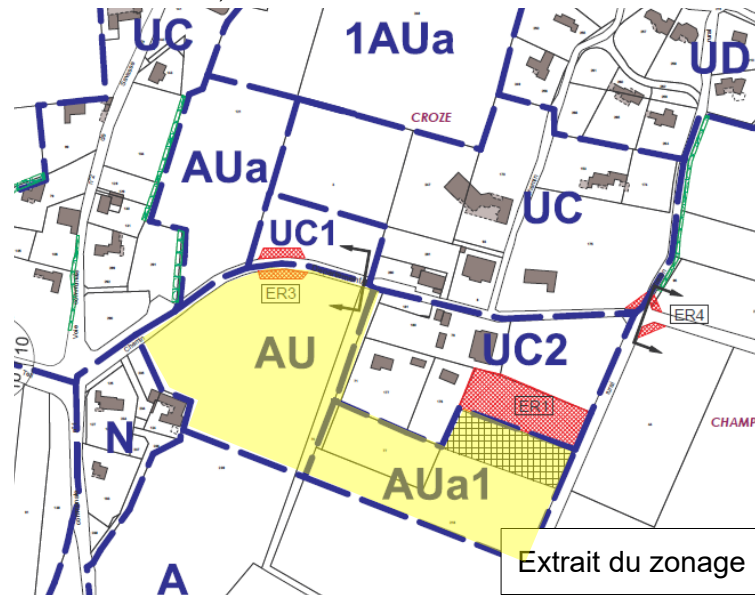


Après modification

L'emplacement réservé n°4 est donc modifié

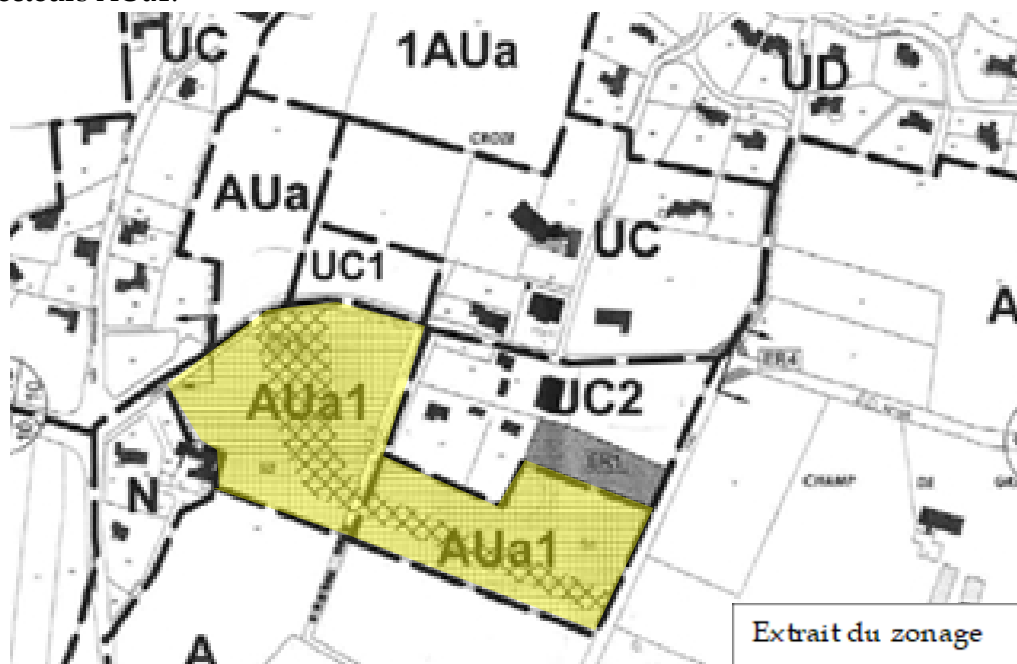
## 2) Suppression de l'emplacement réservé n° 9

En 2008, le PLU de la commune de SAVASSE avait classé des terrains situés au Sud de la RD 165 – quartier Fonds des Prats, en zone AU et AUa1.

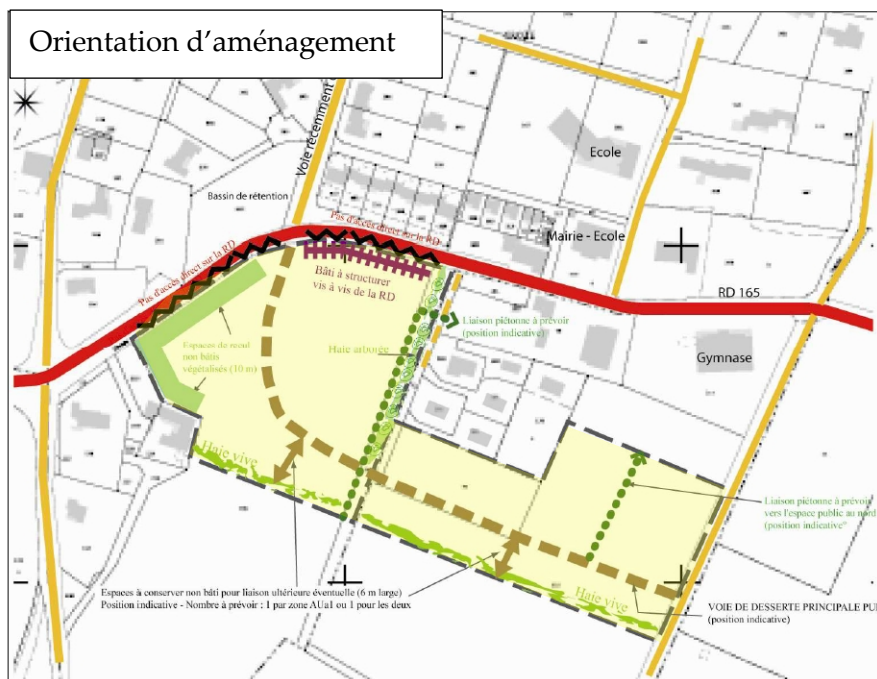


Une réflexion s'était ensuite engagée entre les propriétaires et la municipalité pour la mise en œuvre de la zone AUa1. Or cette réflexion a conduit la municipalité à envisager un projet pour l'ensemble des deux zones à urbaniser avec une desserte globale des futurs quartiers sans augmenter la circulation sur l'emprise communale à l'ouest, le débouché sur la RD 165 étant jugé mal adapté.

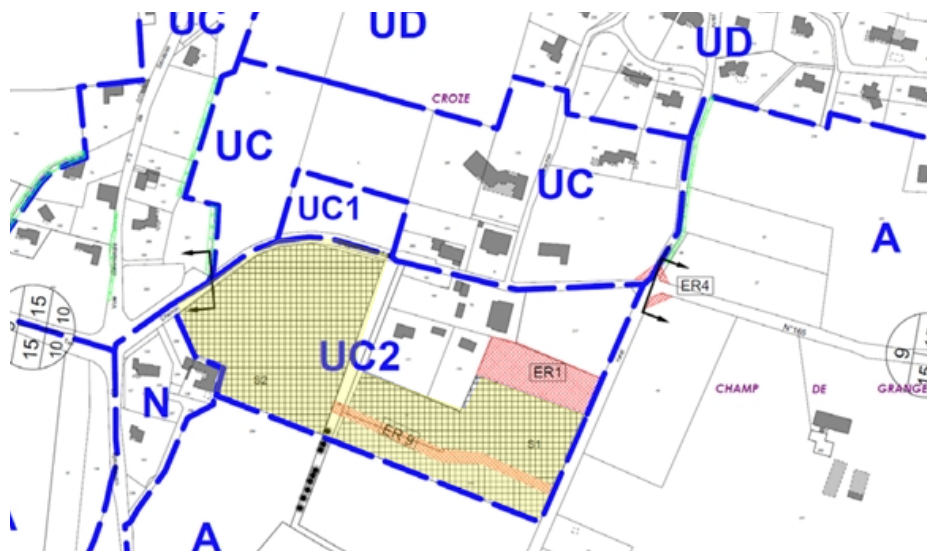
Ainsi la modification n° 1, approuvée le 21 septembre 2010, a ouvert à l'urbanisation la zone AU et créé une orientation d'aménagement avec la création d'une voie de desserte pour les deux secteurs AUa1.



**Principes d'aménagement des zones AUa1 :**



Lors de la modification simplifiée, approuvée le 15 décembre 2014, la commune a acté l'urbanisation des secteurs pour les classer en zone UC2 et a pris en compte les aménagements réalisés pour ajuster l'emplacement réservé dédié à la voie de desserte. Ainsi l'emplacement réservé a été numéroté n°9 et couvrait la moitié Est de la zone.



Aujourd'hui, les zones étant urbanisées et la voie réalisée, l'emplacement réservé n° 9 n'a plus lieu d'être.



L'emplacement réservé n°9 est donc supprimé.

## D – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) a réformé les dispositions législatives du Code de l'urbanisme relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Le décret du 11 août 2016 et l'ordonnance du 2 août 2016 en ont précisé les modalités d'application.

Le Code de l'urbanisme précise les documents d'urbanisme et les procédures liées à ces documents pour lesquels une évaluation environnementale est systématiquement nécessaire (site Natura 2000) ou décidée selon une procédure de «cas par cas» (articles R.104-8 à 10 du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, la commune de SAVASSE est concernée, en son extrême Sud, par la présence d'un site NATURA 2000 (Site FR8201679 - Rivière du Roubion), l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) est saisie d'une demande au cas par cas.

Il convient d'analyser les incidences notables, directes ou indirectes sur l'environnement, de la modification du PLU, au regard des facteurs suivants :

- La population et la santé humaine / élément du milieu humain
- La biodiversité, les espèces et habitats protégés, les milieux naturels et agricoles, la faune et la flore
- Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat et l'utilisation des ressources naturelles
- Les biens matériels, le patrimoine culturel, naturel (y compris les aspects architecturaux et archéologiques) et le paysage
- l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets

La modification du PLU de SAVASSE porte principalement sur des modifications d'ordre réglementaire qui ont peu ou pas d'incidence sur l'environnement :

\* L'autorisation de construire des extensions et annexes pour les seules habitations existantes en zones A et N, conformément à la législation, ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les précisions apportées dans le règlement – sur les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité – visent à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il en va de même pour les changements de destination envisagés. A noter que ces changements de destination permettent de redonner vie et d'optimiser des bâtiments existants, ce qui permet de limiter la production de logement en extension de l'urbanisation et donc la consommation de terres agricoles nouvelles.

\* La prise en compte de la recodification du Livre 1<sup>er</sup> n'a aucune incidence sur l'environnement, il s'agit d'intégrer la nouvelle numérotation des articles législatifs du code de l'urbanisme. Essentiellement à droit constant, cette nouvelle codification opère une modernisation du contenu du règlement renforçant la prise en compte du développement durable.

\* Les modifications de certains articles du règlement du PLU sont d'ordre réglementaire sans incidence sur l'environnement.

\* La suppression et la modification des emplacements réservés prend en compte des aménagements déjà réalisés (ER9), « libère » des terrains en zone U et A (ER4), sans incidence sur l'environnement.

L'ensemble de ces modifications n'a aucune incidence sur la zone NATURA 2000 ou les ZNIEFF présentes sur le territoire communal.

La présente modification ne remet pas en cause la protection des ressources, du patrimoine urbain et architectural ni le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques ou la valorisation des grands paysages. Elle renforce au contraire la maîtrise de l'extension urbaine et la lutte contre la consommation d'espaces.

Enfin, la présente modification ne remet pas en cause les trois grands principes de développements prioritaires du PADD qui s'articulent autour des thématiques suivantes :

- Équilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;
- Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement.

Elle ne remet pas non plus en cause les orientations du PADD qui s'articulent autour de 3 objectifs :

- affirmer le caractère rural de SAVASSE et poursuivre le confortement du village,
- protéger et mettre en valeur un cadre de vie de qualité,
- contribuer au développement social et économique.

L'aménagement du carrefour de la RD165 prévu par l'objectif n°3 : « Contribuer au développement social et économique » et par l'emplacement réservé n°4 va être finalisé grâce à des aménagements connexes. La commune a de ce fait constatée que l'utilisation de cet outil de préemption n'était pas nécessaire pour réaliser cet objectif, la modification de l'emplacement réservé n°4 ne remet donc pas en cause le PADD.

## **IV – JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE ET DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPERIEURE**

### **A – LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE DROIT COMMUN**

**L'ensemble des modifications exposées ci-dessus n'a pas pour effet de :**

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- 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,
- 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.

**Le projet d'évolution du PLU de SAVASSE a pour effet de :**

- potentiellement majorer de plus de 20% les possibilités de construction en autorisant l'extension et les annexes aux habitations existantes en zones A et N ainsi que les changements de destination,
- modifier le règlement en ce qu'elle introduit la nouvelle codification des articles législatifs et apporte des corrections.

Les modifications du règlement permettent de mettre en cohérence le document d'urbanisme actuellement en vigueur avec la législation récentes et de clarifier la lecture du document lors de l'instruction des autorisations du droit des sols.

A l'exception des articles du règlement visés ci-avant, du plan de zonage (pour le repérage des changements de destination autorisés et la suppression d'emplacements réservés) et de la liste des emplacements réservés, les autres pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme restent inchangées.

La présente procédure ne relève donc pas de la procédure de révision (article L.153-31 code de l'urbanisme) mais entre dans le champ d'application de la procédure de modification.

Du fait, de la possibilité de majoration des surfaces constructibles en zones A et N, la présente procédure est soumise à enquête publique, conformément au Code de l'urbanisme.

Dans ce cadre réglementaire et au regard de la modification du PLU envisagée, la procédure de modification de droit commun a été retenue

## **B – LES JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX**

Aux termes de l'article L.151-1, al 2 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 : le schéma de cohérence territoriale (SCoT), le schéma de mise en valeur de la mer, le plan de déplacements urbains (PDU), le programme local de l'habitat et les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodrômes.

### **1) Le schéma de cohérence territoriale**

Le territoire n'est pas couvert par un SCoT approuvé, il obéit donc au principe de constructibilité limitée. Cependant, la présente modification n'a pas pour objet de modifier la constructibilité préexistante.

### **2) Le schéma de mise en valeur de la mer**

Le territoire n'est pas couvert par un schéma de mise en valeur de la mer.

### **3) Le plan de déplacements urbains**

Le territoire n'est pas couvert par un PDU.

### **4) Le programme local de l'habitat**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de SAVASSE ainsi que le rapport de présentation ne fixent pas d'objectifs démographiques et de besoins en logements.

Le territoire est couvert par un PLH, toute nouvelle création de logement potentielle est donc à justifier au regard de ce document. Le PLH approuvé en 2012 porte sur 6 ans jusqu'en 2017, une prorogation a toutefois été effectuée jusqu'en 2019. L'objectif de production annuel pour la commune de SAVASSE est de 11 logements, soit 88 logements sur la durée du PLH prorogé, entre 2012 et 2019.

Le croisement des données de l'ADIL, Sítadel et les autorisations d'urbanisme délivrées entre 2012 et 2019 indiquent que 112 logements ont été autorisés durant cette période.

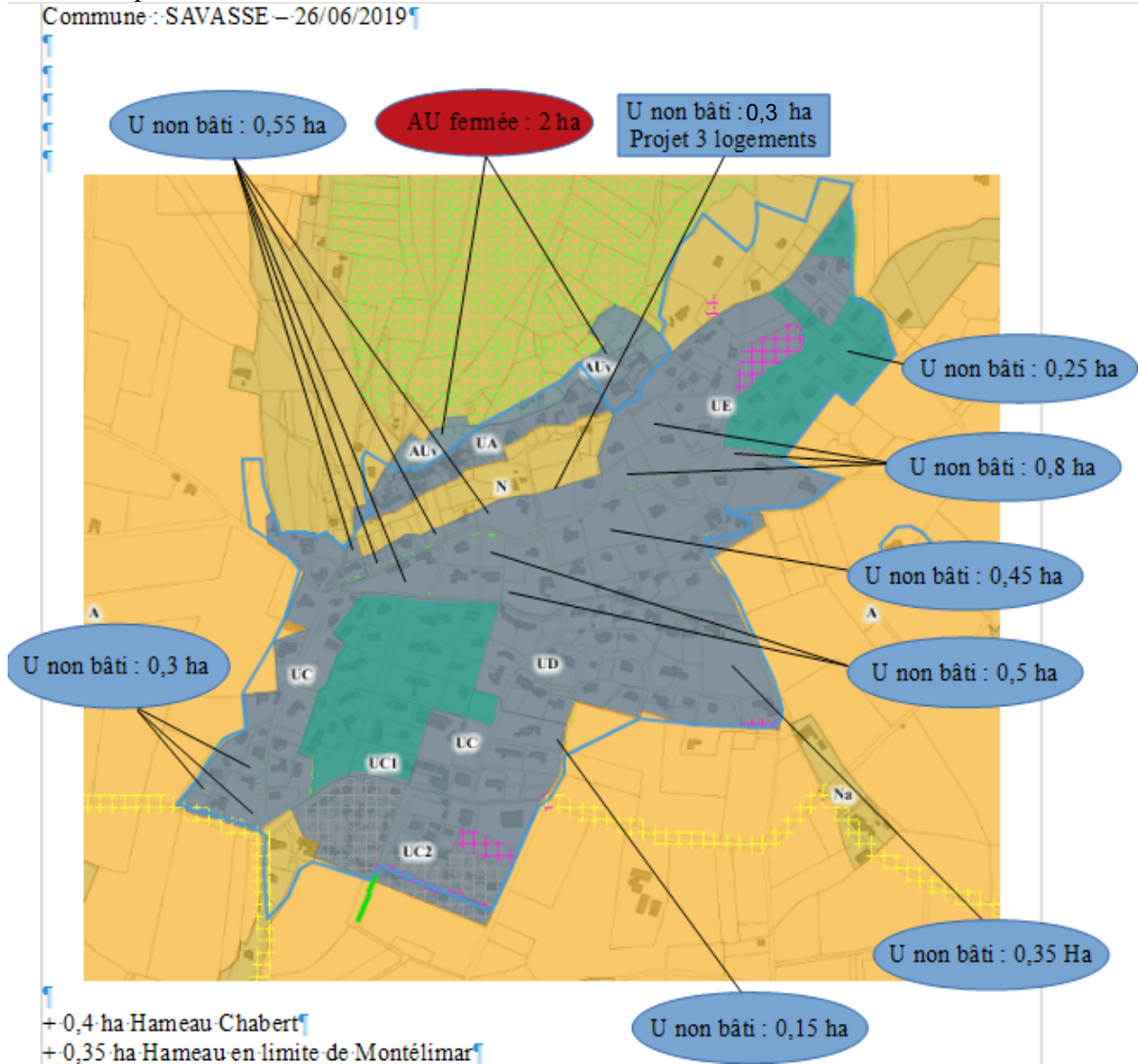
Entre 2012 et 2017 : 59 logements commencés

Entre 2012 et 2018 : 112 logements autorisés

Il y a de quoi penser que les objectifs du PLH 2012-2017 ont été dépassés. Ce nombre de logements autorisés s'explique d'une part par l'absence de phasage dans les opérations d'aménagement sur la commune. D'autre part par la délivrance d'une opération d'urbanisme qui aurait dû rentrer dans le nouveau PLH 2018-2023 mais qui, au final, a pris du retard entraînant prorogation de l'ancien PLH pour 2 ans.

L'ancien PLU de SAVASSE présentait donc une incompatibilité avec l'ancien PLH 2012-2017.

Foncier disponible sur SAVASSE au 11 Juin 2018 :



Le potentiel d'urbanisation en extension de la commune est nul au sein du PLU actuel, la commune ne disposant d'aucune zone à urbaniser disponible. Les deux zones AU actuellement fermées à l'urbanisation, inscrites au PLU, ne peuvent plus être urbanisées (délai de 9 ans passé) par une simple procédure de modification du PLU.

Toutefois, un potentiel existe au sein du tissu urbanisé avec 4,4 hectares de gisements potentiellement constructibles dont un projet identifié sur 0,3 hectares. Ces gisements étant pour beaucoup situés au niveau de grandes parcelles bâties, ils constituent actuellement des jardins particuliers ou des parcs privés. De fait, tous ces gisements ne pourront être exploités sur le court terme. Aussi, il est considéré que ces gisements feront l'objet d'une rétention foncière estimée à hauteur de 20 % de ce potentiel.

Par conséquent, le potentiel foncier ne porte plus que sur 3,52 ha, seule disponibilité foncière jusqu'à l'approbation du PLU en cours d'étude (lancé en 2018). Le PLH à l'étude prévoit une densité de 20 logements à l'hectare concernant les opérations en extension urbaine pour les polarités et continuités urbaines, tel que SAVASSE. Toutefois, cette densité ne saurait être appliquée à ces gisements fonciers dont l'aménagement des parcelles se révèle complexe. En effet, la topographie accidentée sur la commune avec des dénivelés importants sur une

même parcelle imposant des accès en "S" consommateurs de foncier, les nombreux boisements présents au sein des dents creuses qui ne peuvent tous être détruits, les éléments du patrimoine (murets en pierres de taille) et les divisions parcellaires nécessaires pour la majorité du potentiel ciblé impliquent de retenir une densité moindre au sein de ce potentiel identifié. Il est considéré qu'une densité de 10 logements à l'hectare peut être retenue.

Par conséquent, le potentiel foncier disponible permettrait d'envisager la construction de 35 logements en densification.

S'ajoutent à cela les changements de destination autorisés dans le cadre de la présente procédure : 10 logements retenus au vu de la doctrine de l'Etat (1 logement réalisé pour 2 autorisés). Ainsi, entre le potentiel foncier et les changements de destination, 45 nouveaux logements semblent pouvoir être créés sur la commune, jusqu'à l'éventuelle ouverture d'une nouvelle zone à urbaniser avec une densité de 20 logements à l'hectare dans le cadre du PLUi dont l'approbation est programmée pour fin 2023.

En suivant le même objectif que le PLH précédent, prescrivant une production annuelle de 11 logements, 66 logements devraient être livrés sur la durée du PLH 2020-2025 (chiffre qui reste à valider). Cet objectif pourra être atteint par densification des dents creuses (35 logements), changement de destination des bâtis repérés sur le PLU actuel (10 logements) et ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à urbaniser à la date de l'approbation du PLUi de MONTÉLIMAR agglomération prévue fin 2023 (21 logements).

La limite des zones urbaines (à vocation d'habitat) initialement prévues ne sont pas modifiées et les prévisions du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 en projet ne sont ainsi pas remises en cause.

### **5) Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports**

Le territoire est soumis au plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Montélimar, elle est majoritairement concernée par la Zone C dite « Zone de bruit modérée ». Seul un bâtiment sur le territoire de SAVASSE est concerné par la Zone B dite « Bruit fort ».

Aucun changement de destination n'est ciblé dans ces zones de servitudes, le projet de modification est donc compatible avec le Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

## V - PIÈCES MODIFIÉES

Le rapport de présentation est complété avec la présente note explicative et ces annexes (fiches de présentation des bâtiments susceptibles de changer de destination).

Le règlement écrit est modifié comme détaillé ci-avant.

La liste des emplacements réservés est modifiée pour tenir compte de :

- la modification de l'ER n° 4
- la suppression de l'ER n° 9

Le plan de zonage est modifié pour tenir de l'évolution des emplacements réservés et désigner les bâtiments susceptibles de changer de destination.

**NOTE DE SYNTHÈSE**  
**COMMUNE DE SAVASSE**  
**APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 2**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PRÉAMBULE**

Cette note vise à présenter de façon synthétique la procédure de modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Savasse dont l'approbation est soumise au Conseil communautaire de ce 03 février 2020. Elle ne se substitue pas au dossier de modification, ni à la délibération.

Le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme a été fourni en fichier informatique à l'ensemble des élus communautaires et il était disponible en version papier, à la Direction de l'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération - Centre Municipal de Gournier, 19 avenue de Gournier, 26200 MONTÉLIMAR, aux jours et heures d'ouverture des services.

**CADRE RÉGLEMENTAIRE**

La loi ALUR (article 136 II) a instauré le transfert de la compétence PLU aux intercommunalités à compter du 27 mars 2017. La Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération est ainsi devenue compétente en ce qui concerne les documents de planification sur son territoire. Saisie par la Mairie de Savasse, elle a procédé à la modification de son PLU, en étroite collaboration avec la commune.

La procédure de modification de droit commun est réglementée aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

**LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DE LA MODIFICATION**

La présente modification a pour objectifs de prendre en compte les diverses législations intervenues et notamment les lois ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), LAAAF (loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi Macron) ainsi que les lois des finances rectificatives pour 2010 et 2014 afin de :

- Prendre en compte la recodification du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme ;
- Supprimer les notions obsolètes de coefficient d'occupation des sols (COS), surface minimum de terrains à construire, surface hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB) ;
- Introduire les notions de surface de plancher et surface totale, en remplacement de la SHON et la SHOB ;
- Permettre les extensions et annexes en zones agricole (A) et naturelle (N), hors zone Natura 2000, dans le strict respect de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme et conformément aux préconisations validées en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 12 novembre 2015 ;
- Identifier des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination en zone naturelle et agricole (par rapport à la liste figurant au PLU en vigueur en lien avec un intérêt patrimonial, 14 bâtiments ont été ajoutés dont 2 liés à une régularisation et 1 a été supprimé), dans le strict respect de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ;
- Clarifier la lecture du règlement et introduire les définitions validées en CDPENAF le 12 novembre 2015, concernant les zones agricole et naturelle ;

La présente modification a également pour objets de :

- Modifier l'article 8 des zones UC, UD et UE en supprimant l'obligation d'accoler les constructions édifiées sur une même parcelle ;
- Modifier l'emplacement réservé n° 4 dont l'objet est d'améliorer le carrefour entre la RD 165, le chemin des Buis et le chemin de la Croze à l'entrée Est du village, des aménagements ayant déjà été réalisés, et supprimer l'emplacement réservé n° 9 devenu caduc, la voie prévue ayant été réalisée ;
- Modifier les articles 10 et 11 concernant les clôtures sur toutes les zones du PLU afin de les harmoniser et de faciliter la compréhension des pétitionnaires ;

La présente modification vise donc à adapter, modifier et compléter le règlement (graphique et écrit), la liste des changements de destination des constructions existantes en zones A et N ainsi que la liste des emplacements réservés du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Savasse.

## LA PROCÉDURE

Suite à la demande de modification formulée par la Commune de Savasse, un dossier a été constitué en étroite collaboration avec la Commune.

En date du 11 juillet 2019, le projet a été transmis pour avis au Préfet, aux personnes publiques associées et consultées, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) d'Auvergne Rhône Alpes, dans le cadre d'un examen au cas par cas, ainsi qu'à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans le cadre de la procédure.

Suite à cette notification, l'INAO a indiqué ne pas avoir de remarques à formuler, par courrier du 18 juillet 2019.

En date du 06 août 2019, le Département de la Drôme a émis un avis favorable au projet.

En date du 08 août 2019, la Chambre d'agriculture a émis un avis favorable sur les changements de destination et a proposé d'actualiser le règlement de zone A pour tenir compte de l'article 33 de la loi LAAAF et l'article 41 de la loi ELAN.

En date du 08 octobre 2019, la DDT a formulé la même remarque que la Chambre d'agriculture concernant l'actualisation du règlement. Elle demande également à corriger quelques coquilles et à être vigilant sur le respect de la compatibilité du PLU avec les objectifs du PLH.

En date du 16 septembre 2019, la MRAE a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

En date du 19 septembre 2019, la CDPENAF a émis un avis favorable sur les changements de destination.

Après publicité préalable (avis, affichages, annonces légales), le projet a été soumis à enquête publique du 14 octobre au 29 octobre 2019 inclus en Mairie de Savasse et à la Direction de l'urbanisme de la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération (siège de l'enquête).

Un dossier d'enquête en format papier était consultable dans chaque lieu d'enquête, aux heures et jours d'ouverture habituels des bureaux. Un dossier informatique était consultable au siège de l'enquête publique et l'ensemble du projet, accompagné d'un registre dématérialisé, étaient disponibles sur internet. Ainsi, le dossier complet ainsi que l'ensemble des avis des personnes publiques associées et consultées, l'avis de la CDPENAF, de l'INAO, du Département, de la Chambre d'agriculture et l'avis de la MRAE précisant que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale étaient joints au dossier d'enquête.

Un registre d'enquête publique était disponible dans chaque lieu d'enquête. Un registre d'enquête dématérialisé était également accessible sur internet, avec une adresse e-mail. En outre, les observations du public pouvaient aussi être formalisées par courrier adressé à Montélimar-Agglomération.

Le commissaire enquêteur a tenu 2 permanences : une le lundi 14 octobre 2019 de 9h00 à 12h00 en mairie de Savasse, l'autre le vendredi 25 octobre 2019 de 9h00 à 12h00 à la direction urbanisme de Montélimar-Agglomération.

6 personnes ont été reçues lors de ces permanences, 3 d'entre elles se sont exprimées sur le registre, le registre d'enquête au travers de 2 observations écrites (l'une étant signée par 2 intervenants, l'autre étant signée par un unique intervenant). En sus, 2 courriers ont été reçus par voie postale et 3 observations ont été formulées sur le registre dématérialisé. Ainsi, 8 intervenants différents se sont exprimés dans le cadre de l'enquête publique, avec des observations portant sur :

- des demandes de classement de certaines parcelles en zone constructible ;
- des demande de compléments d'informations pour la constructibilité de certaines parcelles agricoles (projet d'installation d'un parc photovoltaïque) ;
- le règlement écrit.

Le commissaire enquêteur a, le 28 novembre 2019, rendu son rapport et ses conclusions motivées. Il a émis un avis favorable assorti de trois recommandations :

- Les objectifs du futur PLH 2020-2025 en termes de logements devront tenir compte du dépassement des objectifs du précédent PLH par la commune de Savasse
- Réactualiser et clarifier des dispositions du règlement sur 6 points :
  - adapter le règlement de la zone agricole aux nouvelles dispositions de la loi ELAN,
  - supprimer la définition d'exploitation agricole,
  - supprimer l'article 14 du règlement dans toutes les zones, relatif au Coefficient d'Occupation des Sols, devenu caduc,
  - rétablir le numéro de l'article UC11, actuellement noté UA11,

- modifier une phrase de l'article UA7,
- autoriser des dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle en zone UA sans permettre le sous-dimensionnement des réseaux,
- Maintenir une phrase concernant le règlement des clôtures à l'article 11.

La délibération d'approbation présentée ce jour au Conseil communautaire vise à clôturer la procédure en approuvant le dossier de modification.

### **LES MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AUX CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

Le règlement est ajusté de la sorte :

- L'article 14 est supprimé du règlement de toutes les zones du PLU ;
- L'article 11 du règlement des zones urbaines est complété par la phrase « Les dispositifs opaques en doublage de grillage sont interdits » ;
- L'erreur matérielle concernant le numéro d'article UC11 est corrigée ;
- Une disposition est ajoutée à l'article UA4 : « Les dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle sont autorisés à condition qu'ils ne permettent pas un sous-dimensionnement des aménagements nécessaires pour assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur » ;
- La rédaction du règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N) est modifiée afin d'intégrer les dernières dispositions réglementaires de la loi ELAN (nouvelle rédaction de l'article L 151-11) visant à assurer une diversification des exploitations agricoles. Un alinéa est ainsi ajouté aux articles A2 et N2: « En outre, sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité (agricole/forestière) ou la qualité paysagère du site : - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »
- La définition d'une exploitation agricole est supprimée et remplacée par un renvoi à l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette modification permet à la fois de ne pas fragiliser juridiquement le PLU et d'anticiper une éventuelle modification de cette définition. Elle doit permettre de répondre au souci de vide juridique concernant les termes de Surface Minimum d'Installation existante dans le règlement.

En outre, il est précisé :

- pour répondre aux services de l'État et à la recommandation du commissaire enquêteur, que les objectifs de production de logements du futur PLH 2020-2025 prendront en compte le respect des objectifs du PLH précédent
- pour répondre aux services de l'État, que l'incohérence entre les données littérales et la carte présentée page 27 de la notice explicative est corrigée.

### **LES OBSERVATIONS DU PUBLIC NON PRISES EN COMPTE :**

- Les demandes de classement en zone constructible sont rejetées, la procédure de modification de droit commun ne permettant pas le déclassement d'une zone Agricole ou Naturelle en zone constructible. L'ouverture à l'urbanisation desdites parcelles sera étudiée dans le cadre du PLU intercommunal en cours d'études ;
- La demande de modification du zonage du sud de la parcelle ZI 25 (située en zone A du PLU) permettant l'installation d'une ferme photovoltaïque est rejetée, la procédure de modification de droit commun ne permettant pas le déclassement d'une zone Agricole ou Naturelle en zone constructible ;
- La modification de l'article UA6 est rejetée : la modification de la marge de recul des constructions par rapport aux voies n'est pas justifiée et risque de dénaturer la morphologie urbaine historique de la zone. Ces enjeux portent à réflexion et pourront être ré-examinés dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal ;
- L'ajout d'une capacité minimale de stationnement à l'article UC12 est rejetée, cette demande n'étant pas justifiée. En effet, la zone UC est entièrement construite d'une part, et la règle actuelle est jugée suffisante car laissant toute latitude au maire pour refuser les projets qui comporteraient un nombre de places insuffisant au regard de l'utilisation prévue ;
- La modification de la liste des arbres régionaux est rejetée, la classification actuelle ne faisant pas référence à l'origine mais au patrimoine paysager du territoire ;

- La demande d'autoriser le rejet des eaux de vidange des piscines est refusée, le règlement du PLU autorisant seulement le rejet dans le réseau pluvial conformément au décret n° 2006-503 du 2 mai 2006.

En outre, il est précisé, en réponse à la Chambre d'agriculture et l'État qui indiquent que le bâtiment n° 6 présent sur la parcelle ZP169 n'est pas intégré à la liste des changements de destination, que celui-ci n'est pas repris dans la notice explicative du fait qu'il était déjà présent dans la liste du document initial. Il fait toutefois bien partie de la liste consolidée des changements de destination intégrée en annexe au dossier de modification.

### LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE DOSSIER DE PLU DE LA COMMUNE DE SAVASSE

Ainsi, pour récapituler :

- Le PADD du PLU n'est pas modifié.
- Le rapport de présentation est modifié avec la notice explicative qui tient lieu d'additif au rapport. A noter que cette notice est modifiée par rapport au dossier soumis à enquête publique pour modifier les données littérales énoncées page 27 : le nombre 4,25ha est remplacé par 4,4ha ;
- Le règlement du PLU est modifié sur toutes les zones. Par rapport au dossier soumis à enquête publiques, le règlement fait l'objet des ajustements suivants :
  - Intégration des dernières dispositions de la loi ELAN (nouvelle rédaction de l'article L 151-11) visant à assurer une diversification des exploitations agricoles. Les articles A2 et N2 sont modifiés en conséquence ;
  - Modification de l'article A2 avec suppression des termes « L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural. » et remplacement par les termes : « L'exploitation agricole est définie au sens de article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime » ;
  - Suppression de l'article 14 sur l'ensemble des zones, celui-ci fait référence au coefficient d'occupation des sols, disposition aujourd'hui supprimée ;
  - Correction de l'erreur matérielle présente à l'article UC11 du règlement, celui-ci était nommé « Article UA11 » ;
  - Modification des articles 11 des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) afin d'y intégrer les termes « Les dispositifs opaques en doublage de grillage sont interdits » ;
  - Ajout d'une disposition à l'article UA4 : « Les dispositifs de récupération d'eau pluviale à la parcelle sont autorisés à condition qu'ils ne permettent pas un sous-dimensionnement des aménagements nécessaires pour assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur » ;
  - Modification de l'article UA7 avec remplacement des termes « Toutefois, l'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admis » par les termes « Toutefois, l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis ».
- Les fiches descriptives des bâtiments repérés pour changement de destination sont insérées en annexe du règlement écrit.
- Les Annexes du PLU n'évoluent pas.

Le dossier de modification du PLU est ainsi composé :

- d'une note explicative valant additif au rapport de présentation ;
- du règlement écrit modifié ;
- du règlement graphique modifié.

Aujourd'hui, le projet de modification du PLU de la Commune de Savasse est prêt à être approuvé.

### **LES EFFETS DE L'APPROBATION DU PLU**

Conformément à l'article R.153-20 du Code de l'urbanisme, la délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du même Code :

- Elle sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération de Montélimar-Agglomération et en Mairie de Savasse ;
- Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

Le dossier du projet approuvé sera tenu à la disposition du public, à la mairie de la commune de Savasse, à la Communauté d'Agglomération (Direction de l'Urbanisme à MONTÉLIMAR) ainsi qu'à la Préfecture.

Par ailleurs, le dossier de PLU sera versé sur le Géoportail de l'urbanisme (GUP) pour être consultable en ligne, dont l'accès pourra se faire directement sur le GUP ou via les sites internet de la Commune et de l'Agglomération.

Conformément à l'article L.153-24 du Code de l'urbanisme, du fait de l'absence de SCOT opposable couvrant la commune de Savasse, ce dossier de modification sera opposable aux tiers pour tout projet de travaux ou d'aménagement un mois après la transmission au Préfet, dès lors que les mesures de publicité auront été effectuées.

*Département de la Drôme*

**Commune de SAVASSE**

# **PLAN Local d'Urbanisme**

**MODIFICATION N°2**  
**Procédure simplifiée**  
**Approuvée le 09/12/2014**

## **1. – NOTICE EXPLICATIVE**



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

5.14.104  
mars-15

# SOMMAIRE

<b>1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PRESENTATION &amp; JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION</b> .....	<b>3</b>
2.1 Le contexte.....	3
2.2 La modification du PLU.....	5
<i>Extrait du PLU modifié</i> : .....	6
<b>3 CONTENU DE LA MODIFICATION</b> .....	<b>7</b>
3.1 Modification du document graphique du règlement : .....	7
3.2 Modification du règlement .....	7
3.3 Mise à jour du rapport de présentation.....	7
<b>4 LES PIÈCES MODIFIÉES</b> .....	<b>8</b>
4.1 Pièces écrites modifiées .....	8
4.2 Pièces graphiques modifiées .....	8

# 1

## LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

SAVASSE dispose d'un P.L.U. approuvé le 22 juillet 2008, qui a fait l'objet d'une 1<sup>ère</sup> modification le 22 septembre 2010.

La commune envisage aujourd'hui une 2<sup>ème</sup> modification de ce P.L.U. pour :

- Intégrer en zone urbaine les zones à urbaniser qui ont depuis été urbanisées ou aménagées ou sur lesquelles un projet d'aménagement est en cours.
- Mettre à jour les emplacements réservés qui étaient délimités sur ces zones à urbaniser.

Comme le prévoient les articles L.123-13 et L.123-13-1 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement graphique qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

En outre ce projet n'a pas pour effet, ni de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone, ni de les diminuer, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (article L.123-13-2 du code de l'urbanisme), par conséquent il n'est pas soumis à enquête publique.

Ce projet de modification peut donc être réalisé dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, prévue par l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme.

# 2

## PRESENTATION & JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

### 2.1 Le contexte

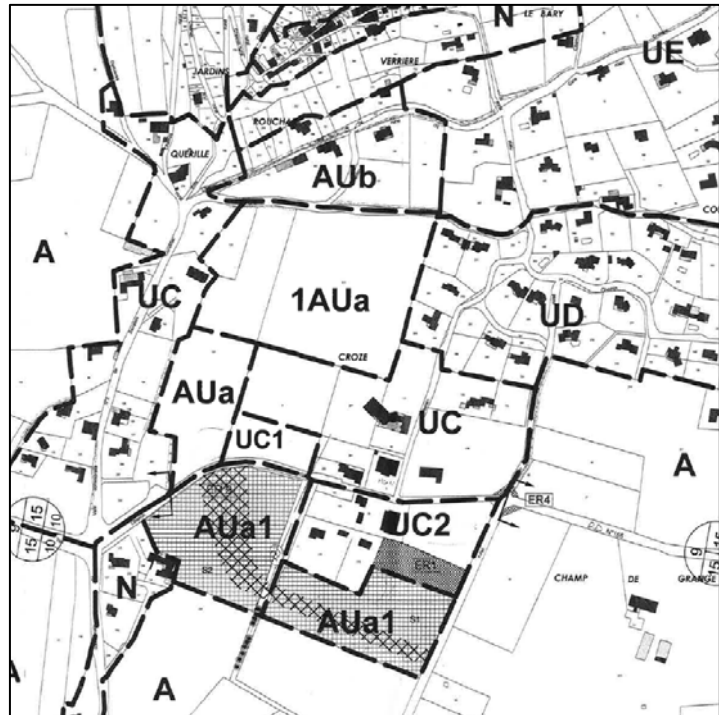
Toutes les zones à urbaniser du PLU sont en localisées à proximité du nouveau centre, structuré par les principaux équipements collectifs : mairie, école, poste, gymnase.

Extrait du PLU actuel :

**> Zones à urbaniser situées au nord de la RD165 (AUa, 1AUa et AUb):**

La quasi-totalité de ces zones est aujourd'hui urbanisée : c'est le cas des zones 1AUa et AUa de Crozes qui sont entièrement aménagées et ne disposent plus que de 2 ou 3 lots encore non bâtis.

De même, la petite zone AUb située au nord des précédentes a vu l'implantation de 3 constructions nouvelles.



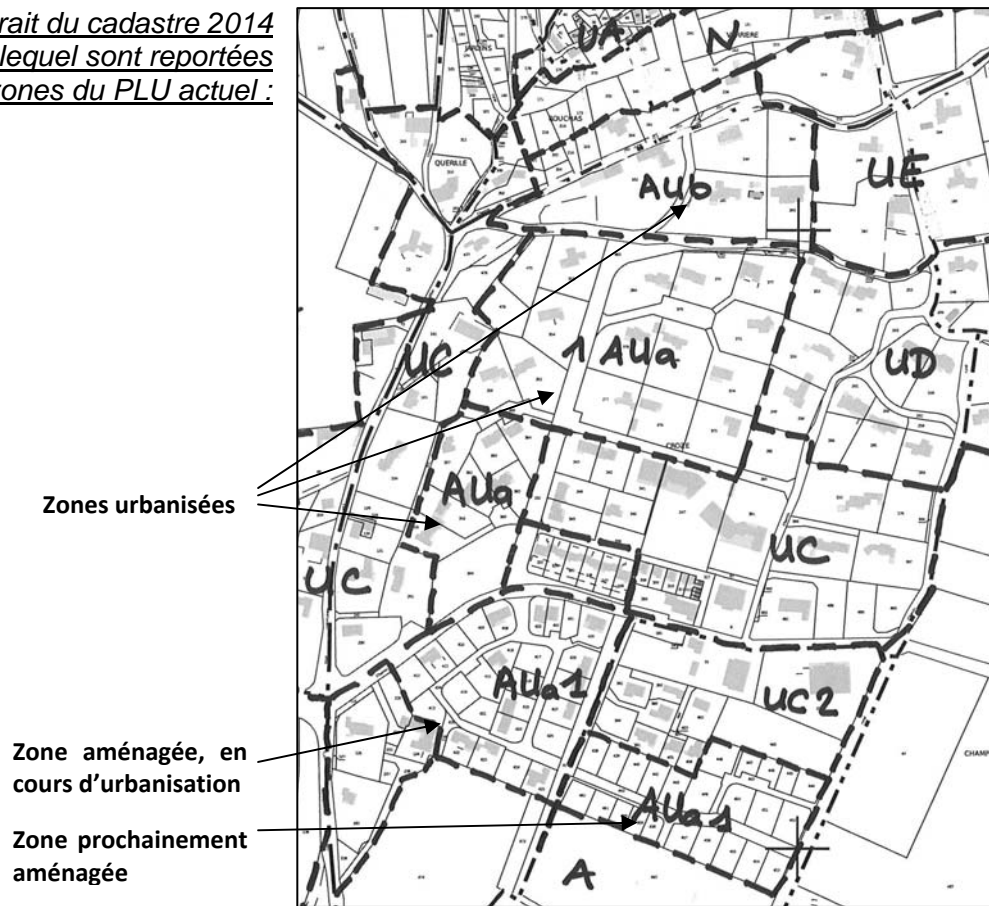
**> Zones à urbaniser situées au sud de la RD 165 (2 zones AUa1):**

La zone AUa1 située à l'Ouest est maintenant aménagée et les constructions débutent.

La zone AUa1 située à l'Est a fait l'objet d'un permis d'aménager et sera donc prochainement également aménagée.

*Nota : les zones AUa étaient des zones à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble et la zone AUb était urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics (qui desservent aujourd'hui toutes les parcelles).*

Extrait du cadastre 2014  
sur lequel sont reportées  
les zones du PLU actuel :



## 2.2 La modification du PLU

Elle consiste essentiellement en une mise à jour du règlement graphique et écrit du PLU pour tenir compte des évolutions de l'urbanisation.

### **> Le zonage :**

Les zones à urbaniser qui, soit sont déjà entièrement urbanisées ou aménagées, soit dont le projet d'aménagement est validé par un permis d'aménager, seront reclassées en zones urbaines du PLU : il s'agit des zones AUa, 1AUa et AUa1, ainsi que de la zone AUb.

Le règlement actuel de la zone AUa indique que :

- la zone AUa se réfère au règlement de la zone UC,
- le secteur AUa1 se réfère au règlement de la zone UC et plus particulièrement au secteur UC2 (qui ne diffère du reste de la zone UC que par une hauteur maximale un peu supérieure),
- le secteur 1AUa se réfère au règlement de la zone UD,
- la zone AUb se réfère au règlement de la zone UE,

Par conséquent :

- la zone AUa sera intégrée à la zone UC,
- le secteur 1AUa sera intégré à la zone UD,
- le secteur AUa1 sera intégré au secteur UC2,
- la zone AUb sera intégrée à la zone UE.

### **> Les emplacements réservés :**

L'emplacement réservé ER9 (au titre de l'article L.123-2 c) qui a pour objet la création d'une voie de desserte pour les 2 secteurs AUa1 pourra être mis à jour :

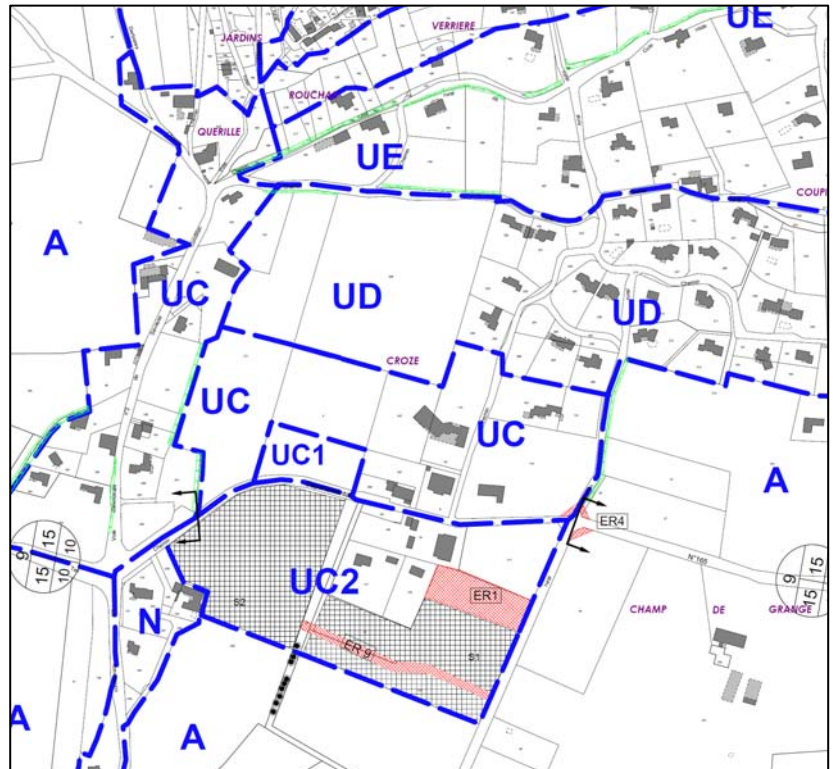
- la partie Ouest de l'emplacement réservé est aujourd'hui entièrement réalisée et pourra donc être supprimée ;
- le tracé de la partie Est étant désormais précisément défini, le périmètre de l'emplacement réservé sera ajusté en fonction de ce tracé. Enfin, s'agissant d'un tracé défini, l'emplacement sera réservé au titre de l'article L.123-1-5 8° et non pas au titre de l'article L.123-2 c) qui permettait de délimiter des emprises plus larges que nécessaire, quand le tracé n'était pas encore précisément connu.

### **> Le règlement :**

Les règlements des zones AUa et AUb pourront être supprimés du règlement du PLU, toutes les zones AUa et AUb ayant ainsi été intégrées aux zones urbaines correspondantes.

Nota : les servitudes de logements S1 et S2, instaurées au titre de l'article L.123-2 b du code de l'urbanisme, sur les secteurs AUa1 Est et Ouest sont maintenues à l'identique sur les zones UC et UC2 qui les remplaceront.

Extrait du PLU  
modifié :



# 3

## CONTENU DE LA MODIFICATION

### 3.1 Modification du document graphique du règlement :

- Intégration de la zone AUa à la zone UC.
- Intégration du secteur 1AUa à la zone UD.
- Intégration du secteur AUa1 au secteur UC2.
- Intégration de la zone AUb à la zone UE.
- Modification de l'emplacement réservé ER 9 :
  - Suppression de la partie Ouest,
  - Ajustement de la partie Est au projet d'aménagement en cours,
  - Intégration dans la liste des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° et non pas au titre de l'article L.123-2 c).

### 3.2 Modification du règlement

- Suppression du règlement des zones AUa et AUb.

### 3.3 Mise à jour du rapport de présentation

La présente notice sera insérée en complément au rapport de présentation afin d'expliquer et justifier la présente modification.

# 4 LES PIÈCES MODIFIÉES

## 4.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 2 du présent dossier de modification et devront être substituées ou ajoutées à celles du dossier de PLU actuellement en vigueur, dès l'approbation de la présente modification :

→ **Rapport de présentation :**

La présente notice sera insérée en complément au rapport de présentation comme justificatif.

→ **Règlement :**

Suppression du règlement de la zone AUa et de celui de la zone AUb.

## 4.2 Pièces graphiques modifiées

Deux des pièces graphiques sont modifiées :

- la planche 4-1S, partie sud au 1/5000,
- la planche 4-2, le village –l'Homme d'armes au 1/2000.

---

# SOMMAIRE

---

<b>1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE.....</b>	<b>2</b>
<b>2 PRESENTATION &amp; JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>3</b>
2.1 Ouverture à l'urbanisation zone AU .....	3
2.2 Ajuster et compléter des points du règlement : .....	8
2.3 Intégrer des éléments à protéger au titre de l'article L.123-1 7°: .....	10
2.4 Déplacer les limites d'application de certaines marges de recul : .....	11
2.5 Correction d'erreurs matérielles : .....	13
<b>3 CONTENU DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>15</b>
3.1 Modification du zonage .....	15
3.2 Mise à jour du rapport de présentation.....	16
3.3 Modification du règlement .....	17
<b>4 LES PIECES MODIFIEES.....</b>	<b>19</b>
4.1 Pièces écrites modifiées .....	19
4.2 Pièces graphiques modifiées .....	19

# 1

## LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

SAVASSE dispose d'un P.L.U. approuvé le 22 juillet 2008.

La commune procède aujourd'hui à une 1<sup>ère</sup> modification de ce P.L.U. pour :

- ouvrir à l'urbanisation la zone AU « fermée » ;
- ajuster et compléter certains points du règlement ;
- intégrer des éléments de paysage ou patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1 7<sup>°</sup> du code de l'urbanisme ;
- déplacer les limites d'application de certaines marges de recul sur la RN7 et la RD 165 ;
- rectifier deux erreurs matérielles.

Ces changements ne remettent pas en cause l'économie générale du P.L.U., ne comportent pas de grave risque de nuisance et ne réduisent pas les zones naturelles ni un espace boisé classé, ils peuvent donc être réalisés par l'intermédiaire d'une procédure de modification du PLU.

Procédure prévue par le a) de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme.

# 2

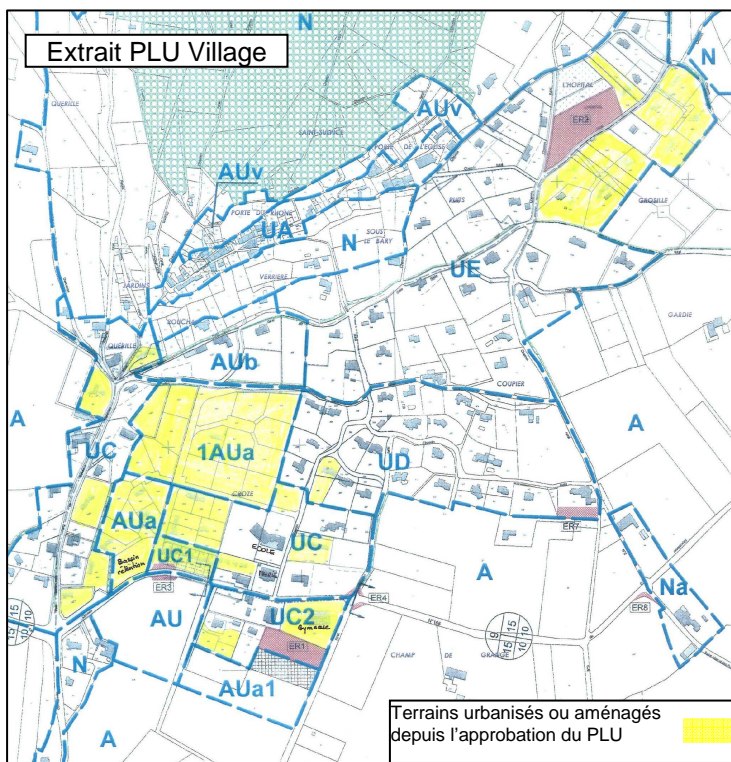
## PRESENTATION & JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

### 2.1 Ouverture à l'urbanisation zone AU

#### *Le contexte*

Le PLU approuvé en 2008, dégagait 5 ha de zones constructibles disponibles pour l'habitat dans les **zones urbaines** (2,9 ha au village, 0,8 ha à l'Homme d'Armes et 1,3 ha répartis sur 4 quartiers excentrés) et 7,4 ha dans les **zones à urbaniser** constructibles sous condition, ces dernières étant toutes situées au village.

Toutes les zones à urbaniser du PLU sont en effet localisées à proximité du nouveau centre, structuré par les principaux équipements collectifs : mairie, école, poste, gymnase.



En outre, une zone à urbaniser fermée inconstructible (AU) est délimitée en continuité des précédentes.

Aujourd'hui l'essentiel des zones urbaines et à urbaniser du village a été utilisé (en jaune sur le plan ci-contre) : 10 ha ont été soit construits, soit aménagés et en cours de construction. Il faut noter que 4 lots de la zone 1AUa sont neutralisés temporairement par des fouilles archéologiques en cours.

Une grande partie de ces zones qui ont été aménagées et/ou bâties

étaient déjà constructibles au POS et des projets de construction ou d'aménagement étaient, soit déjà à l'étude, ou avaient fait l'objet d'autorisations d'urbanisme au moment de l'approbation du projet, ce qui relativise l'apparente rapidité de consommation de ces zones constructibles.

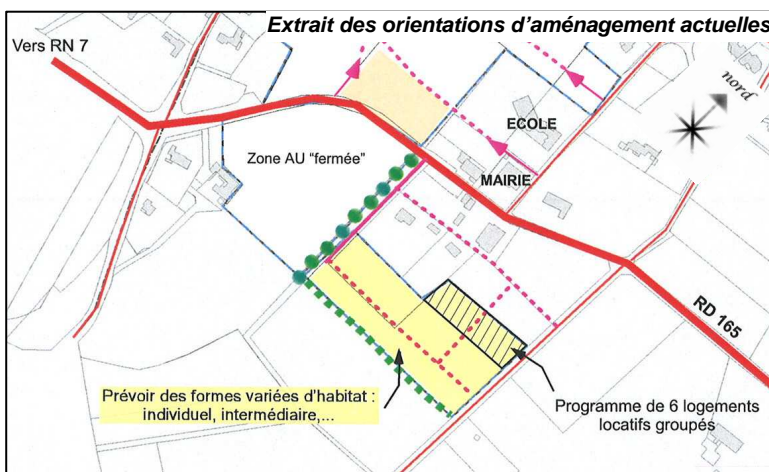
Aujourd'hui au village, ne restent disponibles que des parcelles isolées dans le tissu urbain existant et la zone AUa1 (1,6 ha) située au sud du gymnase.

Par ailleurs, une réflexion s'est engagée entre les propriétaires et la municipalité pour la mise en œuvre de la zone AUa1. Or cette réflexion a conduit la municipalité à envisager un projet pour l'ensemble des deux zones à urbaniser (AU et AUa1) situées au sud de la voie départementale.

La commune envisage donc d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU de 2 ha afin de répondre aux besoins des années à venir et favoriser un aménagement cohérent à l'ensemble des zones à urbaniser situées au sud de la RD 165.

## Le projet

> Un projet d'aménagement pour l'ensemble des quartiers sud :



Le PLU actuel prévoit que la desserte de la zone AUa 1 soit assurée à partir du chemin rural qui la borde à l'est et d'une emprise communale à l'ouest qui dessert déjà 4 constructions. Une liaison avec l'espace public au nord était également prévue.

Or la municipalité actuelle envisage de manière globale la desserte des futurs quartiers au sud de la RD 165 et ne souhaite pas augmenter la circulation sur l'emprise communale à l'ouest car son débouché sur la RD n'est pas très adapté.

Cette desserte globale sera assurée par une voie de desserte principale commune aux 2 zones, avec un carrefour à créer sur la RD 165 en face du débouché de la rue récemment réalisée pour le quartier de Croze. Cette voie rejoindra ensuite le chemin rural à l'est en desservant les zones AU et AUa1 de manière plus fluide que si les 2 zones sont déconnectées.

La municipalité envisage la mise en place d'un programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour l'ensemble des zones à urbaniser situées au sud de la RD, pour financer notamment cette desserte principale et les réseaux associés.

Comme pour la zone de Croze au nord, la mise en place d'un P.A.E. permettra également de gérer de manière plus cohérente les eaux pluviales de l'ensemble du secteur, évitant la multiplication de bassins de rétention par exemple.

### > Un habitat diversifié :

La diversification de l'habitat fait partie des orientations du PADD, notamment par l'augmentation de l'offre locative.

D'autre part, le PLH adopté par la communauté de communes Sésame pour 2010-2016 fixe un objectif total de production de 9 logements conventionnés sur la commune, que ce soit en accession ou en locatif.

Une petite partie de l'actuelle zone AUa1 est concernée par une servitude imposant un programme d'au moins 6 logements locatifs groupés.

La municipalité actuelle ne souhaite pas forcément imposer de localisation précise pour ces logements : cette servitude sera donc globalisée sur l'ensemble de la zone AUa1 et précisée pour répondre aux objectifs du PLH : ce seront 6 logements conventionnés groupés ou jumelés (en accession ou en locatif) qui seront donc à réaliser sur cette zone AUa1

Par ailleurs, une servitude imposant 3 logements conventionnés (en accession ou en locatifs) sera créée sur la zone AU dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation, afin de répondre aux objectifs du PLH et de la commune en matière de diversification de l'habitat.

## ***La modification du PLU***

Pour conduire ce projet d'ensemble, il faut ouvrir la zone AU à l'urbanisation, prévoir un emplacement réservé pour la voie de desserte principale qui sera réalisée dans le cadre du PAE et redéfinir les orientations d'aménagement relatives à l'ensemble du secteur, ainsi que les servitudes liées à la réalisation de logements.

- la zone AU est donc reclassée en zone AUa1 : zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour rappel, le règlement de référence de la zone AUa1 est celui du secteur UC2 : zone à vocation principale d'habitat où :

- la hauteur est limitée à 9 m au faitage et 2 niveaux (sauf pour les éventuels équipements collectifs qui sont limités à 10 m au faitage).

- les constructions doivent s'implanter en retrait de 5m des voies publiques, elles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites.

- le COS est limité à 0,3.

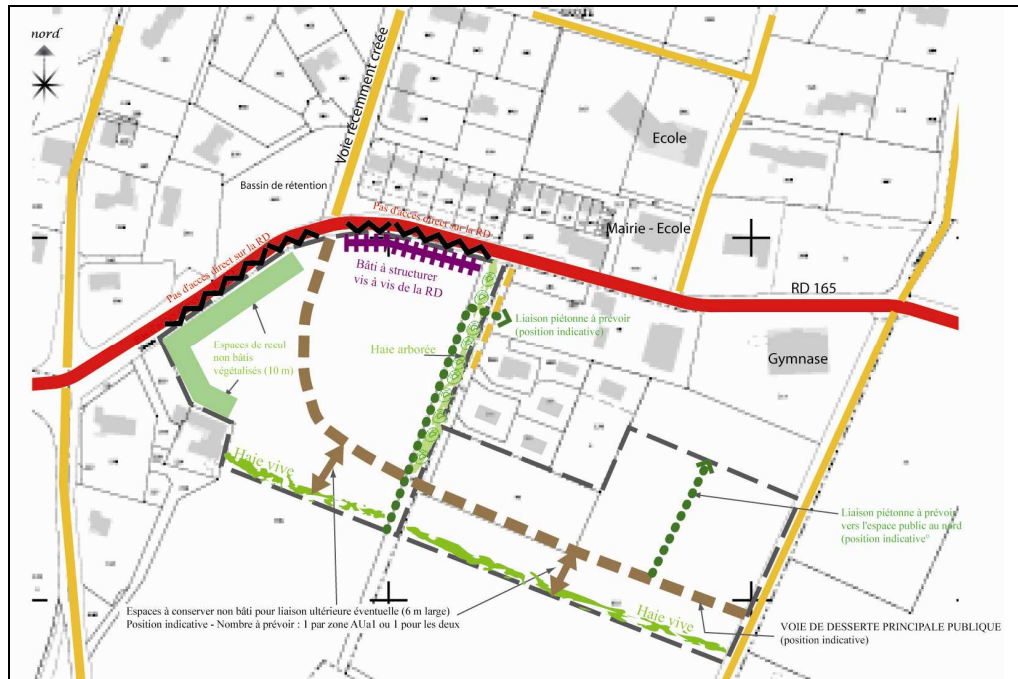
- des servitudes « logements » au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme sont créées et remplacent la servitude actuelle :

- pour la zone AUa1-est : servitude imposant la réalisation d'au minimum 6 logements conventionnés groupés ou jumelés, en accession ou en locatif (en remplacement de la servitude actuelle).

- pour la zone AUa1-ouest : servitude imposant 3 logements conventionnés (en accession ou en locatifs).

- l'emplacement réservé n°3, qui avait pour objet l'aménagement du carrefour pour la création de la voie dans la zone de Croze au nord, a été réalisé, il est donc supprimé (la partie sud qui concernait la zone AU sera intégrée à l'emplacement réservé à créer pour l'ensemble de la desserte : voir ci-dessous).

- un emplacement réservé est créé pour permettre la réalisation de la future voie de desserte publique : son tracé n'est pas précisément connu, les dispositions de l'article L.123-2 c) du code de l'urbanisme sont donc utilisées qui permettent d'indiquer la localisation prévue des voies à créer, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés.
- le règlement des zones AUa précisera que les zones AUa1 pourront s'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble après réalisation de la desserte principale par la commune.
- les orientations d'aménagement pour le secteur sont ainsi définies pour les zones au sud de la RD 165 :



Les opérations d'aménagement devront respecter les principes définis dans ce schéma et en outre :

- l'implantation des bâtiments privilégiera les constructions au nord des parcelles et les jardins au sud ;
- les programmes de logements devront proposer des formes urbaines variées comprenant de l'habitat groupé ou jumelé ou intermédiaire et de l'habitat individuel ;
- la bande centrale conservera sa vocation de fossé et d'espace vert de transition (des arbres viendront renforcer ceux existants), une desserte piétonne pourra également y être prévue.
- une haie vive devra être créée en limite sud des zones AUa1 pour favoriser une transition plus douce avec l'espace agricole.
- un espace végétalisé de recul des constructions sera prévu dans la partie nord-ouest pour des raisons de visibilité dans le virage de la RD 165 et de mise en valeur de la bâtisse ancienne au sud.

**Les impacts de la modification :**

- ce projet permettra une urbanisation plus cohérente de l'ensemble des zones à urbaniser au sud de la RD 165 en rationalisant leur desserte et en créant un carrefour unique sécurisé sur la RD 165.

- le secteur ouvert à l'urbanisation est desservi par l'ensemble des réseaux et notamment par le réseau collectif d'assainissement raccordé à la station d'épuration communale.

Cette dernière est un lagunage d'une capacité de 450 E.H. A ce jour, 112 foyers y sont raccordés, ainsi que les équipements publics, soit au total environ 320 E.H.

La station dispose donc encore d'une capacité résiduelle permettant de prévoir le raccordement d'un peu plus d'une cinquantaine de foyers, ce qui est compatible avec l'ouverture à l'urbanisation envisagée.

- les terrains concernés par la modification sont des terres agricoles (comme la zone AUa1 voisine) qui seront donc amputées de ces 2 ha supplémentaires : leur positionnement, entre des espaces bâtis en continuité immédiate du centre village, permet cependant de limiter les impacts sur les terres agricoles voisines qui ne sont ainsi pas enclavées.

- au plan écologique en dehors de quelques arbres en limite est de la zone AU, la zone ne présente pas d'intérêt particulier, ayant été exploitée de manière intensive pour l'agriculture. Les orientations d'aménagement fixent des principes de végétalisation qui permettront d'augmenter les zones de refuge pour la petite faune locale.

## 2.2 Ajuster et compléter des points du règlement :

### **Règlement de la zone N – article 2 :**

Le règlement actuel de la zone N n'autorise le changement de destination des bâtiments existants que sous certaines conditions :

- ne sont concernés que les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme pour leur intérêt architectural,

- le changement de destination est limité à 250 m<sup>2</sup> de SHON et il n'est autorisé que pour un usage d'habitation.

Cette mesure qui avait pour but de permettre la restauration de quelques anciens bâtiments représentatifs du patrimoine local (notamment un ancien moulinage) est cependant insuffisante quand ces bâtiments dépassent 200 m<sup>2</sup> ce qui peut compromettre leur restauration.

C'est pourquoi, toujours dans un objectif de sauvegarde de ce bâti intéressant mais néanmoins sans augmenter les surfaces maximales possibles pour l'habitat, il est proposé de permettre le changement de destination pour des activités de services et d'artisanat compatibles avec l'habitat : il s'agit de permettre ainsi l'artisanat d'art, des salles d'expositions ... pour ce type d'activité le changement de destination serait autorisé dans les limites du volume existant.

Il faut noter que cette mesure aura un impact très limité à l'échelle communale puisqu'il ne concerne que les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1 7° soit 4 bâtiments et vise à mieux assurer leur préservation.

*Rédaction actuelle article 2 - zone N :*

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]
- le changement de destination pour un usage d'habitation des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON,
- [...]

*Rédaction modifiée article 2 - zone N:*

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]
- le changement de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme :
  - pour un usage d'habitation dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON,
  - pour un usage de services ou d'artisanat, à vocation artistique ou touristique (artisanat d'art, musée, salle d'exposition...), dans la limite du volume existant et à condition que ces activités ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.
- [...]

## **Règlement de la zone A – article 2 :**

La zone A comprend un secteur Aa protégé, où les constructions sont plus strictement limitées que dans le reste de la zone A. Le règlement détaille que seules les installations techniques liées au fonctionnement des services collectifs et celles nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises, mais il omet de préciser que ce type d'installation est également admis dans le reste de la zone A, qui ne bénéficie pas d'une protection renforcée.

### **Rédaction actuelle article 2 - zone A :**

[...]

*Dans le secteur Aa, sauf dans les secteurs à risque d'inondation, sont seulement admis :*

- *les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt collectif et notamment des services ferroviaires et autoroutiers s'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et à condition d'une bonne intégration au site,*
- *les installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées (station irrigation, ....),*
- *les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.*
- [...]

### **Rédaction modifiée article 2 - zone A :**

[...]

*Dans l'ensemble de la zone A, ainsi que dans le secteur Aa, sauf dans les secteurs à risque d'inondation, sont admis :*

- *les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt collectif et notamment des services ferroviaires et autoroutiers s'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et à condition d'une bonne intégration au site,*
- *les installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées (station irrigation, ....),*
- *les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.*
- [...]

## 2.3 Intégrer des éléments à protéger au titre de l'article L.123-1 7° :

La municipalité souhaite protéger une haie résiduelle de mûriers située au sud du village au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme.

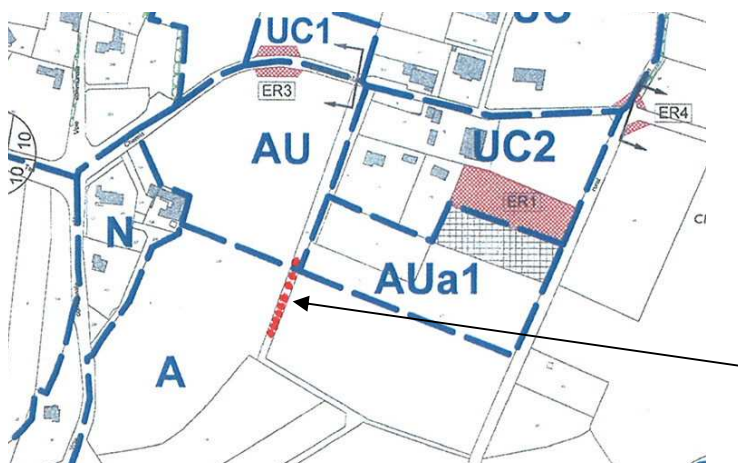
Rappelons que cette protection soumet la destruction des éléments concernés à permis de démolir et toute intervention à déclaration préalable.

Les mûriers, qui étaient très nombreux au temps où l'élevage des vers à soie s'était développé dans le département, ont aujourd'hui quasiment disparus et subsistent seulement de manière isolée.

La présence de neuf de ces arbres entre deux parcelles le long d'un fossé au sud du village est donc à noter et la municipalité souhaite les identifier et les protéger, à la fois comme élément de paysage et élément du patrimoine culturel local.



Ces mûriers seront donc repérés sur le document graphique du PLU, et l'article 13 du règlement des zones concernées (zones AUa et A) sera complété pour mentionner que ces arbres doivent être préservés.



Haie de mûriers à protéger au titre de l'article L.123-1 7°

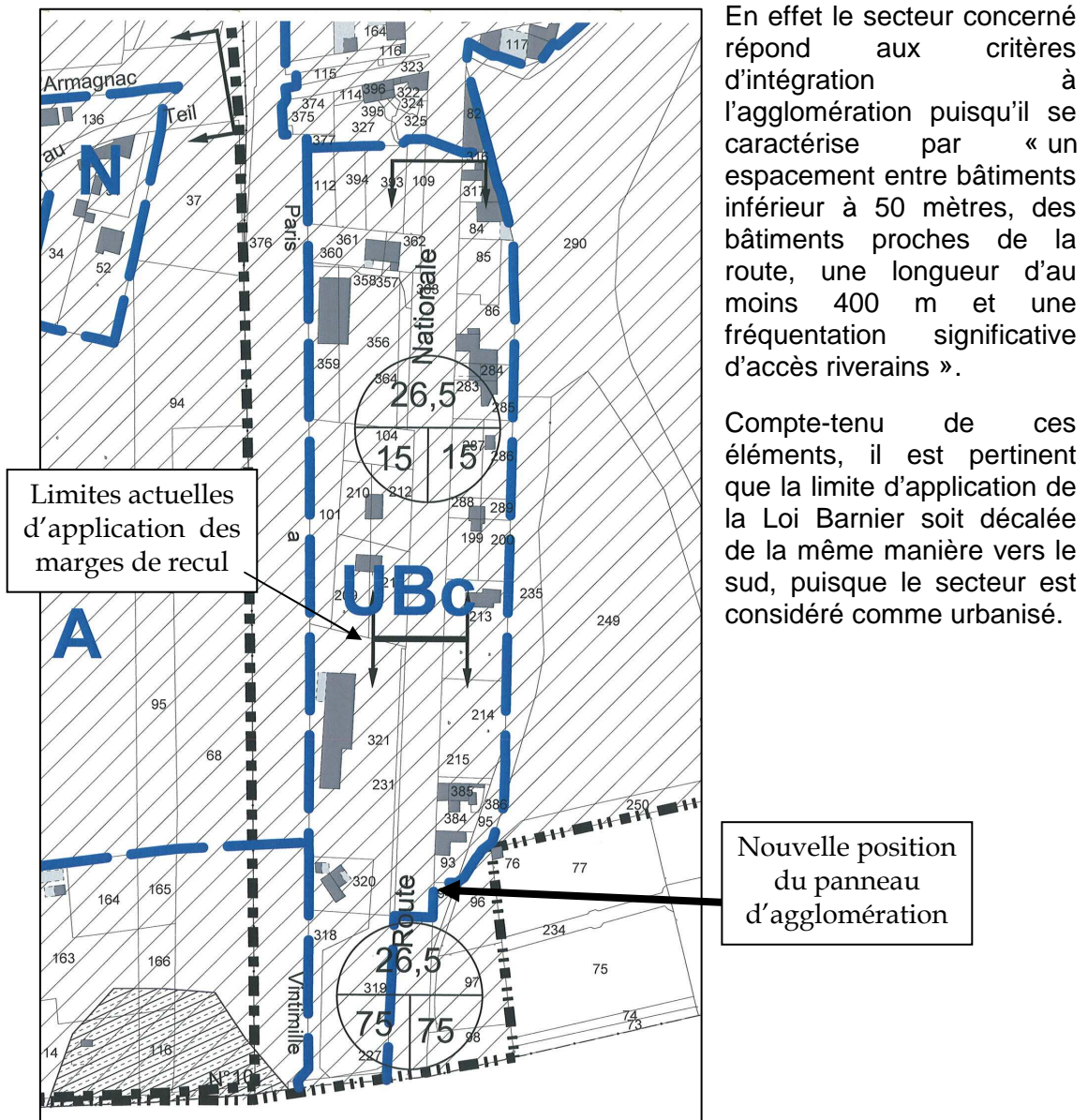
## 2.4 Déplacer les limites d'application de certaines marges de recul :

### *Marges de recul sur la RN7 à l'Homme d'Armes :*

La RN7 étant une voie classée à grande circulation, les marges de recul qui s'appliquent en dehors des secteurs déjà urbanisés sont celles fixées par les dispositions de la Loi Barnier, soit 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Au quartier urbanisé de l'Homme d'Armes, les limites d'application de ce recul à 75 m qui figurent sur le document graphique du PLU avaient été calées sur les panneaux d'agglomération existants.

Or, en accord avec la Direction Interdépartementale des Routes Centre-Est (selon son courrier en date du 24 février 2009), la limite de l'agglomération a été déplacée vers le sud (du PR : 85+970 au PR : 86+160) pour tenir compte de maisons existantes et d'autres en cours de construction.

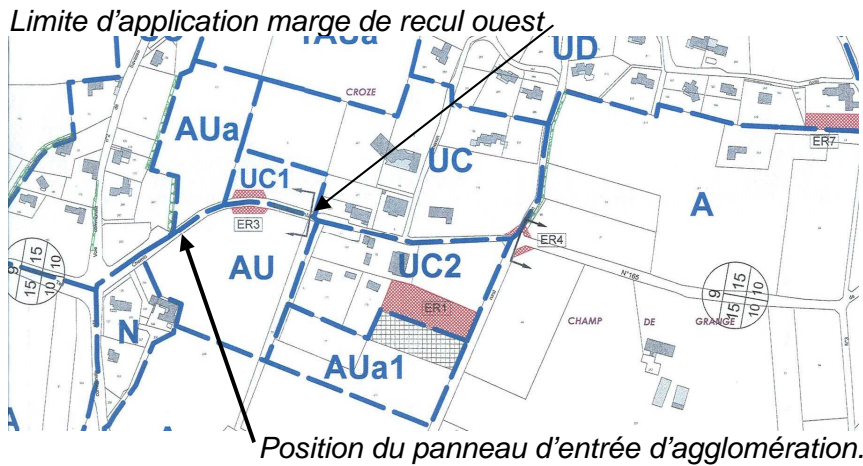


### ***Marges de recul sur la RD 165 au centre village :***

Les marges de recul sur les départementales en zone rurale sont fixées par le Conseil général.

Or sur la RD 165 dans sa traversée du village, les marges de recul applicables en zone rurale côté ouest sont maintenant situées dans une zone en grande partie urbanisée.

Il faudrait donc reculer la limite d'application de ces marges vers l'ouest, jusqu'au panneau d'entrée d'agglomération.



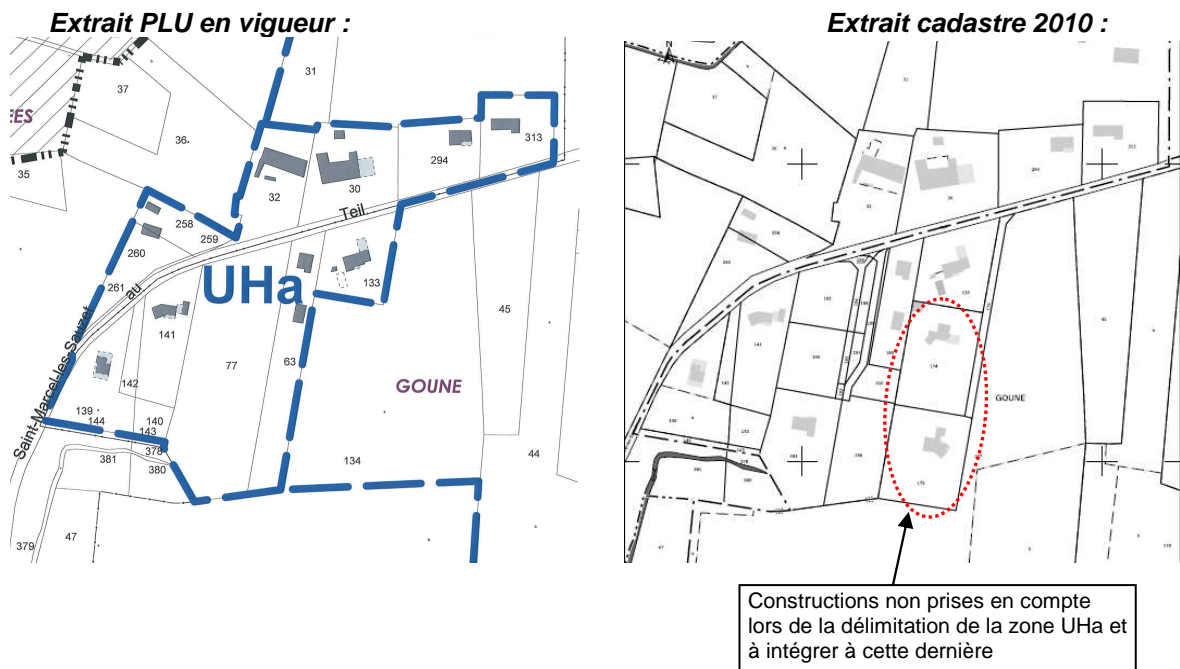
## 2.5 Correction d'erreurs matérielles :

### **Bâtiments non cadastrés quartier Goune :**

La zone UHa du quartier Goune correspond à une ancienne zone NB du POS qui avait simplement été réduite pour en exclure les parcelles situées en périphérie de la zone et non construites.

Deux habitations (sans lien avec l'agriculture) ayant obtenu un permis de construire dans le cadre de cette zone NB du POS mais non encore terminées ni cadastrées au moment de l'élaboration du PLU, ont été oubliées à ce moment là et n'ont donc pas été incluses dans la zone UHa. Elles se trouvent donc aujourd'hui dans la zone agricole (A).

Il s'agit donc de rectifier cette erreur matérielle, résultant du décalage dans le temps entre les permis de construire et la construction, puis le report sur le plan cadastral de ces 2 habitations, et de les intégrer à la zone UHa, comme toutes les constructions voisines connues alors l'avaient été.



### **Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme et situé en zone naturelle.**

Le PLU identifie plusieurs bâtiments situés dans l'espace rural du territoire communal pour leur intérêt architectural et/ou patrimonial. Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles n'étant plus affectés à cet usage ou pour certains d'anciens bâtiments industriels (ancien moulinage).

Ce repérage a pour objet de permettre, dans certaines limites, le changement de destination de ces bâtiments afin de favoriser leur préservation.

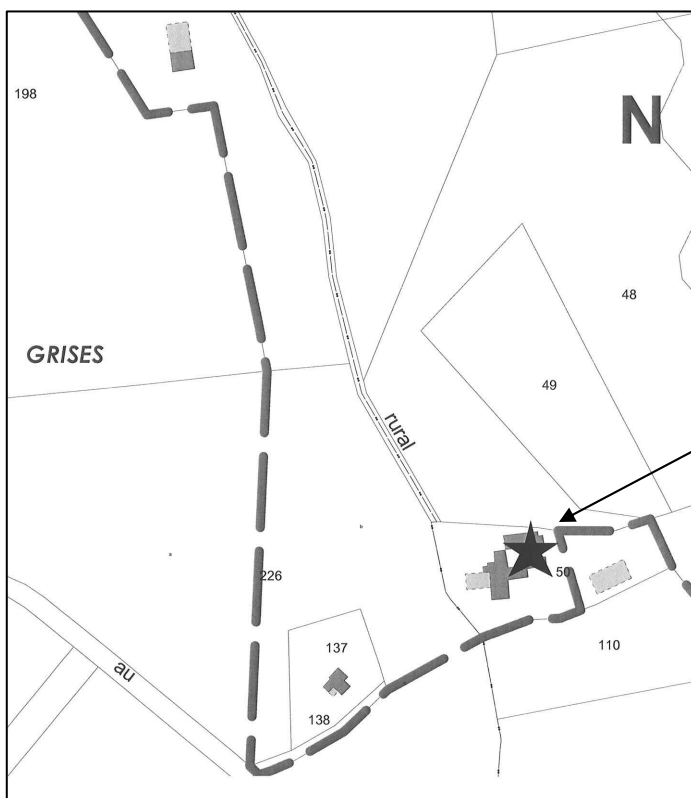
Ces bâtiments sont soit situés en zone naturelle (N), soit en zone agricole (A) du PLU. En fonction de cette situation, leur repérage relève respectivement soit de

l'article L.123-1 7° (repérés par \*) du code de l'urbanisme, soit de l'article L.123-3-1 (repérés par ★).

- En effet, pour ceux situés en zone agricole, seules les dispositions de l'article L.123-3-1 permettent d'autoriser un tel changement de destination.

- Et pour ceux situés en zone naturelle, la municipalité ne souhaitant autoriser le changement de destination que pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural, l'autorisation de changer de destination fait partie des prescriptions de nature à favoriser leur conservation au titre de l'article L.123-1 7°.

Or, il s'avère que l'un des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-3-1 qui ne peut s'appliquer que dans les zones agricoles, est en fait situé en zone naturelle du PLU : il faudra donc rectifier cette erreur matérielle, en l'identifiant au titre de l'article L.123-1 7° par \* et non au titre de l'article L.123-3-1 (★).



Il s'agit d'un bâtiment situé au quartier des Grises sur la parcelle n°50.

# 3

## CONTENU DE LA MODIFICATION

### 3.1 Modification du document graphique du règlement :

- Transformation de la zone AU en zone AUa1 au sud de la RD 165 au village.
- Création d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune :
  - ER 9 : voie de desserte des zones AUa au sud de la RD 165.
- Suppression d'un emplacement réservé : ER 3.
- Création de servitudes au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme :
  - servitude S1 sur la zone AUa1-est imposant la réalisation d'au moins 6 logements conventionnés jumelés ou groupés en accession ou en locatif (en remplacement de la servitude existante).
  - servitude S2 sur la zone AUa1-ouest imposant la réalisation d'au moins 3 logements conventionnés en accession ou en locatif.
- Identification d'éléments de paysage ou de patrimoine au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme :
  - 9 mûriers au sud du centre village,
- Déplacement des limites d'application des marges de recul :
  - Sur la RN7, au sud de l'Homme d'Armes,
  - Sur la RD165, à l'entrée ouest du village.
- Intégration de 2 constructions à la zone UHa quartier Goune
- Substitution du repérage d'un bâtiment au titre de l'article L.123-3-1 (★) quartier Grise (parcelle 50) par son repérage au titre de l'article L.123-1 7° (✱).

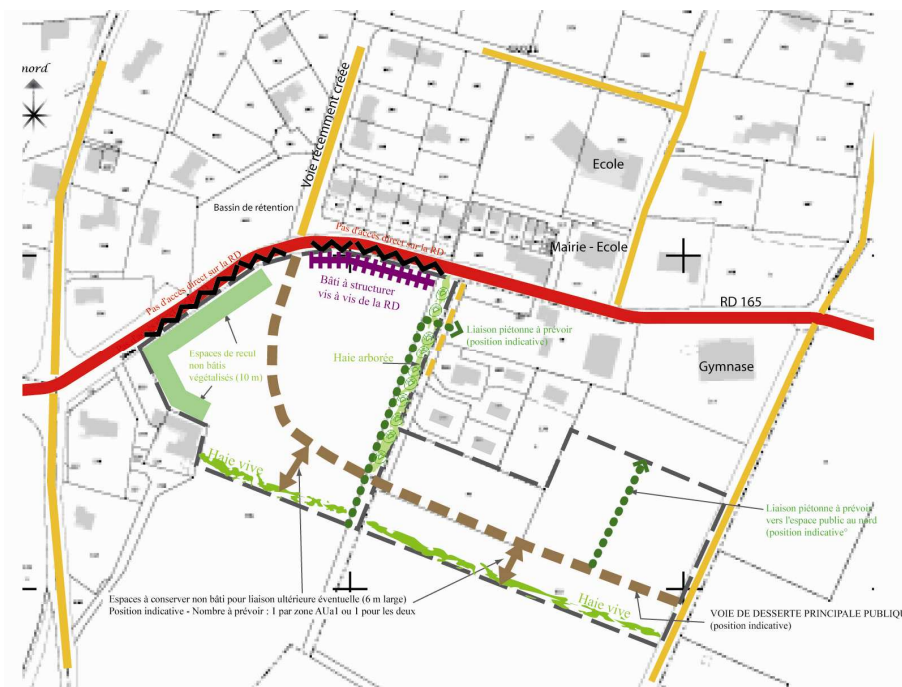
## 3.2 Modification des orientations d'aménagement :

Le paragraphe concernant les orientations d'aménagement de la zone AUa au sud de la RD 165 sera remplacé par les mentions suivantes concernant les 2 zones AUa1 au sud de la RD 165 :

Les opérations d'aménagement devront respecter les principes définis dans le schéma suivant et en outre :

- l'implantation des bâtiments privilégiera les constructions au nord des parcelles et les jardins au sud ;
- les programmes de logements devront proposer des formes urbaines variées comprenant de l'habitat groupé ou jumelé ou intermédiaire et de l'habitat individuel ;
- la bande centrale conservera sa vocation de fossé et d'espace vert de transition (des arbres viendront renforcer ceux existants), une desserte piétonne pourra également y être prévue.
- une haie vive devra être créée en limite sud des zones AUa1 pour favoriser une transition plus douce avec l'espace agricole.
- un espace végétalisé de recul des constructions sera prévu dans la partie nord-ouest pour des raisons de visibilité dans le virage de la RD 165 et de mise en valeur de la bâtisse ancienne au sud.

Le schéma de principe d'aménagement sera remplacé par le schéma suivant :



## 3.3 Mise à jour du rapport de présentation

La présente notice sera insérée en complément au rapport de présentation afin d'expliquer et justifier la présente modification.

## 3.4 Modification du règlement

### **Article 2 du règlement de la zone N :**

L'alinéa :

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]
- le changement de destination pour un usage d'habitation des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON,
- [...]

Est remplacé par :

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]
- le changement de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme :
  - pour un usage d'habitation dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON,
  - pour un usage de services ou d'artisanat, à vocation artistique ou touristique (artisanat d'art, musée, salle d'exposition...), dans la limite du volume existant et à condition que ces activités ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.
- [...]

### **Article 13 du règlement des zones AUa et N .**

L'article est complété par l'alinéa suivant :

Les mûriers repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme doivent être préservés (sauf en cas de problème sanitaire ou de sécurité).

## **Article 2 du règlement des zones AUa :**

### **Le paragraphe 2.1 :**

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

Toutes les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble permettant un aménagement cohérent de la zone et compatibles avec les Orientations d'Aménagement.

Chaque opération d'aménagement doit être située sur un terrain d'au moins 0,8 ha ou d'au moins 0,3 ha pour les terrains résiduels. (Les constructions isolées sont admises sur les terrains résiduels de moins de 0,3 ha).

Il n'y a pas de surface minimum dans le secteur AUa1.

### **est remplacé par :**

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

Toutes les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble permettant un aménagement cohérent de la zone et compatibles avec les Orientations d'Aménagement.

Chaque opération d'aménagement doit être située sur un terrain d'au moins 0,8 ha ou d'au moins 0,3 ha pour les terrains résiduels. (Les constructions isolées sont admises sur les terrains résiduels de moins de 0,3 ha).

Les secteurs AUa1 pourront s'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de chaque secteur et après réalisation de la desserte principale par la commune.

## **Article 2 du règlement de la zone A :**

### **Le paragraphe :**

[...]

Dans le secteur Aa, sauf dans les secteurs à risque d'inondation, sont seulement admis :

- les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt collectif et notamment des services ferroviaires et autoroutiers s'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et à condition d'une bonne intégration au site,
- les installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées (station irrigation, ....),
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- [...]

### **est remplacé par :**

[...]

Dans l'ensemble de la zone A, ainsi que dans le secteur Aa, sauf dans les secteurs à risque d'inondation, sont admis :

- les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt collectif et notamment des services ferroviaires et autoroutiers s'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et à condition d'une bonne intégration au site,
- les installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées (station irrigation, ....),
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- [...]

# 4 LES PIÈCES MODIFIÉES

## 4.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 2 du présent dossier de modification et devront être substituées ou ajoutées à celles du dossier de PLU actuellement en vigueur, dès l'approbation de la présente modification :

→ **Rapport de présentation :**

La présente notice sera insérée en complément au rapport de présentation comme justificatif.

→ **Orientations d'aménagement :**

Les orientations d'aménagement modifiées seront substituées aux orientations actuelles.

→ **Règlement :**

Modification des articles 2 et 13 du règlement de la zone AUa : pages 46 et 47 à remplacer.

Modification de l'article 2 de la zone A : page 51 à remplacer.

Modification des articles 2 et 13 de la zone N : pages 56 et 59 à remplacer.

## 4.2 Pièces graphiques modifiées

Deux des pièces graphiques sont modifiées :

- la planche 4-1S, partie sud au 1/5000,
- la planche 4-2, le village –l'Homme d'armes au 1/2000.

**Commune de SAVASSE**

**Plan  
Local  
d'Urbanisme**

1 – Rapport de présentation

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
5 septembre 2000	7 novembre 2006	22 juillet 2008



## SOMMAIRE

### PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE PREMIER - EXPOSE DU DIAGNOSTIC.....</b>	<b>6</b>
<b>A. DEMOGRAPHIE .....</b>	<b>7</b>
<b>B. ACTIVITES .....</b>	<b>12</b>
<b>C. HABITAT ET URBANISATION .....</b>	<b>17</b>
<b>D. SERVICES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS.....</b>	<b>22</b>
<b>E. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL.....</b>	<b>27</b>
<b>F. LES LOIS ET REGLEMENTATIONS NATIONALES.....</b>	<b>28</b>
<b>CHAPITRE DEUXIEME - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>29</b>
<b>A. PAYSAGE.....</b>	<b>30</b>
<b>B. LE MILIEU NATUREL.....</b>	<b>33</b>
<b>C. RISQUES ET NUISANCES.....</b>	<b>37</b>
<b>D. HISTOIRE ET PATRIMOINE.....</b>	<b>39</b>
<b>CHAPITRE TROISIEME - CONCLUSION .....</b>	<b>42</b>

### DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE & JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

<b>A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ....</b>	<b>44</b>
<b>B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES.....</b>	<b>50</b>
<b>C. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR EDICTER LES REGLES D'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>61</b>

### TROISIEME PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

<b>LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. DE SAVASSE, SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>75</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

# TABLE DES MATIERES

## PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE PREMIER - EXPOSE DU DIAGNOSTIC .....</b>	<b>6</b>
<b>A. DEMOGRAPHIE .....</b>	<b>7</b>
1. POPULATION TOTALE.....	7
1.1. Evolution démographique.....	7
1.2. Pyramide des âges.....	8
1.3. Les ménages.....	9
2. POPULATION ACTIVE.....	10
2.1. Composition de la population active.....	10
2.2. Migrations journalières.....	10
3. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES.....	11
<b>B. ACTIVITES.....</b>	<b>12</b>
1. L'AGRICULTURE .....	12
1.1. Evolution.....	12
1.2. Principales productions .....	13
1.3. Moyens de production .....	14
1.4. Chefs d'exploitation .....	14
2. LES ACTIVITES NON AGRICOLES.....	15
2.1. Entreprises et artisans.....	15
2.2. Commerces et services.....	15
2.3. Tourisme .....	16
<b>C. HABITAT ET URBANISATION.....</b>	<b>17</b>
1. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN .....	17
2. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER.....	18
2.1. Evolution des logements .....	18
2.2. Typologie.....	18
2.3. Epoque d'achèvement.....	20
2.4. Rythme de la construction.....	20
<b>D. SERVICES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS .....</b>	<b>22</b>
1. SERVICES PUBLICS ET COLLECTIFS.....	22
2. EQUIPEMENTS DE SPORTS ET LOISIRS.....	22
3. VIE ASSOCIATIVE.....	22
4. LES RESEAUX.....	23
4.1. Adduction d'eau potable .....	23
4.2. Défense contre l'incendie .....	23
4.3. Assainissement .....	23
4.4. Elimination des déchets .....	24
4.5. Réseau viaire .....	25
5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	25
5.1. Circulation automobile.....	25
5.2. Transport collectif.....	26
<b>E. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL.....</b>	<b>27</b>
<b>F. LES LOIS ET REGLEMENTATIONS NATIONALES .....</b>	<b>28</b>
<b>CHAPITRE DEUXIEME - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>29</b>
<b>A. PAYSAGE .....</b>	<b>30</b>
1. LES GRANDES UNITES PAYSAGERES.....	30
2. PAYSAGES BATIS.....	31
3. LE VILLAGE .....	32

<b>B. LE MILIEU NATUREL .....</b>	<b>33</b>
1. TOPOGRAPHIE.....	33
2. GEOLOGIE ET PEDOLOGIE .....	34
3. HYDROGRAPHIE.....	34
4. CLIMAT.....	35
5. MILIEUX NATURELS .....	35
<b>C. RISQUES ET NUISANCES .....</b>	<b>37</b>
1. RISQUES NATURELS.....	37
1.1. Inondations.....	37
1.2. Mouvements de terrains.....	37
1.3. Risque sismique .....	37
2. RISQUES ET NUISANCES TECHNOLOGIQUES.....	37
3. NUISANCES SONORES .....	38
<b>D. HISTOIRE ET PATRIMOINE .....</b>	<b>39</b>
1. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	39
2. MONUMENTS HISTORIQUES.....	41
3. AUTRES ELEMENTS DU PATRIMOINE.....	41
<b>CHAPITRE TROISIEME - CONCLUSION.....</b>	<b>42</b>

<b>DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE &amp; JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.....</b>	<b>44</b>
<b>B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES.....</b>	<b>50</b>
1. LES ZONES URBAINES « U ».....	50
1.1. La zone UA.....	51
1.2. La zone UB.....	51
1.3. La zone UC.....	52
1.4. Les zones UD et UE.....	52
1.5. La Zone UH.....	53
1.6. La zone UI.....	54
2. LES ZONES A URBANISER.....	55
2.1. Les zones à urbaniser constructibles.....	55
2.2. Les zones à urbaniser « inconstructibles » .....	56
3. LES ZONES AGRICOLES.....	57
4. LES ZONES NATURELLES .....	58
TABEAU RECAPITULATIF DES SURFACES ET DES CAPACITES DE CONSTRUCTION.....	60
<b>C. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR EDICTER LES REGLES D'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>61</b>

<b>TROISIEME PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT</b>
---------------------------------------------------------------------------------

<b>LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. DE SAVASSE, SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>75</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	-----------



## **1<sup>ère</sup> Partie**

# **ETAT DES LIEUX**

### **Chapitre I - EXPOSE DU DIAGNOSTIC**

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

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

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

### **Chapitre III - CONCLUSION**

## INTRODUCTION

Commune rurale du canton de Marsanne (1093 habitants en 1999), Savasse se situe au sud-ouest du canton, à la périphérie nord de la commune de Montélimar et en bordure du couloir Rhôdanien.

Les autres communes limitrophes sont :

- au sud-est                      - St Marcel les Sauzet (1104 habitants)
- Sauzet (1673 habitants)
- au nord-est                    - Condillac (133 habitants)
- au nord-ouest                - La Coucourde (749 habitants)
- à l'ouest                        - la commune de Meysse (07) à proximité de laquelle est  
implantée la centrale électrique de Cruas/Meysse
- la commune de Rochemaure (07)

Le territoire communal s'étend sur 2201 hectares.

Il est constitué de trois étages de terrasses alluviales, remodelées par le système hydrographique récent (Rhône-Roubion). Les terrasses sont interrompues par des massifs marno-calcaires à l'est de la commune et derrière le vieux village de Savasse.

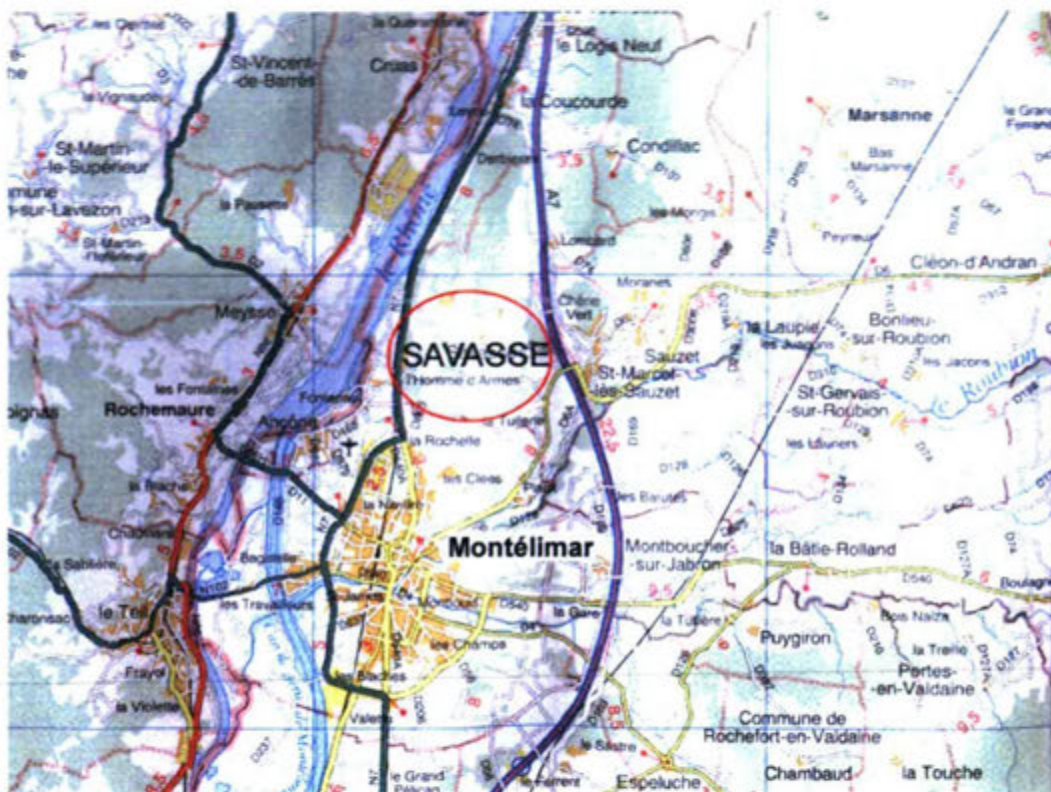
D'est en ouest, deux couloirs marquent fortement la commune :

- à l'est, un premier couloir emprunté par l'A7 qui hypothèque les perspectives de développement dans cette zone.
- A l'ouest, le couloir Rhôdanien où ont pu se loger les voies de communication (RN 7 et voie ferrée) suffisamment en retrait des crues du Rhône.

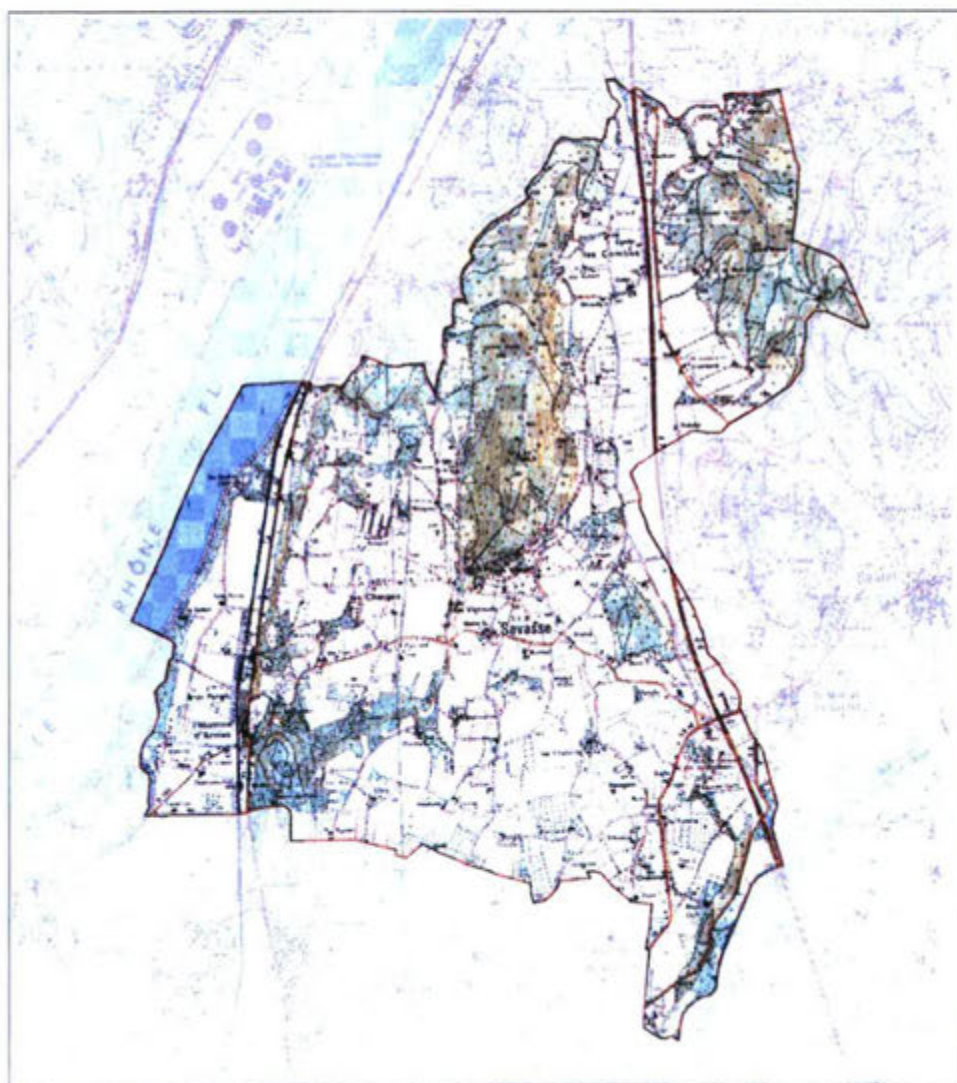
Un plateau vallonné occupe le reste de la commune (partie sud).



# PLAN DE SITUATION



Extraits cartes IGN





## A. DEMOGRAPHIE

(Source : Recensements de la population de 1982, 1990 et 1999.)

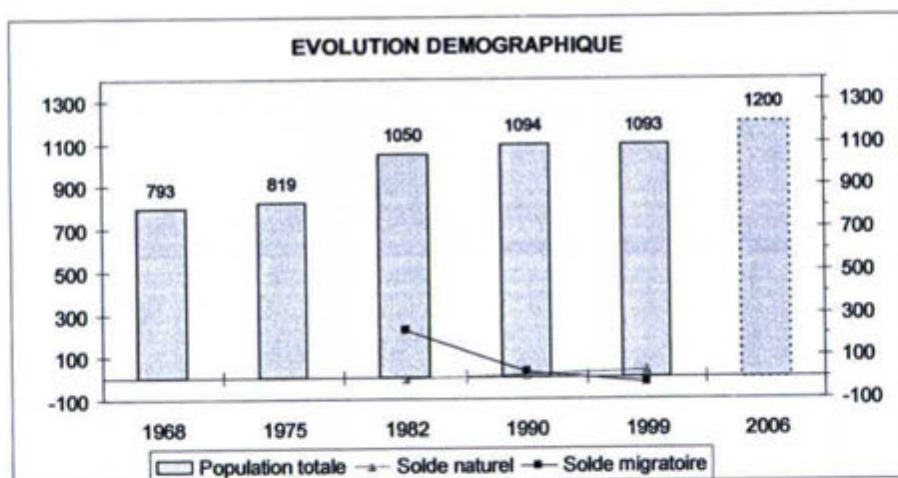
- ◇ 2201 ha
- ◇ 1093 habitants  
(RGP 1999 sans double compte)
- ◇ Densité : 50 habitants / km<sup>2</sup>
- ◇ 531 actifs en 1999,  
soit 48,6 % de la population totale

### 1. POPULATION TOTALE

#### 1.1. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Après une période de forte croissance démographique entre 1975 et 1982, le nombre d'habitants s'est stabilisé à moins de 1 100 habitants : il n'a pas évolué entre 1990 et 1999.

Cependant, le chiffre « officieux » et non retraité du recensement de 2006 se monte à 1200 habitants : une reprise de la croissance est donc enregistrée même si elle reste de niveau modeste avec 1,3 % environ de taux annuel moyen.

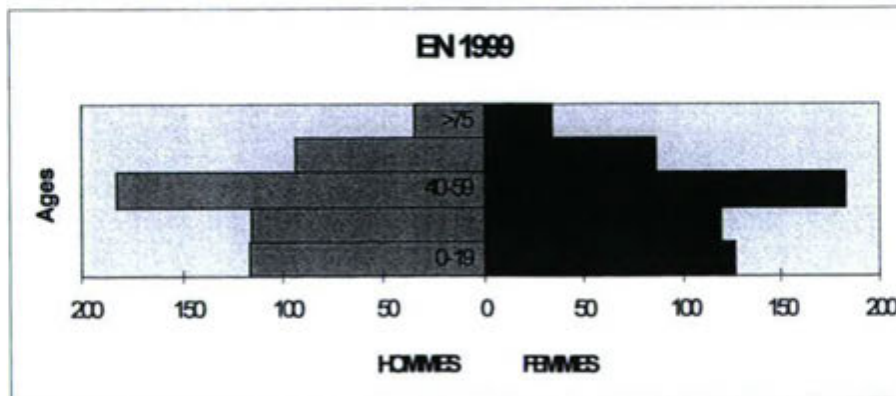
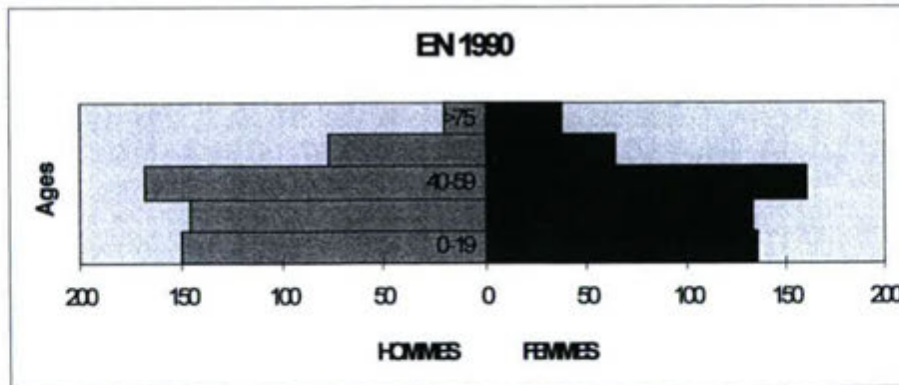
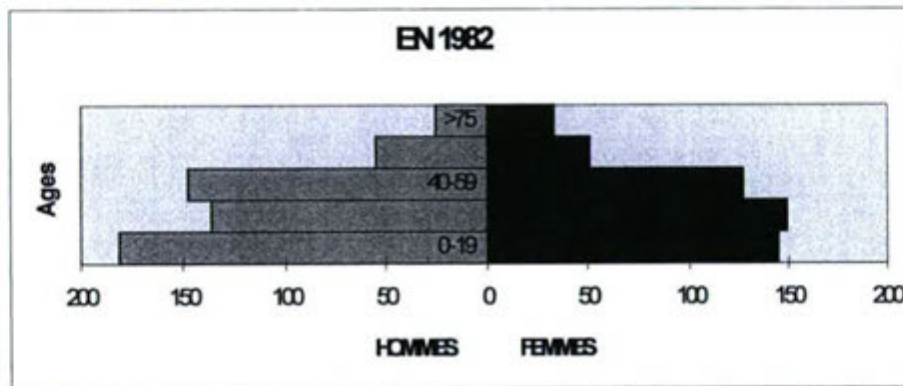
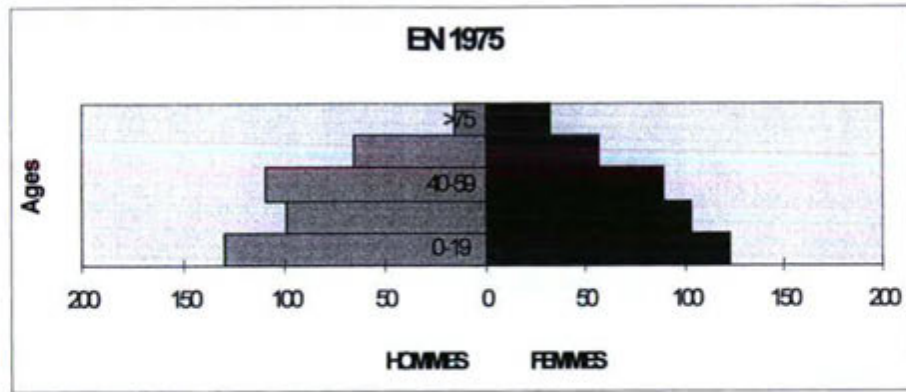


Le solde migratoire explique cette évolution : un apport important de population extérieure (+ 220 habitants) s'est produit entre 1975 et 1982. Depuis 1982 cet apport s'est réduit (+ 27 entre 1982 et 1990) pour aboutir à un solde négatif de - 27 entre 1990 et 1999.

A l'inverse, le solde naturel est devenu positif ce qui permet à la population de compenser ces départs. L'apport d'une population jeune, en âge de procréer dans les années 1970-1980 explique ce retour à un excès de naissances sur les décès. Cependant cet équilibre est fragile.

On peut noter enfin que la commune connaît une évolution atypique par rapport au canton de Marsanne qui a enregistré globalement une croissance démographique de + 11 % entre 1990 et 1999. La commune voisine de Montélimar progressait quant à elle de + 4 % sur la même période.

## 1.2. PYRAMIDE DES AGES



Après une période de fort rajeunissement (élargissement de la base), entre 1975 et 1982, on assiste à une tendance au vieillissement de la population.

En effet, cette dernière ne se renouvelant pas, la tranche d'âge des 40-59 ans est largement majoritaire en 1999 puisqu'elle représente un tiers de la population.

L'indice de jeunesse qui représente la part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans témoigne de cette évolution : il est passé de

- 1,9 en 1982
- à 0,9 en 1999

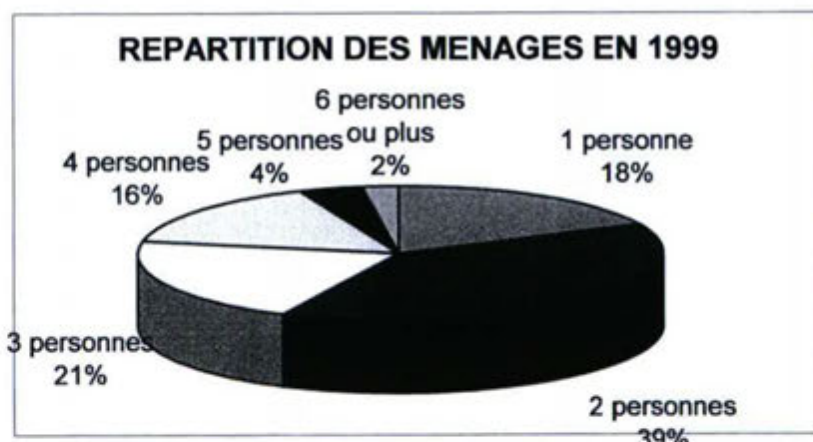
A titre de comparaison, l'indice de jeunesse du département de la Drôme est de 1,1 en 1999.

### 1.3. LES MENAGES

La population communale est répartie au sein de ménages parmi lesquels les couples et les personnes seules sont les plus représentés : 57 % des ménages.

Cette répartition correspond à la structure de la population qui vieillit et où les moins de 20 ans diminuent.

Seulement 22 % des ménages comprennent 4 personnes ou plus.



En 1990, les familles de 4 personnes ou plus représentaient 32 % des ménages, alors que les personnes seules et les couples étaient 44 %.

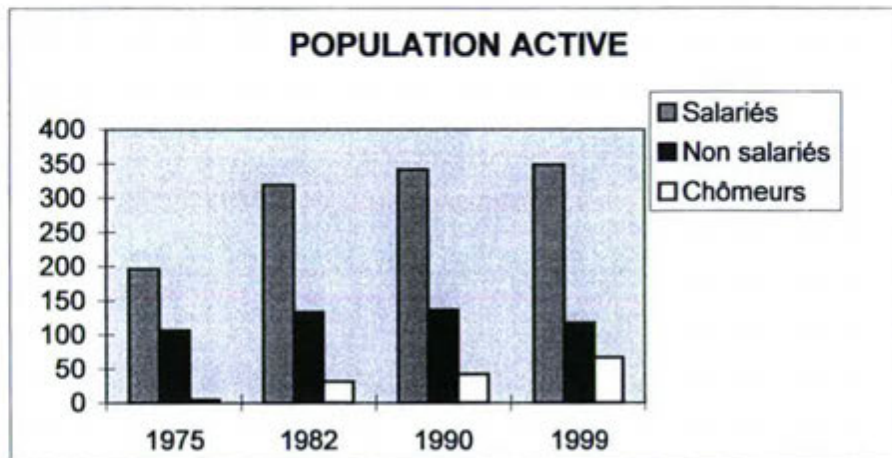
Ce « desserrement » des ménages en partie lié au vieillissement de la population peut être exprimé par l'évolution de l'indice des ménages (nombre moyen de personnes par ménage) qui est passé de 3 en 1982 à 2,5 en 1999.

On notera toutefois que cet indice est comparable à celui de l'ensemble de la Drôme qui est de 2,4 en 1999.

## 2. POPULATION ACTIVE

En 1999, la commune compte 531 actifs : 287 hommes et 244 femmes ce qui représente 48,6 % de la population.

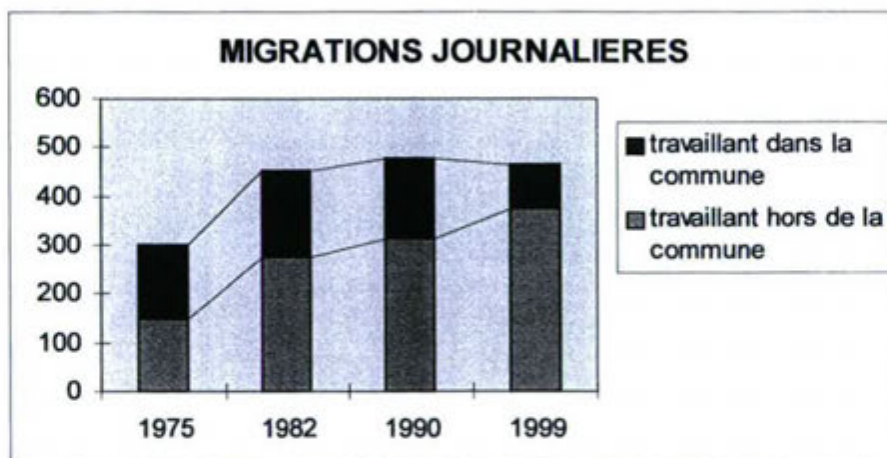
### 2.1. COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE



La structure de la population active montre une diminution de la part relative des non-salariés, alors que la part des chômeurs augmente et que celle des salariés est à peu près stable.

En 1999, 22 % des actifs sont non-salariés contre 66 % de salariés et 12 % de chômeurs.

### 2.2. MIGRATIONS JOURNALIERES



Depuis 1982, les habitants de la commune travaillant à l'extérieur sont majoritaires. Cette tendance s'est accentuée jusqu'au dernier recensement où 80 % des personnes occupant un emploi travaillent en dehors de la commune.

En 1975, la proportion était équilibrée.

## **LES GRANDES TENDANCES**

- *Après un afflux de population dans les années 1975-1982, la croissance démographique stagne.*
- *La population est encore jeune mais on observe une tendance au vieillissement liée notamment aux tranches d'âges intermédiaires (40-59 ans).*
- *De moins en moins d'actifs travaillent sur la commune.*

## **3. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES**

De part sa proximité avec Montélimar et les grands axes de communication, la commune est très attractive.

Cependant, la municipalité entend garder la maîtrise de sa croissance pour lui permettre de préserver son caractère rural et d'adapter progressivement ses équipements publics.

## B. ACTIVITES

### 1. L'AGRICULTURE

(Source : Recensement Général Agricole 2000 – Fiches comparatives 1979-1988-2000 – Résultats enquête communale.)

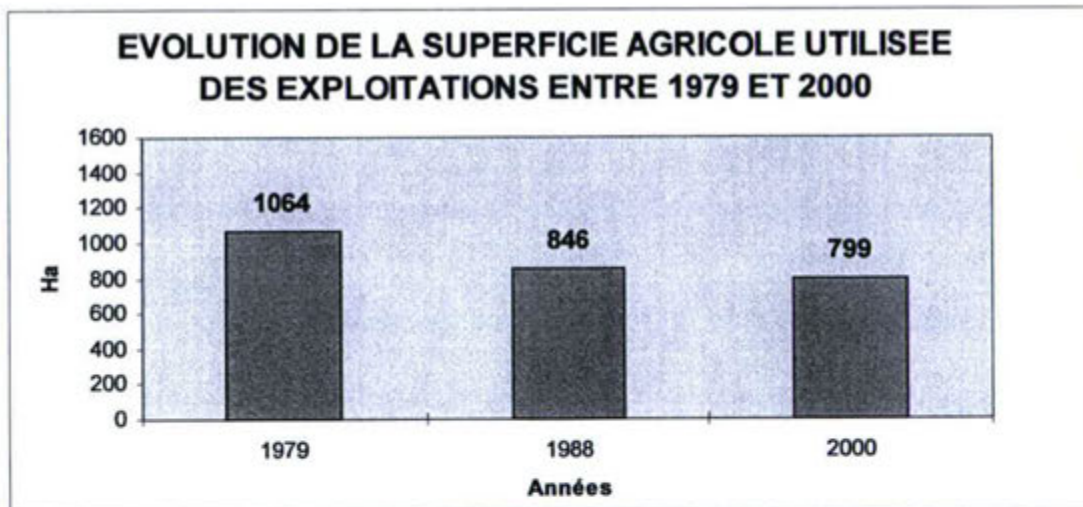
Avec une superficie de 910 ha, l'agriculture occupe 41 % du territoire de Savasse.

#### 1.1. EVOLUTION

Le nombre d'exploitations subit une chute sensible avec :

- 15 exploitations professionnelles recensées en 2000 contre 26 en 1979,
- 31 exploitations au total en 2000 contre 71 en 1979.

Les superficies agricoles utilisées (SAU) par les exploitants de la commune diminuent.



Une partie des terres de la commune est donc aujourd'hui exploitée par des agriculteurs installés sur des communes voisines.

Le recensement des exploitations de la commune effectué en 2004 confirme ces tendances avec :

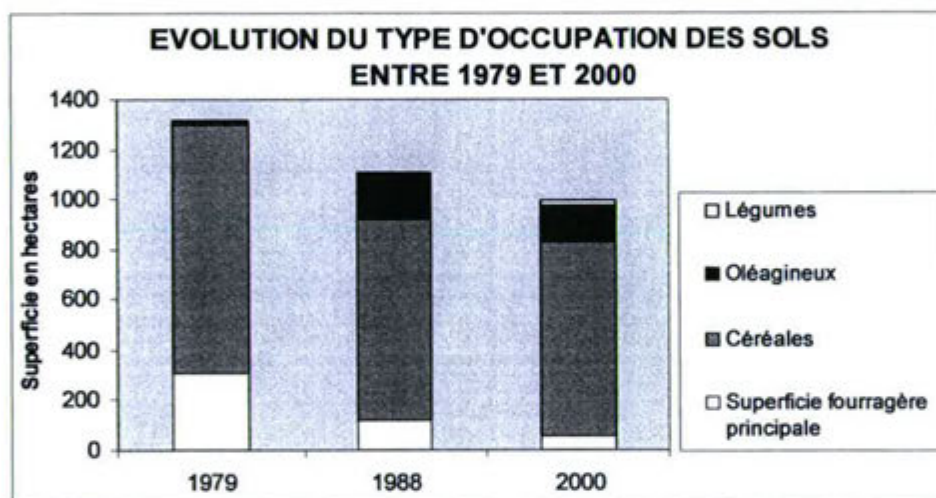
- 8 exploitations dont le siège est à Savasse et dont les exploitants exercent à temps plein ;

- 3 exploitations où le chef d'exploitation est double-actif et exerce une autre activité ;
- 2 exploitations dont le chef d'exploitation a dépassé l'âge de la retraite.

A ces 13 exploitations dont le siège est à Savasse, on peut ajouter :

- 4 exploitations dont le siège est situé en dehors de la commune mais qui exploitent des terres et utilisent des bâtiments sur Savasse, L'une de ces exploitations doit prochainement transférer son siège sur la commune.
- une pension-élevage de chevaux qui ne cultive pas de terres.

## 1.2. PRINCIPALES PRODUCTIONS



Les exploitations de Savasse ont ainsi peu à peu abandonné les cultures fourragères au profit des céréales et des oléagineux.

Cette évolution correspond à l'abandon progressif de l'élevage traditionnel (ovins - porcins).

Le recensement général agricole réalisé en 2000 fait apparaître un cheptel composé de 275 000 poules pondeuses. Deux installations sont d'ailleurs soumises à la législation sur les installations classées (derrière l' « Homme d'Armes » et au quartier des Charges).

Le recensement communal effectué en 2004 concorde avec ces données :

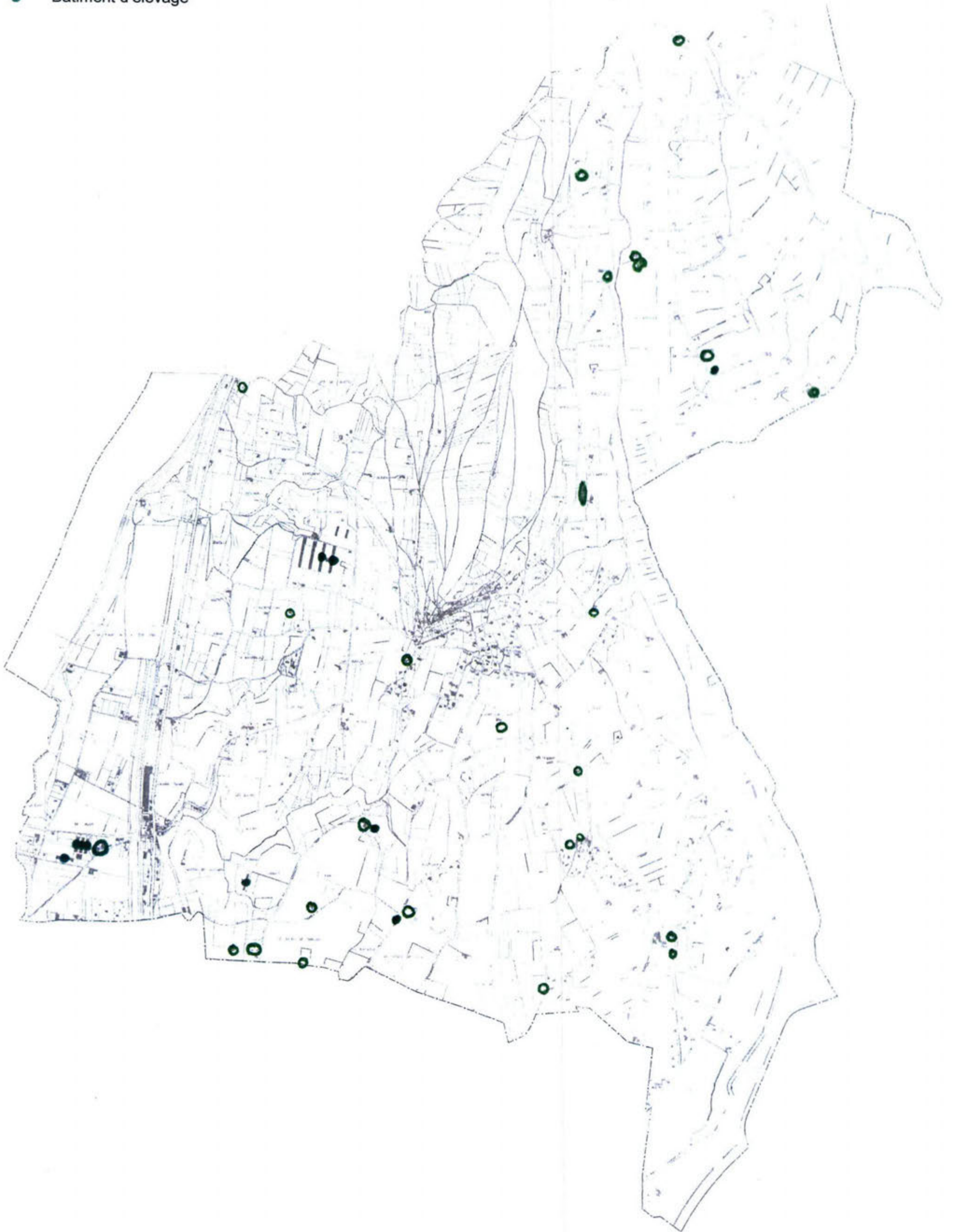
Les principales productions végétales sont les semences (maïs et tournesol avec des zones protégées) et les céréales. Sur le sud du territoire on trouve également des vergers et de la vigne.

Commune de SAVASSE

## BATIMENTS AGRICOLES

○ Siège ou bâtiment d'exploitation

● Bâtiment d'élevage



En ce qui concerne l'élevage la commune compte :

- un élevage industriel de poules pondeuses sur 2 sites,
- un élevage de veaux de boucherie d'une capacité de 100 places,
- un élevage de porcs sur paille d'une capacité de 100 places,
- un élevage d'autruche (70 têtes),
- un élevage ovin dont il ne subsiste que 16 brebis.

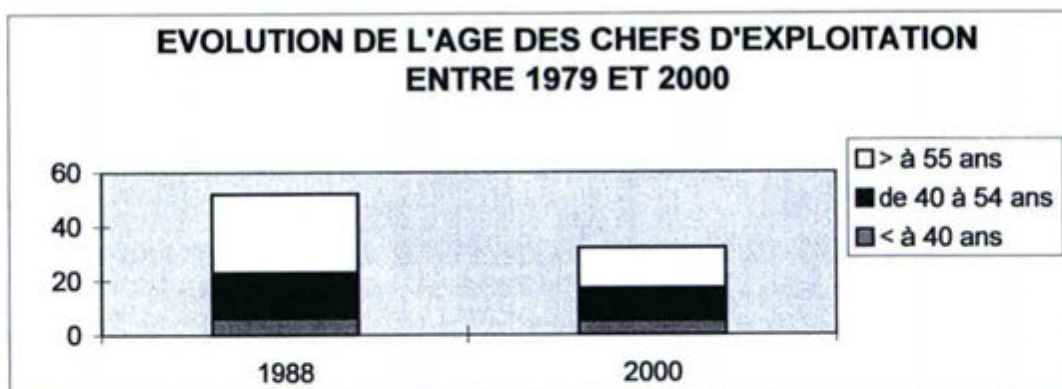
### **1.3. MOYENS DE PRODUCTION**

Plus de la moitié des surfaces utilisées est irrigable (511 ha) même si en 2000, seulement 356 ha étaient effectivement irrigués. On peut cependant noter que seuls 177 ha étaient irrigués en 1979.

La plupart des terres de la commune sont irrigables grâce à un réseau sous pression. Ce réseau ne dessert pas la plaine du Rhône qui est irrigable par pompage dans le Rhône ou forage dans la nappe.

### **1.4. CHEFS D'EXPLOITATION**

Le nombre de chefs d'exploitation a logiquement suivi la diminution des exploitations.



Cette évolution se traduit par une forte diminution des exploitants de plus de 55 ans. On observe également une difficulté de renouvellement de cette population puisqu'en 2000 seulement 5 exploitants ont moins de 40 ans

En 2004, sur les 13 exploitations ayant leur siège dans la commune le problème de succession ne se pose pas dans l'immédiat pour 11 d'entre elles (les chefs d'exploitation ont tous moins de 50 ans ou ont un successeur prévu).

## **2. LES ACTIVITES NON AGRICOLES**

### **2.1. ENTREPRISES ET ARTISANS**

Le long de la RN 7 au nord de l'« Homme d'Armes » sont implantées sur la zone d'activités:

- une entreprise de fabrication d'emballages de 100 salariés environ (installation classée)
- une entreprise de fabrication d'enrobés (installation classée)
- une entreprise de matériel de levage.

Il faut noter que cette zone d'activités présente une forme difficile à exploiter puisqu'elle s'étire en longueur entre la voie ferrée à l'ouest et la RN 7 à l'est sur près de 800 m, alors que sa largeur est de 75 m seulement.

Elle n'est donc pas forcément adaptée à toutes les activités. Se posent également des problèmes d'accès sur la RN 7, qui sont à limiter pour des raisons de sécurité.

Quartier Marais est également implantée une entreprise de fabrication d'isolants (installation classée), qui vient de cesser son activité.

27 artisans dans les métiers du bâtiment et des travaux publics ainsi qu'un réparateur de matériel agricole sont également installés en différents endroits de la commune.

Aujourd'hui, la SESAME (Communauté de Communes) a compétence économique et gère les futures zones d'activités.

La T.P.U., Taxe Professionnelle Unique a été instaurée le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

### **2.2. COMMERCE ET SERVICES**

La commune compte plusieurs commerces presque tous concentrés le long de la RN 7 et le plus souvent au hameau de l'Homme d'Armes : quatre restaurants, un tabac-snack, une boulangerie ainsi qu'un magasin d'électroménager discount, une brocante et un vendeur de caravanes. Un restaurant est en outre installé au village.

Les professions médicales sont représentées avec un médecin et une infirmière installés à l'Homme d'Armes.

### **2.3. TOURISME**

Quatre gîtes ou chambres d'hôtes sont recensés sur la commune qui n'a pas une véritable vocation pour le tourisme de séjour mais qui est en revanche idéalement située comme « village-étape ».

Le vieux village constitue la principale source d'attraction sur la commune. On peut noter que les anciens fours à chaux qui constituent également un patrimoine intéressant ne sont pas ouverts à la visite en dehors des journées du patrimoine.

Deux sentiers de randonnées sont inscrits au PDIPR\* et un sentier est également balisé.

#### **LES GRANDES TENDANCES**

- ***Une agriculture qui bénéficie d'un bon potentiel agronomique renforcé par une quasi-généralisation de l'irrigation.***  
***2 élevages de volailles importants ;***
- ***Une activité industrielle concentrée sur la RN 7 au nord de l'Homme d'Armes ;***
- ***Un tissu artisanal important sur tout le territoire ;***
- ***Commerces et services essentiellement à l'Homme d'Armes sauf pour les services publics concentrés au village.***
- ***Un développement économique coordonné à l'échelle intercommunale.***

\* PDIPR : Programme Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées.

## C. HABITAT ET URBANISATION

- ◇ 485 logements (RGP 1999) dont 457 occupés
- ◇ 424 résidences principales en 1999, dont 85 % de maisons individuelles
- ◇ 17 % de logements locatifs
- ◇ 2,5 personnes par logement occupé

### 1. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Des traces d'occupations préhistoriques ont été signalées en plusieurs endroits de la commune.

Des vestiges gallo-romains, notamment dans la combe aujourd'hui traversée par l'autoroute sont également connus.

L'époque médiévale a ensuite laissé des traces encore plus visibles : le vieux village montre encore aujourd'hui son église du XII<sup>ème</sup> siècle, une enceinte et les ruines du château sur les flancs du massif qui culmine au centre de la commune.

Ce village perché protégé s'articule le long d'une rue principale avec un bâti du XII<sup>ème</sup> au XV<sup>ème</sup> siècle.

L'occupation humaine s'est ensuite, au cours des siècles, principalement répartie :

- au chef-lieu constitué du vieux village et d'une zone lâche pavillonnaire qui s'étend en piémont avant de rejoindre le pôle d'équipement public sur la RD 165.
- au hameau de l'Homme d'Armes qui s'est développé au XIX<sup>ème</sup> siècle au carrefour de la RN 7 et de la voie d'accès au chef-lieu, la RD 165, en raison de la présence de fours à chaux. C'est ici que sont concentrés les commerces de la commune.

Ce hameau desservi par la RN 7 et la voie ferrée a également une vocation d'activités. On peut noter qu'il est situé dans le prolongement nord de la zone d'activités de Montélimar.

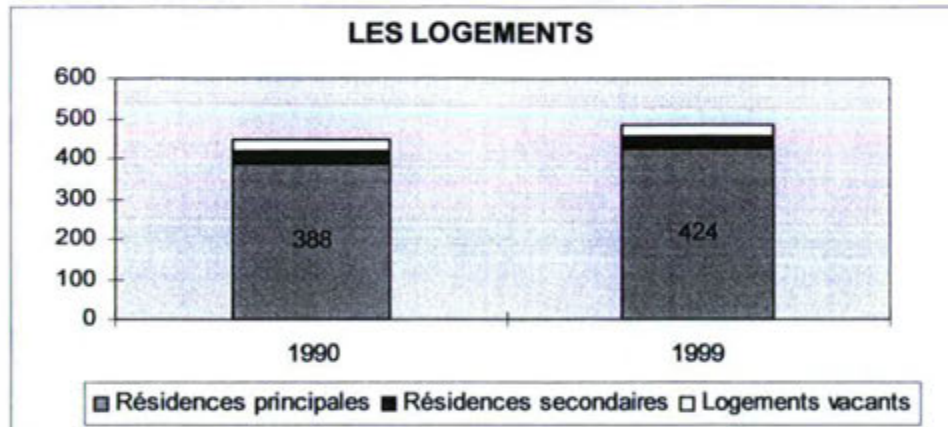
Trois autres groupes de constructions se sont également localisés en divers endroits du territoire, les principaux sont :

- au nord-est de part et d'autre de l'autoroute : Les Gilles,
- au sud-est : Chabert,
- au nord : Les Auberts.

En dehors de l'Homme d'Armes et du chef-lieu et de ces principaux hameaux, une urbanisation dispersée, constituée d'anciens corps de fermes imposants et caractéristiques de l'architecture locale et plus récemment de villas s'est développée.

## 2. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER

### 2.1. EVOLUTION DES LOGEMENTS

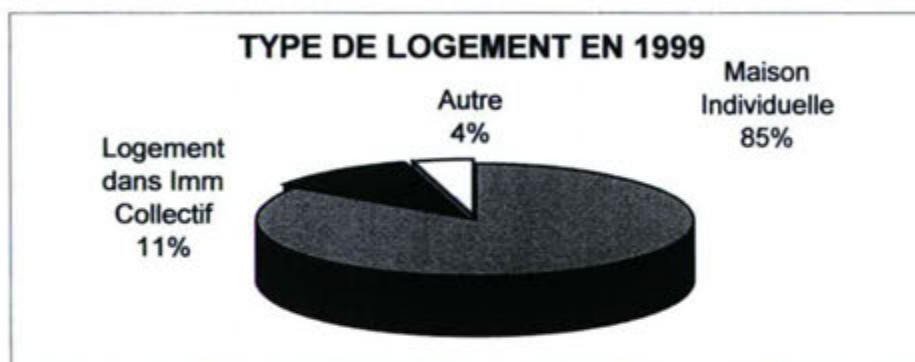


Alors que la population se stabilisait, le nombre de résidences principales est passé de 388 à 424 entre 1990 et 1999, enregistrant ainsi une progression de + 9 %. Le nombre moyen d'habitants par logement a donc diminué de 2,8 à 2,5.

Dans le même temps le nombre de résidences secondaires (6,8 %) et de logements vacants n'a pas évolué. Ces derniers sont au nombre de 28 et représentent près de 6 % du parc.

### 2.2. TYPOLOGIE

#### a) Modes de logement



La maison individuelle reste le mode de logement prépondérant avec 85 % du parc.

Cependant l'offre de logements collectifs s'est considérablement améliorée entre 1990 et 1999 puisqu'elle est passée de 4 à 46 logements (soit de 1 % à 11 % du parc).

Ce taux excède aujourd'hui celui du canton de Marsanne pour lequel 9 % des logements sont collectifs.

## b) Statut d'occupation



76 % des logements sont occupés en propriété et 17 % le sont en location. Ce taux est en légère augmentation par rapport à 1990 où moins de 15 % du parc était constitué de logements locatifs.

Par rapport à l'ensemble du canton de Marsanne qui compte 22 % de logements locatifs, la commune est légèrement en retrait.

## c) Logements sociaux et habitat ancien

Il est à noter que la moitié des logements locatifs de Savasse appartiennent à la commune et sont des logements sociaux (10 logements).

12 autres logements sociaux (7 gérés par un organisme H.L.M. et 5 privés) sont également présents sur la commune.

Les logements sociaux représentent ainsi un peu moins de 5 % du parc.

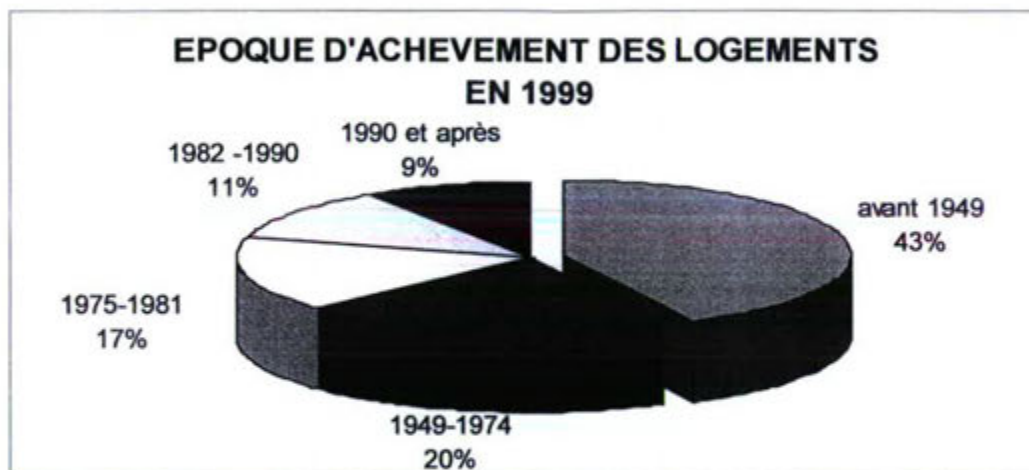
Un logement insalubre est repéré sur la commune au hameau de l'Homme d'Armes.

Il n'y a pas d'O.P.A.H.\* en cours. Une s'est terminée en 1992 et une nouvelle est en préparation.

Un Programme Local de l'Habitat est en préparation par la SESAME (la phase diagnostic est en cours, les orientations et objectifs ne sont pas encore définis).

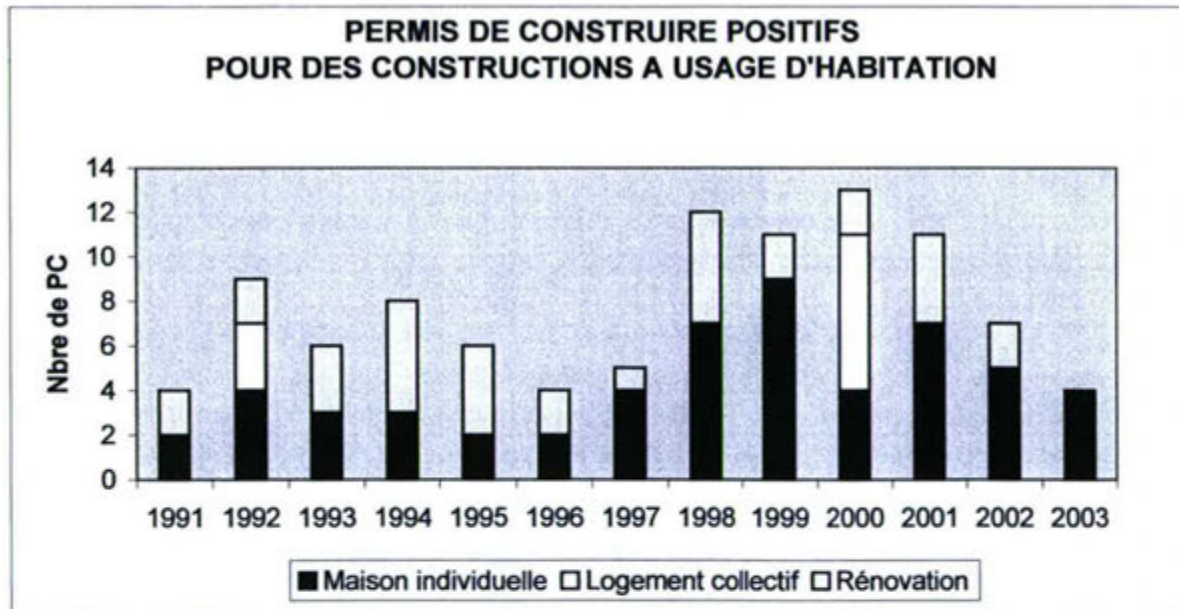
\* O.P.A.H. : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

### 2.3. EPOQUE D'ACHEVEMENT



Le parc est relativement équilibré avec 43 % de logements de plus de 50 ans et 37 % de moins de 25 ans.

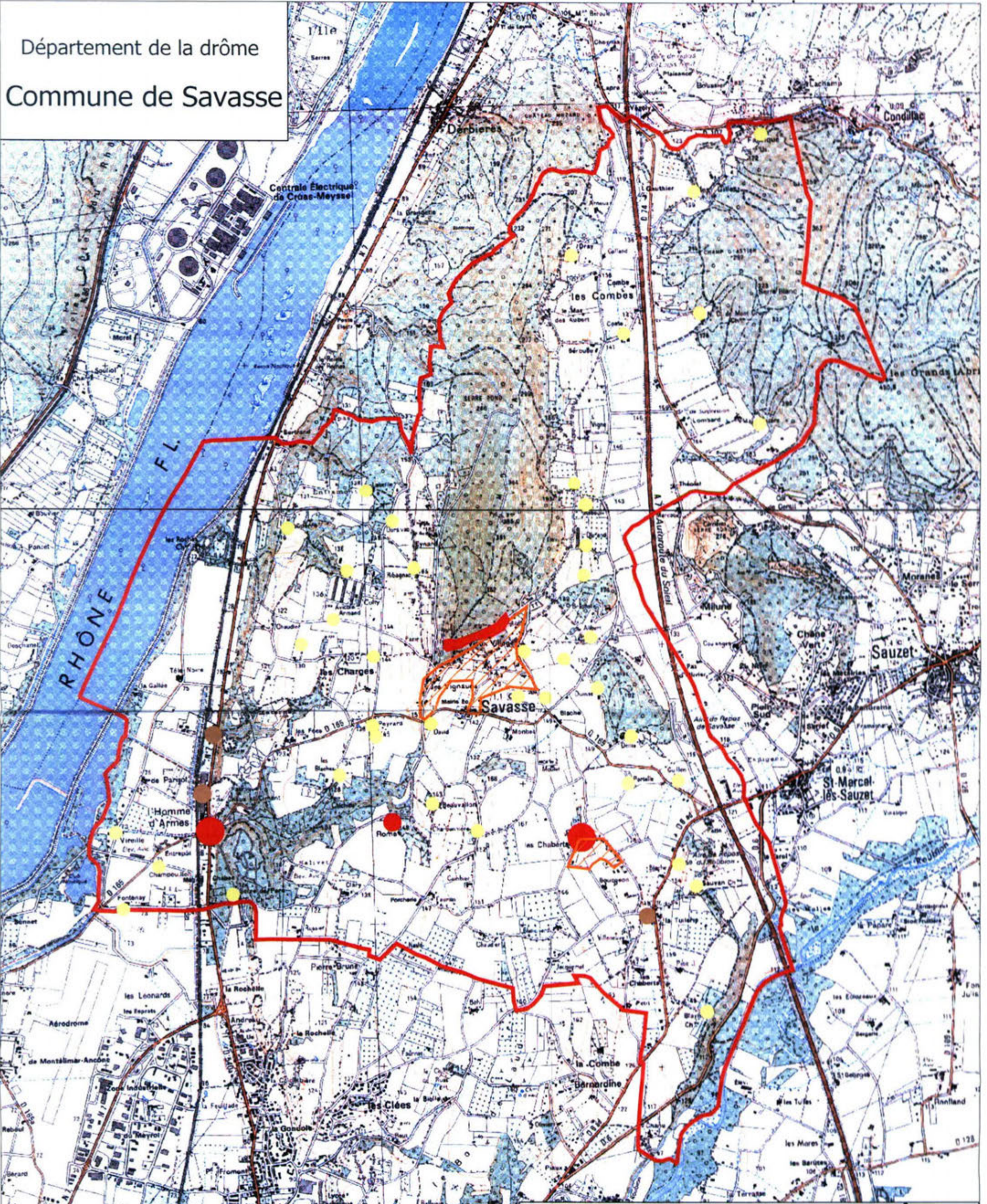
### 2.4. RYTHME DE LA CONSTRUCTION



Pour l'habitat, le rythme des permis de construire s'est accéléré depuis 1998 : près de 10 permis en moyenne entre 1998 et 2003 contre 6 entre 1991 et 1997. La mise en œuvre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) lancé en 1996 explique ce phénomène.

Sur la totalité de la période étudiée (1991 à 2003), cette moyenne est de près de 8 permis par an.

Département de la drôme  
Commune de Savasse



**LE BÂTI**

-  Limite Communale
-  Extensions urbaines
-  Bâti ancien dense
-  Bâti isolé de caractère
-  Bâtiments d'activité

La rénovation de bâtiments existants représente près de 3 permis par an pour 5 permis pour des constructions neuves en moyenne.

Les constructions de logements collectifs se font au coup par coup avec 3 logements en 1992 et 7 logements en 2000.

On peut enfin noter sur la période 2 permis de lotir en 1994 pour respectivement 14 et 4 lots (moyenne de 2 000m<sup>2</sup> par lot).

Le rythme de construction devrait s'accélérer à nouveau en 2006-2008 avec :

- la réalisation de 6 logements locatifs à proximité de la mairie,
- l'aménagement d'une zone d'urbanisation future quartier Grosille (NAb du P.O.S.) par la mise en œuvre d'un P.A.E. où une douzaine de constructions sont prévues,
- l'aménagement d'un quartier Croze (zone NAa du POS), à l'ouest de la mairie devrait ensuite être entamée (par le biais d'un P.A.E. également). Une quarantaine de constructions y seront possibles dans les deux à quatre années à venir.

## **D. SERVICES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

### **1. SERVICES PUBLICS ET COLLECTIFS**

Outre la Mairie et une agence postale, le chef-lieu accueille l'école qui comprend six classes de la maternelle au CM2.

En 2004-2005 les effectifs atteignent 136 élèves.

Une garderie périscolaire est gérée par une association et un C.L.S.H.\* accueille les enfants les mercredis et vacances scolaires.

Une bibliothèque communale est également disponible pour les habitants à côté de l'école.

### **2. EQUIPEMENTS DE SPORTS ET LOISIRS**

- Un stade de foot ainsi que des stades de tennis sont implantés quartier des Blaches. Une salle de sport est en projet pour 2007, située près de la salle des fêtes.
- Une salle polyvalente, au village.
- Un terrain de basket, au village.

### **3. VIE ASSOCIATIVE**

18 associations animent la vie locale et concernent de nombreux domaines : sports et loisirs, animation sociale, ancien patrimoine, environnement.

---

\* C.L.S.H. : Centre de Loisirs Sans Hébergement.

## **4. LES RESEAUX**

### **4.1. ADDUCTION D'EAU POTABLE**

Le réseau collectif d'adduction d'eau potable est géré par le syndicat des eaux Drôme-Rhône qui couvre 9 communes.

Le captage « Puits Juston » alimente ce réseau : il est situé dans la plaine le long du Rhône au sud-ouest du hameau de l'Homme d'Armes. Les périmètres de protection de ce puits ont été modifiés et ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en janvier 2004. Les eaux sont traitées par chloration.

Ce puits procure des ressources suffisantes pour faire face à une augmentation de population.

Des projets d'amélioration du réseau qui dessert environ 450 abonnés sont prévus :

- maillage du réseau chemin de l'Homme d'Armes,
- maillage au quartier Grosille pour 11 nouvelles maisons,
- renforcement du réseau à la Croze pour alimenter les lotissements.

### **4.2. DEFENSE CONTRE L'INCENDIE**

Le réseau de défense contre l'incendie est basé sur le réseau d'eau potable.

### **4.3. ASSAINISSEMENT**

(Source : S.G.A.)

#### **a) Assainissement collectif**

Deux secteurs de la commune sont aujourd'hui desservis par un réseau collectif d'assainissement qui concerne 157 foyers :

- Le village : exploitation en régie, réseau de type séparatif. Les effluents sont traités dans un lagunage naturel d'une capacité nominale de 450 EH et mis en service en 1993.

Le suivi du fonctionnement est assuré par le SATESE. Le rejet est de bonne qualité.

En 2005, la station reçoit uniquement 50 % de sa charge polluante nominale, elle peut donc supporter des extensions de l'urbanisation.

- L'Homme d'Armes : exploitation par la SDEI, réseau de type séparatif raccordé au réseau d'assainissement et donc à la station d'épuration de Montélimar.

Le S.G.A.\* élaboré de manière concomitante avec le P.L.U. a prévu :

- a) l'extension du réseau collectif du village pour desservir les secteurs proches (Grosille, L'Hôpital, Les Crozes) et constructibles du P.O.S.,
- b) la création d'un réseau semi-collectif pour la partie agglomérée du hameau des Chaberts, étant donné les problèmes de fonctionnement des installations existantes et le peu de places disponibles pour la mise en place d'un dispositif autonome.

#### **b) Assainissement non collectif**

Le reste du territoire communal est et sera assaini de manière autonome.

Les études de sols réalisées dans le cadre du S.G.A. ont permis de définir les filières à priori les plus adaptées.

### **4.4. ELIMINATION DES DECHETS**

Cette compétence a été déléguée à la Communauté de Communes S.E.S.A.M.E..

Deux collectes hebdomadaires sont organisées pour récolter les bacs roulants de regroupements.

Ces déchets sont évacués en décharge (C.E.T. de Roussas).

Le tri sélectif est organisé sur trois sites qui permettent de récolter :

- le verre,
- les papiers-cartons.

La déchetterie de la S.E.S.A.M.E. à Montélimar permet de déposer en outre les encombrants et les déchets spéciaux.

Les déchets industriels sont acheminés vers la déchetterie d'ONYX (payante pour les artisans).

Une plate-forme de recyclage des gravats est implantée à Montélimar.

Les déchets végétaux peuvent être amenés à la déchetterie de la S.E.S.A.M.E. au sud de Montélimar, et cette dernière prévoit une nouvelle déchetterie au nord de Montélimar.

---

\* S.G.A. : Schéma Général d'Assainissement.

## **4.5. RESEAU VIAIRE**

Le réseau viaire est marqué par la RN 7 qui traverse la commune du nord au sud dans sa partie ouest, près du Rhône.

La RD 165 dessert l'ensemble du territoire communal d'ouest en est : depuis la RN 7 à l'Homme d'Armes jusqu'à la RD 6ad qui coupe la partie sud-est de la commune et rejoint St-Marcel-Lès-Sauzet. L'étroitesse de cette voie par endroit pose des problèmes de sécurité. La traversée du village peut également s'avérer dangereuse étant donné la vitesse des véhicules.

La RD 74 de La Coucourde à Sauzet traverse la partie nord-est de la commune, isolée par l'autoroute A7.

Le reste du territoire est desservi par un important réseau de voies communales.

On peut noter que la voie ferrée Lyon-Marseille traverse également la commune du nord au sud parallèlement à la RN 7.

L'autoroute A7 constitue le deuxième corridor « routier » nord-sud à l'est de la commune : l'accès le plus proche se situe sur la commune des Tourettes à 10 km au nord de Savasse (échangeur de « Montélimar-Nord »).

## **5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**

### **5.1. CIRCULATION AUTOMOBILE**

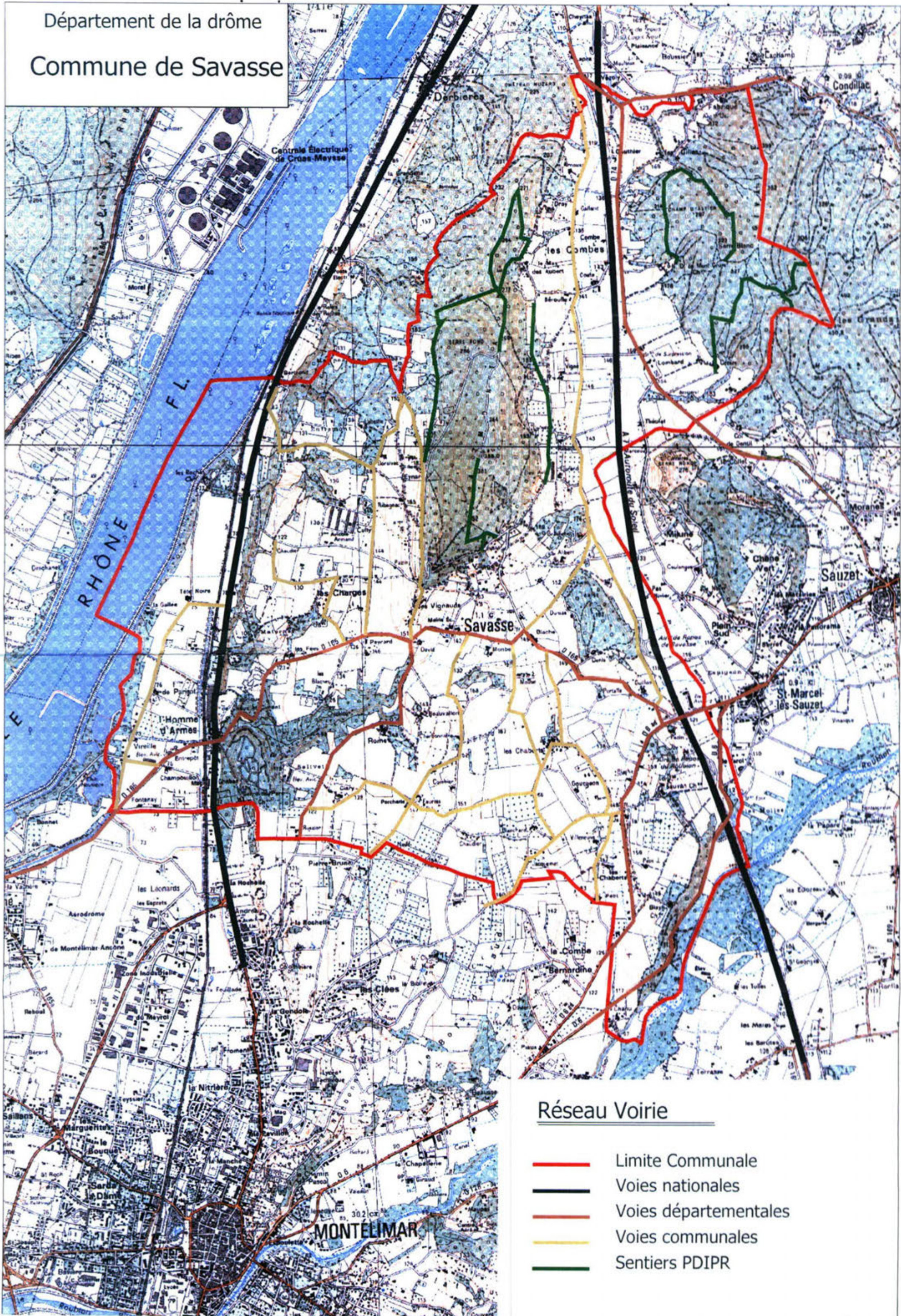
La RN 7 est utilisée comme axe de transit national, mais plusieurs voies communales permettent d'éviter cet axe pour rejoindre Montélimar.

La RD 6 est également une voie de transit importante entre Montélimar et la vallée du Roubion.






Sur ces axes des problèmes liés à la vitesse excessive des véhicules peuvent être rencontrés mais sont particulièrement sensibles dans la traversée de l'Homme d'Armes. On notera qu'un passage piéton souterrain y a été aménagé qui emprunte le lit d'un ruisseau (il sera donc impraticable quelques jours par an).



Département de la drôme  
Commune de Savasse



Réseau Voirie

-  Limite Communale
-  Voies nationales
-  Voies départementales
-  Voies communales
-  Sentiers PDIPR

## E. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Savasse participe depuis sa création en 1992 à **S.E.S.A.M.E.** la Communauté de Communes de l'agglomération de Montélimar qui compte aujourd'hui 14 communes pour environ 44 000 habitants. Cette structure a notamment compétence en matière économique. Compétence qui a été renforcée avec l'instauration au 1<sup>er</sup> janvier 2005 de la Taxe Professionnelle Unique.

Par ailleurs, Savasse adhère :

- au **Syndicat des Eaux Drôme-Rhône** (9 communes),
- au **S.I.I.R.M., Syndicat d'Irrigation Rhône-Montélimar** (16 communes),
- au **S.D.E.D., Syndicat Départemental d'Energies de la Drôme.**

## F. LES LOIS ET REGLEMENTATIONS NATIONALES

De nombreuses dispositions supra-communales s'imposent à la commune et doivent être prises en compte dans son document d'urbanisme : Loi sur l'Eau, Loi Paysage, Loi S.R.U., Servitudes d'Utilité Publique.

Toutes ces dispositions sont précisées dans le Porté à Connaissance de l'Etat, transmis à la commune à l'occasion de la révision de son P.L.U.. Les principaux éléments de ce Porté à Connaissance sont joints en annexe au dossier de P.L.U..

**CHAPITRE DEUXIEME**  
**ANALYSE DE L'ETAT INITIAL**  
**DE L'ENVIRONNEMENT**

## A. PAYSAGE

### 1. LES GRANDES UNITES PAYSAGERES

La commune de Savasse s'étend sur 2 201 hectares le long du Rhône.

Elle occupe trois étages de terrasses alluviales interrompues par des massifs manocalcaires derrière le vieux village et à l'est de la commune.

A cette histoire géologique se sont associées les interventions humaines plus ou moins importantes pour façonner les différents paysages de la commune :

→ La plaine alluviale du Rhône à l'ouest qui occupe environ 10 % du territoire : ce territoire au large parcellaire est essentiellement occupé par l'agriculture sous forme de vastes champs ouverts de cultures annuelles et de quelques vergers.



D'anciennes fermes et des habitations plus récentes ponctuent ce territoire borné à l'ouest par la ripisylve du Rhône et par la voie ferrée puis la RN 7 à l'est.



Au nord, à la convergence entre le Rhône et la voie ferrée, le parc boisé du château des Roches arrête le regard.

Le hameau de l'Homme d'Armes s'est installé entre voie ferrée et RN 7 au pied du talus qui délimite la deuxième terrasse du Rhône.

→ Un plateau ondulé entaillé par plusieurs ruisseaux ou talwegs qui coulent d'est en ouest vers le Rhône occupe la majeure partie du territoire communal. Le paysage y est varié avec une alternance de champs ouverts, de quelques vergers et d'alignements ou d'espaces boisés qui marquent les talus.



Sur ce plateau se détache « La Montagne » qui focalise les regards : ce massif boisé sombre qui culmine à près de 400 m s'étire du nord de la commune jusqu'au village ancien qui s'est accroché à son flanc sud.

Les vestiges des remparts se confondent avec la crête aiguë. Les extensions plus récentes du village se sont installées sur les pentes plus douces en contre bas du village ancien.

- Une dépression dans laquelle s'est installée l'autoroute A7 trace une nouvelle ligne nord-sud à l'est de la commune avant une nouvelle « rangée » de massifs boisés qui bordent la commune à l'ouest.



Le territoire communal est donc marqué par des lignes de forces essentiellement orientées nord-sud : le Rhône, la voie ferrée et la RN 7, La Montagne, l'A7 dans sa dépression.

Mais la Montagne est l'élément marquant et structurant, à la fois par sa position centrale, par l'implantation du village sur son extrémité sud et par sa couleur sombre liée aux boisements qui contraste avec les coloris plus doux des zones agricoles et ceux presque blancs du vieux village.

## 2. PAYSAGES BATIS

- Le village médiéval à flanc de montagne constitue un patrimoine identitaire dont la protection est à maintenir.

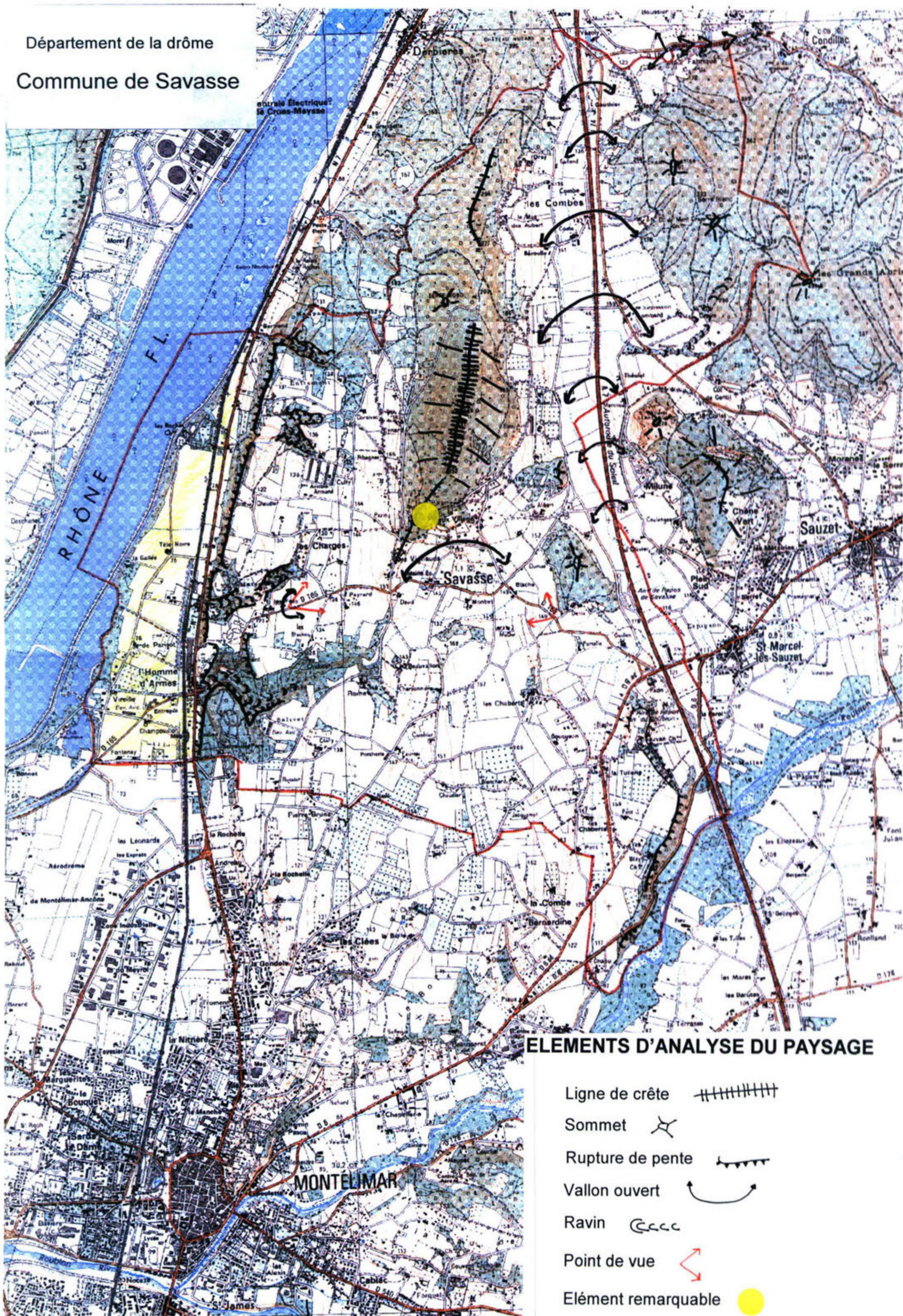


- Les extensions du village vers le sud ont d'abord suivi un mode linéaire le long de la ligne de crête nord-sud puis ont plus récemment investi le piémont jusqu'à la Croze.

Ce secteur a subi d'importantes évolutions avec deux lotissements réalisés et deux en cours : l'habitat pavillonnaire peu dense caractérise ces extensions.



- L'Homme d'Armes présente un habitat groupé aligné le long de la RN 7 et de la RD 165 qui monte au village. Il est cerné au nord et au sud par des zones d'activités ou commerciales, à l'ouest par la voie ferrée et à l'est par un talus d'une vingtaine de mètres.



**ELEMENTS D'ANALYSE DU PAYSAGE**

- Ligne de crête
- Sommet
- Rupture de pente
- Vallon ouvert
- Ravin
- Point de vue
- Élément remarquable

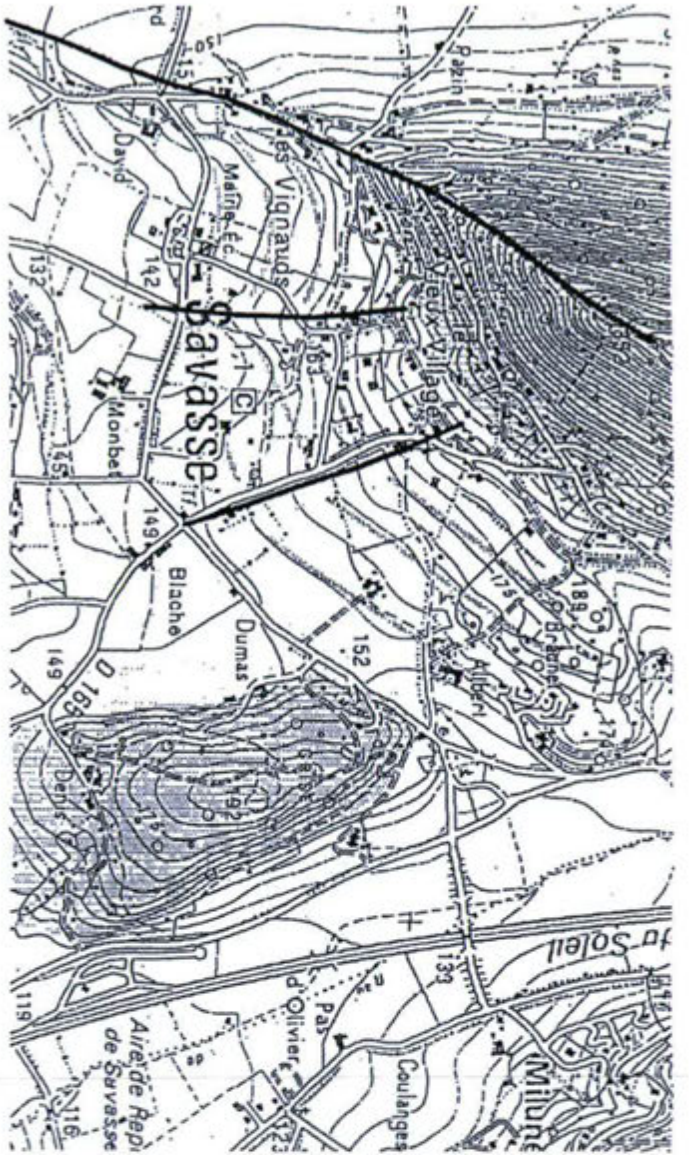


## **ETUDE PAYSAGERE**

Réalisée en mai 1997

Par : **Denis COMPERE et Michel FLORIN**

**Extraits des parties CONSTAT ET RECOMMANDATIONS**



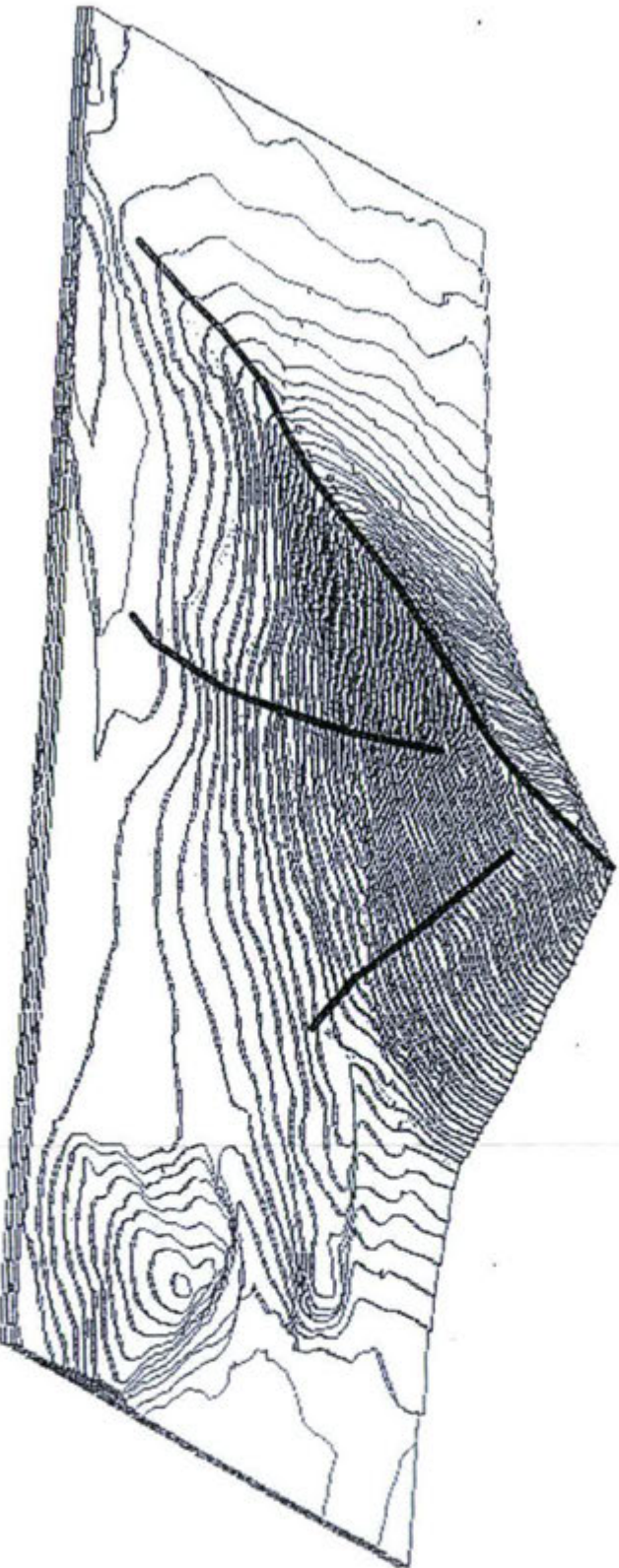
## CONSTAT sur la zone TOPOGRAPHIE

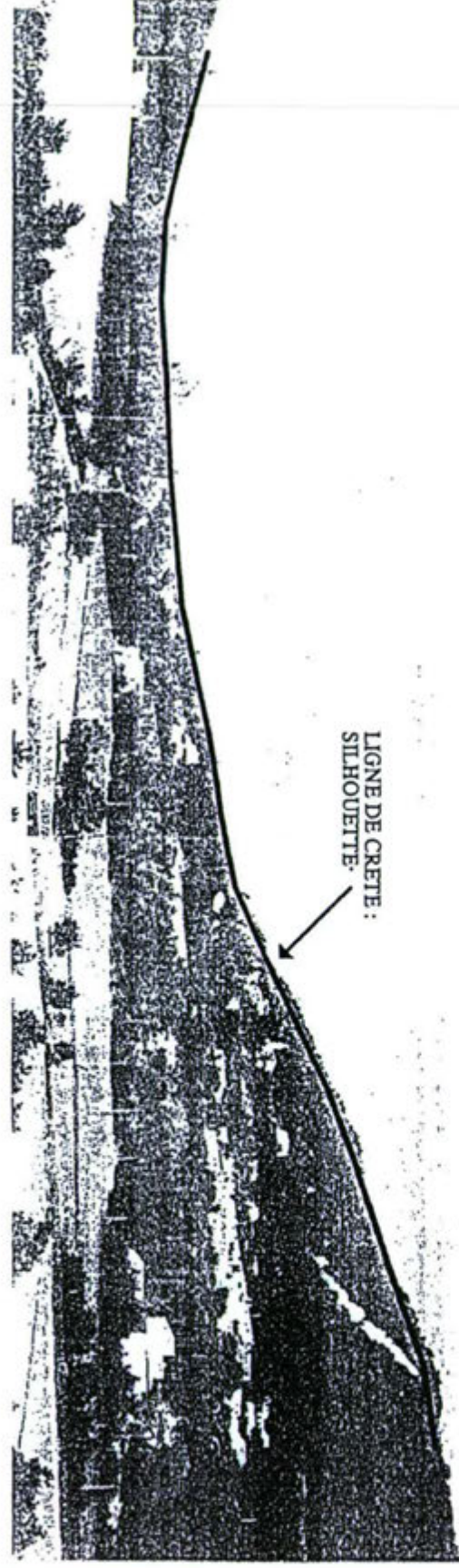
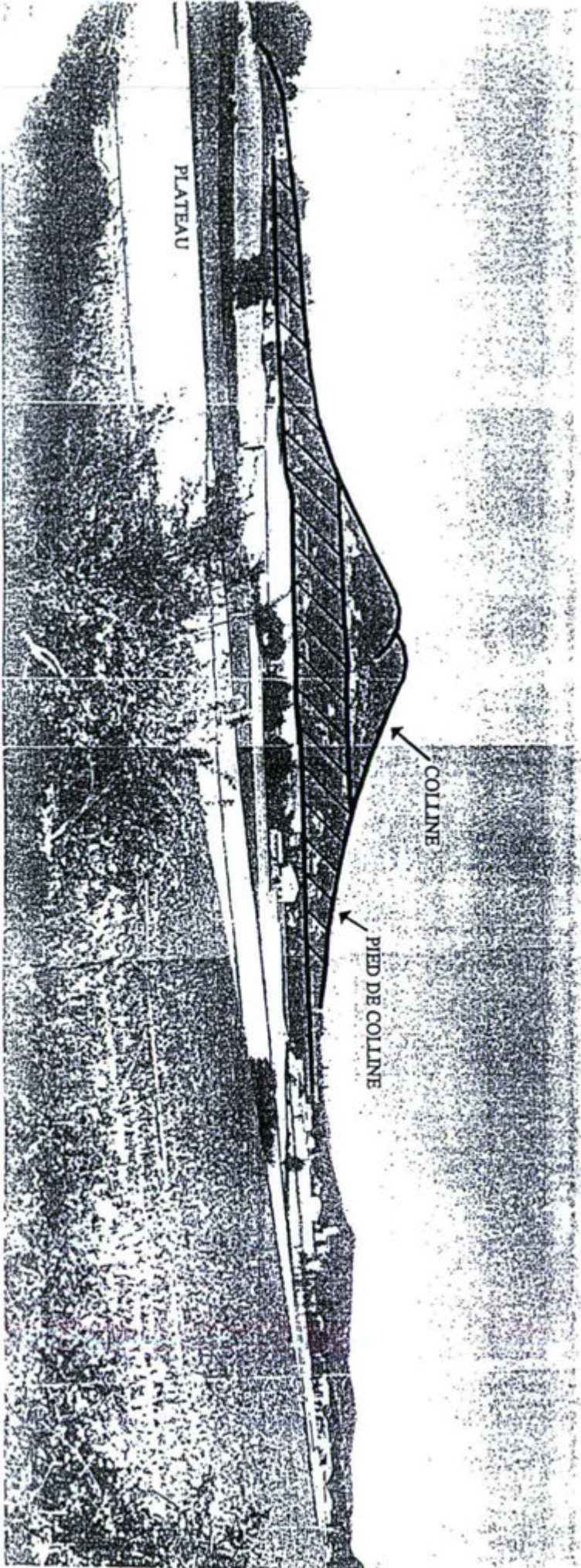
La topographie sur la zone est caractérisée par 3 espaces :

- Une colline de forte pente ;
- Une zone de pente moyenne ;
- Une zone de faible pente.

Dans le détail :

- Une ligne de crête orientée Nord-Sud ;
- 2 ondulations Nord-Sud ;
- Des courbes de niveaux concaves au Sud-Ouest et parallèles au Sud et Sud-Est, longeant la colline ;
- Une petite colline au Sud-Est, créant un petit vallon, à l'Est de la zone ;
- Un plateau.

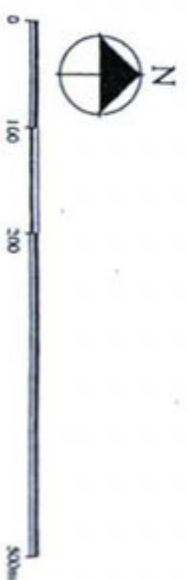







CONSTAT  
sur la zone  
TOPOGRAPHIE



**CONSTAT**  
sur la zone  
**PEDOLOGIE**



- LEGENDE**
-  Sol peu évolué, calcaires marneux, calcaires durs
  -  Sol caillouteux, calcaire sur éboulis
  -  Texture moyenne, marne ou molasse.

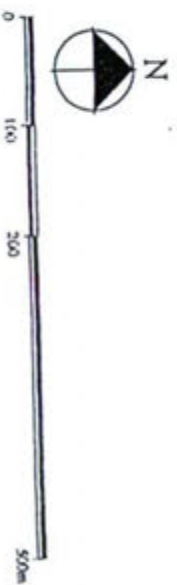
**CONSTAT**  
sur la zone  
**Principaux secteurs de VEGETATION**

La végétation de la commune de SAVASSE est typique d'un climat méditerranéen, caractérisé par des essences telles que chêne vert, érable de Montpellier, buis, thym...



**LEGENDE**

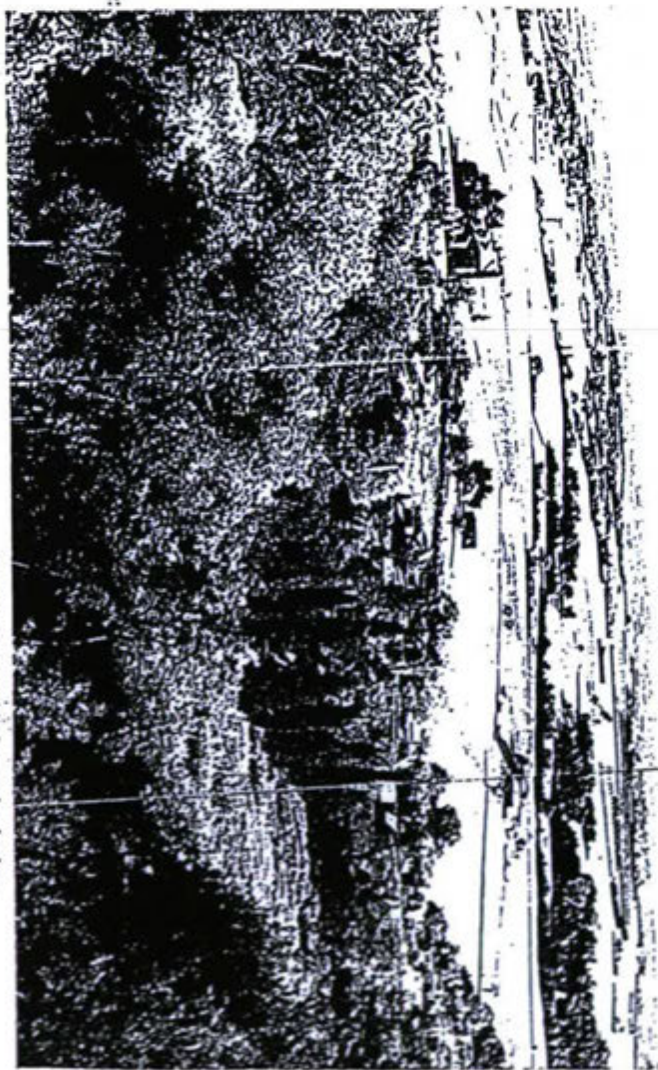
-  Secteur Naturel Collinaire :  
Végétation de type méditerranéenne, garrigue naturelle basse, persistante, à chêne vert, buis, thym...
-  Secteur Naturel Inférieur :  
Végétation de type méditerranéenne dense, plus haute, avec introduction de caducs de type chêne pubescent.
-  Secteur Intermédiaire :  
Végétation plus clairsemée, avec apparition d'essences planitiques type cyprès.
-  Secteur Agricole.



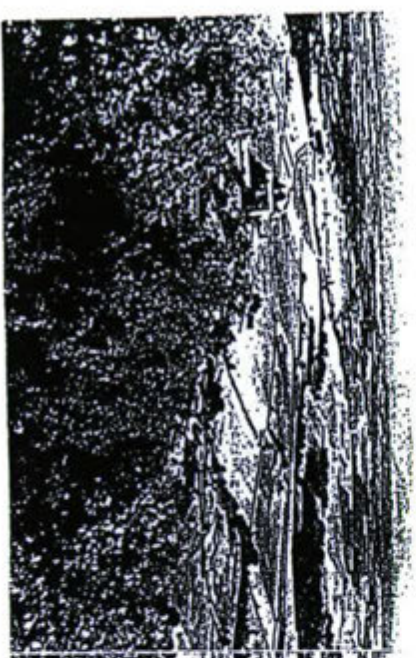
CONSTAT  
sur la zone  
VEGETATION



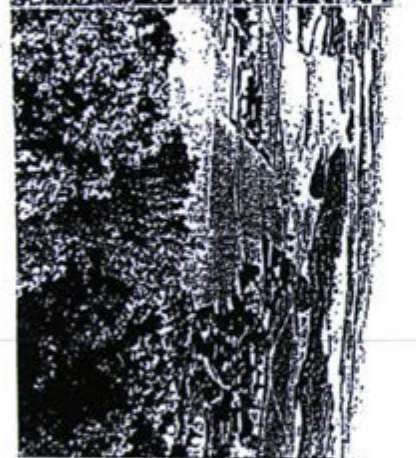
Secteur Naturel Collinaire:  
Végétation basse de  
garrigue,  
persistants à dominante  
chêne vert et buis



Secteur Intermédiaire et Agricole :  
Végétation plus mélangée naturelle+planté



Secteur Naturel Inférieur :  
Végétation dense, naturelle : présence  
de végétaux caducs de haute tige  
(quercus pubescens)



# CONSTAT sur la zone URBANISATION

## TYPES D'URBANISATION



Vieux village :

- accroché à la colline
- urbanisation linéaire le long des courbes de niveaux (Est-Ouest)



Urbanisation linéaire, située sur la ligne de crête, le long de la desserte, orienté Nord-Sud.



Urbanisation diffuse, développée au pied du vieux village.



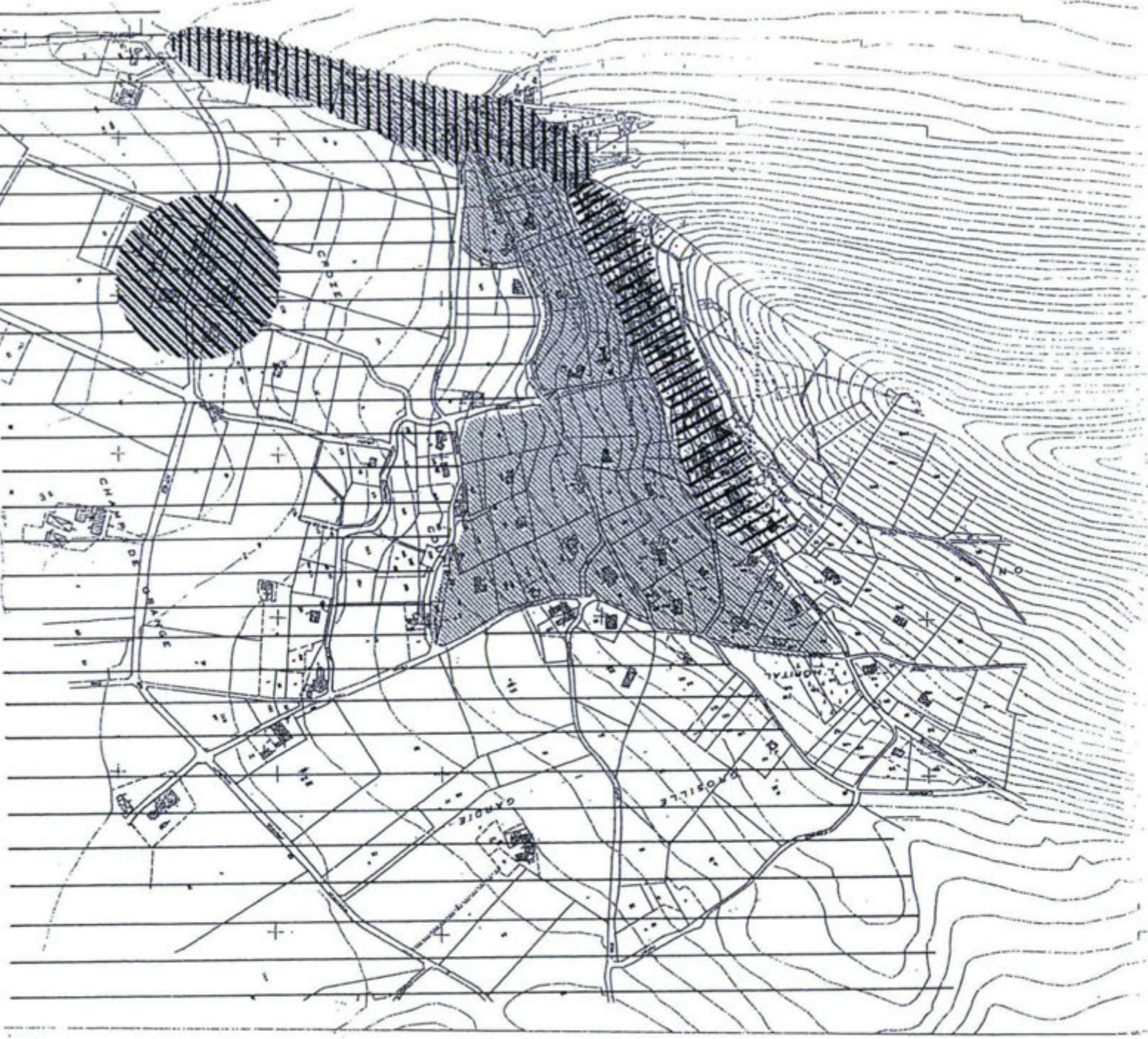
Le centre d'activité, regroupé sur le plateau, au pied de la colline.



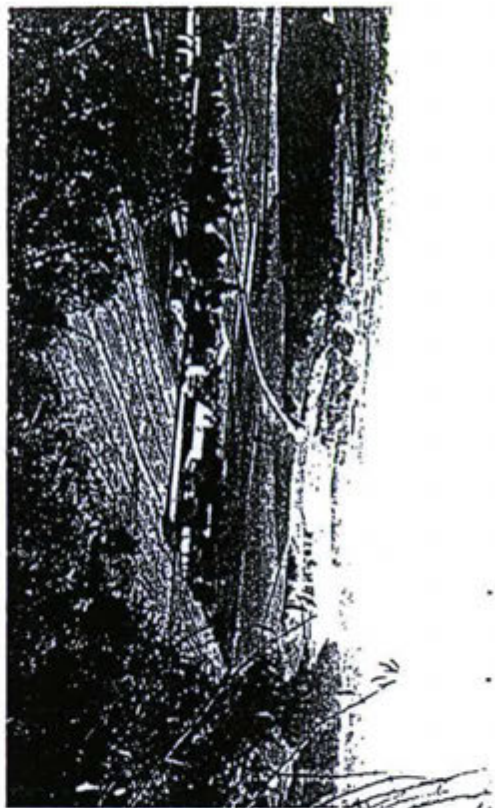
Urbanisation de hameau, constituée de fermes isolées sur le plateau.

## TYPES DE BATIS

- Vieux village : habitat groupé, dense, linéaire, en R+1
- Ligne de crête : habitat diffus résidentiel
- Au pied du vieux village : habitat diffus âgé de 20-30 ans
- Plateau : corps de fermes isolés ponctuant la zone agricole.



CONSTAT  
sur la zone  
URBANISATION

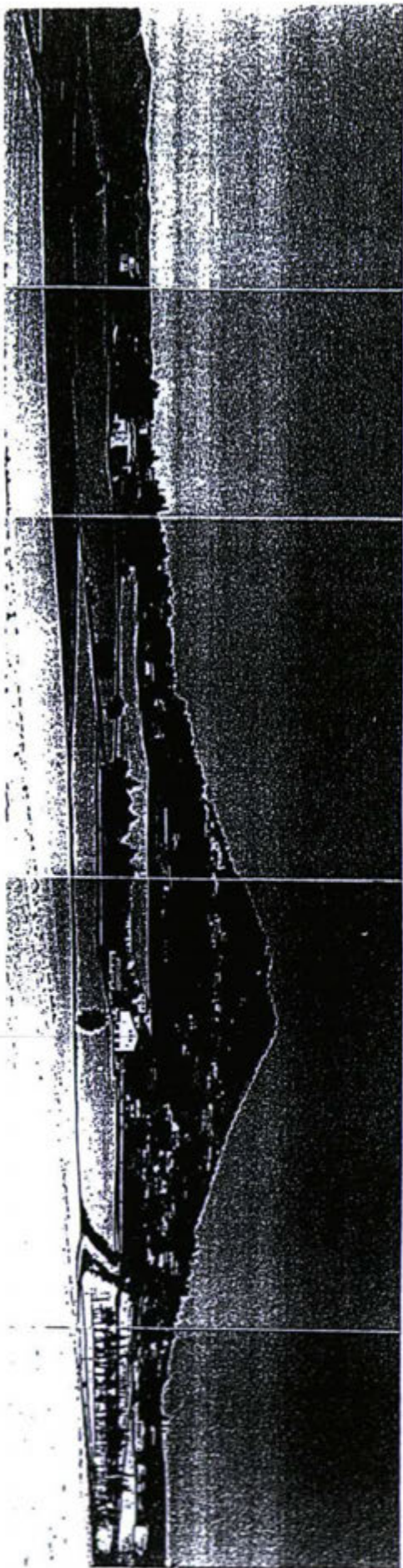


Le Centre d'Activités

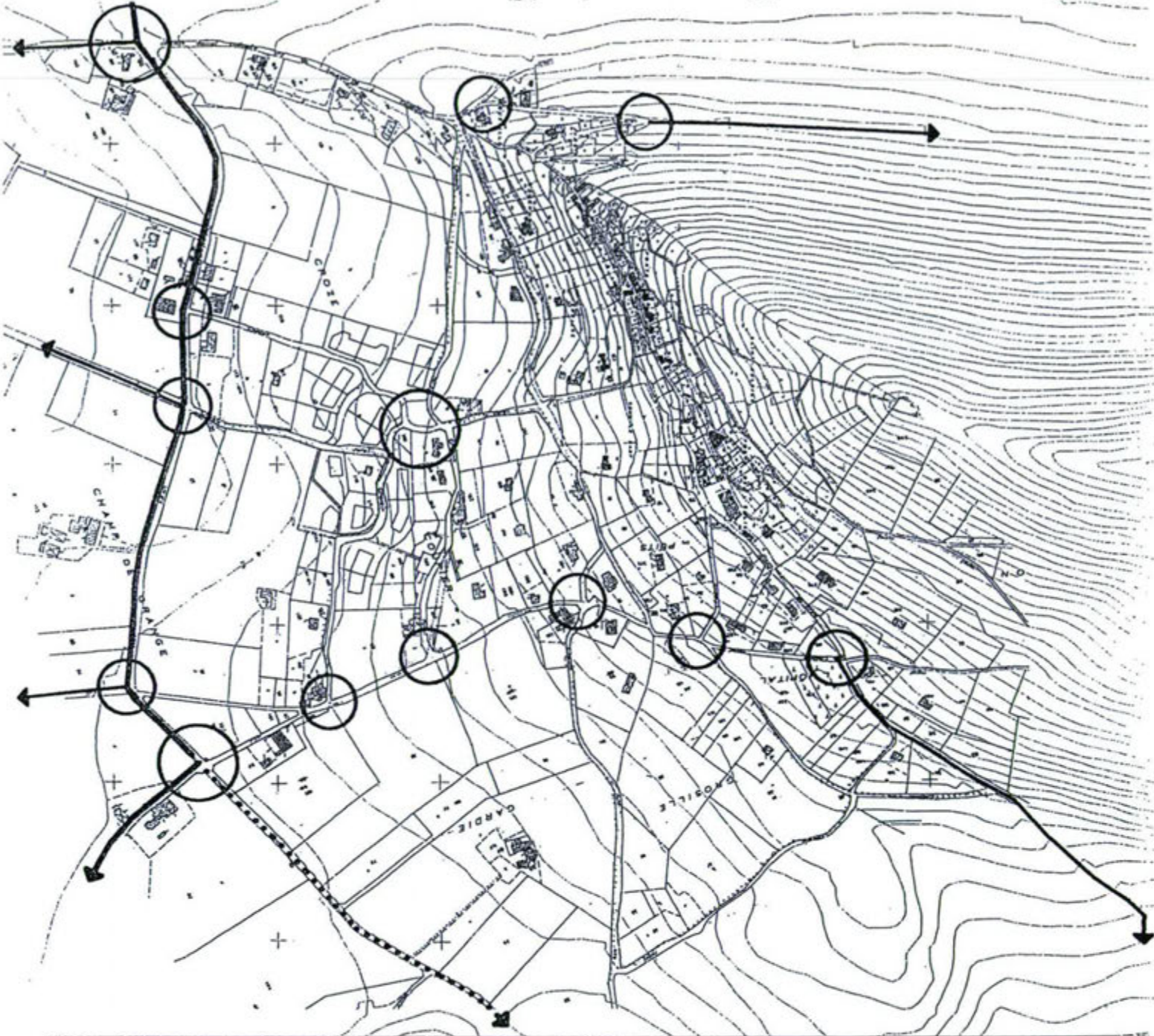


Urbanisation Diffuse

Urbanisation linéaire : Le Vieux Village



CONSTAT  
sur la zone  
RESEAU VIAIRE



LEGENDE

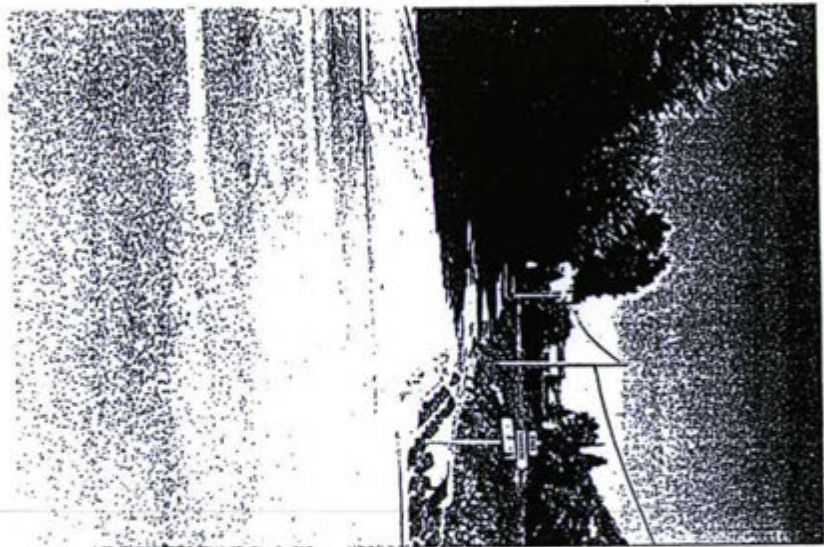
- Voie principale en pied de village :  
C.D. 165 ; orienté Est-Ouest
- ..... Voie secondaire vers Sauzet
- 3 voie orientées Nord-Sud sur la ligne de  
grête et sur les 2 ondulations
- 2 voie au nord du village
- ..... Des voie de desserte encadrent la zone  
urbainisée
- ..... Un maillage clair est déjà amorcé
- Des croisements sont matérialisés sans  
signalétique claire indiquant les quartiers,  
les ouvrages majeurs etc...





2

3



Les chemins d'accès au vieux village depuis le C.D. 165

CONSTAT  
sur la zone  
RESEAU VIAIRE



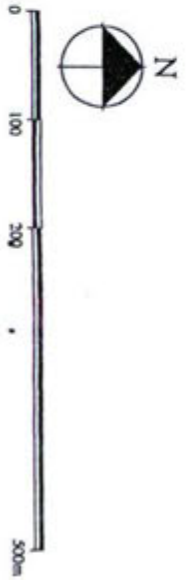
4

# CONSTAT sur la zone ELEMENTS IDENTITAIRES

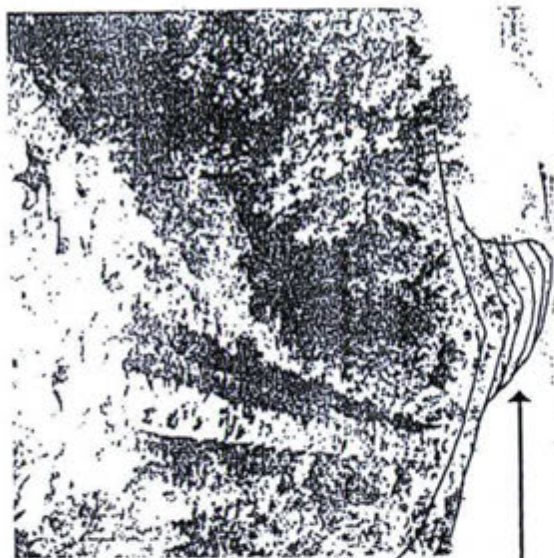
Les espaces remarquables sur la zone, sont localisés à l'an de colline, avec :

- Le château et les ruines d'une ancienne enceinte de village. Ceux-ci marquent la ligne de crête.
- Le vieux village, bâti en ligne sur une courbe de niveau. Elément principal : N.D. La Blanche (périmètre 500m). Cet élément affirme une ligne de force dans le paysage.

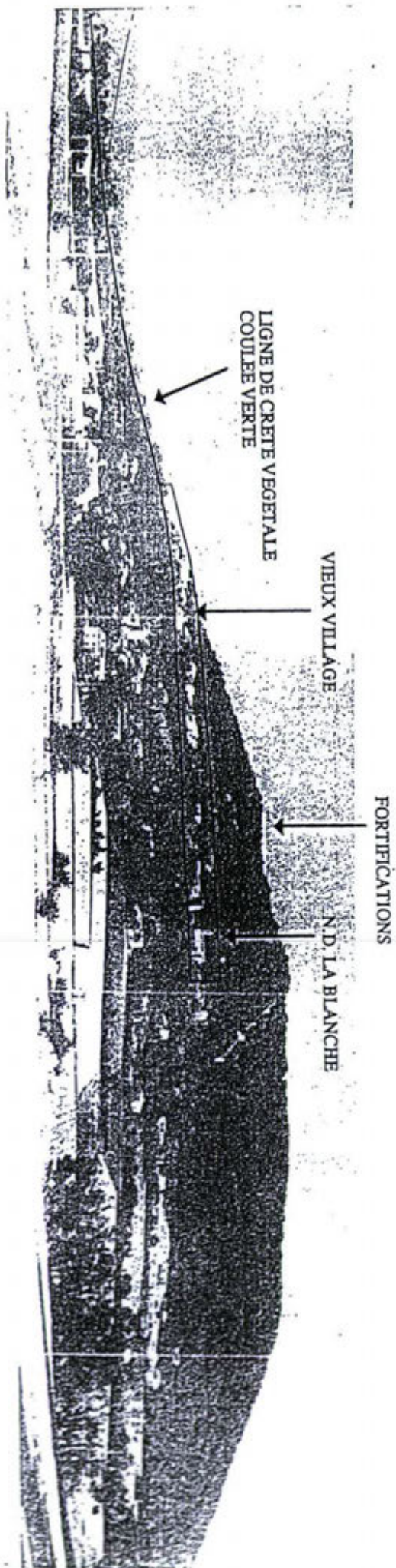
- LEGENDE
-  N.D. la Blanche
  -  Vieux village
  -  Ruines, enceinte de l'ancien village



CONSTAT  
sur la zone  
ELEMENTS IDENTITAIRES



COULÉE VERTE  
QUI DYNAMISE LE PAYSAGE



FORTIFICATIONS

VIEUX VILLAGE

N.D. LA BLANCHE





LIGNE DE CRETE VEGETALE  
COULÉE VERTE

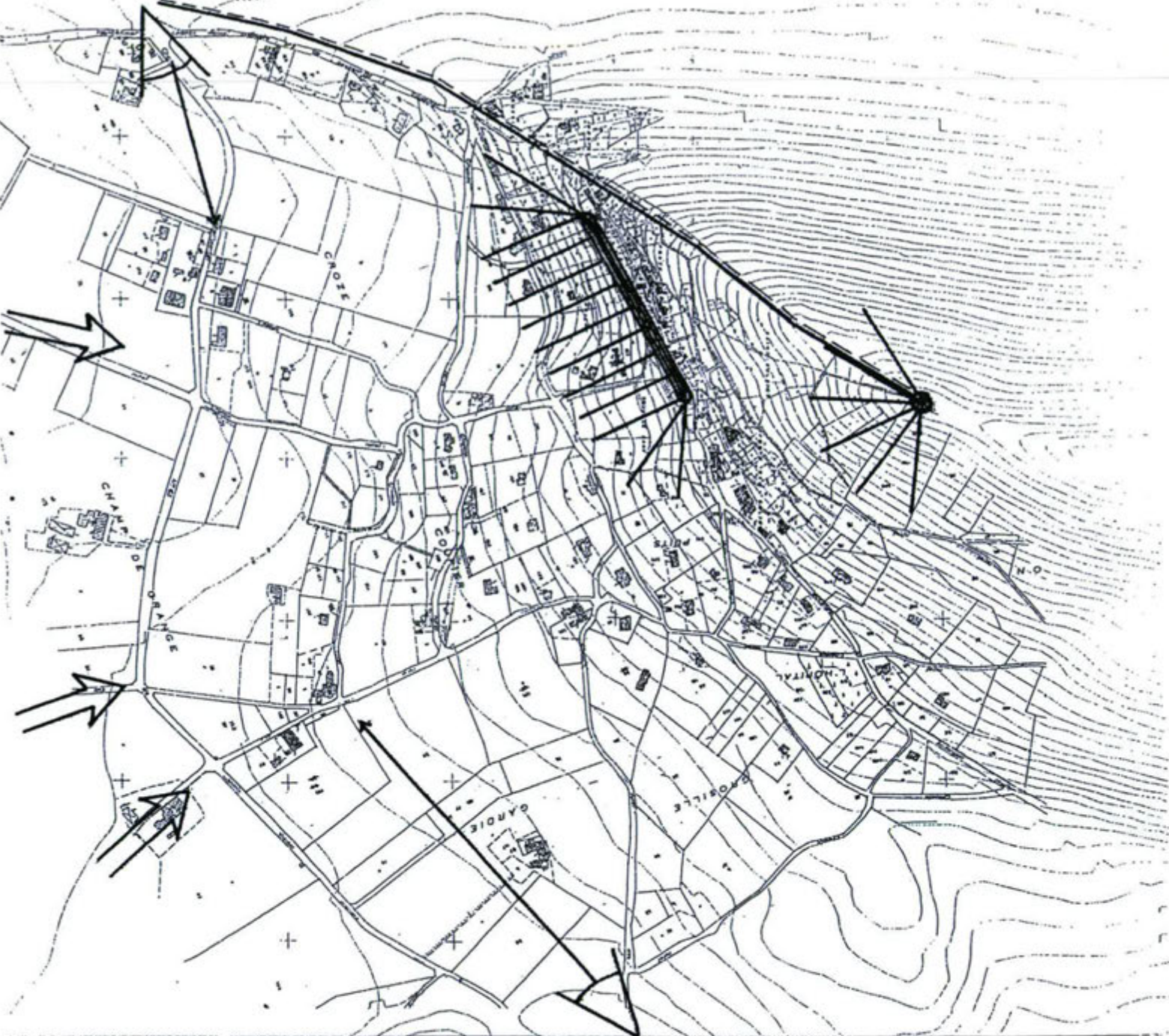
# CONSTAT sur la zone PERCEPTION

L'ensemble de la zone peut être perçu :

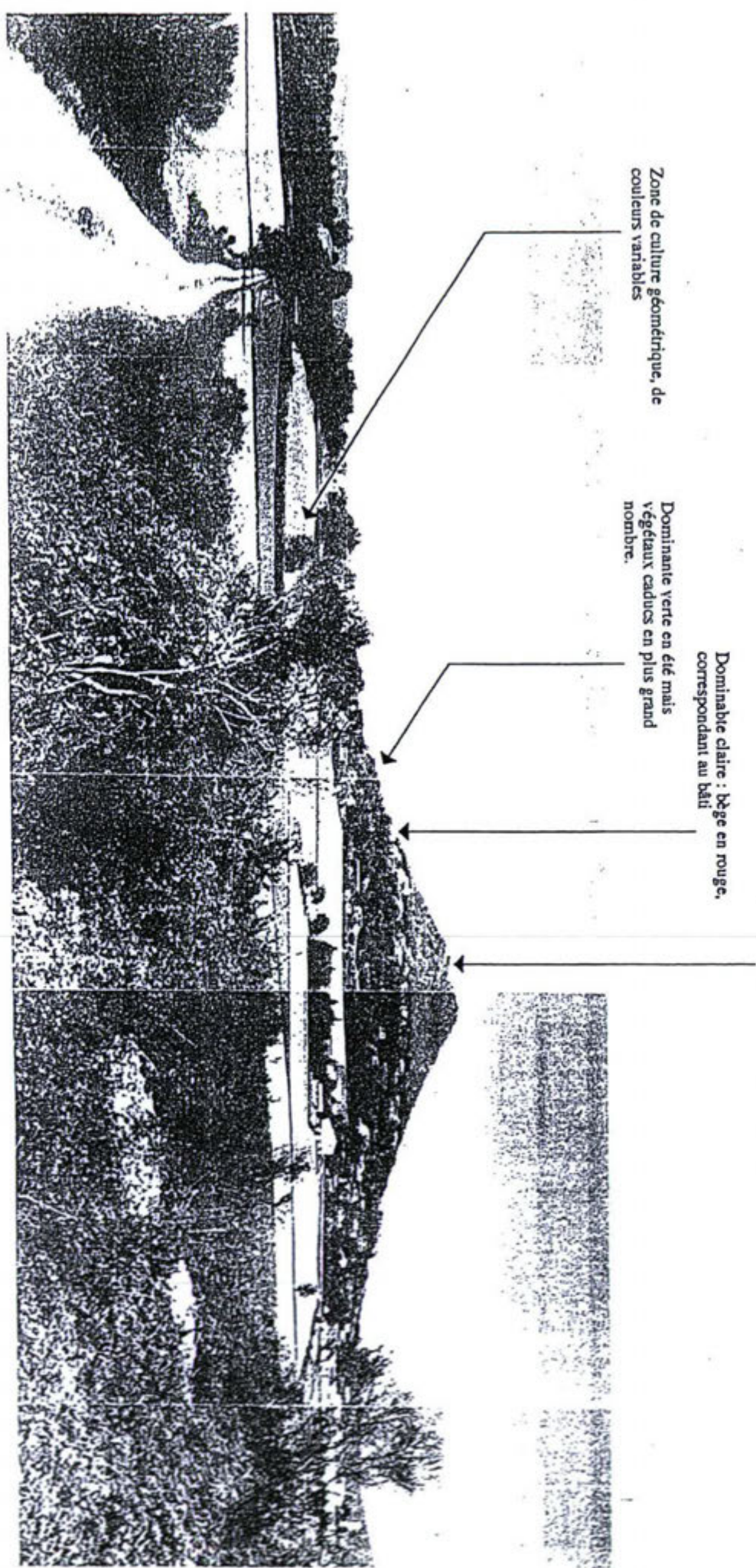
- au Nord depuis le sommet de la colline
- au sud, depuis les chemins ruraux
- à l'Est et à l'Ouest, les vues sont caractérisées par la topographie et laissent percevoir des points de repère importants :
- la ligne de crête
- N.D. des champs

## LEGENDE

-  Ligne de crête
-  Vues panoramiques
-  Vues ponctuelles
-  Vues lointaines générales



CONSTAT  
sur la zone  
COULEURS



Zone de culture géométrique, de couleurs variables

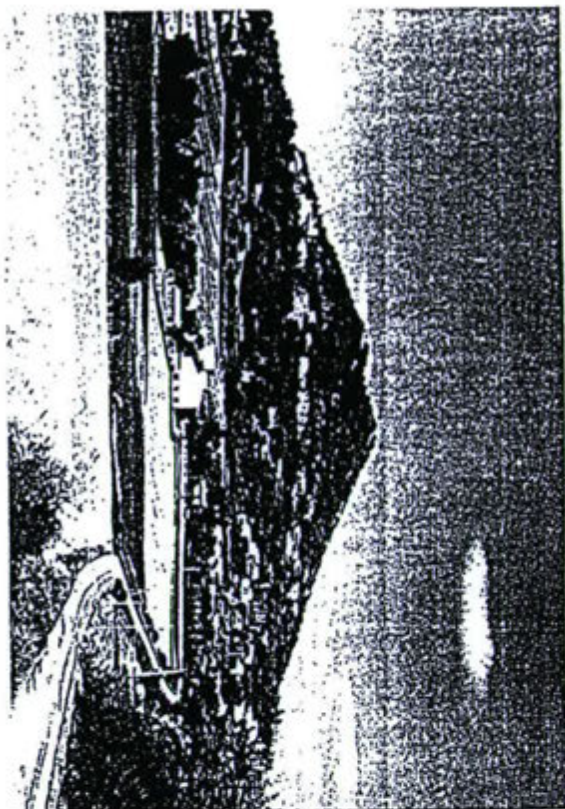
Dominante verte en été mais végétaux caducs en plus grand nombre.

Dominante claire : bège en rouge, correspondant au bâti

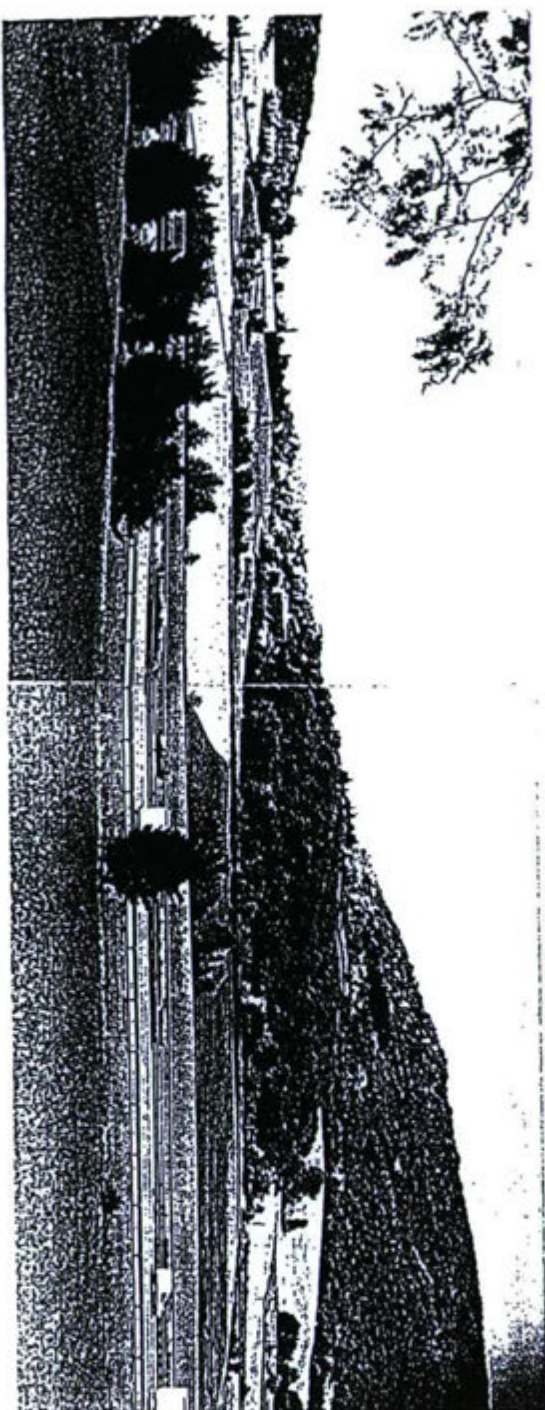
Dominante verte (persistants) : possibilité de quelques taches (caducs ponctuels) en hivers

CONSTAT  
sur la zone  
PERCEPTION

La perception du site est une  
masse végétale ponctuée de bâti



Vue Sud



Le point de repère de N.D. des Champs, au creux du vallon, vue de l'autoroute

# SYNTHESE CONCLUSION



--- zone à caractère conservatoire  
 — zone à caractère évolutif

L'analyse fait ressortir 2 zones essentielles :

- une zone à caractère conservatoire,
- une zone à caractère évolutif.

La zone à caractère conservatoire se constitue de 2 entités remarquables :

- f. les ruines du château
- l. l'église classée

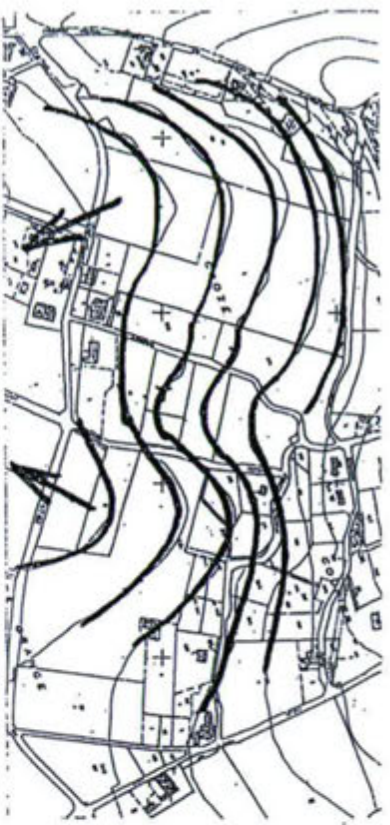
une entité végétale : { . une ligne de crête végétale  
 l. une végétation au pied du vieux village

La zone à caractère évolutif se compose de 3 éléments dynamiques :

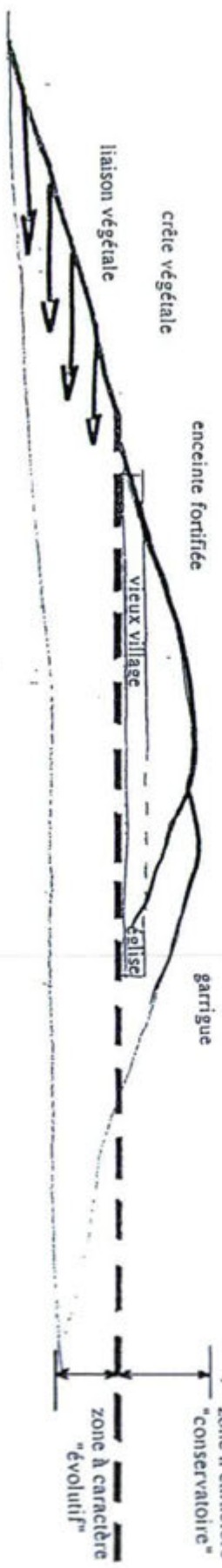
- une zone à végétation composée,
- une zone comprise entre pente moyenne et faible pente,
- une zone entre habitat diffus et habitat résidentiel.

Cette zone dite "évolutive" devra être structurée par une composition d'ensemble, en relation avec la végétation existante et le respect des courbes de niveaux.  
 Les éléments de végétation devront faire la liaison entre les parties existantes et futures, afin d'en assurer la jonction.

La perception de la zone "évolutive" doit rester une masse végétale d'où émerge ponctuellement le bâti.



Les courbes de niveaux concaves devront être prises en compte dans la composition de tout aménagement, tant pour le bâti que pour la végétation.



## RECOMMANDATIONS

L'étude paysagère de la commune de Savasse montre que seule la zone dite "évolutive" est aménageable.

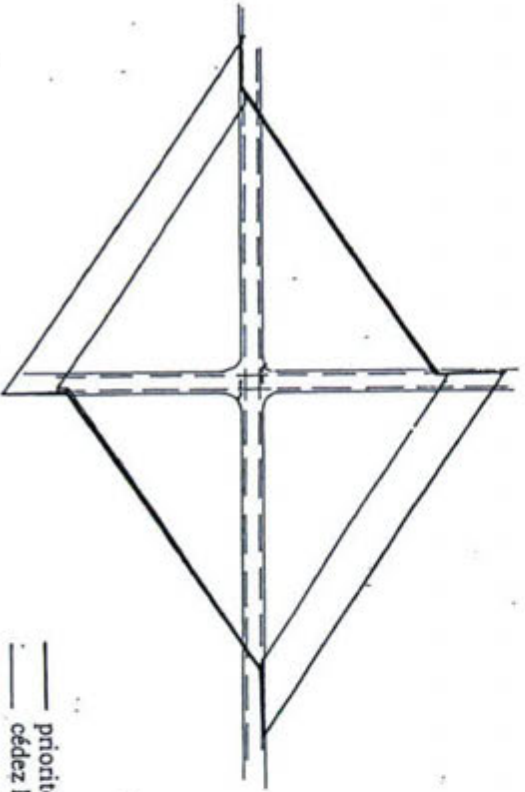
Les présentes "Recommandations", basées sur l'analyse des éléments caractéristiques et spécifiques du paysage de la commune, propose la prise en compte du caractère du site, seul garant de l'identité paysagère, en vue de l'élaboration du règlement du Plan d'Occupation des Sols.

Ces recommandations se structurent en 3 principes de composition :

- maillage viaire,
- densité bâtie,
- type de végétation.

# RECOMMANDATIONS MAILLAGE VIAIRE

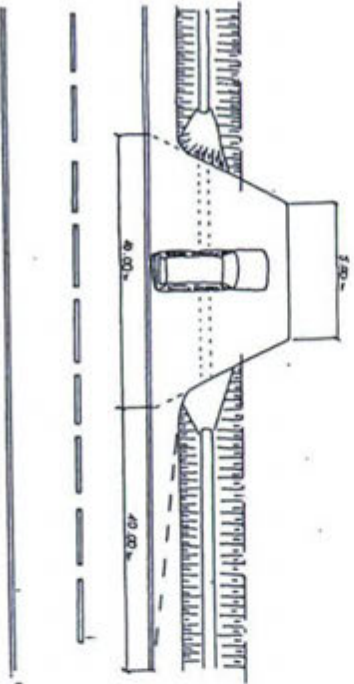
## Triangles de visibilité dans un carrefour



— priorité à droite  
- - - cédez le passage

éch : 1/20000

## Aménagement des accès aux parcelles privées



éch : 1/2000

Le maillage des voies doit utiliser la trame agraire qui indique les lignes directrices majeures du paysage.

Il convient de prévoir un maillage qui soit susceptible de se raccorder commodément au réseau des voies existantes, afin d'organiser une croissance continue du village et pour aboutir à une structure urbaine évolutive.

Le réseau viaire est une trame d'itinéraires composée de :

- carrefours, qui doivent être des repères, ils permettent l'accessibilité des lieux desservis en toute sécurité (triangle de visibilité) ;

- voiries, qui doivent prendre en considération les rythmes et les accidents du terrain afin d'éviter toute intervention brutale sur le site ;

- accès aux voies publiques, qui doivent respecter et satisfaire les impératifs de sécurité, avec les notions de :

- . recul, motivé par la volonté d'éloigner les constructions de la route pour réduire les nuisances et permettre l'élargissement éventuel de la voie,
- . aménagement des accès, motivé par la nécessité de ne pas gêner la circulation générale.

L'aménagement des voies et des espaces publics devra aussi comprendre l'intégration d'un mobilier de signalisation et d'éclairage homogène sur l'ensemble de la commune, pour affirmer le phénomène d'appartenance au village par une signalétique adaptée indiquant :

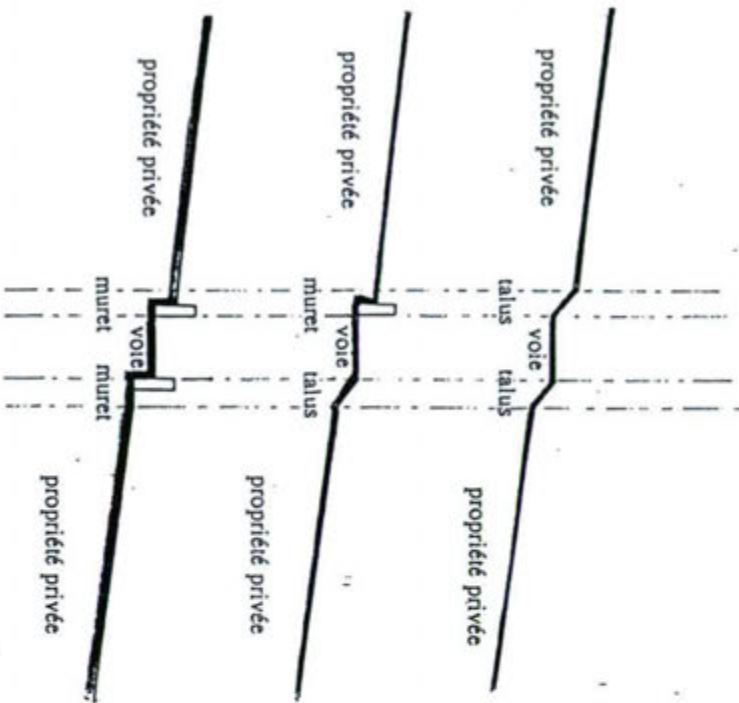
- . les quartiers,
- . les entrees,
- . les rues,
- . les ouvrages particuliers, ...

# RECOMMANDATIONS MAILLAGE VIAIRE

Voie parallèle aux courbes de niveau :



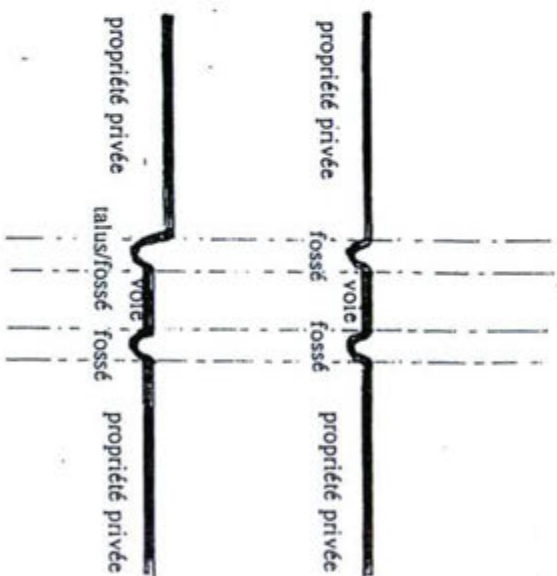
Traitement en talus ou en muret



Voie perpendiculaire aux courbes de niveau :

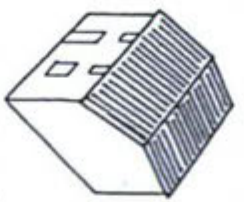


Traitement en fossés, ou fossé et talus

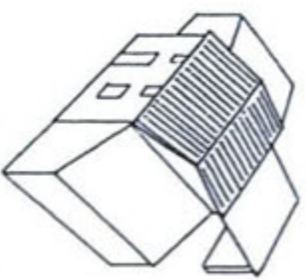


**RECOMMANDATIONS  
DENSITE BATIE**

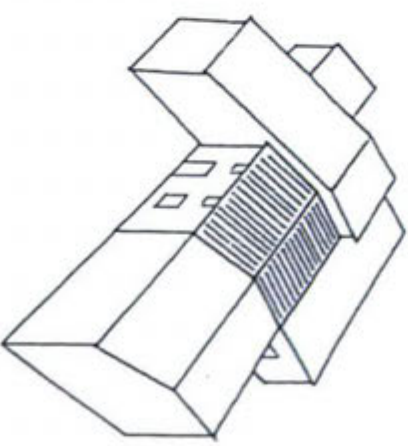
**VOLUMETRIE**



la variation d'un volume de base  
(habitat avec étage - hauteur maxi 7 m) permet

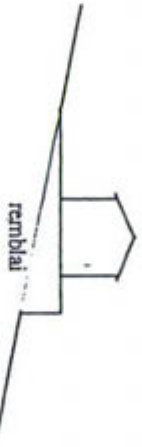
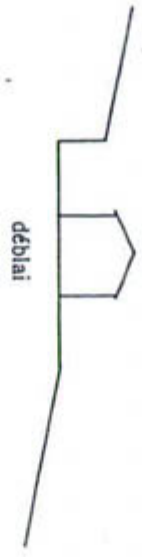


l'ajout de volumes annexes  
donne une habitation individuelle

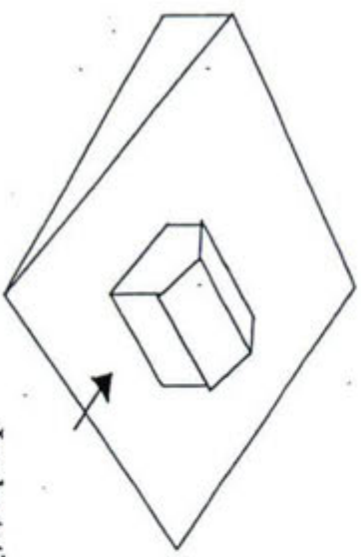


l'agrandissement du volume  
donne une ferme d'habitat groupé

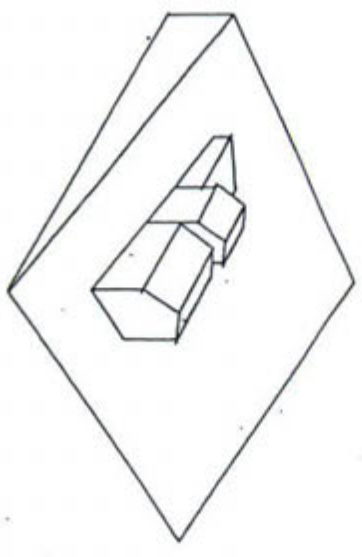
**IMPLANTATION**



Les remblais et déblais sont à proscrire



Implantation parallèle aux courbes de niveau

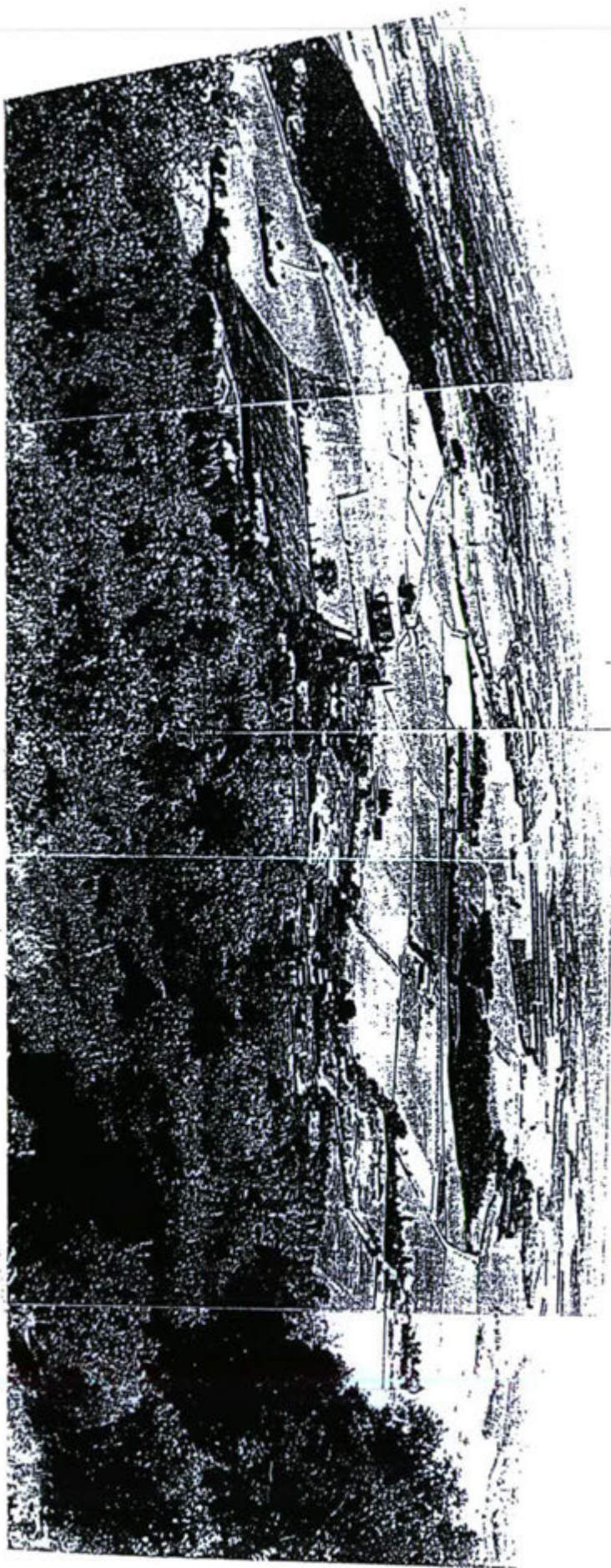


Implantation perpendiculaire aux courbes de niveau

## RECOMMANDATIONS TYPE DE VEGETATION

La végétation de Savasse est de type méditerranéen. Elle se structure en une coulée verte descendant de la colline.

Il convient de retrouver une unité et de conserver cette spécificité lors d'aménagements futurs en utilisant une palette végétale composée d'essences locales.



## RECOMMANDATIONS TYPE DE VEGETATION

### Aménagements paysagers publics :

#### En bord de route :

Le traitement des accotements variera selon l'orientation topographique :

- si la voie est parallèle aux courbes de niveaux, les accotements seront traités en talus et les essences pourront être :

- . cornouiller sanguin,
- . laurier tin,
- . buis,
- . nerprun alaterne ...

- si la voie est perpendiculaire aux courbes, les accotements seront traités en fossés, et un ensemencement de graminées sera suffisant et efficace dans la retenue des berges.

#### En alignement :

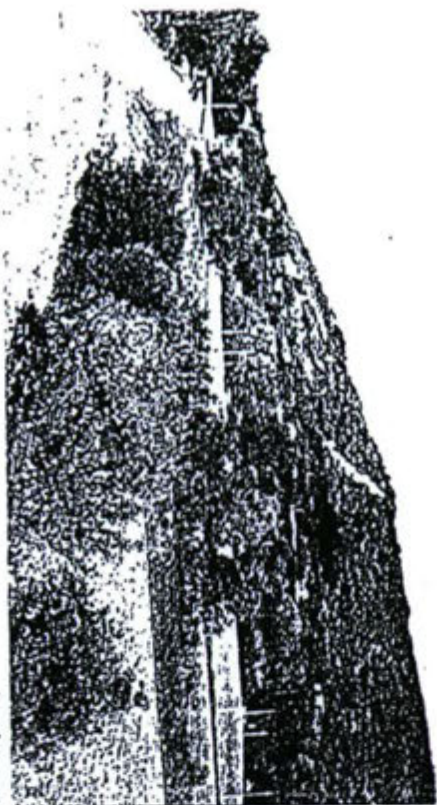
Afin de conserver une unité paysagère, les alignements devront utiliser des arbres de hautes tiges régionaux ; il pourrait s'agir de :

- . chêne pubescents,
- . micocouliers,
- . platanes.

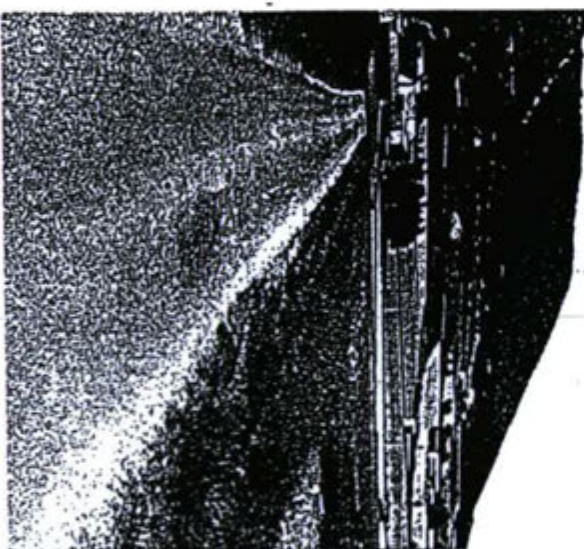
#### En haies brise-vent :

Sur le plateau, les haies brise-vent seront constituées de cyprès de Provence.

Il faudra éviter les peupliers qui ne répondent ni aux critères paysagers ni aux critères pédo-climatiques.



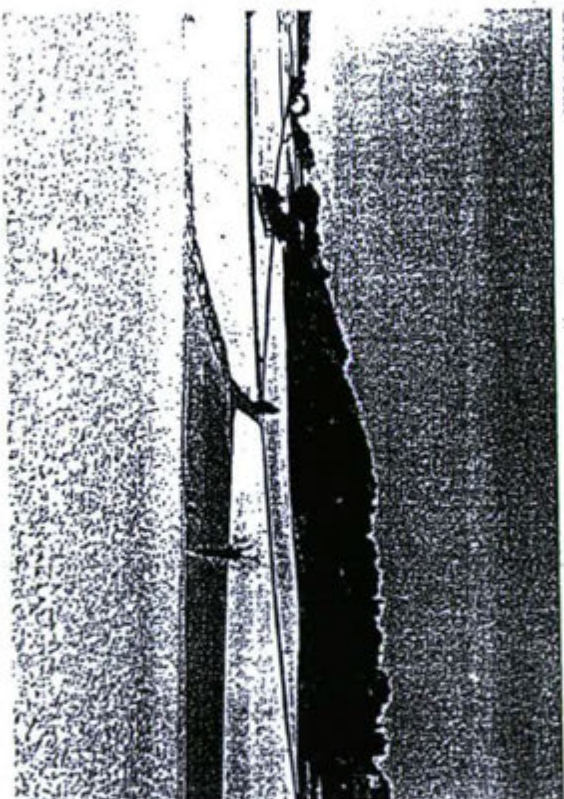
Accotement



Fossé



Alignement



Brise-vent

## RECOMMANDATIONS TYPE DE VEGETATION

### Aménagements paysagers privés :

Afin de conserver la cohérence de l'ensemble du paysage de Savasse, il serait bon d'éviter la plantation de végétaux "classiques" en limites de propriété, tels que lorraine ou thuya, qui forment des haies persistantes, compactes, rigides, à tailler régulièrement donc astreignantes et sans originalité régionale puisque utilisée partout en France.

Des haies de forme plus libre, mixte (caduque et persistante) et utilisant des végétaux plus régionaux pourraient être utilisées. Ces haies répondraient alors aux exigences des propriétaires (respect de l'intimité, brise-vent, facilité d'entretien) en même temps qu'aux exigences écologiques et paysagères.

La palette végétale, utilisant entre autres des végétaux existants à l'état naturel (\*) dans la zone collinaire, pourrait être la suivante :

Rhamnus alaternus  
Cotinus coggygria\*  
Pistacia lentiscus  
Phyllaria angustifolia  
Cornus sanguinea\*  
Osmanthus  
Baguenaudier  
Nerprun alaternus  
Viburnum tinus\*  
Coronilla glauca\*



La haie libre fleurie : une façon plus originale et plus esthétique de s'isoler.

## LES GRANDS BRISE-VENT

On parle de "grand brise-vent" lorsque la haie comporte, en plus des arbustes, des arbres de haute tige qui assurent deux fonctions :

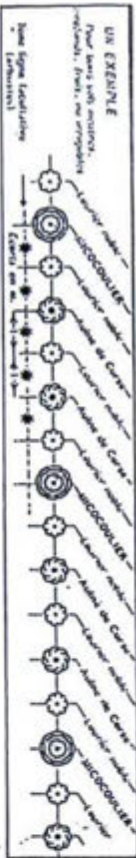
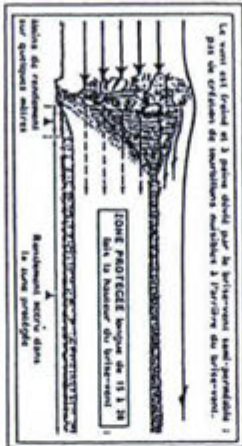
- Une protection brise-vent de grande portée : un rideau de 30 m de haut protégé 15 à 20 fois sa hauteur soit 400 m ;
- Une production à long terme de bois de valeur par leurs troncs.

Ces grands brise-vent sont plantés autour des parcelles ou groupe de parcelles agricoles, mais on peut aussi les utiliser dans l'urbanisme, par exemple en bordure d'équipements collectifs ou de très grands jardins.

### LE PRINCIPE

Un bon brise-vent doit être haut pour protéger de grandes surfaces (15 à 20 fois sa hauteur), semi-perméable au vent pour le freiner sans créer de turbulences et homogène donc bien garni de branches sur toute la hauteur.

- On cherchera donc à associer :
- des arbres à mener en haut jet
  - des arbres à mener en bas jet
  - des arbustes de bourrage, récoltés en même temps que le taillis sur souche.



- En dehors de cet exemple, le choix pourrait sur faire sur d'autres essences telles que :
- |                         |                       |                     |
|-------------------------|-----------------------|---------------------|
| Févier                  | Caroubier             | Amandier            |
| Micocoulier             | Erable de Montpellier | Pistachier          |
| Tilleul à gdes feuilles | Robinier              | Cerisier site Lucie |
| Aulne de course         | Cypres de provence    | Azerolier           |

## PLANTATION DE HAIES LIBRES

Voici 5 dispositions de principes associant des arbustes caducs et persistant dans des proportions variables.

Plus on introduit de caducs, plus on accentue le caractère saisonnier.

DISPOSITIONS	SCHEMAS DE PRINCIPE	JUNES PLANTS A COMMANDER POUR 10M	EXEMPLES DE COMPOSITIONS
<p><b>Type</b></p> <p>DISPOSITION 1 : caducs/arbustes persistants en ligne</p>		<p>PERSISTANTS : A : 2,5 de chaque B : 2 de chaque</p> <p>CADUCS : A : 1,5 de chaque B : 1,5 de chaque</p>	<p>1 : Finesse structure 2 : couleur de l'écorce 3 : forme des branches 4 : forme des feuilles 5 : densité 6 : durée de vie</p>
<p><b>Type</b></p> <p>DISPOSITION 2 : caducs/arbustes persistants en V inversé</p>		<p>PERSISTANTS : A : 4 de chaque B : 2 de chaque</p> <p>CADUCS : A : 4 de chaque B : 2 de chaque</p>	<p>1 : Finesse structure 2 : couleur de l'écorce 3 : forme des branches 4 : forme des feuilles 5 : densité 6 : durée de vie</p>
<p><b>Type</b></p> <p>DISPOSITION 3 : 1/2 caducs 3/2 persistants</p>		<p>PERSISTANTS : A : 4 de chaque B : 2 de chaque</p> <p>CADUCS : A : 1,5 de chaque B : 1,5 de chaque</p>	<p>1 : Finesse structure 2 : couleur de l'écorce 3 : forme des branches 4 : forme des feuilles 5 : densité 6 : durée de vie</p>
<p><b>Type</b></p> <p>DISPOSITION 4 : caducs/arbustes persistants</p>		<p>PERSISTANTS : A : 2 de chaque B : 2 de chaque</p> <p>CADUCS : A : 2 de chaque B : 2 de chaque</p>	<p>1 : Finesse structure 2 : couleur de l'écorce 3 : forme des branches 4 : forme des feuilles 5 : densité 6 : durée de vie</p>

Comment se servir de ces schémas ?

Pour composer vos haie et commander vos plants :

- Choisir une disposition
- Choisir les 3 à 6 espèces (ou davantage) nécessaires à la haie et les placer sur la disposition retenue
- A partir des quantités de jeunes plants nécessaires pour 10 mètres, calculer la quantité à commander pour toute la plantation.



## **2. GEOLOGIE ET PEDOLOGIE**

(Source : S.G.A.)

La commune est caractérisée par 5 formations principales, de la plus récente à la plus ancienne :

- Les alluvions récentes : vallées du Rhône et du Merdary,
- Les éboulis et colluvions : en pied de coteau,
- Les alluvions anciennes : quartiers Les Charges, Rome, Pierre Brune.

Ces trois formations sont des sols quaternaires, pouvant être riches en graviers en profondeur. Ces terrains sont à tendance perméables, parfois recouverts d'une couverture argileuse et imperméable ;

- Les formations argilo-sableuses pliocènes : sud du village et le long du Roubion,
- Les formations calcaires et marno-calcaires du Crétacé inférieur : coteaux boisés de « La Montagne » et « Les Grands Abris ».

Ces deux dernières sont des formations plus anciennes, qui donnent naissance généralement à des sols de tendance peu perméables.

## **3. HYDROGRAPHIE**

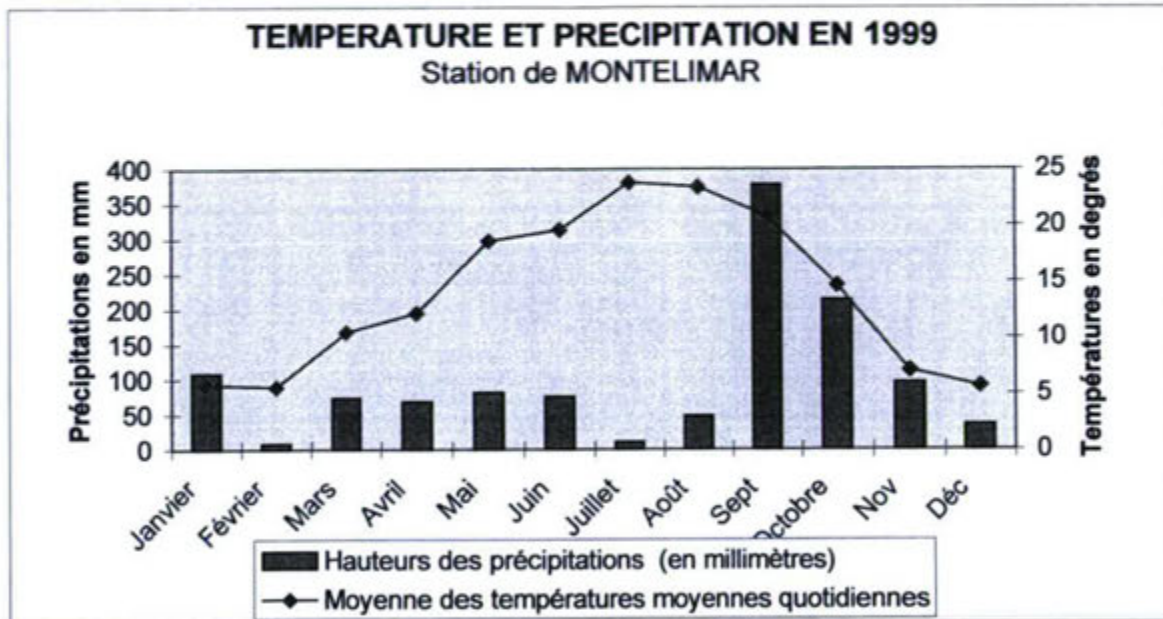
La commune est bornée à l'ouest par le Rhône qui reçoit directement les eaux de plusieurs talwegs ou ruisseaux non permanents orientés d'est en ouest et qui recueillent les eaux du bassin ouest de la Montagne et du plateau. Le principal est le ruisseau de l'Armagnat qui rejoint le Rhône au niveau du quartier de l'Homme d'Armes.

Les eaux du bassin est se déversent dans le ruisseau de Merdary qui occupe la dépression à l'est du territoire et se jette dans le Roubion. Cette rivière borne sur quelques centaines de mètres le territoire communal au sud-est.

Malgré une altitude générale relativement peu élevée, les reliefs accidentés expliquent le régime torrentiel de ce réseau hydrographique lors des épisodes pluvieux. Des inondations ont ainsi pu être observées.

## 4. CLIMAT

Les données sont issues de la station météo voisine de Montélimar.



Le climat est à tendance méditerranéenne dominante : été chaud et sec et hiver relativement doux. La pluviométrie est en général essentiellement concentrée à l'automne et au printemps.

Comme pour toutes les communes de la vallée du Rhône, le vent est un facteur important, avec un vent du nord, prédominant et très présent surtout en hiver. En moyenne le nombre de jours où le vent dépasse 60 km/heure est de 106 par an (sur la période 1971-1990).

## 5. MILIEUX NATURELS

Les massifs boisés de la Montagne et du massif au nord-est de la commune sont restés « sauvages » notamment en raison des fortes pentes et donc des difficultés d'accès.

Ces boisements sont de type méditerranéen et varient en fonction de l'altitude :

- sur les parties les plus hautes (mais inférieures à 400 m) on observe une garrigue naturelle plutôt basse avec comme essence principale le chêne vert associé au buis, thym, ...,
- sur les secteurs inférieurs, la végétation est plus haute avec la présence de chênes pubescents et donc la présence d'espèces caduques contrairement aux secteurs les plus hauts.

Les fortes pentes des ruisseaux et de la petite falaise qui marque les deux terrasses alluviales du Rhône sont également boisées.

Enfin, les ripisylves du Rhône et du Roubion sont également intéressantes :

- + **Le lit du Roubion et sa ripisylve** sont identifiés par une Z.N.I.E.F.F.\* de type 1 et un site Natura 2000 :

Le Roubion est un cours d'eau libre, au lit sinueux et où la qualité des eaux est bonne. Sa ripisylve où les essences méditerranéennes dominent est également intéressant.

Ce milieu présente une grande richesse d'habitats pour les espèces animales notamment : On a pu y recenser :

- hérons bihoreaux, aigrettes garzettes, hérons crabier, nidification de rapaces,
- castors.

A SAVASSE, le Roubion est très encaissé et donc relativement à l'écart des interventions humaines. Il est en outre situé à la frontière sud-est du territoire communal.

- + **Les Iles et retenues de Rochemaure** :

Cette Z.N.I.E.F.F. concerne l'extrême ouest du territoire communal puisqu'elle recouvre le Rhône et ses rives.

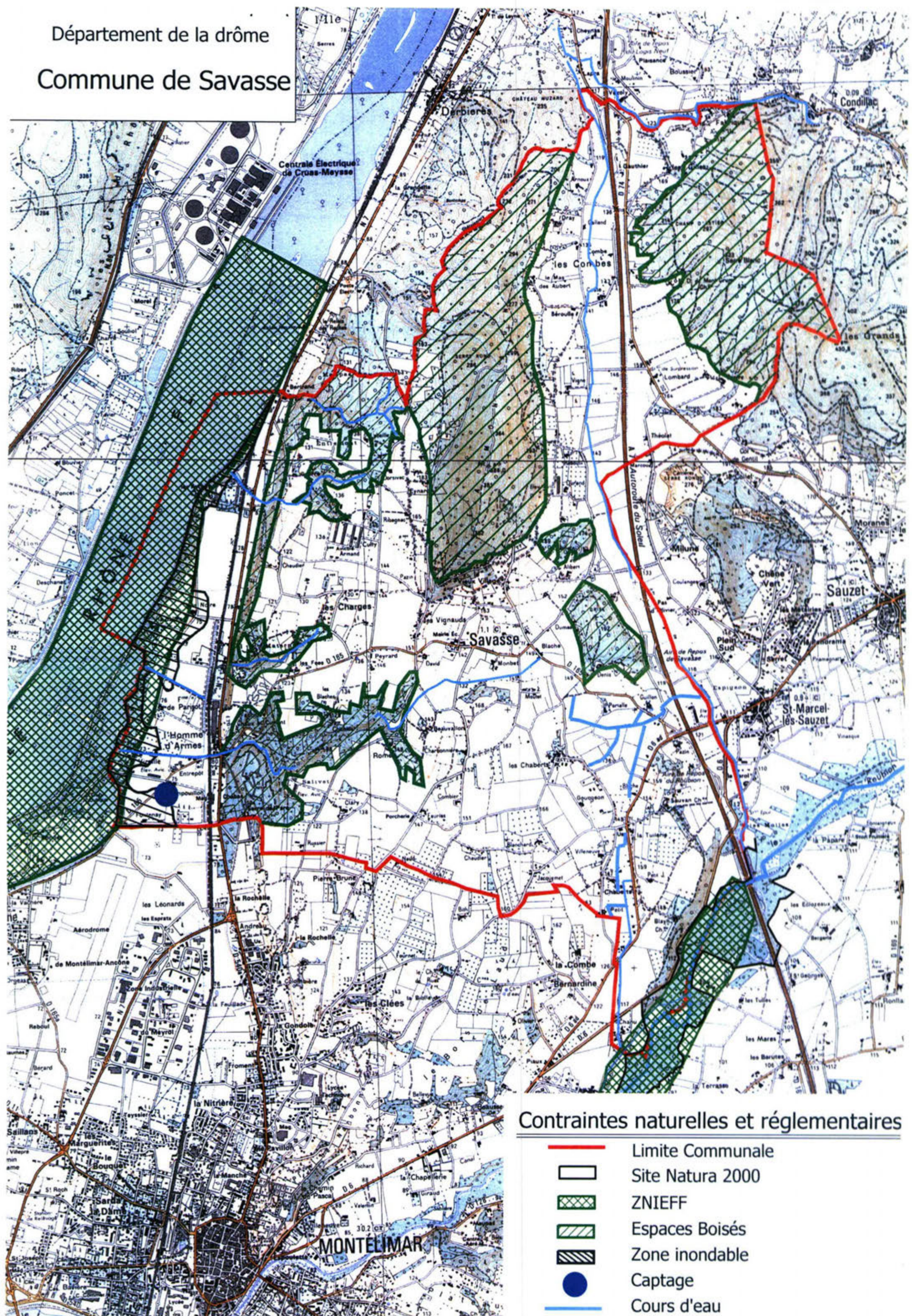
Ce site est surtout intéressant au plan ornithologique : hérons, aigrette garzette, bihoreau gris, grèbes huppés, ...

Le département de la Drôme a pris en compte l'intérêt écologique particulier de cette zone puisqu'elle fait partie des Espaces Naturels Sensibles du Département.

---

\* Z.N.I.E.F.F. : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

Département de la drôme  
Commune de Savasse



Contraintes naturelles et réglementaires

-  Limite Communale
-  Site Natura 2000
-  ZNIEFF
-  Espaces Boisés
-  Zone inondable
-  Captage
-  Cours d'eau

## C. RISQUES ET NUISANCES

### 1. RISQUES NATURELS

#### 1.1. INONDATIONS

- Rhône : le décret du 8 janvier 1979 a défini le Plan des Surfaces Submersibles du Rhône pour lequel la zone C dite de sécurité concerne la commune.
- Autres cours d'eau : des inondations en 1988, 1993 et 2000 ont fait l'objet de trois arrêtés de catastrophe naturelle. Ces inondations sont liées au colmatage du pont sur le ruisseau d'Armagnac au niveau de l'Homme d'Armes lors de forts épisodes pluvieux. Les 2 ravins situés plus au nord peuvent également être à l'origine de débordement au niveau des 2 infrastructures importantes (RN7 et voie ferrée).
- Le dossier communal synthétique des risques majeurs cartographie également des zones inondables pour le Roubion et le Merdary. Pour le Roubion il n'y a pas d'enjeu humain ou matériel, le lit étant situé à cet endroit en secteur très encaissé, les débordements ne menacent ni construction ni infrastructure. En ce qui concerne le Merdary, la zone de débordement potentielle est très limitée de part et d'autre du lit et ne présente pas non plus d'enjeu.

#### 1.2. MOUVEMENTS DE TERRAINS

Des mouvements de terrains ont également fait l'objet d'arrêté en 1994 (situés chemin des Gilles).

#### 1.3. RISQUE SISMIQUE

La commune est classée par arrêté du 14 mai 1991 dans une zone de sismicité 1A (très faible).

### 2. RISQUES ET NUISANCES TECHNOLOGIQUES

- La commune se situe dans un rayon de 5 km par rapport à la centrale nucléaire de CRUAS-MEYSSE.
- Trois installations classées (hors élevage agricole) sont implantées sur la commune :
  - SMURFIT LEMBACEL et ENROBES de la Drôme Provençale au hameau de l'Homme d'Armes,
  - SARL ISOLEST quartier Les Marais (dont l'activité vient de cesser).

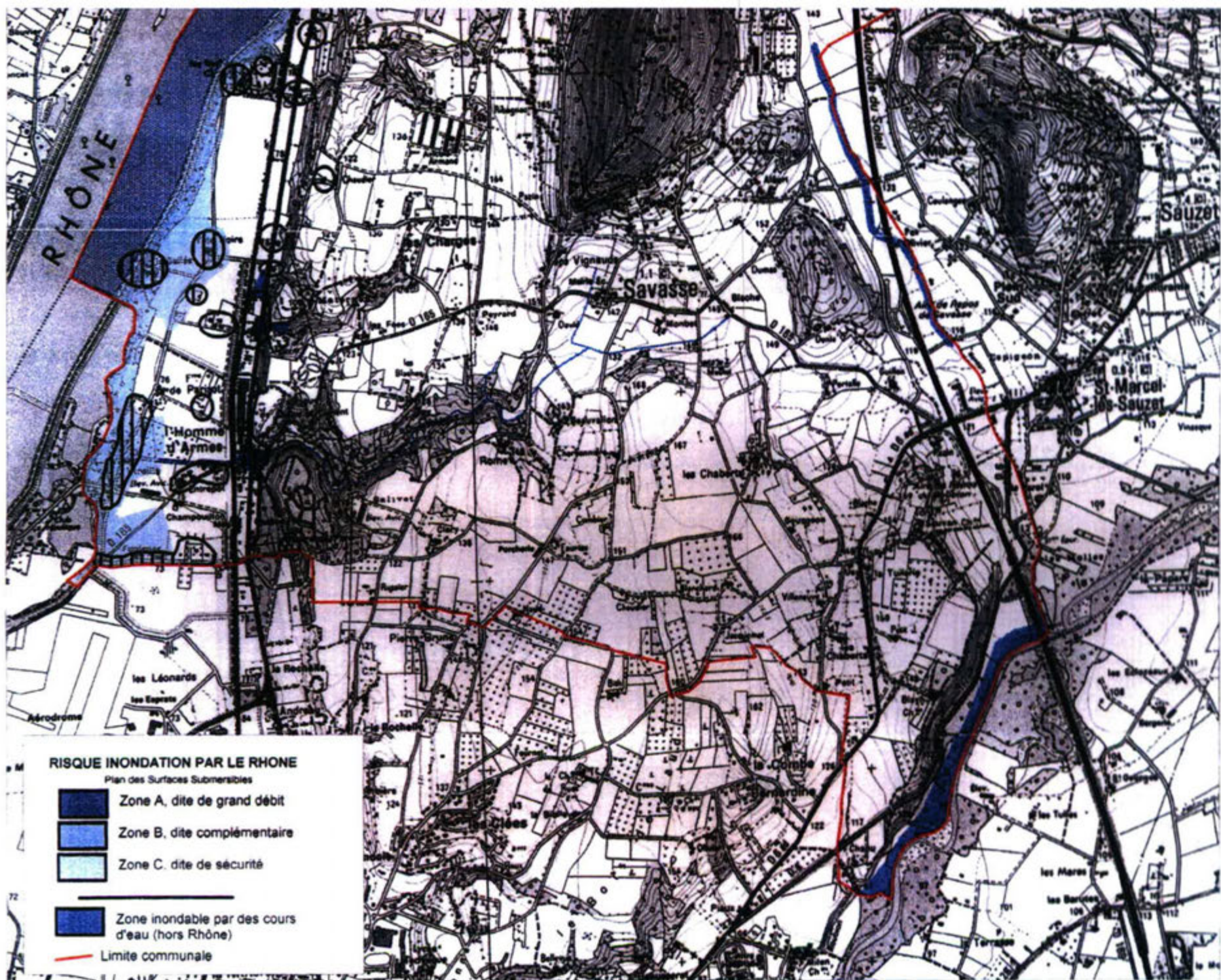
- Plusieurs élevages agricoles sont également soumis à la législation sur les installations classées :
  - Les 2 élevages avicoles Quartier des Charges et au sud-ouest de l'Homme d'Armes,
  - L'élevage de porcs,
  - L'élevage de veaux de boucherie.

### **3. NUISANCES SONORES**

La présence de trois importantes voies de communication génère des nuisances sonores :

- Voie ferrée,
- RN 7,
- Autoroute A7.

Ces trois voies ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux pour classer les voies bruyantes. Ces arrêtés déterminent des zones de bruit de part et d'autre de ces voies, dans lesquelles des prescriptions concernant l'isolation acoustique des bâtiments sont imposées.

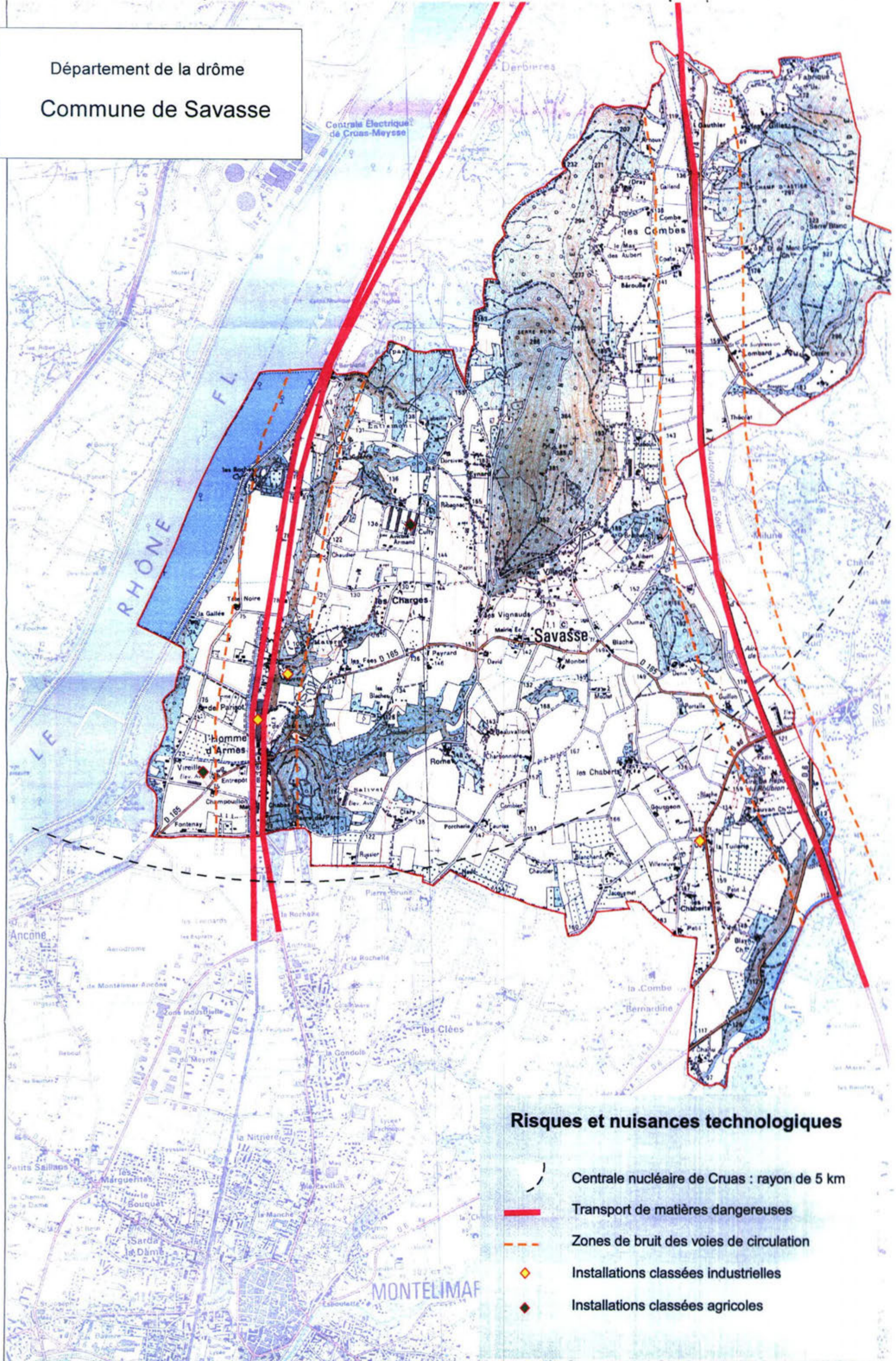


**RISQUE INONDATION PAR LE RHONE**

Plan des Surfaces Submersibles

- Zone A, dite de grand débit
- Zone B, dite complémentaire
- Zone C, dite de sécurité
- Zone inondable par des cours d'eau (hors Rhône)
- Limite communale

Département de la drôme  
Commune de Savasse



### Risques et nuisances technologiques

- Centrale nucléaire de Cruas : rayon de 5 km
- Transport de matières dangereuses
- Zones de bruit des voies de circulation
- ◆ Installations classées industrielles
- ◆ Installations classées agricoles

## D. HISTOIRE ET PATRIMOINE

### 1. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le territoire de SAVASSE est particulièrement riche en vestiges archéologiques.

Le décret 2002-89 du 16 janvier 2002, pris pour l'application de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, prévoit que soient instituées, par arrêté préfectoral, des zones archéologiques de saisine sur certains dossiers d'urbanisme, afin que puissent être édictées des prescriptions d'archéologie préventive.

A ce titre, ont été définies sur la commune de SAVASSE, des zones dont les délimitations s'appuient sur le passé archéologique très riche de la commune, et sur le potentiel de l'urbanisation.

Les zones ainsi délimitées sont les suivantes :

#### 1- Le Vieux Village

Village perché : bourg fortifié (enceinte, église , château)

##### A) église médiévale Notre-Dame la Blanche (Inscript. ISMH 1926)

- Paroisse du diocèse de Valence dont l'église était sous le vocable de Notre-Dame et dont les dîmes appartenaient au prieur clunisien de Saint-Marcel-de-Sauzet.
- Edifice du milieu du XII<sup>ième</sup> siècle, de plan clunisien : 3 nefs de 5 travées voûtées séparées par des arcades qui retombent sur des piles à dossier multiples, reposant sur un socle. Elles se terminent à l'est par un chevet tri absidial. Les grandes arcades sont à double rouleau brisé. Les retombées dans les bas côtés s'effectuent par le biais de consoles en sifflets. La façade occidentale est en petit appareil. Le clocher, monté sur le mur est moderne, il remploie un fragment de sculpture.

##### B) enceinte médiévale

##### C) château médiéval

##### D) bourg fortifié médiéval

Au point de vue féodal, Savasse était une terre du fief des comtes de Valentinois, dont les Adhémar possédèrent tout d'abord une partie. Mais les comtes de Valentinois l'acquirent ensuite toute entière, et ils établirent en 1360, pour les 38 paroisses de la Valdaine, une cour de justice.

Passée, en 1419, par héritage aux rois-Dauphins, cette terre fut engagée aux Marcellins et aux Monts vers 1550, et comprise en 1642 dans le duché de Valentinois. Savasse, ayant été détruit par les routiers, le Dauphin Louis XI donna, en 1449, des lettres patentes, par lesquelles il exemptait de tout impôt ou subside, pendant 30 ans, ceux qui viendraient se fixer dans ce bourg (Brun-Durand, p. 389).

- 2- Plusieurs sites dont de nombreuses nécropoles antiques et médiévales sont connus dans la combe qui est aujourd'hui traversée par l'autoroute A7. Elle abritait précédemment la voie antique, grans axe de la rive gauche du Rhône, dite voie d'Agrippa, provenant de la sortie nord de Montélimar. Les versants occidentaux sont également porteurs de nombreux sites historiques.
  - Galland, sous autoroute A7 : structures gallo romaines en partie détruites lors de la construction de l'autoroute A7 et cimetière (inhumations) gallo romain.
  - Notre-Dame de Mont Grum : vestiges lithiques du mésolithique et cimetière à incinérations gallo romain et médiéval entamé par la construction de l'autoroute.
  - Les Combes, le champ d'Astier : vestiges de gisement préhistorique d'époques paléolithique et néolithique.
  - Lombard : vestiges de gisement préhistorique.
- 3- **La Croze, Champ de grange, près de la Mairie, Lotissement Croze et Coupier** : niveau d'occupation du Bronze final, champs fossilisés gallo romains, niveau d'occupation médiévale, four à chaux, sanctuaire antique (mobilier votif gallo romain, tuiles, dolium, **fosses à incinérations..**).
- 4- **Les Charges** : vestiges du mésolithique-Néolithique ancien, traces de cadastrations anciennes.
- 5- **Les Chaberts, Pierre-brune** :
  - enceinte protohistorique : murs ou fossés en forme d'entrée en nasse (au sud) maison protohistorique
  - cadastration : fossés parallèles segmentés non datés et parcellaire antique d'époque Républicaine.
- 6- **Les Blaches, Les Fées** : vestiges du Mésolithique Néolithique ancien et Chalcolithique.
- 7- **Rome** : site de hauteur, traces d'occupations du Néolithique et de la protohistoire.
- 8- **Chemin du Buis, Beauvallon** : sur la terrasse rissienne, indices d'occupations d'époques préhistoriques et gallo romaine (tegulae et outils sur galets de quartzite....)

Les demandes d'autorisation d'urbanisme situées à l'intérieur de ces huit zones devront être communiquées au préfet de région qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive par la loi du 17 janvier 2001 et son début d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

## **2. MONUMENTS HISTORIQUES**

Deux monuments sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques :

- l'église Notre-Dame La Blanche dans le village ancien,
- le château de Serre de Parc et son jardin qui sont classés depuis 1997.

## **3. AUTRES ELEMENTS DU PATRIMOINE**

En dehors des vestiges ou monuments déjà cités, d'autres traces plus « modestes » des activités humaines peuvent être signalées. Elles font partie du patrimoine local :

- les anciens fours à chaux du XIX<sup>ème</sup> siècle à l'Homme d'Armes,
- un aqueduc à « La Fabrique ».

## CHAPITRE TROISIEME

# CONCLUSION

Les principaux enjeux identifiés dans ce diagnostic pour la commune de SAVASSE peuvent ainsi être présentés :

- Préserver l'identité propre de la commune dans l'agglomération montilienne caractérisée notamment par :
  - le site du village (village ancien, église, château et fortification, végétation),
  - son paysage agricole diversifié (grandes cultures et arboriculture) ;
- Favoriser le renouvellement de la population pour éviter son vieillissement, tout en maîtrisant la croissance démographique ;
- Protéger les activités agricoles ;
- Poursuivre la structuration du village autour du nouveau centre constitué à partir des principaux équipements collectifs de la commune (mairie, poste, salle des fêtes, écoles, bibliothèque) ;
- Prendre en compte la forte sensibilité paysagère du village ancien et le patrimoine bâti sur l'ensemble de la commune ;
- Tenir compte des nuisances liées notamment aux voies de circulation ;
- Prendre en compte les risques.

Les choix communaux, élaborés en réponse à ces enjeux sont exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

## **2<sup>ème</sup> Partie**

# **EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.**

- A - Pour établir le P.A.D.D.**
- B - Pour délimiter les zones**
- C - Pour édicter les règles d'utilisation du sol**

## A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

*Nota : Les phrases en gras correspondent au P.A.D.D..*

### **OBJECTIF 1 : Affirmer le caractère rural de Savasse et poursuivre le confortement du village.**

Le premier objectif exprimé par la commune répond à deux des principaux enjeux auxquels est confrontée SAVASSE :

- Affirmer son identité communale dans l'agglomération,
- Poursuivre la structuration du village autour de son nouveau centre administratif.

Pour cela, la commune a logiquement choisi :

- 1) de confirmer sa principale caractéristique qui est la ruralité dans toutes ses dimensions,
- 2) de faire du village le pôle urbain principal.

Il s'agit de s'appuyer sur le regroupement des équipements collectifs (mairie, école, salle des fêtes, poste, bibliothèque, ...) qui s'est constitué au fil du temps au carrefour de la RD 165 avec une des voies d'accès au village ancien. Ces équipements vont être prochainement complétés par une salle de sports polyvalente.

Le village s'est donc naturellement étendu à partir de ce centre sur les coteaux en pente douce vers le village ancien au nord. Il s'est également étendu vers le sud, mais dans une moindre mesure, les terres étant ici plus propices à l'activité agricole.

Le P.L.U. vise donc à poursuivre cette logique notamment en utilisant les espaces libres situés au nord-ouest du nouveau centre.

Cette logique permet, en regroupant l'habitat autour des équipements collectifs, de limiter le recours à la voiture pour un certain nombre de déplacements.

La mise en œuvre de cet objectif se décline selon différentes orientations d'aménagement et de développement :

## ➤ **Maîtriser la croissance démographique ;**

Dans le contexte d'une agglomération en développement, la position de SAVASSE lui confère une grande attractivité : « la campagne à deux pas de la ville », au risque d'en faire une n<sup>ème</sup> commune dortoir. C'est-à-dire une commune sans âme, où la cohabitation entre agriculteurs et résidents est souvent conflictuelle, où l'étalement urbain diminue à la fois son potentiel agricole et ce qui la rend attractive.

Pour conserver son caractère rural, il a donc paru nécessaire à la commune de maîtriser une croissance démographique qui pourrait être « explosive ». Ajoutons que cette maîtrise permet à la commune une meilleure anticipation pour l'adaptation de ses équipements publics (et notamment scolaires).

### ➤ **Limiter l'extension de l'urbanisation et rester dans la continuité de l'existant :**

- **en privilégiant le renforcement du village dans le respect du site,**
- **en renforçant le hameau de l'Homme d'Armes côté est,**
- **en permettant le remplissage de quartiers déjà en majeure partie urbanisés et équipés : Chaberts, Marais, Goune, La Plaine ;**

### ➤ **Eviter l'étalement urbain et la consommation d'espace :**

- **Imposer des opérations d'ensemble,**
- **Utiliser les parcelles vides au sein de secteurs déjà urbanisés ;**

Ces orientations s'inscrivent dans la logique de la maîtrise de la croissance démographique et dans la continuité du P.O.S. actuel.

Elles visent à une organisation de l'urbanisation privilégiant :

- Le village, en premier lieu :

Il s'agit d'abord de poursuivre la structuration de l'urbanisation autour du centre administratif puisque subsistent des terrains non bâtis entre des espaces déjà urbanisés,

La présence des principaux services à proximité permet de limiter les déplacements automobiles pour les habitants du village,

Les équipements mis en œuvre pourront ainsi être mieux valorisés ;

- La confortation de l'Homme d'Armes côté est vise à permettre à ce pôle ancien de poursuivre un développement très modéré (déjà prévu dans le P.O.S.) sur la face du quartier la moins sensible aux nuisances engendrées par la RN 7 ;
- Le remplissage de quartiers en majeure partie déjà urbanisés et équipés concerne d'anciennes zones NB du P.O.S. (Chaberts, Goune) : ces secteurs sont déjà quasiment « complet », il s'agit de permettre un remplissage des dents creuses dans des secteurs déjà ou prochainement équipés. En ce qui concerne Marais et La Plaine, les motivations sont identiques.

Dans chaque cas, la commune a souhaité limiter l'étalement urbain et donc la consommation d'espace, conformément au principe de la loi S.R.U. :

- dans les espaces libres de taille suffisamment vaste, des opérations d'ensemble sont imposées afin de favoriser une utilisation optimale des terrains,
- l'utilisation des parcelles vides au sein de secteurs déjà urbanisés (et équipés) a également été privilégiée.

➤ **Protéger au maximum les terres et les installations agricoles ;**

L'agriculture est une des principales composantes du caractère rural de la commune. Le choix de sa protection découle donc directement du premier objectif cité ci-avant.

Par ailleurs, la loi S.R.U. fixe « la préservation des espaces affectés aux activités agricoles » comme un principe à respecter dans toute politique d'urbanisme.

L'agriculture est enfin un acteur primordial pour la commune tant au plan économique qu'au point de vue de l'entretien du territoire et de ses paysages.

**OBJECTIF 2 : Protéger et mettre en valeur un cadre de vie de qualité.**

Cet objectif s'inscrit dans la perspective d'un développement durable de la commune où le patrimoine commun doit être préservé et mis en valeur pour les générations futures comme pour les habitants d'aujourd'hui.

➤ **Poursuivre la mise en valeur paysagère du village ancien :**

- **Permettre la restauration et la reconstruction des anciennes maisons dans le respect du caractère architectural et dans la limite des réseaux existants,**
- **Prévoir la réhabilitation du 2ème niveau de constructions du village ancien,**
- **Imposer des prescriptions paysagères et architecturales pour l'intégration des futures constructions sous le village ancien,**
- **Maintenir une zone de protection paysagère sous le village ancien ;**

Le village ancien est l'élément identitaire par excellence de SAVASSE : la préservation de ce patrimoine est important pour sa transmission aux générations futures et parce qu'il marque le paysage communal. La restauration du premier niveau de construction a permis sa conservation jusqu'à aujourd'hui. Il convient donc de la poursuivre.



➤  **limiter les nuisances :**

- **Réduire la pollution des eaux par la réalisation d'installations d'assainissement semi-collectif pour les secteurs sensibles,**
- **Prendre en compte la présence des installations classées,**
- **Adapter l'habitat dans les zones de bruit des infrastructures routières.**

La réduction des nuisances sonores, la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature figurent parmi les principes énoncés dans la loi S.R.U.\* que les documents d'urbanisme doivent respecter.

La qualité de vie des habitants actuels et à venir en dépend.

**OBJECTIF 3 : Contribuer au développement social et économique.**

Les dimensions sociales et économiques constituent deux des trois volets du développement durable et ont donc naturellement été prises en compte par la commune.

➤ **Contribuer au développement économique dans le cadre de la communauté de communes SESAME ;**

Le développement économique fait désormais l'objet d'une réflexion globale au niveau intercommunal. Les zones d'activités sont en effet gérées par la SESAME. C'est donc dans ce cadre qu'il sera envisagé, sachant que SAVASSE ne fait pas pour l'instant l'objet de projet d'aménagement dans ce sens, des zones existantes ou à créer dans d'autres communes disposant d'un potentiel d'accueil important pour les entreprises.

➤ **Poursuivre l'aménagement convivial du centre village :**

- **Améliorer les conditions de circulation avec l'aménagement de 2 carrefours sur la RD 165 dans la traversée du village,**
- **Aménager les espaces publics au sud de la RD165 autour des équipements collectifs ;**

Les principales améliorations envisagées visent à améliorer la sécurité pour les habitants, les véhicules circulant sur la RD 165 ayant parfois des vitesses excessives : cela nécessite un aménagement de carrefours existants ou à venir entre la RD 165 et les voies de desserte du village. Il s'agit également de mieux marquer le caractère « urbain » du village.

Un gymnase est en projet à l'est de l'actuelle salle des fêtes ; la commune souhaite entamer une réflexion globale sur l'aménagement de cet espace.

\* S.R.U. : Solidarité et Renouvellement Urbain.

➤ **Encourager la diversification de l'habitat, notamment en augmentant l'offre de logements locatifs.**

Cette diversification de l'habitat, outre qu'elle est inscrite dans les objectifs de la loi S.R.U., doit permettre à la commune d'accueillir de jeunes ménages, facilitant ainsi le renouvellement de la population (alors qu'on constate aujourd'hui un vieillissement de cette dernière).



Seule la zone UC qui correspond au nouveau centre de part et d'autre de la RD 165 supportera une densité plus importante. Il est en effet situé dans la partie basse du piémont qui est la moins sensible visuellement par rapport au village ancien. Les règles ont donc été assouplies dans cette zone par rapport à celles du POS.

### **1.1. LA ZONE UA**

Cette zone comprend les parties anciennes du village et de l'Homme d'Armes : c'est une zone dense, multifonctionnelle à vocation principale d'habitat, de services et de commerces.

Les constructions sont permises en ordre continu, à l'alignement des voies, selon le mode d'implantation existant et jusqu'à une hauteur correspondant également à l'existant.

Presque totalement urbanisée, cette zone ne pourra recevoir que très peu de constructions nouvelles. Des réhabilitations seront bien sûr possibles et encouragées, notamment dans le bâti abandonné du vieux village.

La zone UA occupe 4,2 ha au total et correspond exactement aux zones UA et UAp de l'ancien P.O.S..

### **1.2. LA ZONE UB**

La zone UB comprend les extensions de l'Homme d'Armes comportant un habitat individuel ou semi-individuel dense.

Cette zone déjà en grande partie bâtie a un caractère urbain marqué. Pour poursuivre son urbanisation dans le même esprit et utiliser au mieux les espaces non bâtis, les constructions sont admises en ordre continu ou discontinu. Elles doivent être édifiées en recul des voies notamment pour conserver un certain recul vis-à-vis de la RN 7. Un C.O.S. peu contraignant de 0,5 y est applicable.

Un **secteur UBc** est distingué. Il s'agit d'un secteur situé à proximité et sous le château Sarrazin classé monument historique : une hauteur moindre (8 m au lieu de 10) y est admise afin de conserver les perspectives sur ce monument.

Par rapport au P.O.S., ce secteur a été réduit de trois parcelles non bâties situées dans l'axe de vision du château. Il s'agit en outre de parcelles pentues et boisées.

La zone UB a quand à elle également été réduite par rapport au P.O.S. :

- a été exclu un terrain de boules communal qui n'a pas vocation à être urbanisé et un terrain face au lotissement dense des Fées qui consiste en un talweg boisé ;
- un terrain vierge, situé au nord de la RD 165 à l'entrée est de l'Homme d'Armes (côté le moins sensible aux nuisances de la RN 7 puisque situé derrière la falaise) a été réduit par rapport au P.O.S. pour éviter une urbanisation trop étalée linéairement le long de la voie départementale et grouper les constructions au plus près du centre existant.

La zone UB occupe 5,6 ha au total dont environ 0,8 ha peuvent être construits.

### **1.3. LA ZONE UC**

Cette zone urbaine correspond au centre administratif du village et aux extensions pouvant être denses pour recréer un cœur de village, elle englobe également le secteur qui s'est développé à l'ouest du quartier de Croze le long du chemin communal n° 2.

Elle a une vocation mixte, d'habitats, services, commerces et d'équipements collectifs.

Par rapport au P.O.S., la zone UC a été étendue côtés nord et ouest pour inclure des terrains de l'ancienne zone NAa urbanisés ou aménagés entre temps : l'école et des logements locatifs denses y ont été construits et plusieurs tènements sont en cours d'aménagement.

La partie centrale ne dispose que de très peu de possibilités de constructions pour l'habitat (uniquement par densification de parcelles déjà bâties). Côté sud-est, la zone est réservée pour des équipements publics (gymnase en projet à court terme, stationnements, espaces publics, ...). Dans la partie ouest un lotissement communal est en cours d'aménagement ainsi qu'un projet de logements locatifs conventionnés.

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies publiques mais sont admises en ordre continu afin de favoriser la densification.

Dans la zone UC la hauteur est limitée à 6 m pour conserver les perspectives sur le village ancien.

2 secteurs sont en outre distingués selon les hauteurs admises :

- UC1, ce secteur de taille très réduite est situé à proximité immédiate de la RD 165 et s'élève donc peu en altitude. La hauteur admise est portée à 7 mètres, pour faciliter l'implantation de logements locatifs conventionnés.

- UC2 : ce secteur correspond à la partie de zone UC située au sud de la RD 165. Ce secteur a une influence très limitée sur les vues vers le village ancien : pas d'impact depuis la RD 165, impact faible pour les vues lointaines depuis le sud, le secteur étant nettement en contrebas. Les hauteurs admises sont donc portées à 9 m.

Dans l'ensemble de la zone, les équipements collectifs peuvent atteindre 10 m : ce qui permet à la fois de bien les identifier et aussi de répondre à leurs exigences techniques spécifiques.

La zone UC occupe 12,2 ha au total dont 0,9 ha disponibles.

### **1.4. LES ZONES UD ET UE**

Conformément aux recommandations de l'étude paysagère concernant la densité bâtie, et dans la continuité des préconisations du POS, un gradient de densité a été établi sur les zones constructibles entre le nouveau centre et le village ancien pour une meilleure intégration au site des constructions.

Plus on s'élève sur le coteau plus la densité doit être faible avant d'arriver à un niveau où la végétation doit rester prépondérante afin de mettre en valeur le village ancien.

Progressivement, la densité admise décroît de la zone UD à la zone UE la plus en hauteur.

Le PLU reprend donc les règles du POS pour conserver une progressivité dans la densité. En effet, l'urbanisation de la partie est du piémont selon les règles de densité et d'implantation du POS a abouti à un résultat satisfaisant au plan paysager et urbain, notamment vis-à-vis de la mise en valeur du village ancien.

Néanmoins pour tenir compte des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme, les surfaces minimales de terrain ne sont pas exigées. Les C.O.S. fixés dans le POS sont en revanche maintenus : C.O.S. de 0,15 en zone UD et 0,10 en zone UE.

De la même manière, pour une meilleure intégration des constructions, la hauteur admise tient compte de la pente : elle est de 6 m dans la zone UD (comme dans la zone UC) et de 8 m dans la zone UE.

Ces deux zones ont une vocation principale d'habitat.

La zone UD occupe 5,2 ha correspondant à la zone UD du P.O.S. : elle s'est entre temps entièrement urbanisée.

La zone UE du P.O.S. a été agrandie pour intégrer la zone NAb de Crozille équipée entre temps.

Seul un terrain à l'ouest de l'ancienne zone UE a été exclu et rattaché à une zone à urbaniser car il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement.

La zone UE du P.L.U. occupe ainsi 19 ha, elle a une capacité résiduelle de 12 constructions qui devraient être prochainement réalisées (un lotissement est en cours pour la partie vierge la plus vaste).

## **1.5. LA ZONE UH**

Elle désigne les hameaux en rupture avec les deux principaux pôles urbains.

Elle correspond au :

- Quartier Chabert : il s'agit d'une ancienne zone NB du P.O.S. à laquelle la partie ancienne du hameau a été intégrée. Elle est entièrement urbanisée. La partie ouest du hameau va être équipée d'un dispositif d'assainissement semi-collectif. Dans la partie est où la densité des constructions est moindre et les sols aptes, l'assainissement sera assuré de manière autonome : un secteur UHa identifie cette particularité ;
- Quartier Goune : il s'agit également d'une ancienne zone NB du P.O.S. puisque entièrement urbanisée depuis : la seule parcelle vierge à l'intérieur de la zone est en cours de construction. La zone n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement. Ce dernier sera donc assuré de manière autonome puisque l'aptitude des sols le permet. Un secteur UHa a donc été délimité ici ;

- Quartier Marais : il s'agit ici aussi d'un secteur presque entièrement urbanisé. Trois parcelles interstitielles non agricoles sont disponibles. Ce secteur a été retenu du fait de la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions entre des parcelles déjà bâties, sur un secteur récemment desservi par l'eau potable et où l'assainissement sera assuré de manière autonome. Ce secteur UHa a été volontairement limité pour ne pas avoir à créer de nouveaux accès sur la RD 6.
- Quartier La Plaine, à l'ouest de l'Homme d'Armes : il s'agit ici aussi d'utiliser des parcelles non exploitées par l'agriculture dans un quartier entièrement équipé (un réseau d'assainissement le dessert) où les constructions sont déjà édifiées.

Aucun de ces quartiers ne présente de sensibilité paysagère particulière, et leur classement en zone urbaine n'entraîne aucune consommation de terres agricoles exploitées.

La zone UH a une vocation principale d'habitat.

Elle occupe 16 ha au total sur les quatre quartiers avec une surface résiduelle de 1,3 ha de terrains non bâtis.

## **1.6. LA ZONE UI**

Au nord de l'Homme d'Armes, la zone UI à vocation d'activités économiques correspond aux terrains équipés de l'ancienne zone NAI du P.O.S.. Elle accueille essentiellement des activités industrielles.

Elle a été très légèrement étendue pour permettre l'implantation des bureaux de l'usine d'enrobés située à l'est de la RN 7 dans un site presque entièrement dissimulé à la vue puisqu'il occupe une ancienne carrière masquée par la falaise. Ce site non raccordé à l'assainissement collectif fait l'objet d'un secteur UIa relevant de l'assainissement autonome.

En revanche la partie nord de l'ancienne zone NAip qui s'étendait entre RN 7 et voie ferrée sur plus d'un kilomètre de long a été exclue et classée en zone agricole.

Ces terrains non équipés, dont la forme en longueur rend plus difficile leur utilisation sont aujourd'hui exploités par l'agriculture. Se pose en outre le problème des accès sur la RN 7 qui ne peuvent être multipliés pour des raisons de sécurité.

Par ailleurs, la communauté de communes dispose encore de nombreux terrains disponibles dans d'autres zones d'activités.

Si un projet d'implantation d'entreprises, adapté à la configuration de la zone survenait, une révision du P.L.U. pourrait être envisagée.

La zone UI occupe 8,3 ha dont 1 terrain de 1,2 ha est libre.

Seules les constructions liées et nécessaires à des activités économiques sont autorisées dans la zone à l'exclusion de l'hôtellerie peu adaptée dans ce contexte industriel.

## **2. LES ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser répondent au P.A.D.D. qui privilégie le renforcement du village puisqu'elles correspondent toutes à des extensions urbaines du village dans des espaces vierges entre des espaces déjà bâtis ou en continuité immédiate du centre.

### **2.1. LES ZONES A URBANISER CONSTRUCTIBLES**

Il s'agit de zones qui figuraient déjà au P.O.S. en tant que zones d'urbanisation future ouvertes.

Seule la zone AUa au sud du centre a été étendue de 0,5 ha vers le sud pour tenir compte des espaces réservés aux équipements et aménagements publics côté nord. Il s'agit également de donner une épaisseur suffisante à la zone pour en permettre un aménagement cohérent (notamment vis-à-vis des voies de desserte à créer à l'intérieur de la zone).

Il faut noter que la STEP actuelle est juste dimensionnée pour faire face à l'urbanisation de l'ensemble de ces zones constructible. En outre, pour conserver une marge de manœuvre, un dispositif complémentaire permettant d'augmenter la capacité de traitement de la STEP sera mis en place à court terme.

#### **◆ Les zones AUa**

Constructibles sous forme d'aménagement d'ensemble et après réalisation des équipements internes à la zone, trois entités sont distinguées :

- La zone AUa de Croze située en partie basse, son règlement de référence est celui de la zone UC voisine. Les parcelles équipées et/ou construites entre temps de l'ancienne zone NAa ont été exclues pour être intégrées à la zone UC.
- La zone 1AUa de Croze située à un niveau d'altitude supérieur : son règlement de référence est celui de la zone UD. Elle correspond à la zone 1NAa du P.O.S. ;
- La zone AUa1 au sud du centre qui est évoquée plus haut dont le règlement de référence est celui du secteur UC2. Il s'agit dans les 2 cas de secteurs situés au sud de la RD 165 et qui n'ont donc pas la même sensibilité paysagère que les parties situées au nord.

Les schémas d'organisation de ces zones respectent les recommandations paysagères.

#### **◆ La zone AUb**

Cette petite zone correspond à un secteur du village non desservi par le réseau d'assainissement qui est néanmoins proche. Compte tenu de la petite taille de la zone où seuls deux terrains sont non bâtis, elle sera constructible dès la réalisation des équipements publics nécessaires.

Il s'agit d'une ancienne zone NAb du P.O.S. à laquelle a été intégrée une parcelle voisine de l'ancienne zone UE non desservie par l'assainissement collectif.

Les zones AUa couvrent 6,7 ha entièrement inoccupés. La zone AUb a une surface de 2,4 ha dont 0,7 sont inoccupés.

## **2.2. LES ZONES A URBANISER « INCONSTRUCTIBLES »**

### **♦ La zone AU**

Cette zone située à l'ouest des zones UC et AUa au sud de la RD 165 s'inscrit dans leur prolongement naturel jusqu'à un groupe de bâtiments.

Sa limite sud a été tracée de manière à ce que cette future zone constructible ne soit pas visible depuis la RD 165 dissimulée par les bâtiments existants.

Cette zone non équipée notamment par manque d'accès en dehors de la RD 165 est réservée à une urbanisation future, après réalisation des autres zones à urbaniser. Elle est donc non constructible, sa mise en œuvre nécessitera une modification du P.L.U..

Cette zone AU représente 2 ha.

Un **secteur AUv** a été distingué : il correspond au second niveau de l'ancien village, aujourd'hui en ruine et envahi par la végétation.

Cependant, comme annoncé dans le P.A.D.D., la commune souhaite encourager la reconstruction dans le respect des caractéristiques de cette seconde partie du village ancien.

La délimitation de ce secteur correspond aux parcelles bâties relevées sur le cadastre Napoléonien. Cependant, aucun réseau ne permet de desservir ce secteur, il est donc classé en zone AU inconstructible qui nécessitera également une modification du P.L.U..

Ce secteur occupe 2 ha au-dessus de la zone UA.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, un règlement spécifique devra être établi tenant compte des particularités du site afin que les constructions recréent l'esprit d'origine (habitat organisé par petits groupes de constructions, coloris en harmonie avec ceux de la pierre locale, ...).

### **3. LES ZONES AGRICOLES**

Ont été classés en zone agricole :

- Les sièges d'exploitation et bâtiments utilisés pour l'exploitation agricole (à l'exception d'un siège d'exploitation situé dans le village et donc faisant partie d'une zone urbaine) ;
- Les terres agricoles exploitées ou à bon potentiel dans leur majeure partie, en dehors de celles classées en zone à urbaniser autour du village.

Enfin, pour répondre à la fois à l'objectif de protection des terres agricoles et du cadre de vie, certaines parties de la zone agricole font l'objet d'un **secteur spécifique Aa, inconstructible** même pour les agriculteurs.

Ce zonage permet de préserver des plaines agricoles encore vierges de constructions (et donc plus faciles à exploiter), et situées à proximité des grandes infrastructures donc sensibles au plan paysager.

Deux secteurs Aa sont ainsi créés :

- en rive ouest de l'autoroute dans la combe,
- dans la plaine du Rhône en bordure de la voie ferrée.

La zone A occupe 1009 ha au total, plus 123 ha pour le secteur Aa.

Cette surface est supérieure à la Surface Agricole Utilisée constatée en 2000 qui était de 910 ha.

Ces espaces englobent des bâtiments isolés au sein de la zone agricole et qui soit n'ont jamais eu de vocation agricole (villa, ...), soit ont perdu leur vocation agricole depuis plusieurs années.

Pour permettre la valorisation d'anciens bâtiments agricoles qui ont aujourd'hui perdu cette vocation, ont été repérés au titre de l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme ceux qui présentent un potentiel pour l'habitat et qui ont un intérêt architectural ou patrimonial.

Pourront ainsi changer de destination, pour l'habitat, afin de permettre leur préservation, quelques bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural (voir le descriptif de ces bâtiments au chapitre suivant).

## 4. LES ZONES NATURELLES

Sont classés en zone naturelle N :

- les principaux espaces boisés de la commune,
- les zones naturelles (non cultivées) dont l'intérêt écologique est souligné par la présence d'une Z.N.I.E.F.F. ou d'un site Natura 2000 : rives du Rhône et Roubion, qui doivent être protégées pour leur intérêt écologique, paysager ou forestier,
- des espaces présentant un caractère naturel même en l'absence d'intérêt particulier.

Dans cette zone protégée, les constructions nouvelles sont interdites, seuls l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes sont autorisés : il s'agit en effet de permettre l'entretien et la rénovation du bâti existant.

Le changement de destination pour l'habitation de bâtiments qui n'avaient pas cette utilisation à l'origine, n'est autorisé que pour les bâtiments identifiés comme éléments de patrimoine au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

Ne pourront ainsi changer de destination, afin de permettre leur préservation, que des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural particulier (voir le descriptif de ces bâtiments au chapitre suivant).

La zone N occupe 848 ha.

Quatre secteurs sont en outre distingués dans la zone naturelle pour tenir compte de certaines particularités :

- **Un secteur Na** où sont implantées des activités économiques (artisanales le plus souvent). Dans ce secteur, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage d'activités existants sont autorisés afin de permettre la pérennité de ces entreprises qui participent au tissu économique local.

Le secteur Na occupe 8 ha répartis sur 8 différents sites.

- **Un secteur Nf** correspondant au domaine concédé à la C.N.R. (Compagnie Nationale du Rhône) où sont autorisées les installations et constructions nécessaires à la C.N.R..

Ce secteur qui borde le Rhône occupe 105 ha (dont le Rhône).

- **Un secteur N $\ell$**  à vocation de sports et loisirs qui englobe :

Les installations sportives communales (foot et tennis) et leur extension éventuelle, situées dans l'espace rural ;

Le domaine du Château des Roches qui a également une vocation de sports et loisirs.

Ce secteur N $\ell$  occupe 11,8 ha au total.

- **Un secteur N $v$**  qui correspond aux espaces de services de l'autoroute A 7 dans la partie sud de la commune. Dans ce secteur, la société concessionnaire de l'autoroute gère une aire de services (quartier Fangeras) et une zone de stockage de matériaux (à l'extérieur sud-est du territoire communal). Un secteur particulier a donc été créé où sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des ouvrages de l'autoroute.

Le secteur N $v$  occupe 18 ha.

## TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES ET DES CAPACITES DE CONSTRUCTION

P.L.U.		P.O.S. de 1998			
	Surface Totale	Surface Résiduelle			
UA	4,2	-	UA	4,3	-
UB	5,6	0,8	UB	6,9	1,5
UC	12,2	0,9	UC	9,6	3,2
UD	5,2	-	UD	7,6	3,8
UE	19	2	UE	3,2	1,8
UH	16	1,3	NB	12,6	3,5
<b>Zones urbaines habitat</b>	<b>62,2</b>	<b>5</b>	<b>Zones constructibles habitat</b>	<b>44,2</b>	<b>13,8</b>
AUa	6,7	6,7	NAa	12,3	10,2
AUb	2,4	0,7	NAb	17	4,4
<b>Zones à urbaniser ouvertes habitat</b>	<b>9,1</b>	<b>7,4</b>	<b>Zones à urbaniser ouvertes habitat</b>	<b>29,3</b>	<b>14,6</b>
AU	2	-	UF	58,9	-
AUv	2	-	US	8,8	-
<b>Zones à urbaniser fermées habitat</b>	<b>4</b>	-	<b>Zones spécialisées</b>	<b>67,7</b>	-
UI	8,3	1,2	NAi	18,8	14,8
<b>Zone urbaine activités économiques</b>	<b>8,3</b>	<b>1,2</b>	<b>Zone activités économiques</b>	<b>18,8</b>	<b>14,8</b>
A	1009	-	NC	1586	-
Aa	123	-	<b>Zones agricoles</b>	<b>1586</b>	-
<b>Zones agricoles</b>	<b>1132</b>	-	ND	368,1	-
N	848	-	NDf	36,5	-
Na	7,9	-		-	-
Nf	105	-		-	-
Né	11,8	-		-	-
Nv	18	-	<b>Zones naturelles</b>	<b>404,6</b>	-
<b>Zones naturelles</b>	<b>990,7</b>	-	<b>TOTAL</b>	<b>2150,8</b>	-
<b>TOTAL</b>	<b>2206,3</b>	-			

On notera que conformément à la volonté communale de maîtrise de la croissance démographique, les capacités constructives offertes par le P.L.U. sont en nette diminution par rapport au P.O.S. avec seulement 9 ha contre plus de 27 ha précédemment.

On notera également que plus du tiers de ces surfaces libres concernent des parcelles dispersées dans les zones urbaines dont la mise en œuvre sera très aléatoire (la majeure partie de ces surfaces sont disponibles depuis plus d'une décennie).

L'aménagement de la majeure partie des zones à urbaniser (5 ha sur 7,4) est maîtrisée par la commune qui a instauré un Programme d'Aménagement d'Ensemble dont les équipements prévus sont nécessaires à l'urbanisation de la zone.

Les surfaces dégagées doivent également permettre de limiter la spéculation sur le prix du foncier, très élevé notamment au village, en ne restreignant pas l'offre.

## C. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR EDICTER LES REGLES D'UTILISATION DU SOL

Motifs	Règles	Articles concernés
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger les sites urbains des nuisances et éviter les conflits entre habitat et activités.</li> </ul>	Limitation de la destination des constructions dans les zones à vocation principale d'habitat :	
	→ Interdiction des constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt,	- UA 1, UB 1, UC 1 - AUa 1, AUa 2, AUb 1, AUb 2
	→ Interdiction des installations classées soumises à autorisation, des carrières, dépôts de véhicules, garages de caravanes, parcs d'attraction, stationnement des caravanes, aménagement de camping.	
	→ Limitation des constructions à usage artisanal à celles ne générant pas de nuisance pour le voisinage.	- UA 2, UB 2, UC 2, UD 2, UE 2, UH 2, AUa 2, AUb 2
	→ Limitation des installations classées soumises à déclaration à celles compatibles avec l'habitat.	- UA 2, UB 2, UC 2
	→ Limitation des affouillements et exhaussements à ceux compatibles avec la vocation de la zone.	- UA 2, UB 2, UC 2, UD 2, UE 2, UH 2, AUa 2, AUb 2
	→ Limitation des aires de jeux et / ou des aires de stationnement.	- UB 2, UC 2, UD 2, UE 2, AUa 2, AUb 2
	→ Interdiction de toutes les installations classées.	- UD 1, UE 1, UH 1, AUa 2, AUb 2
	→ Interdiction des constructions à usage hôtelier, des aires de jeux et de sports dans les hameaux qui sont de petite taille et en zone rurale.	- UH 1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conserver les caractéristiques des sites urbains, favoriser l'intégration des futures constructions à leur environnement.</li> </ul>	→ Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions dans les secteurs sensibles.
→ Contraintes de hauteur imposée aux constructions, fixée en fonction du tissu urbain ou des bâtiments existants et des perspectives à conserver.		- Article 10 de toutes les zones
→ Contraintes de taille et d'implantation des annexes pour conserver des volumes bâtis les plus groupés.		- Article 2 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UH, AUa, AUb
→ Limitation de la densité de certaines zones pour rester en harmonie avec le site.		- UB 14, UC 14, UD 14, UE 14, UH 14
→ Contraintes d'implantation des constructions.		- Articles 6 et 7 de chaque zone
→ Prescriptions concernant les espaces verts et les abords des constructions.		- Article 13 des zones UC, UD, UE, UH, AUa, AUb

Motifs	Règles	Articles concernés
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Réserver une zone aux activités économiques en prévoyant un fonctionnement pratique et une intégration au site.</b></li> </ul>	→ Interdiction ou limitation de toute occupation du sol incompatible avec les activités économiques (industrielles et artisanales notamment).	– Articles 1 et 2 de la zone UI
	→ Prescriptions concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, l'aménagement des espaces libres.	– Articles 6, 7, 10 et 13 de la zone UI
	→ Contraintes de stationnement.	– UI 12
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Préserver les richesses naturelles et bâties.</b></li> </ul>	→ Interdiction des constructions nouvelles à l'exception des annexes et extensions de bâtiments existants.	– N 1, N2
	→ Limitation des changements de destination aux bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.	– N 2
	→ Des secteurs limités en taille (Nf, Nf, Nv) permettent les installations nécessaires aux activités existantes (CNR, Autoroute, espaces de sports et loisirs de la commune).	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Préserver et protéger les espaces agricoles.</b></li> </ul>	→ Limitation des constructions agricoles dans le secteur Aa le long des voies de communication, sur des unités foncières encore vierges.	– A 2
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Prise en compte des risques.</b></li> </ul>	→ Prescriptions particulières dans les secteurs à risque d'inondation.	– UA 2, UI 2, A 1, A 2, N2

Le règlement prévoit en outre des dispositions qui se superposent au zonage et dont les effets spécifiques se cumulent à l'application du règlement :

- **Emplacements réservés au titre de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme :**

Ces emplacements réservés au profit de la commune ont pour objectif :

- d'aménager l'espace au sud de la future salle de sports pour du stationnement, un espace public paysager et une voie de liaison entre le chemin rural à l'est et le chemin desservant le terrain de basket à l'ouest (ER 1),
- de permettre l'extension du cimetière (ER 2),
- d'aménager le futur carrefour de desserte de la zone à urbaniser de Croze sur la RD 65 (ER 3),
- d'améliorer le carrefour entre la RD 165 et le chemin rural à l'entrée est du village (ER 4),
- de prévoir l'extension du terrain de sports (ER 5),
- d'acquérir du terrain autour de la Chapelle de Montgrun : il s'agit d'accéder au bâtiment sous toutes ses façades (pour son entretien) et de pouvoir stationner à proximité (ER 6),

- de créer du stationnement près de l'Eglise qui fait défaut (ER 7).

Un emplacement réservé est créé au profit du Conseil Général pour améliorer le virage à angle droit de la RD 165 à la sortie est du village (ER 8).

- **Servitude au titre de l'article L.123.2 b) du Code de l'Urbanisme :**

Cette servitude vise à garantir la réalisation d'un programme de 6 logements locatifs aidés dans la partie nord de la zone AUa1 pour répondre aux objectifs de diversification de l'habitat. L'offre locative sera ainsi répartie de part et d'autre de la route départementale dans le centre puisqu'un projet comportant également 6 logements locatifs est en cours de réalisation dans le secteur UC1.

- **Espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme :**

Le P.L.U. maintient la protection des boisements de la montagne pour leur intérêt paysager, écologique et de lutte contre l'érosion.

Un boisement qui protège la zone du stade du vent et facilite son intégration dans la plaine est également maintenu en espace boisé classé.

La trame végétale du village est également classée : constituée de haies souvent anciennes marquant les talus et fossés, elle permet d'assurer une certaine continuité végétale avec la montagne à laquelle s'adosse le village. Cette trame permet une bonne intégration des constructions nouvelles.

Le reste des zones boisées souvent peu accessibles n'est pas menacé et ne justifie pas de classement particulier.

Au total, 217 ha de boisements font l'objet d'un classement au P.L.U..

Le classement au titre de l'article L.130.1 vise à conserver l'affectation de ces espaces, en résumé, ils sont inconstructibles et le défrichement y est interdit. L'exploitation et l'entretien sont possibles et simplement soumis à autorisation de la mairie.

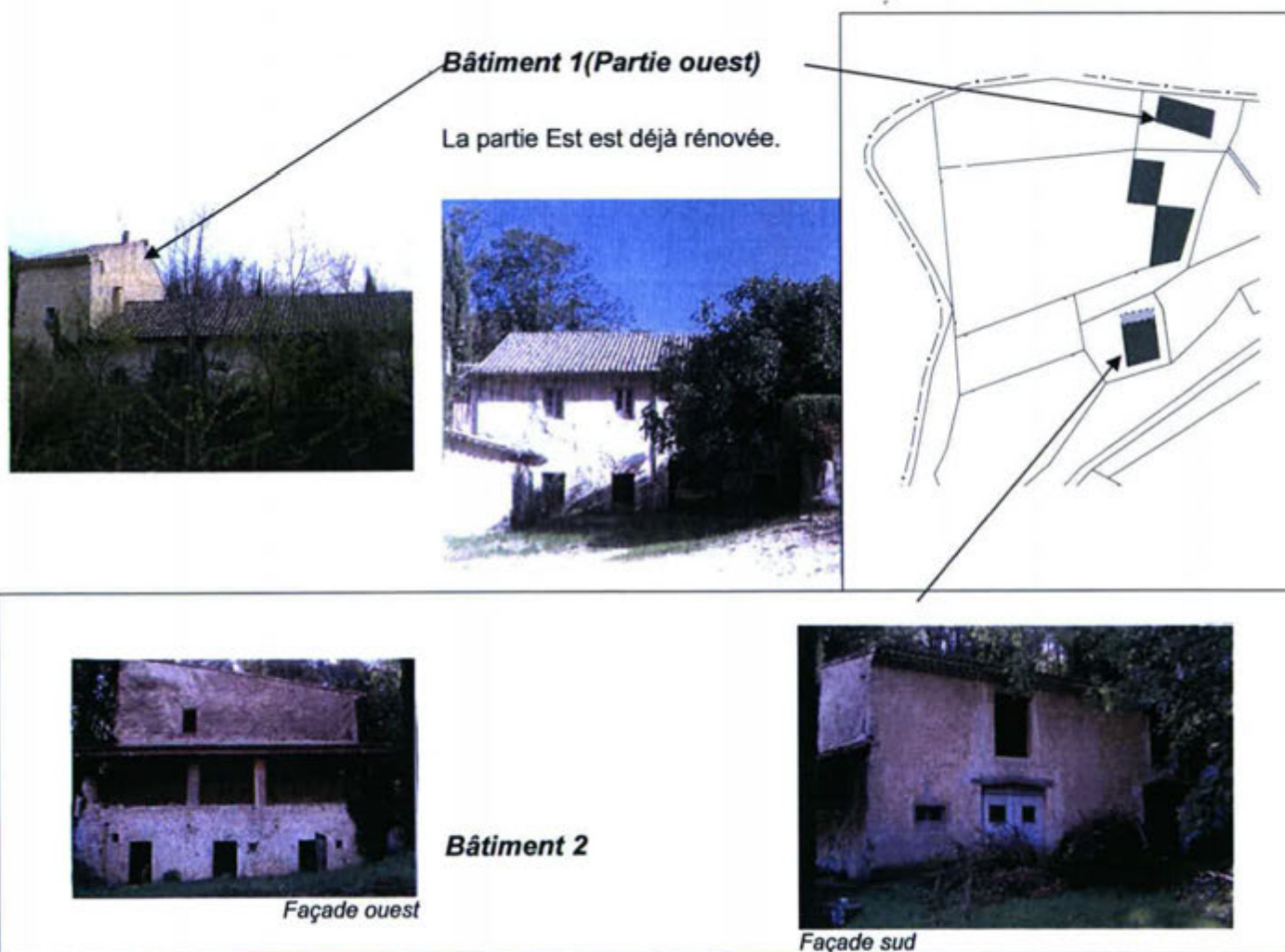
- **Prescriptions édictées au titre de l'article L.123.1.7 en faveur du patrimoine de la commune :**

Il s'agit d'anciens bâtiments situés en zone naturelle et présentant un intérêt architectural ou patrimonial (voir détail ci-après) : identifiés comme éléments de patrimoine à préserver, leur destruction est soumise à permis de démolir et leur réutilisation avec changement de destination est autorisée afin de permettre leur réhabilitation et donc leur préservation.

- **Quartier « La Fabrique » :**

Situé en limite nord-est du territoire communal en bordure du ruisseau de Leyne, il s'agit d'une ancienne usine de fabrication de soie associant plusieurs bâtiments ainsi qu'un aqueduc et un bassin. Outre les bâtiments de la filature, une magnanerie et une habitation étaient présentes sur le site. L'habitation et une partie des bâtiments sont toujours utilisés et en bon état.

Deux anciens bâtiments de la filature sont cependant à l'abandon et méritent une réhabilitation.



- **Anciens bâtiments agricoles désignés au titre de l'article L.123.3.1 du code de l'urbanisme :**

Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial (voir détail ci-après) : et pour lesquels le changement de destination est autorisé. Ces bâtiments ne sont plus utilisés pour l'exploitation agricole et cette disposition favorisera leur réhabilitation.

- **1 - « Domaine des Roches » :**

La ferme des Roches faisait partie d'un vaste domaine viticole ruiné par la crise du phylloxéra à la fin du XIXème siècle. Elle abritait également un élevage de vers à soie. (Magnanerie). Les bâtiments ne sont plus utilisés depuis longtemps par l'agriculture : les parties habitation et magnanerie ont été rénovées en 1990 et sont aujourd'hui habitées.

Plusieurs anciennes dépendances (hangar de stockage du vin à l'est, étables, écuries, pigeonnier à l'ouest) dont la partie ouest est en très mauvais état pourraient également être réhabilitées afin de conserver le volume bâti d'origine de la ferme.



*Vue de la façade est*

**Pigeonnier, écurie, étable**

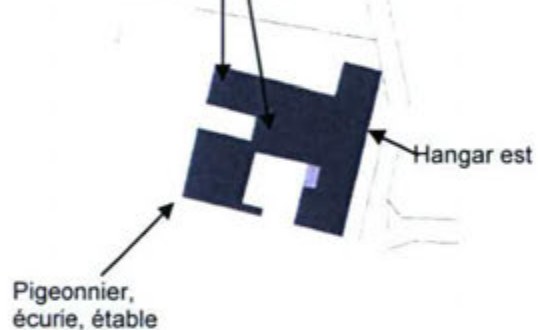
*Vue de la façade ouest :*



*Vue de la façade sud :*



Parties rénovées



Pigeonnier,  
écurie, étable



*vu de l'est*

**Hangar est**

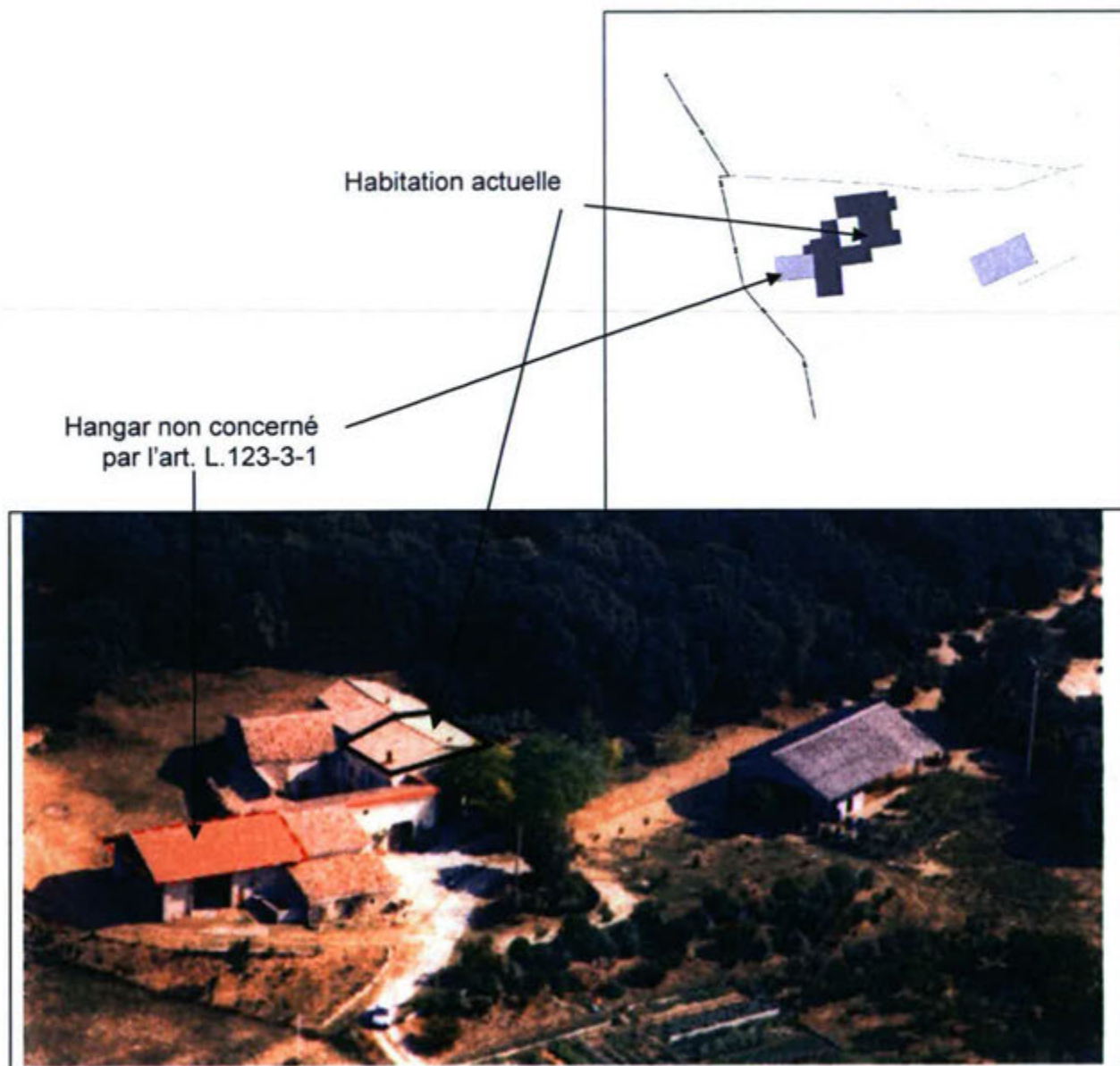


*vu du pignon nord depuis l'ouest*

- **2 - Ancienne ferme « quartier Grises » :**

Cette ancienne ferme comporte également plusieurs volumes bâtis formant une cour fermée. Les plus anciennes dépendances méritent rénovation.

Un hangar en dur, mais sans intérêt particulier et rajouté ultérieurement à l'ouest fait saillie par rapport à l'unité du reste du groupe bâti et devra rester en l'état.



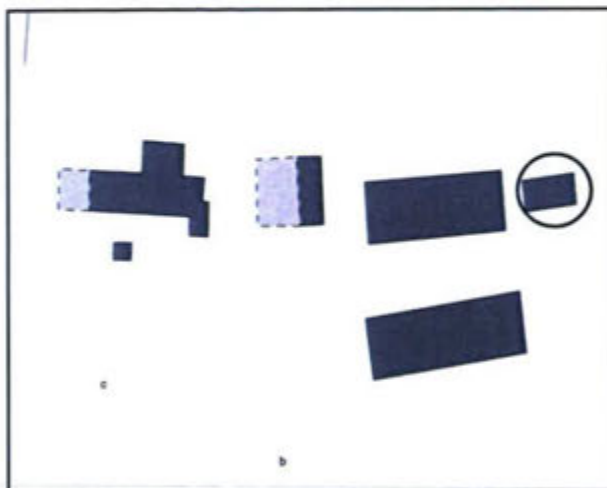
### - 3 - Ancienne bâtisse « quartier Les Charges » :

Cette ancienne bâtisse réalisée en galets est à l'abandon depuis plusieurs décennies. Cependant, ses caractéristiques : 2 volumes simples juxtaposés et adaptés à la pente, murs en galets, chaînages en pierre ... et son intérêt esthétique justifient son identification qui permettra sa réhabilitation.



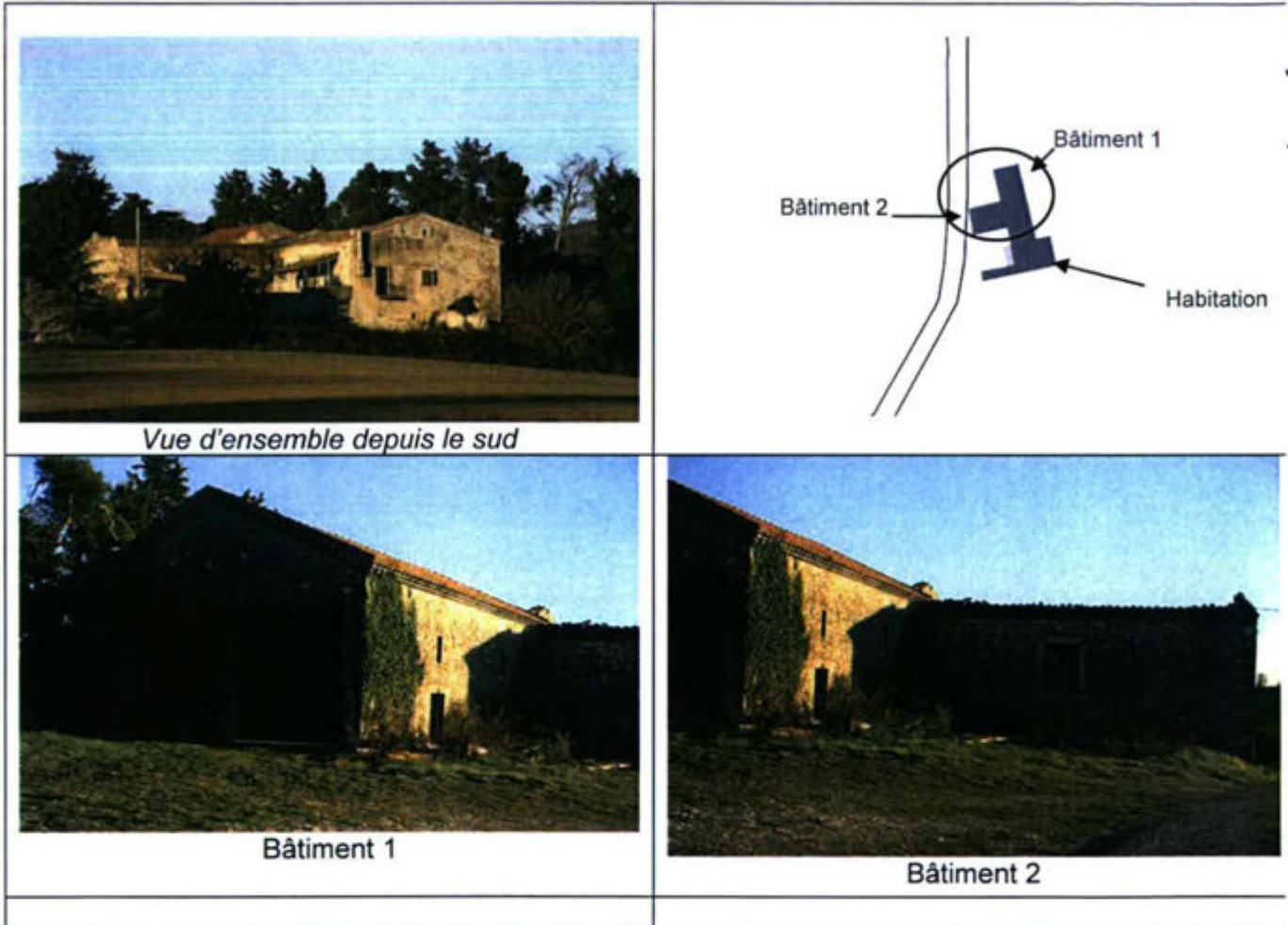
#### - 4 - Ancienne bâtisse « quartier Moutet » :

Cette ancienne bâtisse en pierre est à l'abandon, mais mériterait également une réhabilitation. La ferme située à proximité n'est plus en activité.



### - 5 - Ancienne ferme « quartier Portalle » :

Cette ancienne ferme adossée à un petit boisement présente des volumes bâtis importants formant une cour en « U ». Les anciennes dépendances agricoles, en pierres apparentes sont particulièrement intéressantes mais leur dégradation est en cours.

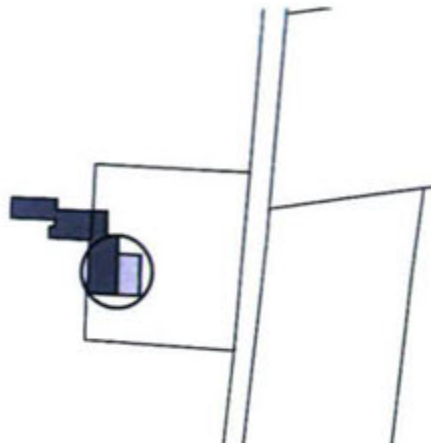


### - 6 – Dépendance « quartier Vignauds » :

Cette ancienne dépendance en pierres apparentes, dans la continuité du corps de ferme présente également un intérêt patrimonial.

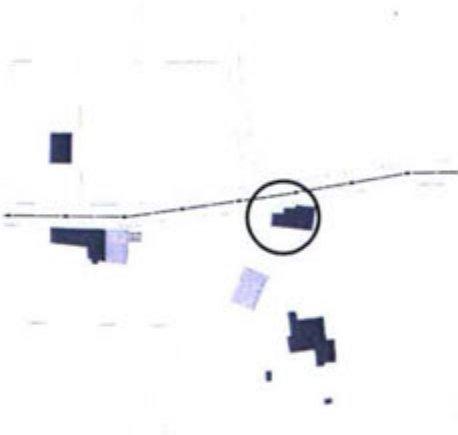


*Vue depuis le sud*



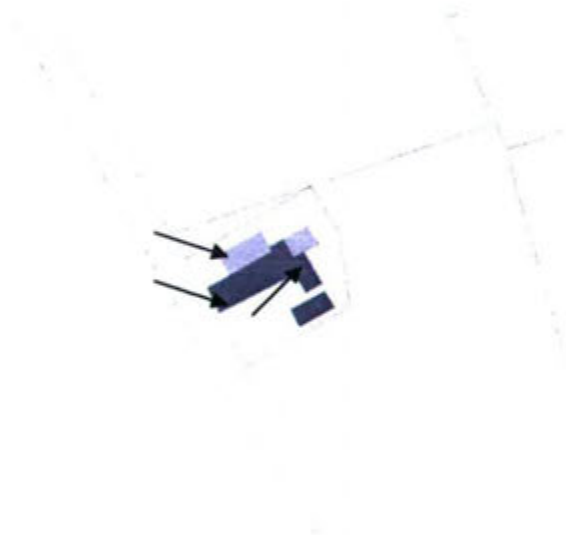
### - 7 – Dépendance « quartier Maternel » :

Cette ancienne dépendance proche du chemin de Maternel est isolée et présente également un intérêt patrimonial.



## - 8 – Ancienne ferme « quartier Cros de l'Âne » :

Les dépendances de cette ancienne ferme présentent également un intérêt patrimonial.



1



2



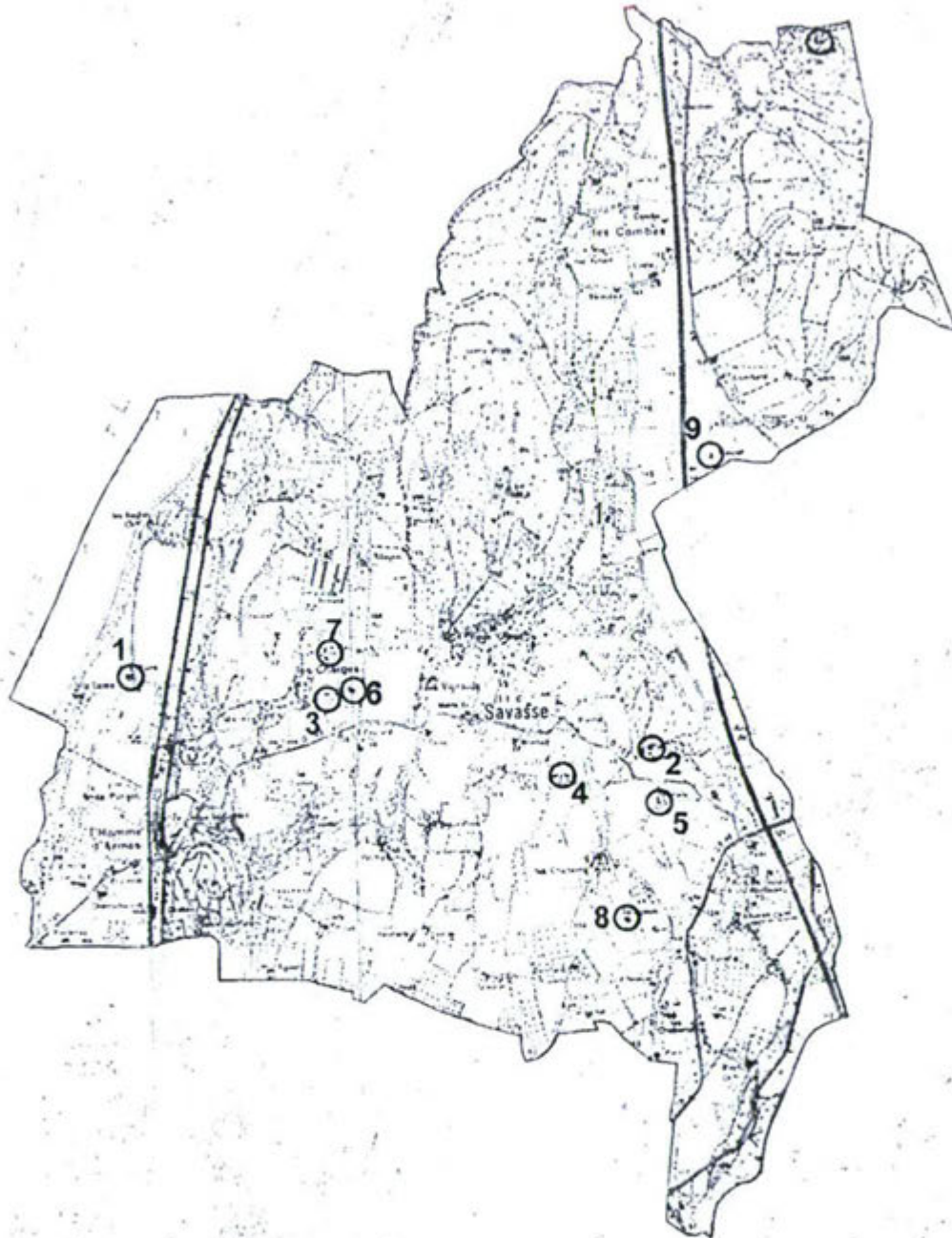
3

### - 9 – Dépendance « quartier Bousserole » :

Cette ancienne dépendance en pierres apparentes, en face du corps de ferme présente également un intérêt patrimonial.



## PLAN DE LOCALISATION DES BATIMENTS CONCERNES PAR LES ARTICLES L.123-1 7° et L.123-3-1 (N°1 à 9)



### **3<sup>ème</sup> Partie**

# **EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

**LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. DE SAVASSE, SUR L'ENVIRONNEMENT** peuvent être évaluées selon les thèmes suivants :

	<b>EVALUATION DES IMPACTS</b>	<b>MESURES MISES EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT</b>
<b>Biodiversité et milieux naturels</b>	<p><b>Extension de l'urbanisation aux dépens de zones naturelles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Aucune zone naturelle sensible (ZNIEFF) n'est touchée par l'extension de l'urbanisation.</li> <li>→ Les extensions concernent les alentours du village et de quartiers déjà bâtis qui ne présentent pas d'intérêt naturaliste particulier.</li> </ul>	<p><b>Protection des espaces naturels intéressants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les ZNIEFF sont classées en zone naturelle inconstructible, ou à la marge en zone agricole quand il s'agit d'espaces déjà cultivés.</li> <li>→ L'ensemble des espaces boisés est également classé en zone naturelle inconstructible.</li> <li>→ Protection supplémentaire de 217 ha de boisements « Espaces Boisés Classés ».</li> </ul> <p>Les boisements du principal massif au centre de la commune sont concernés ainsi que le réseau de haies qui caractérise le piémont accueillant le village.</p> <p>Les espaces naturels importants, mais également les continuités écologiques sont ainsi préservées ;</p>
<b>Pollution et qualité des milieux</b>	<p>La croissance envisagée par la commune, bien que relativement modeste, entraînera nécessairement une augmentation des rejets « polluants » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Plus d'habitants, plus de déplacements automobiles donc plus de rejets polluants dans l'atmosphère.</li> </ul> <p>Cependant, les principales zones d'extension (village et L'Homme d'Armes) sont proches des principaux axes de circulation.</p> <p>D'autre part, la concentration autour des services et des commerces de ces pôles permet de favoriser les déplacements piétons et cycles.</p>	<p>Des actions d'accompagnement sont prévues ou déjà en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Pour favoriser les modes de déplacements non polluants, une trame de cheminements piétons – cycles doit être prévue dans toutes les zones à urbaniser pour faciliter les liaisons entre quartiers et avec les services collectifs.</li> </ul>

EVALUATION DES IMPACTS	MESURES MISES EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<p>→ Plus d'habitants, plus de déchets.</p> <p>→ Les rejets d'eaux usées. L'essentiel des zones urbaines et à urbaniser est raccordé à un réseau collectif d'assainissement et les effluents sont traités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par le lagunage communal pour le village,</li> <li>- par la STEP de Montélimar pour le hameau de l'Homme d'Armes et le sud-ouest de la commune (y compris la zone UH de La Plaine).</li> </ul> <p>Seules les zones UH de Goune, Les Marais et une partie des Chaberts, mais qui n'offrent que peu de capacité de nouvelles constructions, relèvent de l'assainissement autonome.</p> <p>→ Les eaux pluviales. L'urbanisation prévue générera nécessairement des surfaces imperméabilisées : la collecte sera assurée dans les zones les plus denses UA. Dans le reste du territoire, les eaux pluviales devront être traitées sur la parcelle par un dispositif d'infiltration ou de rétention selon la nature du sol.</p>	<p>→ Pour inciter au tri sélectif des déchets : La SESAME (Communauté de Communes) a mis en place le tri sélectif avec trois sites d'apports volontaires. Une déchetterie est également implantée au sud de Montélimar, elle va être prochainement complétée par une seconde déchetterie au nord, à proximité de Savasse.</p> <p>→ Pour développer le réseau d'assainissement collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes les zones à urbaniser seront desservies ;</li> <li>- Un réseau avec dispositif de traitement semi-collectif sera réalisé pour la partie dense du hameau des Chaberts.</li> </ul> <p>→ Pour préconiser les filières d'assainissement autonomes adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Schéma Général d'Assainissement élaboré de manière concomitante au P.L.U. a permis de déterminer les filières adaptées en fonction des études de sol réalisées.</li> </ul> <p>→ Pour améliorer la gestion des eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les impacts sur le milieu seront limités par le recours au traitement à la parcelle.</li> <li>- Dans les zones de coteaux du village, la moindre densité admise facilitera cette gestion.</li> </ul>

	EVALUATION DES IMPACTS	MESURES MISES EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<b>Ressources naturelles</b>	<p>→ L'eau. La ressource en eau est largement suffisante pour faire face à l'augmentation de la demande.</p>	<p>→ Une gestion de l'eau au niveau intercommunal (syndicat des eaux Drôme-Rhône qui couvre 9 communes) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le captage d'eau potable présent sur la commune a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique pour la mise en place de servitudes de protection.</li> </ul>
	<p>→ L'espace. La consommation d'espace est maîtrisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par rapport au P.O.S. :             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Le total des zones urbaines et à urbaniser (y compris fermées) à vocation d'habitat concerne 75,3 ha contre 73,5 ha au P.O.S., soit une augmentation de seulement 1,8 ha ;</li> <li>b) Le total des zones à vocation d'activités diminue de 10 ha (18,8 ha au P.O.S. contre 8,3 ha au P.L.U.).</li> </ol> </li> <li>- Dans sa répartition, cette consommation d'espaces nouveaux est concentrée autour du village.</li> </ul> <p>→ Les terres agricoles. Les terres agricoles sont concernées par l'extension de l'urbanisation mais il s'agit uniquement de terres situées au village, entre des secteurs déjà bâtis. Cette extension touche 6 ha déjà classés en zone à urbaniser au P.O.S.. Par rapport au P.O.S., 0,5 ha sont prévus en plus dans le P.L.U. en zone à urbaniser ouverte et 2 ha en zone à urbaniser fermée.</p>	<p>→ Une protection des terres agricoles en dehors de celles situées au cœur du village par leur classement en zone agricole :</p> <p>→ Les grandes unités foncières vierges de tout bâtiment le long de la RN 7 ou de l'A 7 font l'objet d'une protection supplémentaire par leur classement en secteur Aa qui interdit tout bâtiment nouveau.</p>

	EVALUATION DES IMPACTS	MESURES MISES EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<b>Risques</b>	<p>→ Le risque d'inondation. La commune présente des risques naturels d'inondation. Le P.L.U. intègre la connaissance de ce risque et le règlement prescrit des mesures adaptées à ce risque.</p>	
<b>Cadre de vie</b>	<p>La préservation du cadre de vie de SAVASSE est un des principaux objectifs du P.A.D.D.. Il va forcément évoluer, mais la commune a fait des choix pour en pas le dégrader :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtrise de l'expansion urbaine,</li> <li>- Prescriptions paysagères dans le village (site sensible),</li> <li>- Protection des espaces agricoles et naturels,</li> <li>- Protection des espaces boisés notamment au village,</li> <li>- Prise en compte des monuments historiques.</li> </ul> <p>La limitation des nuisances est également prise en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de développement de l'urbanisation aux abords de la RN 7 et voie ferrée à l'Homme d'Armes (une zone à urbaniser du P.O.S. a même été supprimée) qui sont des voies bruyantes.</li> </ul>	<p>Les articles 11 et 13 du règlement visent à favoriser l'intégration des futures constructions dans leur environnement.</p>
<b>Patrimoine naturel et culturel</b>	<p>Les éléments du patrimoine communal sont protégés et /ou mis en valeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le village ancien dont le 2ème niveau de construction pourra être réhabilité dans le respect des caractéristiques d'origine (secteur AUv),</li> <li>- La préservation des vues sur le Château de Serre de Parc est prise en compte (secteur Ubc),</li> <li>- La Chapelle de Mont Grun pourra être mise en valeur (emplacement réservé).</li> </ul> <p>Les secteurs archéologiques font l'objet de zones archéologiques de saisine.</p>	<p>La restauration de bâtiments d'intérêt patrimonial sera facilitée par leur identification au titre de l'article L.123.1.7 ou L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme.</p>