



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

PRESCRIPTION	17 décembre 2015
PROJET PLUI ARRÊTÉ	28 mai 2019
ENQUÊTE PUBLIQUE	23 septembre au 24 octobre 2019
APPROBATION	19 décembre 2019
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1	20 juillet 2021
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°2	19 décembre 2023
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°3	8 juillet 2026

8 juillet 2026

Le président Philippe GILLES



Table des matières

1	PREAMBULE	3
1.1	RAPPEL DES PROCEDURES	3
1.2	OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	3
1.3	CADRE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF	3
1.4	PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	4
1.5	COMMENT FAIRE EVOLUER LE PLUI	4
2	NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLUI	5
2.1	LES CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES	5
2.1.1	Erreur matérielle sur la commune de Vernon (A>UE)	5
2.1.2	Erreur matérielle sur la commune de Vernon (N>A)	7
2.2	LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	9
2.2.1	Commune de Payzac/ Suppression activité de stockage explosif	9
2.2.2	Commune de Rocles/ Modification règlement STECAL	10
2.2.3	Extension périmètre inconstructibilité des berges	11
2.3	LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	12
2.3.1	La mise à jour de la liste des emplacement réservés	12
2.3.2	La mise à jour des changements de destinations en zone naturelle et agricole	14
2.4	MES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER D'ORIENTATION ET D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	18
2.5	SYNTHESE MODIFICATIONS	21
2.5.1	LES ANNEXES	21
2.5.2	Le règlement écrit	21
2.5.3	Voir annexe n°3 ; le règlement écrit, modifié dans sa version intégrale.	21

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

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

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

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

1 PREAMBULE

1.1 RAPPEL DES PROCEDURES

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

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

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

1.2 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente modification simplifiée du PLUI a pour objet

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

1.3 CADRE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF

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

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

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

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

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

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

1.4 PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

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

NOTIFICATION DU PROJET

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

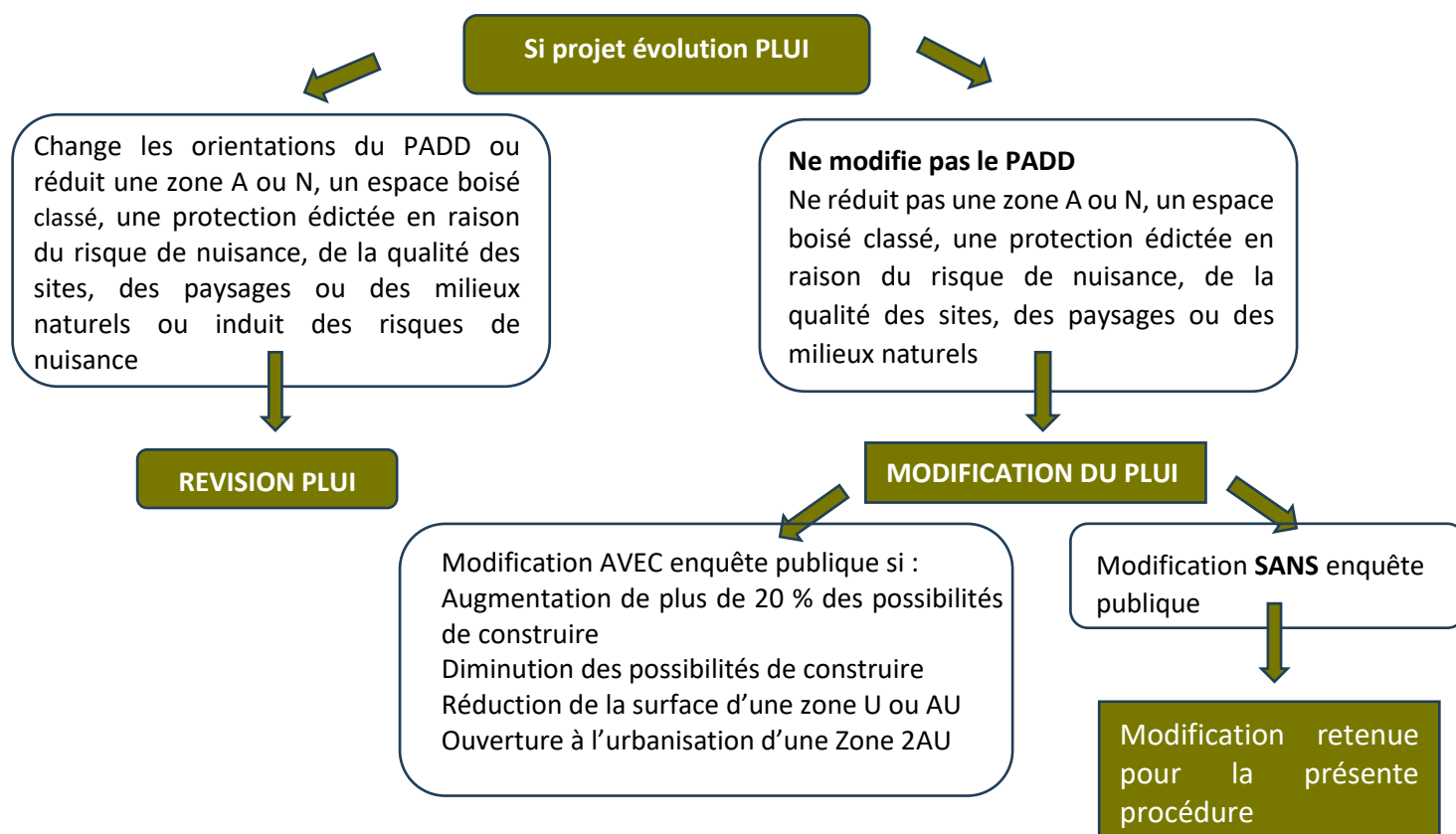
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

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

APPROBATION

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

1.5 COMMENT FAIRE EVOLUER LE PLUI



2 NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLUI

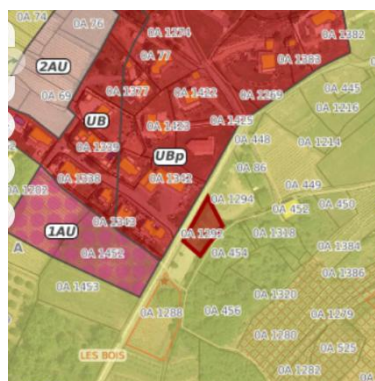
La présente procédure de modification simplifiée implique la modification de plusieurs documents constitutifs du PLUI. La présente partie vise à présenter clairement les modifications/ ajustements opérés par rapport au document opposable.

2.1 LES CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

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

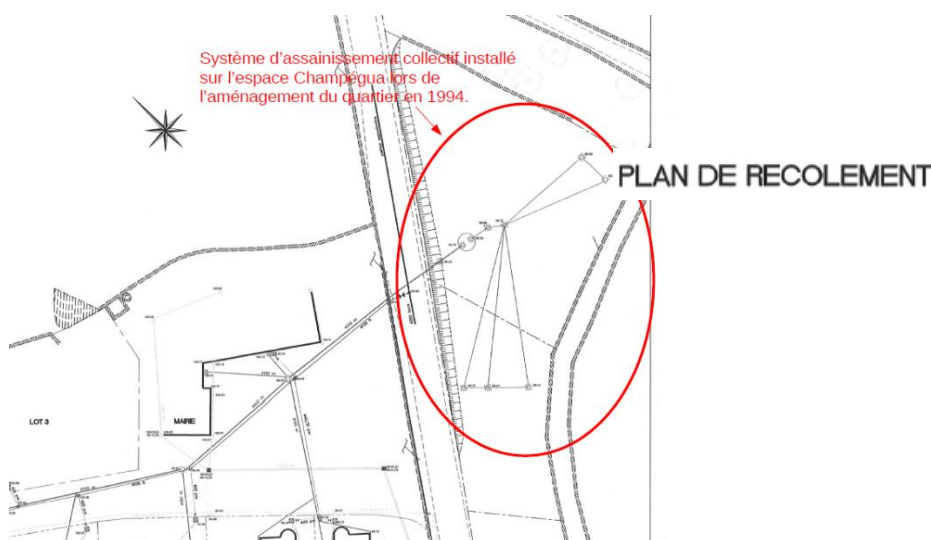
Il s'agira de modifier le zonage de l'espace Champégua identifié actuellement en zonage (A) vers un zonage UE accueillant les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (UE).

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

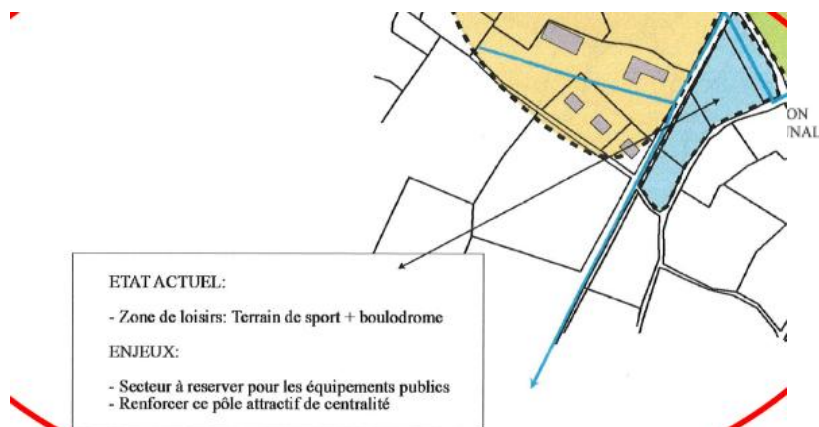


Historique de ces parcelles :

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



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



E-LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

Les équipements scolaires :

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

Les équipements administratifs :

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

Les équipements sportifs et de loisirs :

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

Propriétés communales et institutionnelles :

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

Les équipements socio-éducatifs, culturels et cultuels :

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

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

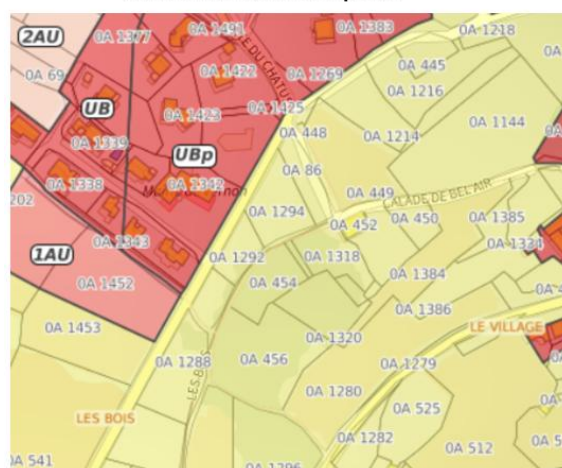
Le projet

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

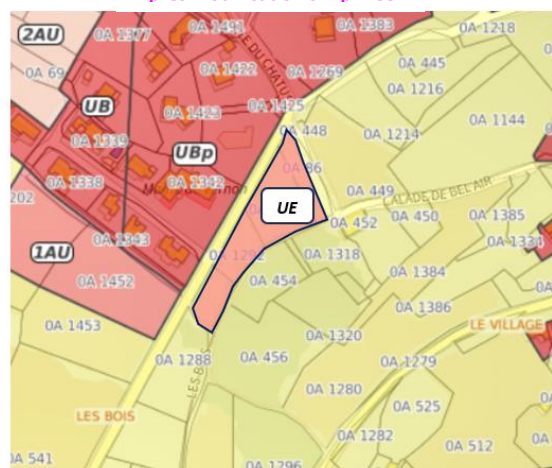
Il s'agirait donc d'indiquer ces parcelles en UE équipement vocation publique comme cela aurait dû être établi dès 2003. L'usage de cet espace artificialisé de plus de 30 ans n'a pas posé question, jusqu'au moment où la commune a souhaité avancer dans des travaux d'amélioration de cet espace.

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

Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



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

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

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

Ci-après :

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

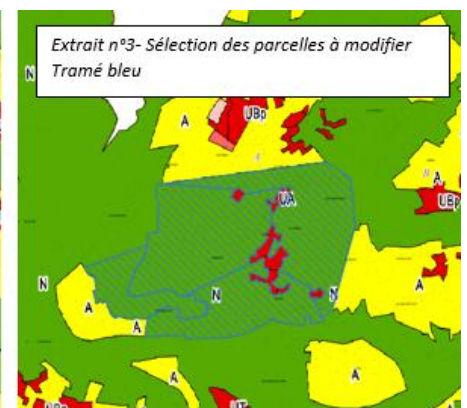
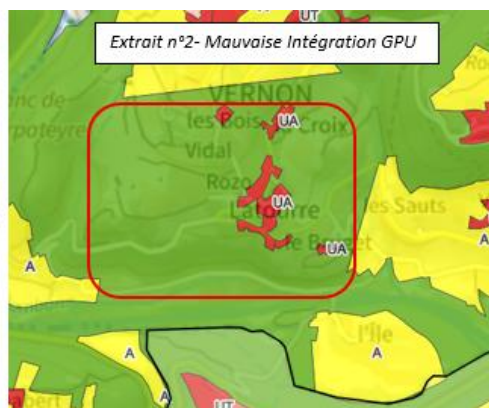
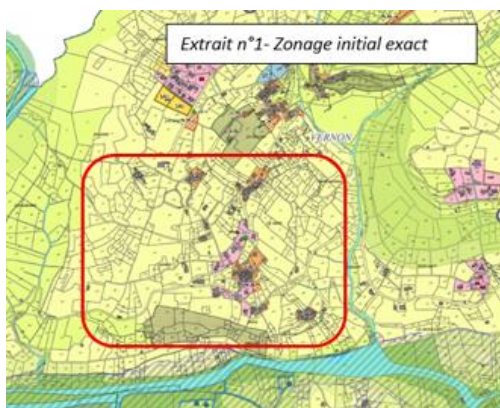
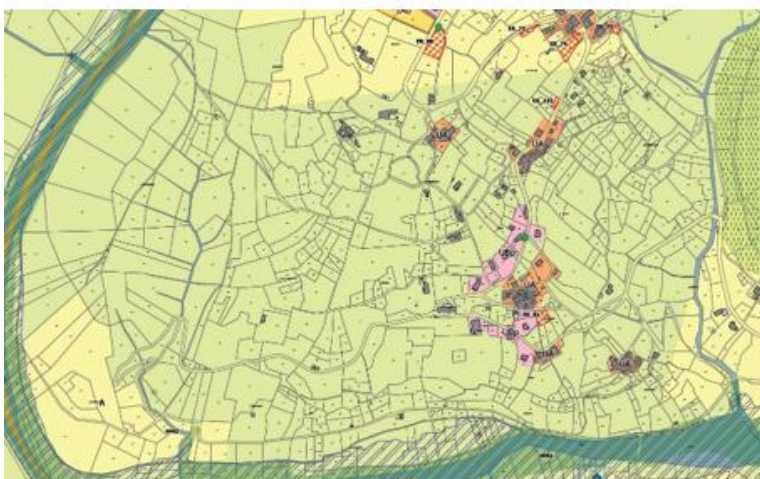
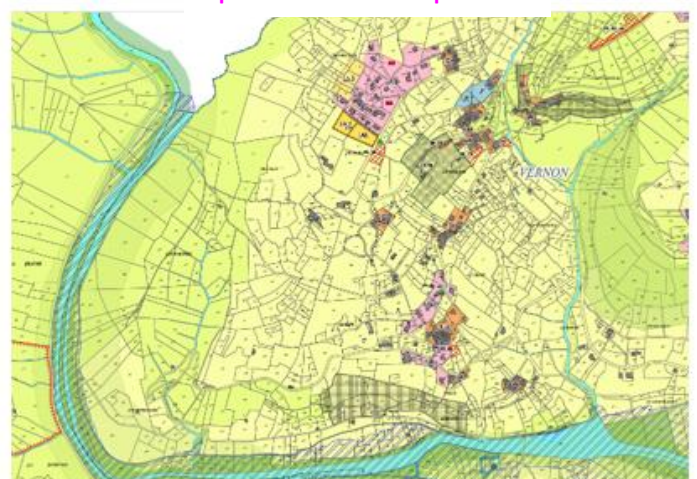


Planche 2- Commune de Vernon

Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



A0019	7300	A1407	238	B0720	840	B0136	30	A0810	895	A1132	
A0048	9850	A1426	643	B0721	500	B0131	930	A1190	6278	A0974	
A0047	10350	A1428	688	B0125	2650	B0142	3200	A0813	1460	A0977	
A0010	4230	A1403	91	B0122	600	B0134	355	A0816	295	A0978	450
A0023	875	A1401	157	B0121	600	B0103	750	A0815	760	A0941	460
A0032	3430	A1395	20	B0120	550	B0102	1150	A0818	470	A0949	585
A0558	9300	A0563	3350	B0118	1450	B0126	150	A0821	1160	A0957	875
A0024	1600	A0571	1204	B0119	280	B0127	875	A0817	270	A0956	970
A0022	2900	A0570	500	B0006	320	B0129	940	A0822	800	A0958	1235
A0026	1950	A0568	725	B0716	1500	B0130	1250	A0825	325	A0961	2450
A0027	900	A0567	950	B0728	1750	B0133	1150	A0824	330	A1131	190
A1394	3530	A1135	2272	B0717	3350	B0094	180	A0805	240	A0972	90
A0615	700	A1136	360	B0732	715	B0091	800	A0809	575	A0971	355
A0614	1800	A0569	500	B0731	355	B0090	1250	A0808	165	A1130	520
A0557	550	A0529	798	B0730	40	B0100	75	A0708	2085	A0975	550
A0031	2500	A1226	347	B0718	2950	B0742	140	A0712	4625	A0976	550
A0600	3678	A1227	189	B0719	1055	B0101	190	A0702	1035	A0979	650
A0559	1220	A1357	1328	B0105	950	B0124	850	A0705	4100	A0928	5325
A0611	630	A0528	900	B0115	700	B0128	1180	A0707	2400	A1028	1225
A0560	1400	A0527	1250	B0114	2000	B0050	130	A0704	575	A1025	2310
A0610	430	A0582	430	B0113	950	B0092	400	A0709	6250	A1024	1275
A0608	230	A0581	158	B0123	405	B0104	290	A0720	4060	A1023	1060
A0609	160	A0580	140	B0877	896	B0869	2055	A0721	770	A0986	520
A0562	2850	A0572	100	B0874	169	B0870	1145	A0718	3425	A0987	510
A0607	600	A1356	105	B0873	1031	B0744	335	A0731	690	A0931	400
A0612	450	A1354	540	B0928	353	B0053	215	A0732	970	A1347	75
A0613	450	A0566	65	B0927	447	B0052	115	A0713	2050	A0935	392
A0599	1150	A0565	730	B0875	216	B0057	450	A0711	1285	A0927	720
A1154	170	A0512	8050	B0084	650	B0866	40	A0710	2710	A0989	235
A0603	20	A0519	4100	B0083	490	B0867	196	A0706	900	A0997	210
A0606	195	A0531	3200	B0082	320	A0844	1040	A0716	2575	A0998	600
A0605	230	A1296	3250	B0081	630	A0687	8425	A0717	765	A0916	748
A0596	25	A1300	75	B0080	240	A0700	4820	A0715	735	A0918	608
A0598	670	A0532	170	B0079	160	A0802	3700	A0726	1030	A0921	970
A0584	3820	A1201	94	B0035	390	A0741	12910	A0725	550	A0919	776
A0586	720	A1355	280	B0034	660	A0754	3920	A0724	600	A1029	1075
A0587	890	A1359	454	B0022	510	A0775	4680	A0723	1170	A1033	3875
A0588	1270	A0552	500	B0021	1375	A0703	1860	A0719	580	A0929	470
A0594	1920	A0524	400	B0026	75	A0683	335	A0722	390	A0934	150
A0595	100	A0523	3720	B0023	700	A0701	1575	A0727	1080	A0933	425
A0589	430	A0522	750	B0754	270	A0768	6990	A0755	1780	A0930	400
A0585	675	A1221	623	B0030	150	A0837	1895	A0730	1380	A0996	690
A1183	10	A1358	546	B0757	140	A0684	115	A0733	1300	A0992	30
A1307	830	A0564	380	B0816	228	A0685	110	A0728	470	A0991	2185
A0575	700	A1128	47	B0038	270	A0686	50	A0729	470	A0993	80
A1392	312	A1405	35	B0039	185	A0838	1660	A1142	840	A0983	115
A1184	6	A1404	215	B0040	130	A0776	70	A0750	5260	A0984	235
A1438	1322	A1429	59	B0746	1160	A0763	4030	A0748	500	A0981	310
A1443	267	A1427	107	B0046	850	A0836	2005	A0747	200	A1005	550
A1182	344	A1195	341	B0049	210	A0832	2120	A0745	620	A1002	1060
A1185	73	A0579	70	B0051	185	A0831	1480	A0744	730	A0990	285
A1186	57	A0578	30	B0060	1250	A0827	810	A0743	470	A0988	125
A1448	1857	A1194	379	B0069	320	A0746	5290	A0742	1090	A1373	1192
A1449	343	A0574	330	B0070	240	A0780	300	A0740	310	A1461	52
A0576	288	A0498	1350	B0071	380	A0781	1630	A0739	520	A1460	46
A1308	670	A0515	2700	B0072	650	A0790	1120	A0735	770	A1462	1867
A1442	113	A0516	560	B0073	115	A0783	700	A0734	2300	A1463	50
A0543	4648	A1159	745	B0077	25	A0782	980	A0714	305	A1465	604
A0541	8450	A1160	395	B0075	50	A0777	2720	A1450	602	A1464	130
A0014	2100	A0518	600	B0074	5	A0688	1785	A1360	1235	A1467	4333
A0043	740	A0514	1675	B0042	455	A0689	3425	A1367	1230	A1466	264
A0015	40	B0781	6288	B0076	460	A0690	1135	A0752	600	A1026	440
A0016	1950	B0143	1600	B0078	325	A0695	1835	A0749	430	A1027	75
A0017	2900	B0715	2400	B0138	5100	A0696	3685	A0736	480	A1021	310
A0018	2575	B0729	800	B0058	900	A0779	330	A0738	380	A1019	50
A0021	500	B0003	270	B0141	2050	A0782	980	A0737	770	A1034	1580
A0020	1950	B0002	1850	B0108	700	A1370	3635	A1146	50	A1055	2210
A0028	1225	B0116	2750	B0066	1150	A1208	676	A1400	2623	A1040	1800
A0025	750	B0007	1800	B0065	500	A0778	1300	A1399	522	A1008	800
A1402	2283	B0733	320	B0093	1150	A0784	760	A1451	938	A1012	200
A0556	1546	B0112	1300	B0033	455	A0789	880	A1488	217	A1013	135
A0034	450	B0111	400	B0753	180	A0828	315	A1489	6	A1015	85
A0555	2030	B0110	800	B0068	300	A0830	1290	A1487	266	A1133	215
A1306	2236	B0109	650	B0061	275	A0833	590	A1486	489	A1017	105
A1302	2920	B0117	1950	B0047	610	A0835	2465	A0945	13200	A1038	650
A0545	1100	B0020	1100	B0048	275	A0801	860	A0962	350	A1053	550
A0044	700	B0019	5600	B0088	950	A0756	2230	A0959	425	A1039	2175
A0038	720	B0015	2500	B0086	770	A0757	1710	A0952	465	A1134	60
A0042	970	B0016	800	B0085	810	A0760	1860	A0951	500	A1052	510
A0041	120	B0018	330	B0087	950	A0758	7640	A0950	2500	A1371	286
A0040	400	B0017	400	B0868	1614	A0796	460	A0985	3450	A1379	180
A0039	307	B0008	1150	B0934	228	A0759	2250	A0932	3335	A1397	1626
A0030	440	B0001	2000	B0932	13	A0826	505	A1155	2010	A1398	374
A0033	252	B0854	1160	B0930	76	A0820	1520	A1369	3386	A1470	89
A0037	30	B0784	738	B0933	413	A0819	1090	A0953	145	A1471	319
A0036	140	B0012	2000	B0931	83	A0803	185	A0955	475	A1469	550
A1200	2006	B0107	1250	B0798	195	A0797	270	A0954	310	A1468	45
A1304	871	B0106	4550	B0797	605	A0800	1530	A0965	350	A1472	527
A0029	870	B0005	2150	B0063	175	A0798	800	A0966	1875	A1473	189
A0045	95	B0089	2300	B0064	240	A1209	684	A0967	525	A1474	66
A0046	95	B0786	6214	B0067	230	A0694	1735	A0968	685	A1476	281
A0542	95	B0009	560	B0099	375	A0693	605	A0969	1790	A1478	999
A0544	950	B0014	1200	B0132	2650	A0804	2650	A0964	240	A1475	79
A1389	2254	B0013	635	B0098	330	A0799	740	A0943	250	A1477	61
A1390	316	B0727	1350	B0097	505	A0761	1120	A0944	550	A1479	2304
A1396	542	B0726	3300	B0096	350	A0795	790	A0963	300	A1480	221
A1481	1852	B0725	50	B0095	420	A0792	440	A0970	660	A1434	508
A1482	632	B0724	1100	B0059	300	A0791	35	A0980	510	A1430	1314
A1406	376	B0723	1200	B0137	35	A0691	125	A0960	560	A1432	372
		B0722	480			A0793	360	A0973	195	A0948	400
						A1191	762				

Le tableau contient 627 parcelles qui sont modifiées, du zonage naturel (N) vers le zonage agricole (A).

La première colonne contient le numéro de parcelle, section A ou B

Et la seconde colonne, contient la contenance, soit un total de 70.9 ha.

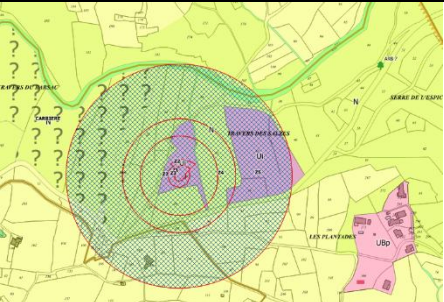
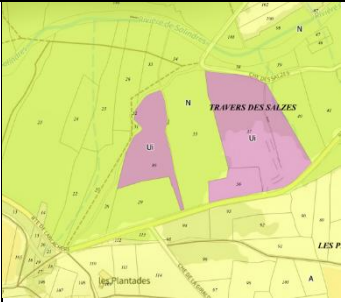
A0947	90
A0908	800
A0946	350
A0898	500
A0897	625
A0907	1025
A0910	210
A1433	7
A1435	32
A1436	28
A1032	385
A0926	375
A1031	450
A1030	60
A0896	675
A0894	950
A0895	1400
A0899	500
A1211	582
A0901	700
A0923	180
A0924	40
A0922	130
A0917	175
A0920	670
A0925	875
A1020	85
A1056	190

2.2 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

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

2.2.1 Commune de Payzac/ Suppression activité de stockage explosif

Dans le cadre d'un projet de demande d'enregistrement, porté par la société LEYRIS SAS, l'arrêté préfectoral n°2014-190-0003 du 09/07/14 avait été pris, réglementant une activité de stockage d'explosifs implantée sur la parcelle AL30 de la commune de Payzac (07320), lieu-dit "Les Travers de Salzes". La délimitation des zones d'effets de surpression indiquées dans le PLUi de la communauté de communes Beaume-Drobie sont issues de l'étude de sécurité pyrotechnique pour ce site. Les travaux de construction n'ayant à ce jour pas été entrepris et l'activité n'ayant jamais été exercée, l'arrêté préfectoral de caducité n° 07-2024-09-06-00003 du 06/09/24 a été pris conformément aux propositions du rapport de l'inspection des installations classées du 25/07/24, faisant suite à la visite du 11/07/24. En conséquence, il n'y a pas en matière d'ICPE, d'activité de stockage d'explosif connue de nos services sur la parcelle n° 30 de la section AL du cadastre de la commune de PAYZAC. Le règlement du PLUI dans son article 2.19 précise les zones d'effets pyrotechniques ont été reportés sur le règlement graphique (de Z1 à Z5).

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

2.2.2 Commune de Rocles/ Modification règlement STECAL

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

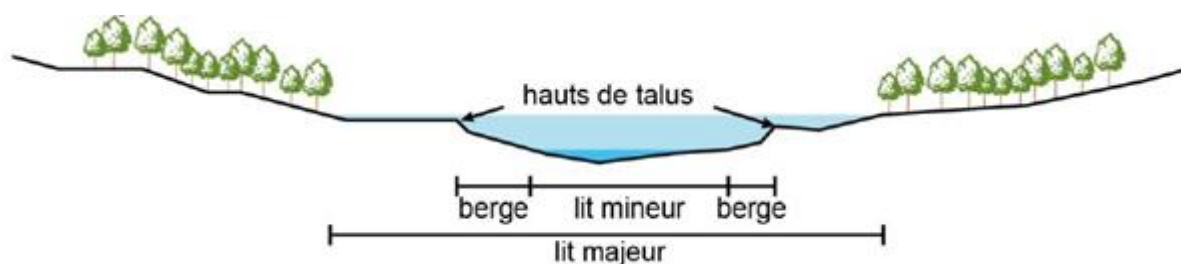
La modification pour objet d'intégrer certaine nouvelle typologie d'habitat léger (maison en A, certaine tiny houses. Ces constructions innovantes sont conçues pour offrir flexibilité et adaptabilité, elles nécessitent une hauteur supplémentaire pour offrir une optimisation de l'espace intérieur, l'intégration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

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

2.2.3 Extension périmètre inconstructibilité des berges

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

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



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

2.3 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

2.3.1 La mise à jour de la liste des emplacements réservés

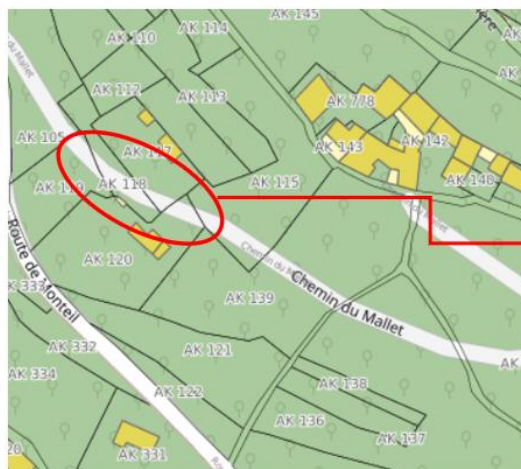
Afin de permettre aux communes de répondre à leurs besoins d'équipements collectifs, de mobilité, d'amélioration du cadre de vie, de création d'espaces publics et de sécurité de nouveaux emplacements réservés sont nécessaires pour la commune de Laboule.

2.3.1.1 Création emplacements réservés

Commune de Laboule – chemin du Mallet

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

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



Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



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

Chemin de la Rouvière/ commune de Laboule

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

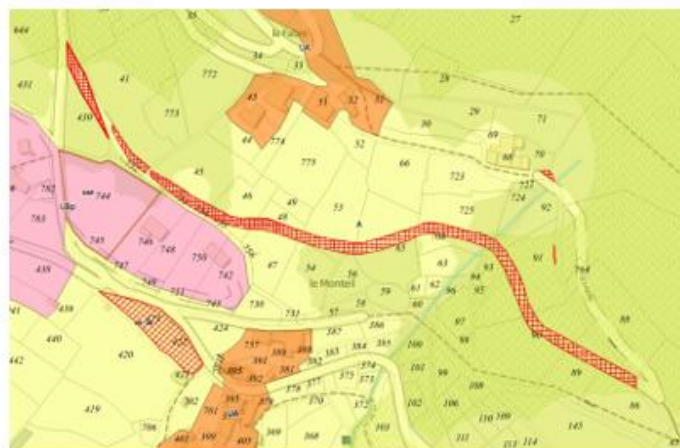


La piste a été faite sur 3 mètres de large par la mairie pour accéder à réservoir eau potable. Elle dessert également une maison permanente d'agriculteurs.

Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



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

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

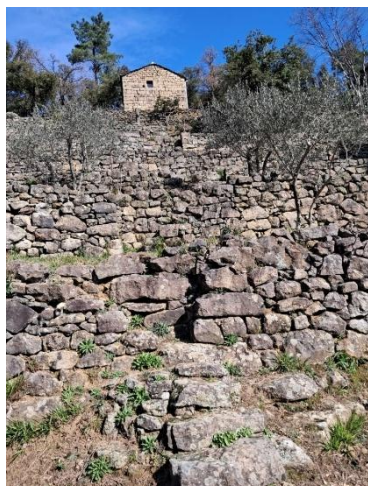
Dispositions applicables aux zones A et N (articles A 1.1 et N1.1 du règlement). Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique (par une étoile) peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitation dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère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

5 nouveaux bâtiments sont identifiés.

2.3.2.1 Commune de Saint André Lachamp- Le Fourret

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

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



Avant	Après
Planche 8/ Saint André Lachamp- Numéro de parcelle : C208	
	

2.3.2.2 Commune de Saint André Lachamp- La Combe

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

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

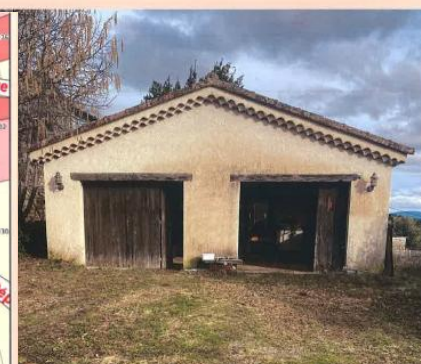
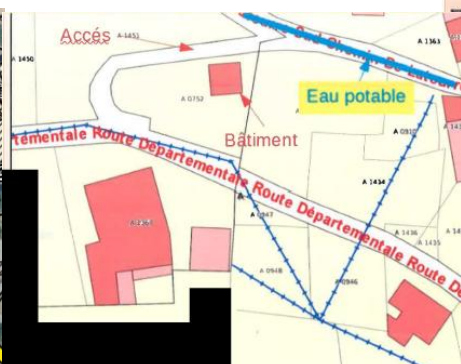
L'accès DFCI se fait dans la continuité de la protection incendie du nouveau hameau Toutes Aoures, situé à 400m du chalet.

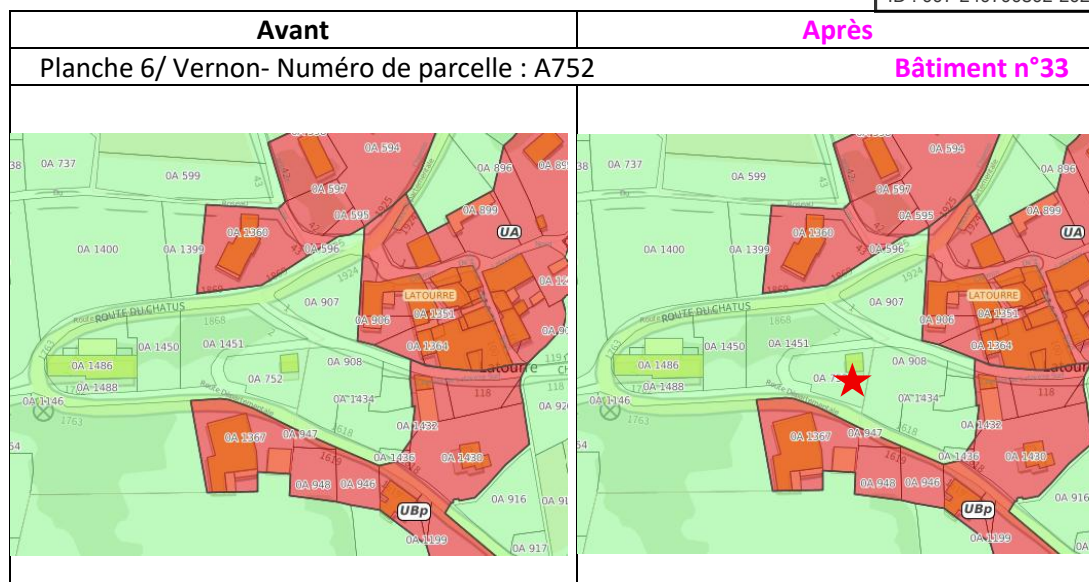


Avant	Après
Planche 8/ Saint André Lachamp- Numéro de parcelle : C564 Bâtiment n°32	
	

2.3.2.3 Commune de Vernon / Quartier la Tourre

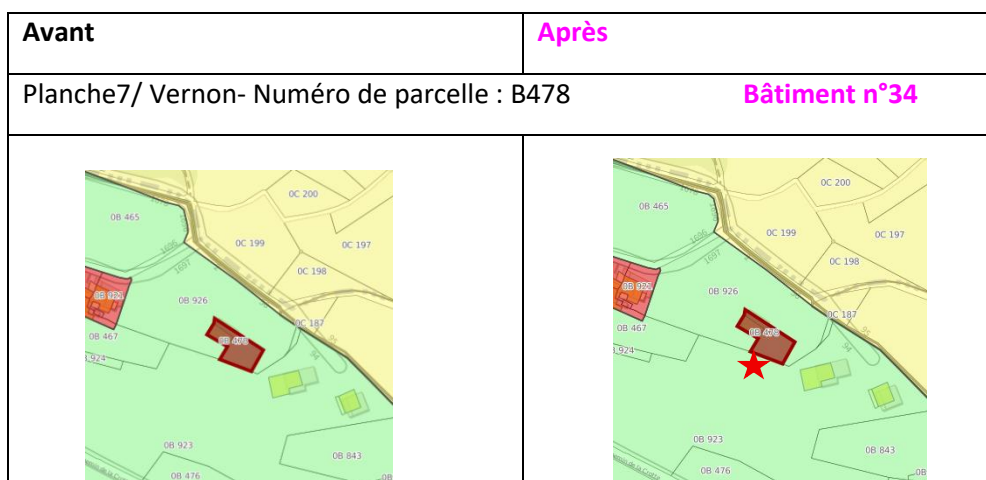
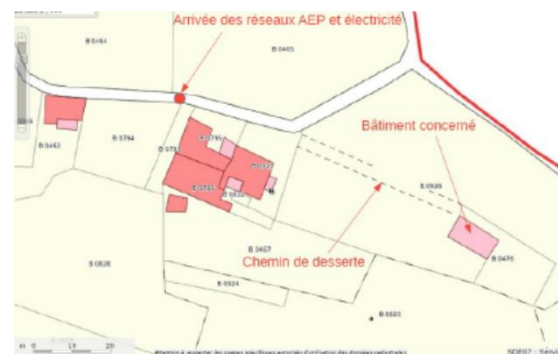
Sise au quartier la Tourre, parcelle A752. Le bâtiment est localisé dans la boucle de la RD 303, avec un accès direct depuis la route, en grande proximité du hameau (25 m). Les propriétaires sont également propriétaires de la parcelle A1360 localisée au nord de la parcelle A752. Les réseaux eau et électricité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





2.3.2.4 Commun de Vernon/Hameau Excourbis

La parcelle B478 porte un ancien hangar (70m²) qui n'a plus de vocation agricole. Le propriétaire également propriétaire des parcelles attenantes (B 926 et B921) demande le changement de destination en logement. Le bâtiment est desservi par un chemin. Les réseaux eau et électricité alimentent les maisons à proximité à 80m. Les risques incendies sont maîtrisés avec des parcelles environnantes en terrasses qui sont entretenues. Les vignes à proximité sont en label bio, elles ,e sont pas directement concernées par une Zone de Non Traitement, néanmoins le propriétaire installera une haie pour capter les dérives éventuelles.



2.3.2.5 Commune de Dompnac/ Hameau de Pourcharresse

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

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

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

Risques incendie à prendre en compte avec application des OLD

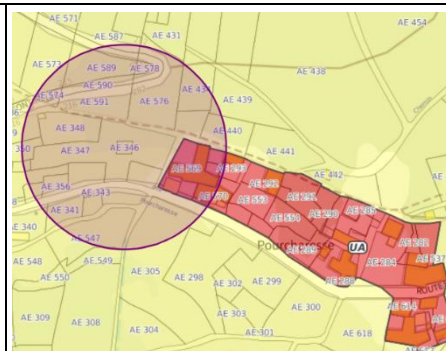
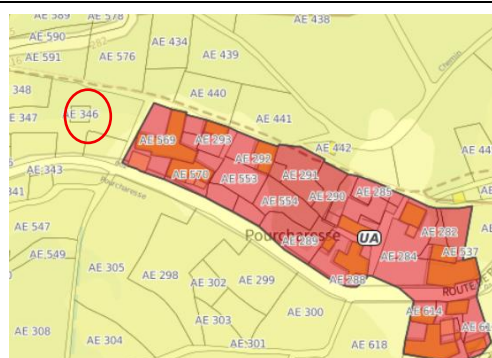


Avant

Après

Planche 3/ Dompnac Numéro de parcelle : AE 346

Bâtiment n°35



Application périmètre OLD



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

Conformément aux objectifs de la présente procédure, les évolutions apportées au PLUI du Pays Beaume-Drobie conduisent à apporter des modifications à la pièce n°5 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et plus spécifiquement l'OAP Genette à Rosières. Ce travail ne remet pas en cause significativement les éléments opposables ni même les périmètres opérationnels.

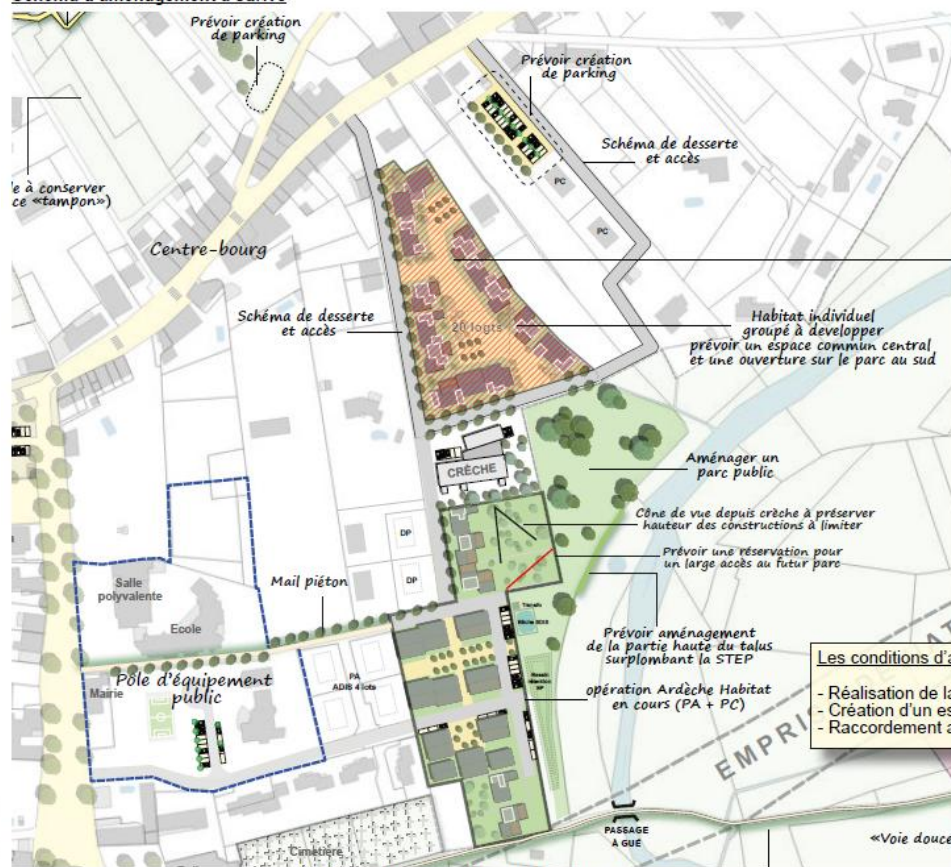
La modification du schéma d'aménagement global du quartier Genette à Rosières est motivée par une inadéquation des enjeux établis en 2019 suite aux évolutions du secteur, notamment l'arrivée de la mairie et d'une crèche en plus de l'école et de la salle polyvalente, des pôles générateurs de flux importants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

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

Avant

OAP R

Schéma d'aménagement à suivre



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

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

Typologie d'habitat :

20 logements individuels groupés ou petits collectifs

Densité : 25 logts/ha

Vocation et composition urbaine

- Vocation habitat densité moyenne
- Nouveau lotissement

Accessibilité, modes doux et stationnement

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

Composition paysagère

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

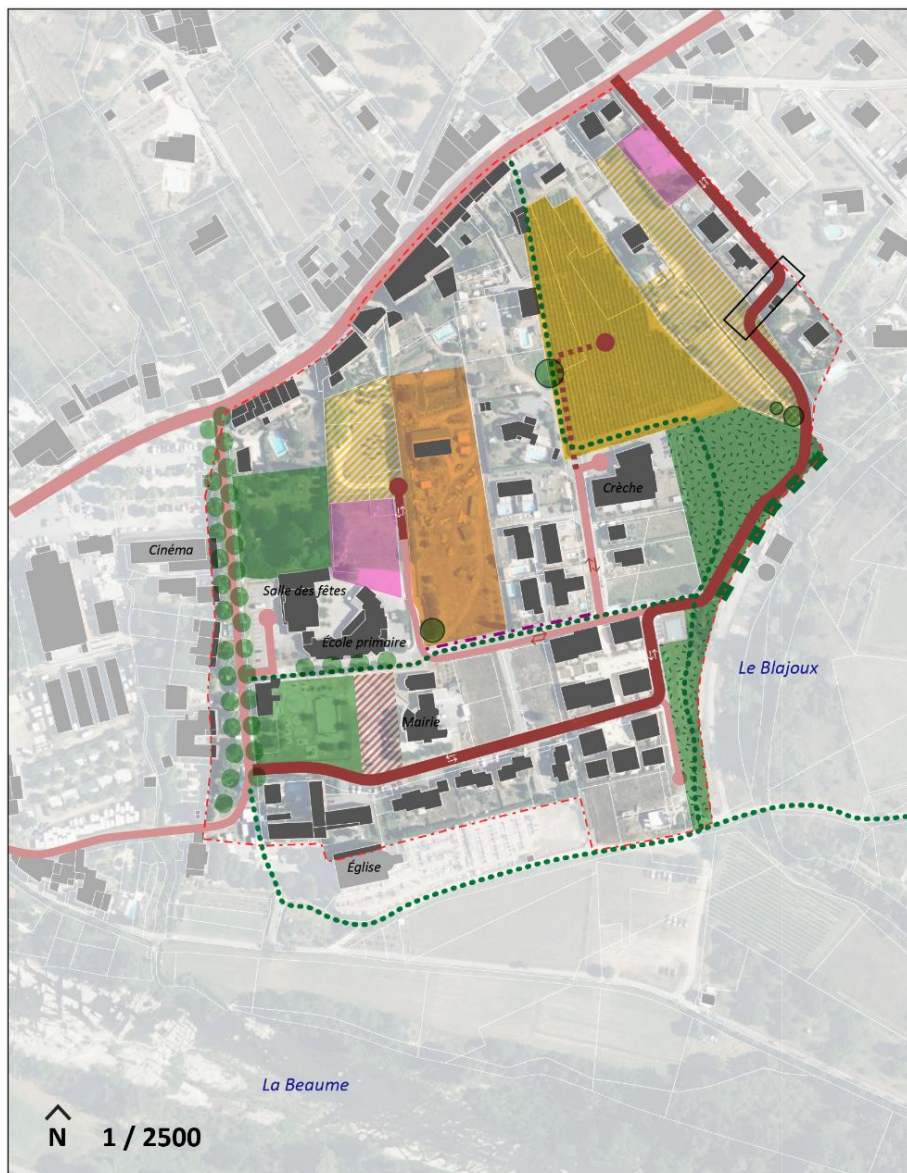


OAP n°1 - GENETTE

OAP ROSIÈRES

Après

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



Vocation et composition urbaine

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

Accessibilité, modes doux et stationnement

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

Composition paysagère

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

2.5 SYNTHÈSE MODIFICATIONS

Emplacement réservés	Création : 2
Changement de destination	Ajout : 5
Modification zonage parcelles de la zone A (agricole) vers la zone UE (les équipements d'intérêts collectifs et de services publics)	4 parcelles modifiées
Modification zonage parcelles de la zone N (naturelle) vers la zone A (agricole)	619 parcelles modifiées

2.5.1 LES ANNEXES

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

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

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

2.5.2 Le règlement écrit

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

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

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