

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Marsaz

Lancement de la procédure : 11/02/2025

Approbation : 15/09/2025



BEAUR

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

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

septembre 25
5.24.124



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Marsaz

Lancement de la procédure : 11/02/2025

Approbation : 15/09/2025

Bordereau des pièces

- 0. Arrêté - Avis MRAe - Délibérations**
- 1. Notice explicative**
- 2. Pièce écrite modifiée : règlement zone A**
- 3. Pièces graphiques modifiées**

BEAUR

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

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

septembre 25
5.24.124



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Marsaz

Lancement de la procédure : 11/02/2025

Approbation : 15/09/2025

0. Arrêté - Avis MRAe - Délibération

- Lancement de la procédure de modification
- Avis conforme MRAe
- Délibération actant la non réalisation d'une évaluation environnementale
- Délibération d'approbation

BEAUR

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

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

septembre 25
5.24.124



DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Envoyé en préfecture le 11/02/2025

Reçu en préfecture le 11/02/2025

Publié le

S²LO

ID : 026-212601777-20250211-ARRETE008_2025-AR

ARRETE N° 008/2025

Pour le lancement d'une procédure de modification du PLU de la Commune de MARS AZ

Le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 et R.153-20 ;

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28/10/2013, puis modifié le 20/06/2017, et le 22/11/2018, nécessite d'évoluer afin de créer des secteurs de taille et de capacité limitée en zone A (*pour permettre l'installation d'un local pour l'association communale de chasse, l'aménagement et l'extension d'un ancien corps de ferme pour permettre un projet en lien avec la culture du fruits : lieu de résidence, centre de formation et bureaux*) et de repérer deux bâtiments pour autoriser le changement de destination ;

CONSIDERANT que les évolutions projetées n'entrent pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (*changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans*) ;

Que, par conséquent, le projet d'évolution du PLU peut suivre la procédure de modification de droit commun ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Une procédure de **modification du PLU de la Commune de MARS AZ** est engagée.

ARTICLE 2 : Cette modification du PLU a pour objet de :

- créer des secteurs de taille et de capacité limitée en zone A pour permettre :

- l'installation d'un local pour l'association communale de chasse,
- l'aménagement et l'extension d'un ancien corps de ferme pour permettre un projet en lien avec la culture du fruits : lieu de résidence, centre de formation et bureaux.

- repérer deux bâtiments pour autoriser le changement de destination ;

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.



DEPARTEMENT DE LA DRÔME

ARTICLE 4 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques seront soumis à enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Marsaz, le 11 février 2025.

Le Maire de Marsaz,

Gilles FLORENT



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification n°3 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Marsaz (26)**

Avis n° 2025-ARA-AC-3778

Avis conforme délibéré le 15 avril 2025

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 15 avril 2025 sous la coordination de Yves Majchrzak, en application de sa décision du 17 décembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Yves Majchrzak attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024 et 3 décembre 2024 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-3778, présentée le 11 mars 2025 par la commune de Marsaz (26), relative à la modification n°3 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 28 mars 2025 ;

Considérant que la commune de Marsaz (département de la Drôme) compte 690 habitants sur une superficie de 8,95 km², qu'elle appartient à la communauté d'agglomération d'Ardèche en Hermitage (Arche Agglo) et qu'elle fait partie du périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) du Grand Rovaltain¹ ;

Considérant que le projet de modification n°3 du PLU² a pour objet :

1 Le Scot du Grand Rovaltain a été approuvé en 2016.

2 Le plan local d'urbanisme (PLU) de Marsaz a été approuvé le 2 octobre 2013. Il a fait l'objet de deux modifications en 2017 puis 2018.

- la création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal) :
 - l'un indicé Af, pour accueillir l'entreprise « Vergers de Boiron » sur les parcelles ZE n°66 et ZP n°2 pour une superficie maximale de 180 m² (correspondant à l'emprise de la dalle existante) ; ce projet s'articule autour de deux activités : l'une agricole avec la culture du fruit sur 25 ha de terres déjà exploitées et l'autre autour de la réhabilitation et la transformation du corps de ferme existant et inoccupé (600 m²) pour permettre l'accueil de partenaires (restauration et nuitées avec environ 15 chambres) ;
 - l'autre indicé Ac, pour permettre le déplacement du local de l'association communale de chasse pour une superficie maximale de 70 m² sur la parcelle ZP n°134, la localisation actuelle du local au cœur du village n'étant pas adapté aux besoins ;
- le repérage de deux nouveaux bâtiments pouvant être autorisés à changer leur destination agricole au profit d'activités artisanales ;

Considérant que le territoire communal est concerné par :

- plusieurs zones humides, une Znieff³ de type I⁴ et une Znieff de type II⁵ ;
- un risque d'inondation faisant l'objet d'une cartographie reprise dans le règlement du PLU ;
- trois canalisations de transport de matières dangereuses : transport d'hydrocarbures liquides (pipeline) dont l'une est exploitée par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône (SPMR) et l'autre par la Société du Pipeline Sud-européen ; ces canalisations génèrent des zones de danger grave et très grave pour la vie humaine qui sont repérées par des trames spécifiques au règlement graphique du PLU ;

Considérant qu'en matière :

- de consommation d'espace :
 - le local de chasse actuel, situé au cœur du village, sera utilisé par deux autres associations et le futur local de chasse s'implante sur une parcelle occupée par une antenne relais et un poste de relevage, bordé par la voie ferrée ;
 - le projet d'implantation de l'emprise « Vergers Boiron » n'entraîne pas de consommation d'espace nouvelle dans la mesure où la construction nouvelle sera limitée à l'emprise existante de la dalle d'un quai situé à proximité ;
- de biodiversité et de milieux naturels, les deux Stecal et les changements de destination sont situés en dehors de périmètres de protection ou d'inventaire de la biodiversité ;
- d'eau potable :
 - s'agissant de la qualité de l'eau, les différents secteurs faisant l'objet d'évolutions dans le cadre de la modification du PLU sont situés en dehors de tout périmètre de protection de captage ;
 - en matière de consommation d'eau, le taux d'occupation des chambres au sein du projet « Vergers de Boiron » représente 900 à 1 440 nuitées à l'année, soit l'équivalent d'une famille de 4 personnes ;
- d'assainissement :

3 Les Znieff (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) sont un inventaire scientifique qui localise et décrit les secteurs du territoire national particulièrement intéressants sur le plan écologique, faunistique et/ou floristique. Les Znieff de type II désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés ; elles peuvent inclure des Znieff de type I, abritant des espèces animales ou végétales patrimoniales (dont certaines espèces protégées) bien identifiées.

4 « Marais de la Veauane et Etang du Mouchet »

5 « Collines drômoises »

- le site de l'entreprise « Vergers de Boiron » n'étant pas desservi par les réseaux collectifs, un assainissement autonome sera réalisé avec l'installation d'une micro-station sur 200 m² dans l'emprise du Stecal ;
- le local de chasse sera raccordé au réseau collectif dont les effluents sont traités dans la station d'épuration communale ;
- d'eaux pluviales, leur gestion sera entièrement assurée sur le site et les surfaces imperméabilisées seront réduites, avec un chemin d'accès en chaussée drainante et un espace de stationnement végétalisé (8 à 10 places);
- de risques :
 - les différents secteurs faisant l'objet d'évolutions dans le cadre de la modification du PLU sont situés en dehors de toute zone d'aléa d'inondation ;
 - seul le changement de destination n°5 est concerné par la zone de danger liée à une canalisation de transport de matières dangereuses exploitée par la SPMR ; le règlement du PLU y proscrit toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes, ce qui n'est pas le cas du projet d'activité artisanal ;

Considérant que le projet d'évolution du PLU n'a pas pour objet ou pour effet d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation et n'est pas susceptible d'impact significatif sur les continuités écologiques, les milieux naturels et la biodiversité, le paysage, les taux d'imperméabilisation des sols, les besoins en eau et assainissement, ni sur les risques naturels du territoire concerné ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marsaz (26) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marsaz (26) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre,



Yves Majchrzak

Nombre de membres en exercice : 13
Nombre de membres présents : 12
Nombre de suffrages exprimés : 13

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MARSAZ (26)

N°2025/013

L'an deux mil vingt-cinq et le six mai à vingt heures, les membres du Conseil Municipal de MARSAZ, dûment convoqués le 30.04.2025, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, à la mairie, sous la présidence de Mr Gilles FLORENT, Maire.

Présents : tous les membres du conseil sauf F.BUNGENER

Pouvoirs : F.BUNGENER à M.BULIDON

Secrétaire de séance : E.PROCUREUR

OBJET : MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARSAZ – Décision suite à l'avis conforme de la MRAe sur le projet de modification n°3 du PLU de MARSAZ

M. le Maire rappelle :

- que le projet de modification n°3 du PLU porte sur les points suivants :

- créer des secteurs de taille et de capacité limité en zone A (*pour permettre l'installation d'un local pour l'association communale de chasse, l'aménagement et l'extension d'un ancien corps de ferme pour permettre un projet en lien avec la culture du fruit : lieu de résidence, centre de formation et bureaux*)

- repérer deux bâtiments pour autoriser le changement de destination ;

- que, conformément à l'article R104-34 du code de l'urbanisme, la commune, après examen au cas par cas de ce projet, a conclu qu'il n'était pas susceptible de générer des incidences notables pour l'environnement et qu'une évaluation environnement n'était pas nécessaire et a donc transmis le projet et la proposition de dispense d'évaluation environnementale à l'autorité environnementale (MRAe) **le 11/03/2025** ;

Elle précise que l'autorité environnementale a rendu un avis conforme sur cette proposition de dispense d'évaluation environnementale **le 15/04/2025**

Par conséquent, conformément aux articles R 104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme, il revient à la personne publique responsable du PLU de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Vu le code de l'urbanisme notamment les articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37

Vu l'arrêté du 11/02/2025 engageant la procédure de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU)

Vu l'examen au cas par cas réalisé par la commune considérant que le projet de modification n°3 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement,

Vu la demande d'avis auprès de l'autorité environnementale enregistrée sous **le n° 2025-ARA-AvisConforme-3778** présentée **le 11/03/2025** par la commune, relative à l'examen au cas par cas du projet de modification



DEPARTEMENT DE LA DRÔME

du PLU n°3 ;

Vu l'avis conforme de l'autorité environnementale, n°2025-ARA-AC-3778 en date du 15/04/2025 indiquant que le projet de modification n°3 du PLU de la commune de MARS AZ n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 et qu'il ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale du projet de modification n°3 du PLU, suite à l'avis conforme rendu par la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus

Le Maire de Marsaz, Gilles FLORENT



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Marsaz

Lancement de la procédure : 11/02/2025

Approbation : 15/09/2025

1. Notice explicative

BEAUR

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

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

septembre 25
5.24.124

SOMMAIRE

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2. DELIMITER UN STECAL POUR UN LOCAL POUR L'ASSOCIATION COMMUNALE DE CHASSE	3
2.1 Contexte	3
2.2 Modification du PLU	8
3. DELIMITER UN STECAL POUR PERMETTRE UN PROJET EN LIEN AVEC LA CULTURE DU FRUIT	9
3.1 Le projet	9
3.1.1 Le contexte	9
3.1.2 Le projet.....	13
3.1.3 Les réseaux	16
3.2 Modification du PLU	17
4. AJOUT DE BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	18
5. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	25
5.1 Sur la consommation foncière	25
5.2 Sur l'agriculture	25
5.3 Sur les milieux naturels	26
5.4 Sur les eaux superficielles et souterraines	26
5.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	26
5.6 Sur le patrimoine paysager et bâti.....	26
5.7 Sur l'air, le climat et l'énergie	27
5.8 Sur les sols et sous-sols.....	27
6. LES PIECES MODIFIEES	28
6.1 Pièces écrites modifiées.....	28
6.2 Pièces graphiques modifiées	28

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

MARS AZ dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 28 Octobre 2013.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 3^{ème} procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Création de STECAL :
 - l'installation d'un local pour l'association communale de chasse,
 - l'aménagement d'un ancien corps de ferme pour permettre un projet en lien avec la culture du fruit pour aménager un lieu de résidence et construire sur un quai existant un espace pour échanger sur le travail du fruit (« école » avec laboratoire et bureau), .
- Repérer des bâtiments pour autoriser le changement de destination à destination d'activités ;

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement 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 édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de grave risque de nuisance,
- il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2. DELIMITER UN STECAL POUR UN LOCAL POUR L'ASSOCIATION COMMUNALE DE CHASSE

2.1 Contexte

Actuellement l'association communale de chasse dispose d'un local communal dans le village : ce local n'est pas adapté aux besoins.

La mairie souhaite donc permettre à l'association de chasse de créer un local en dehors du village, pour abriter les chasseurs (organisation de réunion, moment de rencontre suite à la chasse) et pour réaliser la découpe et l'entreposage du gibier dans le respect de la réglementation. Il s'agirait de créer un local d'environ 60 – 70 m².

Cette activité n'étant pas compatible à proximité immédiate d'habitation, un emplacement hors du village a été recherché.

L'emplacement retenu, parcelle ZP 134 (2570 m²), est situé au sud de la commune entre la voie ferrée et une voirie communale. Une antenne de télécommunication est déjà implantée sur ce délaissé. Le terrain est desservi par le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement.

Le local dans le village restera utilisé par deux autres associations.

Localisation du site retenu



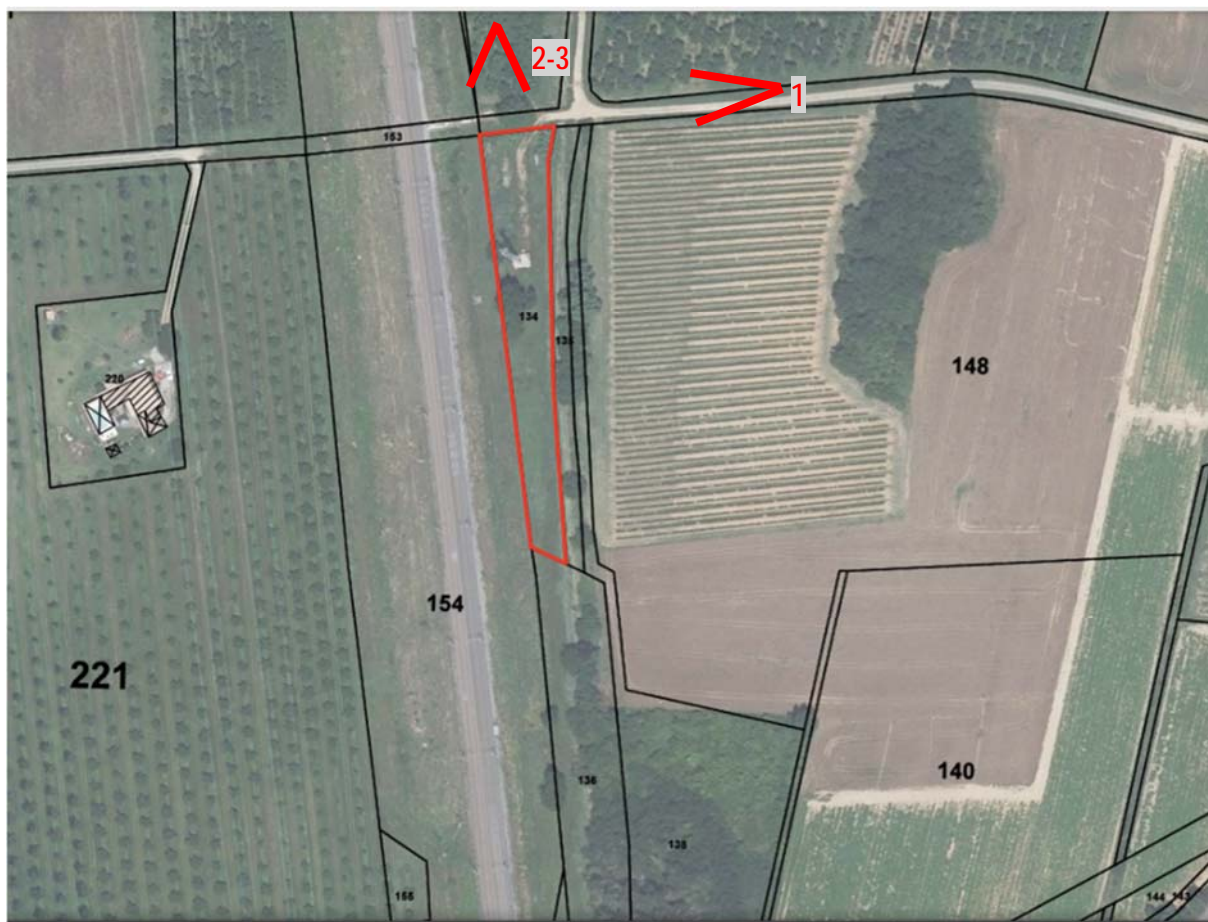


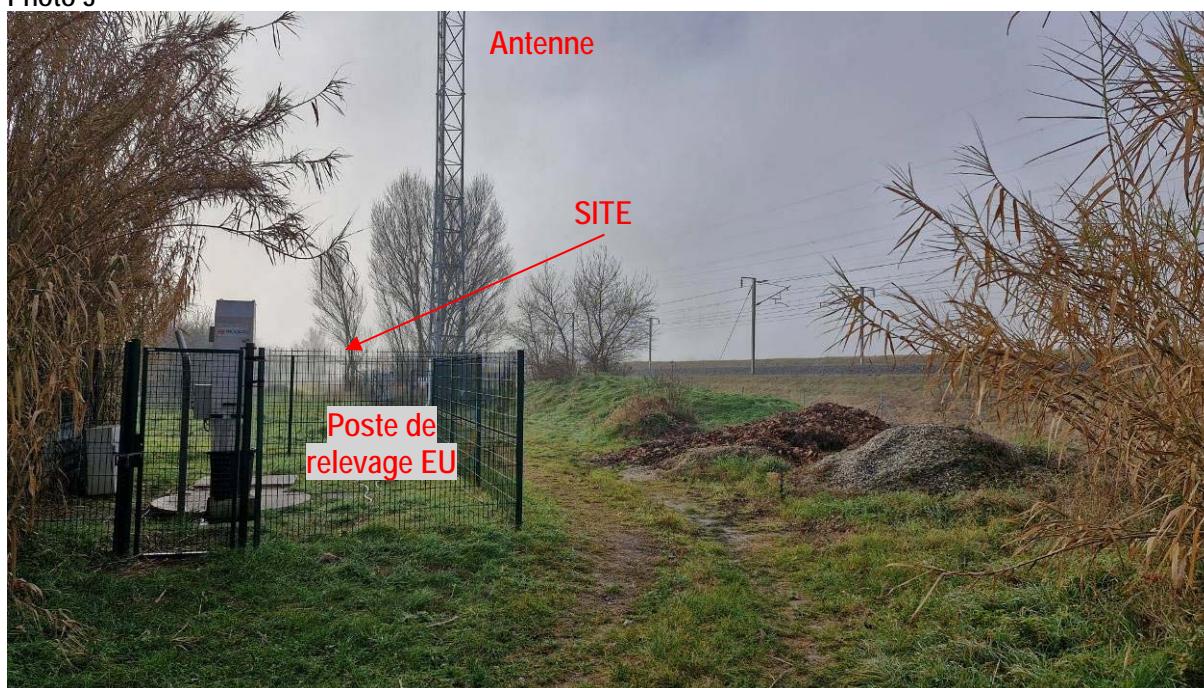
Photo 1



Photo 2



Photo 3



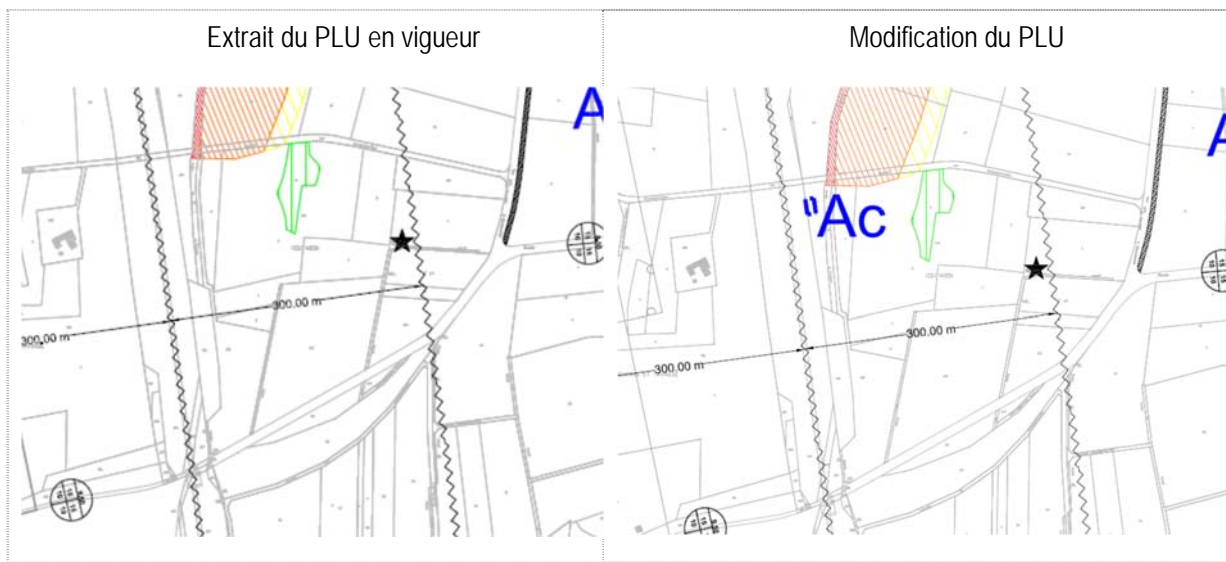
La zone d'implantation du local se situe entre l'antenne et le poste de relevage (voir emprise indicative en orange).



2.2 Modification du PLU

La modification du PLU consiste à :

- créer un STECAL : Ac,
- compléter le règlement de la zone A pour autoriser dans ce STECAL : la construction d'un local de chasse dans la limite de 70m² d'emprise au sol.



ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

c) Dans le STECAL Ac, est admis la construction d'un local de chasse dans la limite de 70 m² d'emprise au sol

3. DELIMITER UN STECAL POUR PERMETTRE UN PROJET EN LIEN AVEC LA CULTURE DU FRUIT

3.1 Le projet

3.1.1 Le contexte

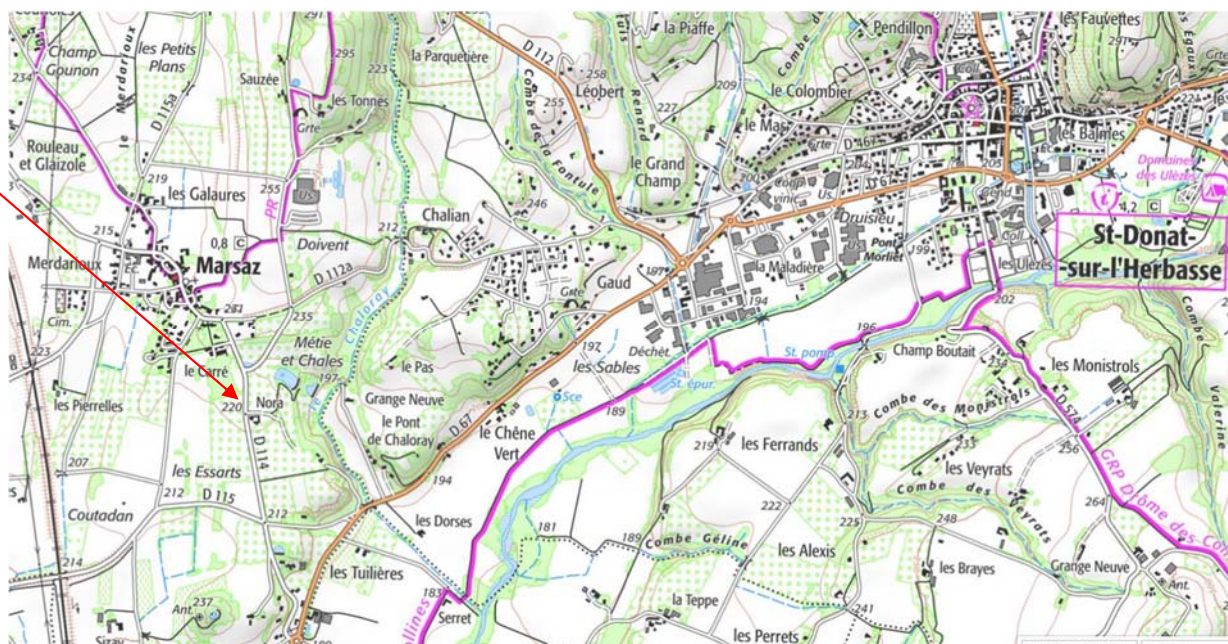
La parcelle ZE 66 (22 ha), située Route de Clérieux au sud-est du village, se compose de : deux logements (inoccupés depuis 3 ans), d'anciens bâtiments agricoles (non utilisés depuis plus de 30 ans et inadaptés), de dalle et quai de chargement, de terres agricoles, d'un étang et de boisement.

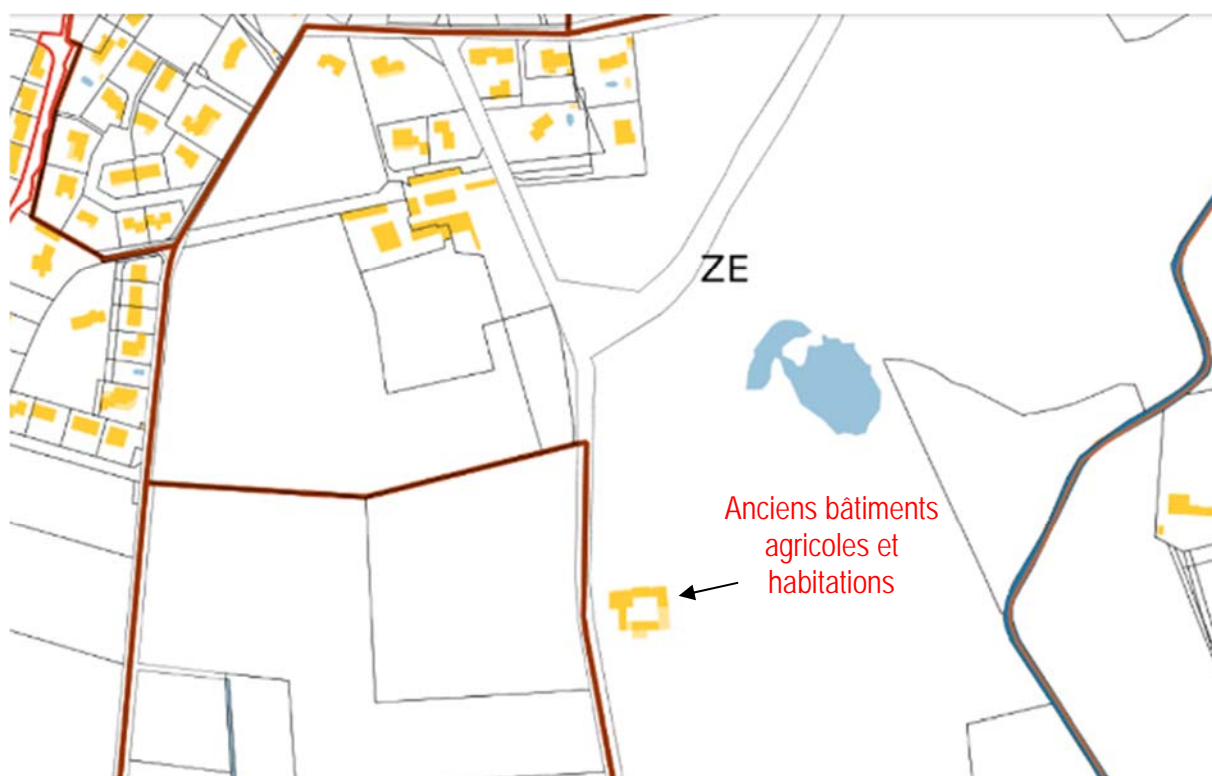
Cette propriété a été léguée à la fondation des Maristes de Puylata qui recherche depuis plusieurs années à vendre la propriété pour un projet ayant du sens. En 2023, le Bureau d'Habitat & Humanismes Drôme- Ardèche a lancé un projet novateur en réponse aux problématiques locales comme le besoin de renouvellement des populations agricoles, les difficultés de logements rencontrées par les jeunes et la question de l'habitat indigne pour les retraités, particulièrement dans le secteur agricole. Le Président de l'association confirmait leur forte volonté de lutter contre cette précarité rurale. Structuré en deux axes, ce projet s'organisait entre un volet social et un volet habitat. Cinq logements devaient être construits, pour loger des agriculteurs jeunes et retraités, qui pourraient s'entraider et cultiver les parcelles de terre de la propriété. Ce projet solidaire avait reçu une écoute favorable des différents partenaires locaux mais les différences entre les règles applicables aux baux sociaux et aux baux ruraux ont complexifié le projet. Finalement le dossier a été abandonné.

La fondation des Maristes de Puylata a donc recherché un nouveau porteur de projet qui puisse mettre en valeur les bâtiments en lien avec l'exploitation des terres.

Une entreprise Drôme-Ardéchoise : Vergers de Boiron, spécialisée dans la production de purées, coulis et concentrés de fruits, a un projet sur ce site pour créer un lieu de rencontre, de travail, de recherche et d'expérimentation autour du fruit.

Plans de situation





Le porteur de projet à la volonté, en créant un lieu unique, de faire vivre l'expérience de la raison d'être que l'entreprise vient d'adopter dans ses statuts d'Entreprise à Mission (loi PACTE).

Les différents volets de ce lieu concrétiseront ainsi leur volonté « d'œuvrer pour une gastronomie fruitée, créatrice de liens et qui prend soin du Vivant », au service de leurs différents objectifs statutaires :

- ➔ Via leurs expérimentations agricoles, ils veulent prendre leur part dans « la construction avec leurs partenaires de filières fruits durables qui prennent soin des Hommes et de la Nature »
- ➔ Leur activité « école » en combinant expérimentation et transmission des savoir-faire gastronomiques va permettre de « développer et accompagner une offre « fruit » qui allie sensorialité, naturalité et responsabilité »
- ➔ Favoriser la rencontre de leur amont et leur aval contribuera à « mobiliser et inspirer un écosystème permettant à chacun de se réaliser et grandir en confiance »

Ce projet s'articule autour de deux activités liées et complémentaires :

- **une activité agricole avec la culture du fruit** sur une partie de la parcelle ZE 66 et la parcelle ZP 2. Sur les 25 ha de terres exploitées, l'objectif est de créer un verger expérimental complémentaire avec les expérimentations existantes sur le territoire pour :
 - Partager les défis de l'arboriculture (sol, eau, biodiversité, pesticides,...).
 - Tester des réponses agroécologiques en prenant les risques que les arboriculteurs ne peuvent pas forcément prendre et créer un lieu d'échange autour de ces essais
 - Eveiller les consciences en reconnectant le monde des artisans à la production agricole (le fruit du champ à l'assiette)
- **la réhabilitation et la transformation du corps de ferme pour permettre l'accueil de partenaires** (clients et fournisseurs) nationaux et internationaux (restauration – nuitées) et le travail du fruit (échanges, tests en laboratoire pâtisserie) de l'entreprise Vergers de Boiron.



Vue sur le corps de ferme depuis la route de Clérieux

3.1.2 Le projet

La mise en œuvre de ce projet consiste à créer :

- un lieu de vie (réception, restauration 15 chambres environ),
- un lieu d'échange, de formation, (laboratoires de pâtisserie, chocolaterie, glacerie et mixologie),
- des bureaux (100m² environ).

Lieu de résidence Accueillir comme chez soi pour transformer

Un lieu de résidence dans un écrin
de nature

Se mettre au vert pour partager,
construire, apprendre et créer

Un lieu fertile de rencontres



Ecole du fruit

Les moyens de l'expérimentation

Des laboratoires adaptés aux métiers pour booster la
créativité et apprendre ensemble

Un univers 100% dédié à la gastronomie fruitée



Utilisation des bâtiments :

Le projet va permettre de conserver et de redonner vie à un bâtiment qui est en train de se dégrader rapidement.

La réhabilitation des bâtiments actuels et la construction du nouveau se fera selon les principes de l'architecture régénérative. Le projet s'inscrit dans une logique de non-artificialisation des sols. La dalle du quai déjà existante sera utilisée pour la construction du nouveau bâtiment. L'emprise au sol sera limitée à la dalle existante, le bâtiment sera en R+1 pour répondre au besoin.

Il est également prévu la construction d'un hangar agricole, fermé, pour le matériel agricole et incluant une chambre froide pour le stockage des fruits récoltés.

Affectation des bâtiments :

Le lieu sera centré sur un public professionnel. Les pièces de vie et salles de réunion accueilleront des visiteurs à la journée.

Il n'est pas prévu d'activité d'hôtellerie commerciale. La quinzaine de chambres prévues sera destinée à recevoir les clients et fournisseurs pour partager et travailler autour de l'excellence fruit ou encore pour certains collaborateurs lors de séminaires internes.

Le porteur de projet imagine que la quinzaine chambres pourraient être occupées, à moyen terme, partiellement ou totalement, entre 5 à 8 nuits par mois chacune, soit 900 à 1440 nuitées à l'année, au total, équivalent à une famille de 4 personnes.

Les laboratoires de pâtisserie et de mixologie serviront à la mise au point de recettes, à des sessions de travail entre chefs, ou encore à des démonstrations et ateliers de formation.

Emploi :

Il est prévu de créer 2 postes : celui d'un technicien agricole (pour le suivi de l'exploitation arboricole) et celui d'un gestionnaire du lieu (en charge de l'animation, des programmes et de l'organisation des réceptions des invités). Le porteur de projet aura aussi besoin de services locaux complémentaires pour la restauration, l'entretien, le ménage. Ces éléments restent à définir si ces opérations seront internalisées ou externalisées.

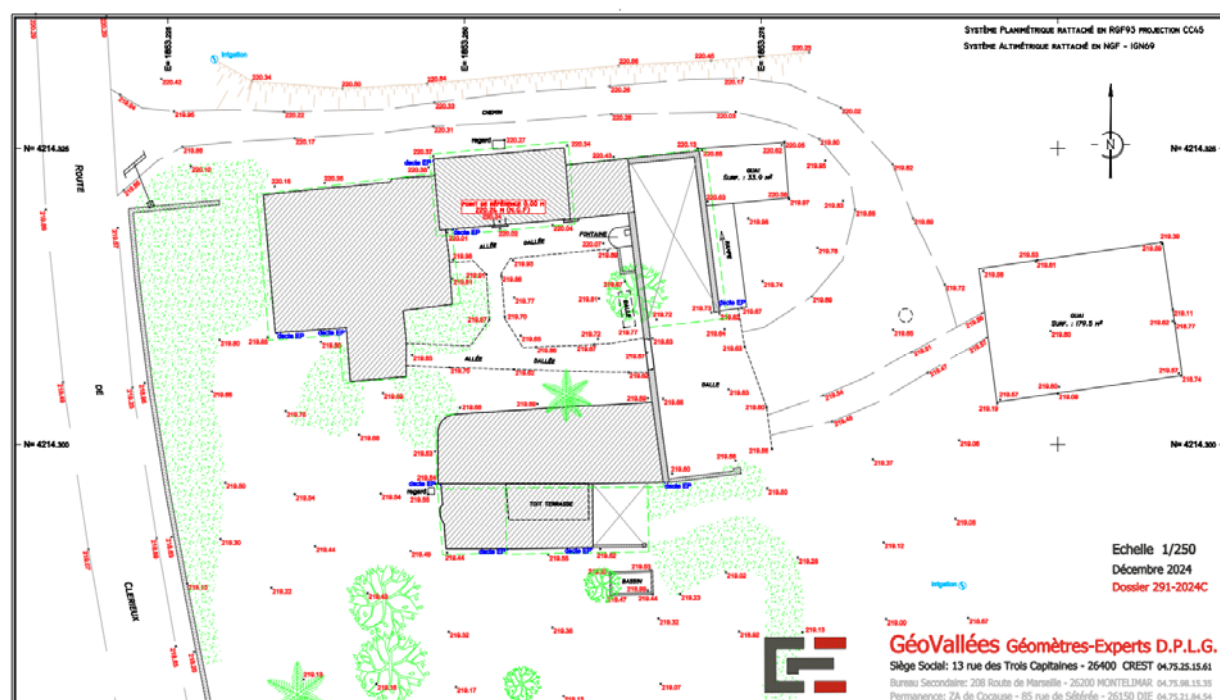
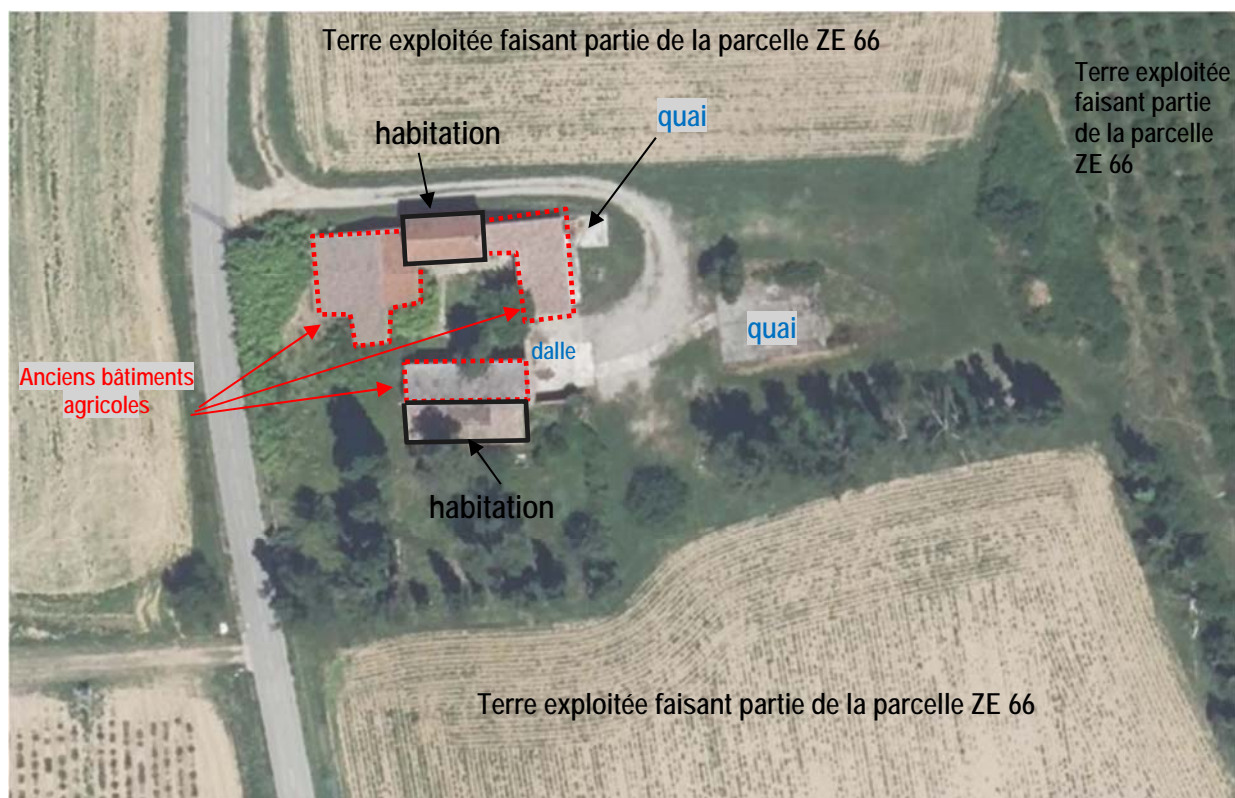
Activité agricole

Une partie de la parcelle ZE 66 et la parcelle ZP 2 (soit environ 25 ha) sont actuellement en partie exploitées.

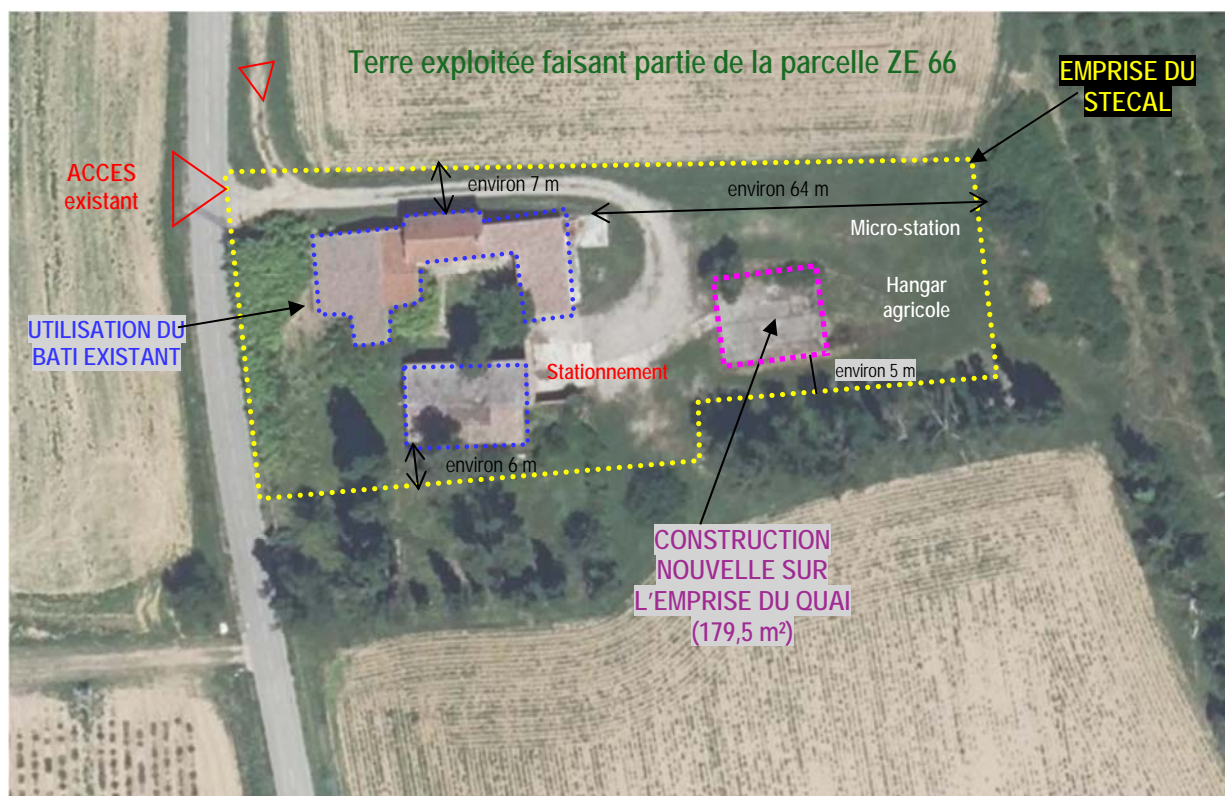
En 2022, l'exploitant a accepté la résiliation du bail à ferme. L'exploitant disposant d'une exploitation de plus d'une centaine d'hectare sur la commune de Granges les Beaumont, cela ne remet pas en cause leur exploitation.

La création d'un verger expérimental pour partager les défis de l'arboriculture (sol, eau, biodiversité, pesticides,...), tester des réponses agroécologiques, créer un lieu d'échange autour de ces essais, permettra de dynamiser le secteur de l'arboriculture.

Etat des lieux



Emprise du STECAL



3.1.3 Les réseaux

La desserte par les réseaux du projet sera assurée de la manière suivante :

- accès routier depuis la RD 114 (accès existant) ;
une rencontre avec les services techniques du département a été organisée pour étudier leur recommandation pour l'accès et la sortie de la propriété. Des solutions permettront de sécuriser la sortie de ce site.
- assainissement autonome ;
le site n'étant pas desservi par l'assainissement collectif, un assainissement autonome devra être réalisé. L'installation d'une micro-station, peu consommateur d'espace (200 m² environ), sera réalisé dans l'emprise du STECAL.
- réseau d'eau potable existant depuis la RD 114.

Le taux d'occupation des chambres mentionné ci-dessus représente 900 à 1440 nuitées à l'année, au total, équivalent à une famille de 4 personnes.

Les laboratoires de pâtisserie et mixologie n'auront pas d'activité de production commerciale. L'eau qui sera utilisée sera celle correspondant au nettoyage classique d'une cuisine et à la vaisselle.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites avec notamment :

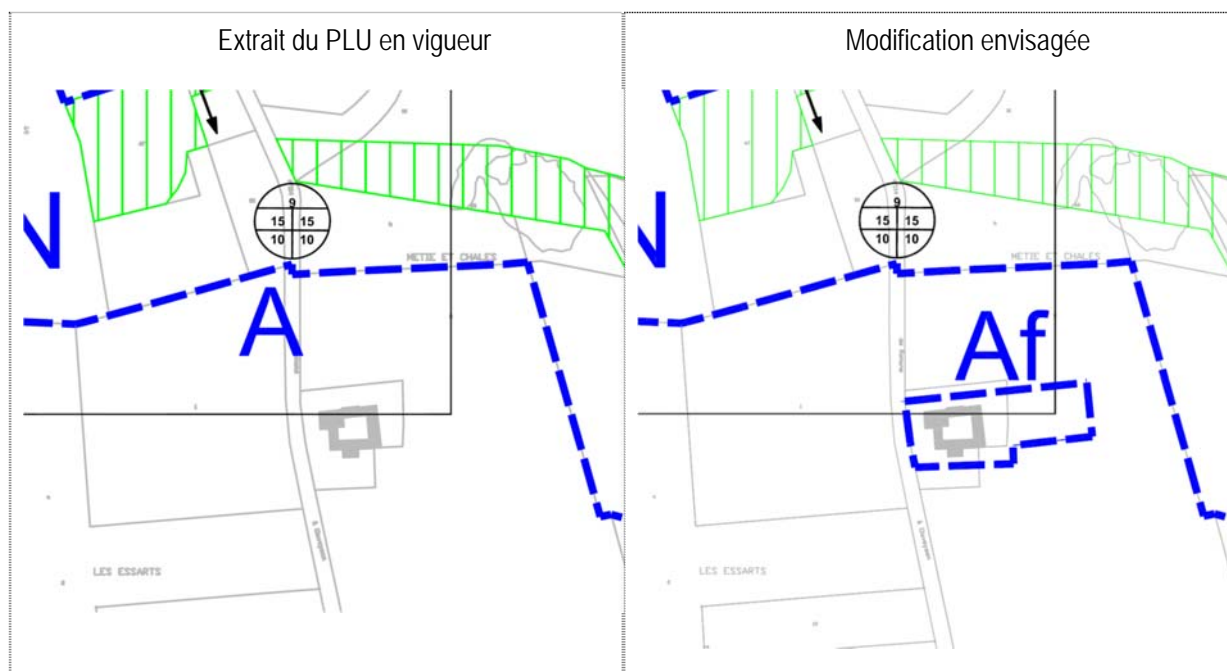
- le chemin d'accès réalisé sous forme de chaussée drainante ;
- un espace de stationnement végétalisé (8 à 10 places).

La gestion des eaux pluviales sera entièrement assurée sur le site.

3.2 Modification du PLU

Afin de permettre ce projet, un STECAL (secteur de taille et de capacité limités) est créé pour permettre :

- le changement de destination pour les destinations d'hébergement et de bureaux ,
- une construction nouvelle pour les bureaux limitée à 180 m² d'emprise au sol,
- un hangar agricole pour stockage et entreposage de fruits.



Le règlement sera donc complété :

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

b) Dans le STECAL Af sont admis :

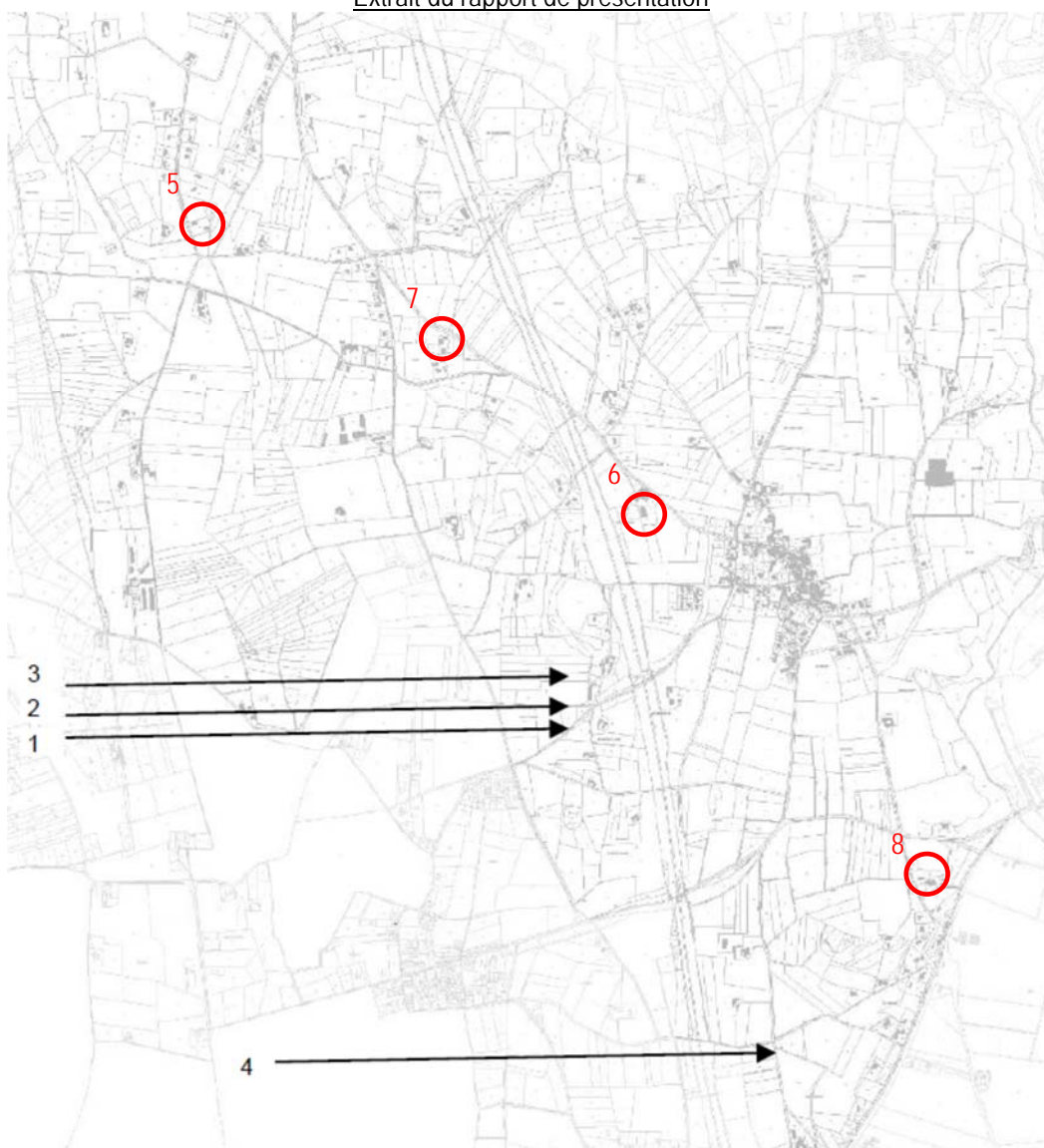
- le changement de destination pour l'habitation, l'hébergement touristique et bureaux,
- la construction de bureaux dans la limite de 180 m² d'emprise au sol,
- les hangars agricoles.

4. AJOUT DE BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Actuellement 4 bâtiments sont recensés au PLU en vigueur. Les élus souhaitent ajouter deux bâtiments d'autoriser le changement de destination et ainsi utiliser du bâti existant.

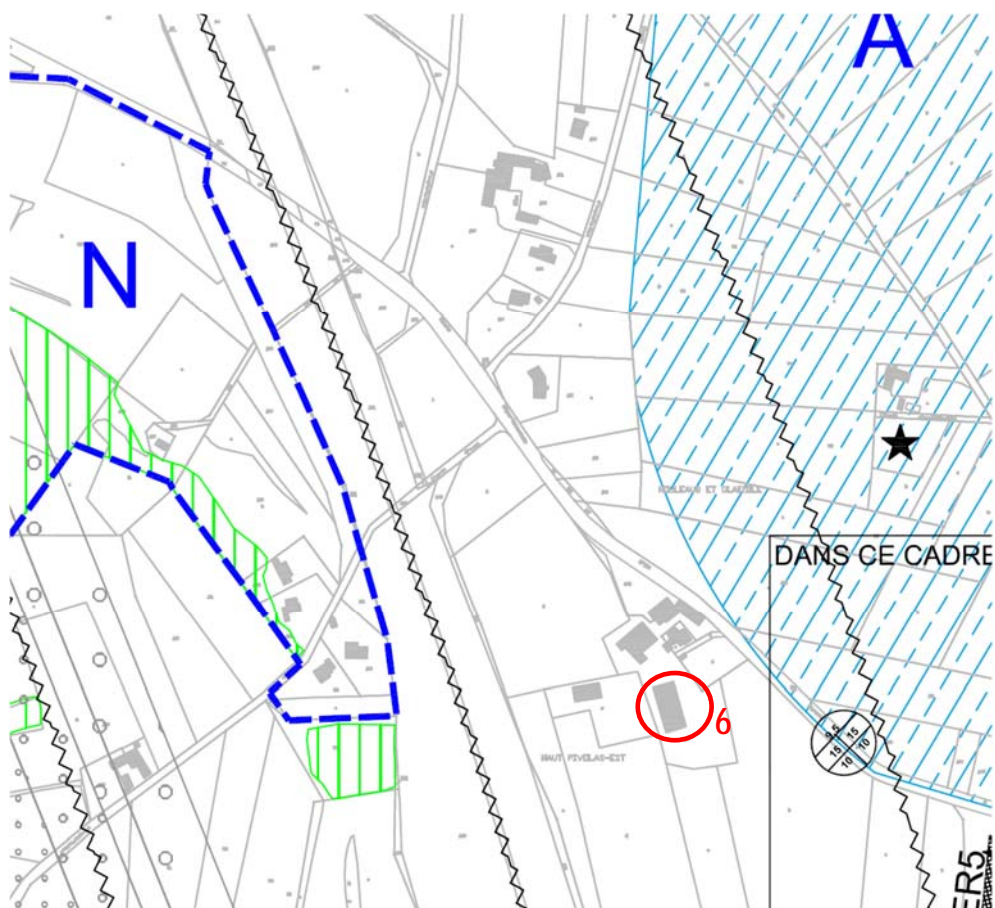
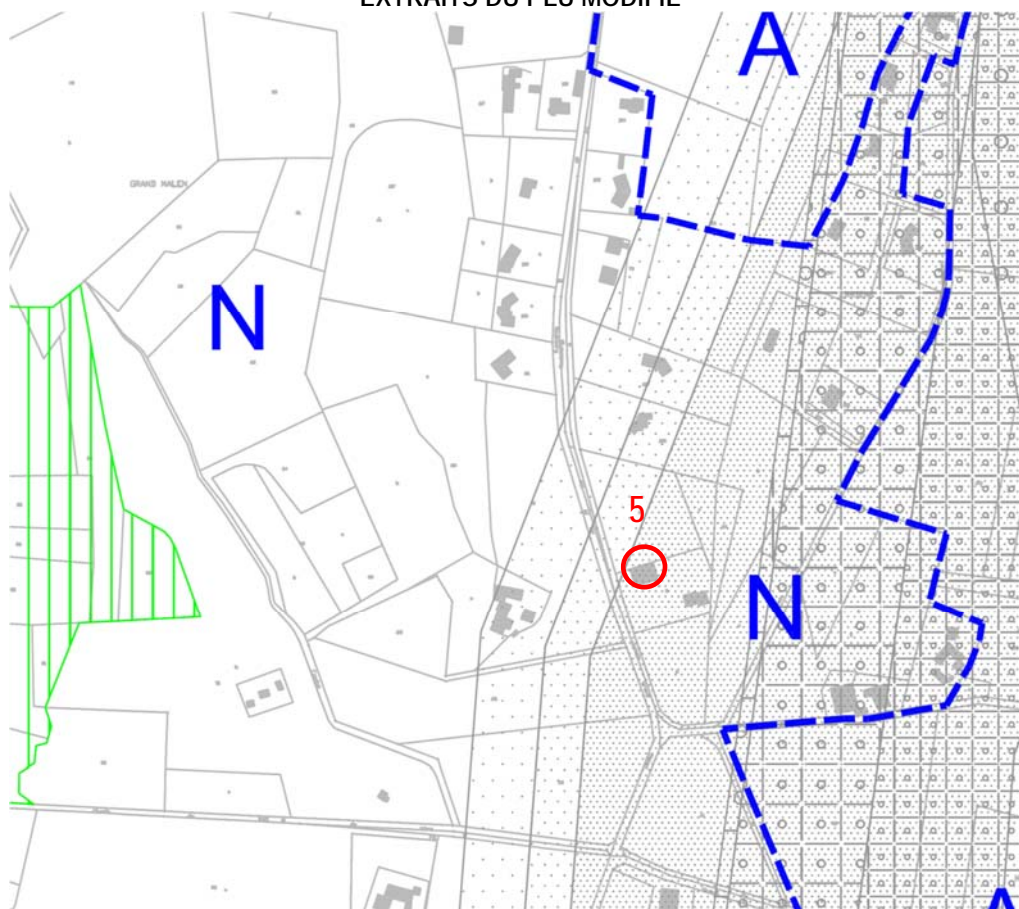
afin 

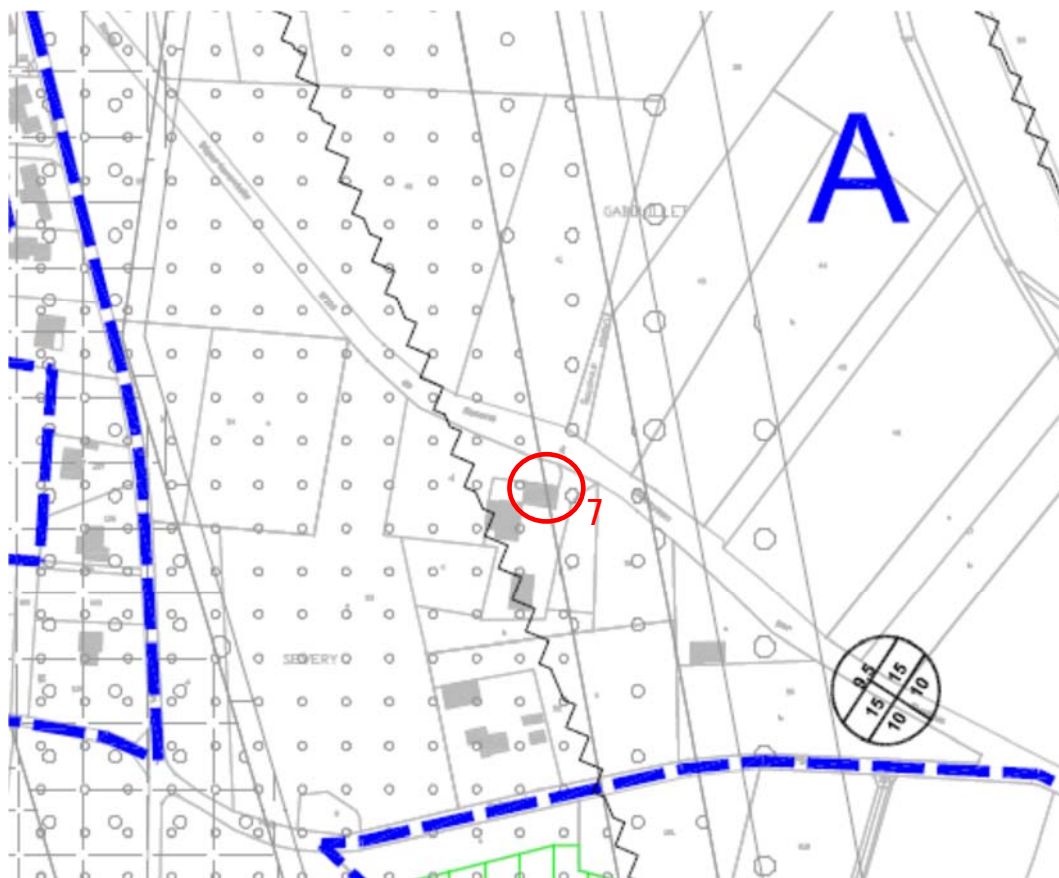
Extrait du rapport de présentation

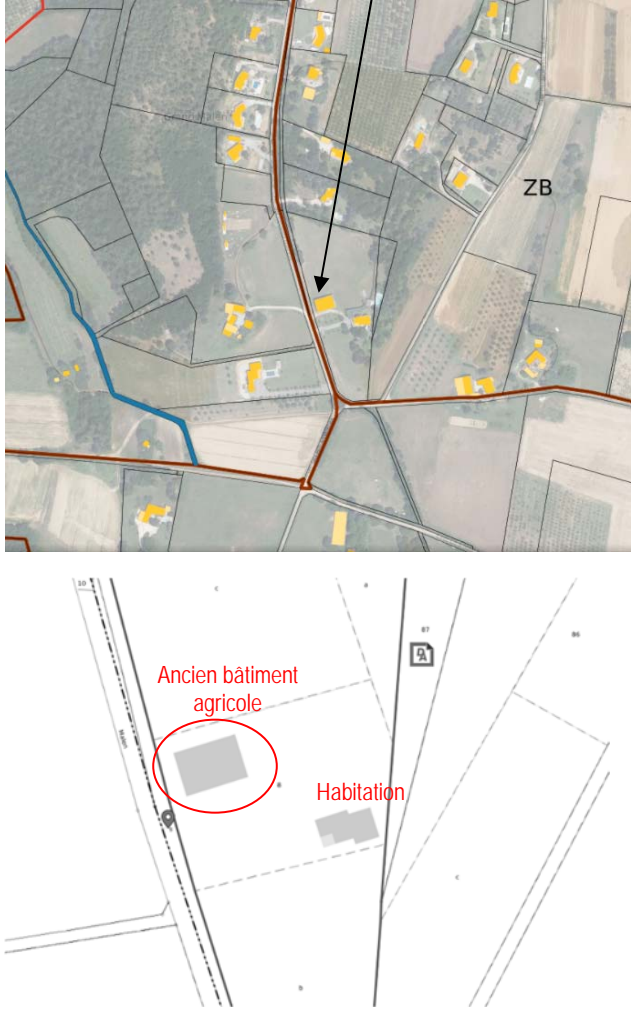


*Les numéros 1 à 4 correspondent aux changements de destination autorisés dans le PLU en vigueur.
Les numéros 5 et 6 correspondent aux ajouts proposés dans le cadre de la modification
Les numéros 7 et 8 correspondent aux ajouts proposés suite à l'enquête publique.*

EXTRAITS DU PLU MODIFIE





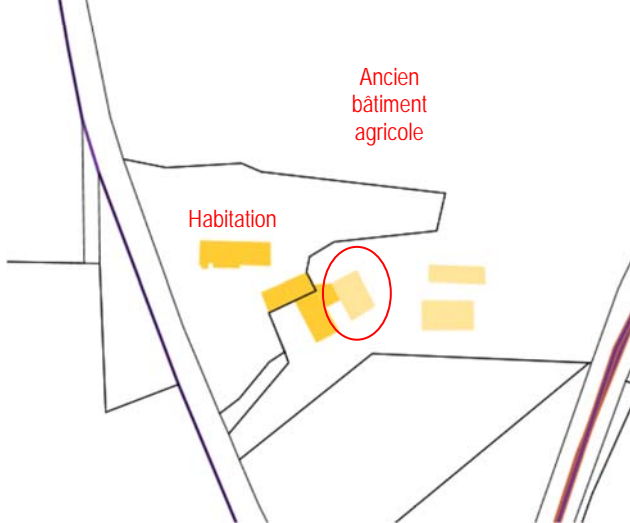




N°	Lieu-dit	Photo	Extrait cadastral	Commentaires
5	ERRIENS Chemin du Grand Malen		<p><u>Parcelle ZB 8</u></p> 	<p>Ce bâtiment était utilisé pour des plantes médicinales.</p> <p>L'activité agricole a cessé il y a 10 ans. L'ensemble de la propriété a changé de propriétaire il y a 3 ans.</p> <p>Les abords du bâtiment (parcelle ZB8) ne sont pas exploités : il s'agit maintenant des jardins de l'habitation.</p> <p>Il s'agit d'autoriser le changement de destination pour une activité artisanale</p>

N°	Lieu-dit	Photo	Extrait cadastral	Commentaires
6	HAUT PIVOLAS- EST Route du Pilon		<p><u>Parcelle ZO 299</u></p> 	<p>Ce bâtiment n'étant pas utilisé, il s'agit d'autoriser le changement de destination pour une activité artisanale.</p>

7	1245 Route du Pilon		<p>Parcelle ZM 144</p>  	
---	---------------------------	---	---	--

N°	Lieu-dit	Photo	Extrait cadastral	Commentaires
8	1005c Route de Clerieux	<div><p>Vue 1</p></div> <div><p>Vue 2</p></div> <div><p>Vue 3</p></div>	<p>Parcelle ZP 284</p>  	

5. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 Sur la consommation foncière

Le projet de modification du PLU prévoit :

- d'autoriser un local de chasse (environ 70 m² maximum) sur une parcelle occupée par une antenne relais et un poste de relevage. Parcelle de 2500 m² bordé par la voie ferrée et des chemins.
- de permettre un projet en lien avec l'exploitation, le travail et l'expérimentation autour du fruit. Ce projet (parcelle ZE 66) concerne un espace bâti inoccupé (environ 600 m²), une construction nouvelle sera limitée en surface à l'emprise de la dalle d'un quai situé à proximité immédiate et un hangar agricole.
- de permettre le changement de destination de bâtiment : pas de consommation foncière

La consommation d'espace est donc maîtrisée et limitée.

5.2 Sur l'agriculture

Le projet du local de chasse, situé en zone A dans le PLU actuel, est un terrain non exploité dont la commune est propriétaire. Il ne génère pas de ZNT

Le projet sur la parcelle ZE 66 s'articule autour de deux activités liées et complémentaires :

- **une activité agricole avec la culture du fruit** sur une partie de la parcelle ZE 66 et la parcelle ZP 2. Sur les 25 ha de terres exploitées, l'objectif est de créer un verger expérimental complémentaire avec les expérimentations existantes sur le territoire pour : partager les défis de l'arboriculture (sol, eau, biodiversité, pesticides,...), tester des réponses agroécologiques en prenant les risques que les arboriculteurs ne peuvent pas forcément prendre et créer un lieu d'échange autour de ces essais, éveiller les consciences en reconnectant le monde des artisans à la production agricole (le fruit du champ à l'assiette
- **la réhabilitation et la transformation du corps de ferme pour permettre l'accueil de partenaires** (clients et fournisseurs) nationaux et internationaux (restauration – nuitées) et le travail du fruit (échanges, tests en laboratoire pâtisserie) de l'entreprise Vergers de Boiron.

Le projet aura une incidence positive sur l'agriculture car il permet un projet qui vise à valoriser l'arboriculture et qui permettrait de redynamiser cette activité.

5.3 Sur les milieux naturels

Aucune zone humide, ZNIEF ou ENS ne concerne les projets de STECAL.

Le projet n'aura donc pas d'incidence négative notable sur les milieux naturels.

5.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Les deux projets de STEACAL ne font pas partie d'un périmètre de protection de captage d'eau potable.

La gestion des eaux pluviales sera assurée sur les sites.

Le projet du local de chasse sera raccordé au réseau collectif d'assainissement dont les effluents sont traités dans la station d'épuration communale.

Le projet sur la parcelle ZE 66 prévoit un système d'assainissement autonome

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

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

Le projet du local de chasse est desservi par une voie communale.

Le projet sur la parcelle ZE 66 est desservi par une voie départementale : une concertation avec le département est prévue.

Il se situe en dehors de toute zone de risque connu.

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

5.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Les sites des projets de STECAL ne sont pas concernés par :

- un site classé ou inscrit,
- un périmètre de protection de monument historique,
- un site patrimonial remarquable,
- une entité archéologique ou zone de présomption archéologique.

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

5.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Le projet est positionné à proximité des zones de chasse. Il n'est pas de nature à générer de pollution.

Le projet n'aura pas d'incidence négative sur l'air, le climat et l'énergie.

5.8 Sur les sols et sous-sols

Il n'y a pas d'enjeu particulier en la matière.

Le projet n'aura pas d'incidence sur les sols et sous-sols.

6. LES PIECES MODIFIEES

6.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

Règlement : zone A

6.2 Pièces graphiques modifiées

Plan de zonage : Les deux planches 4.1 (plan d'ensemble) et 4.2 (zoom sur village) du document graphique du règlement sont modifiés pour tenir compte :

- Création de 2 STECAL,
- Ajout de bâtiments pouvant changer de destination.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Marsaz

Lancement de la procédure : 11/02/2025

Approbation : 15/09/2025

2. Pièces écrites modifiées : Règlement

BEAUR

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

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

septembre 25
5.24.124

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation et / ou par un secteur sensible au ruissellement, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières dans le présent règlement.

La zone A est en partie concernée par les zones de danger liées aux pipelines. Les secteurs concernés par ces risques de danger grave et très grave sont indiqués par des trames spécifiques au document graphique du PLU : dans ces secteurs s'appliquent les prescriptions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement (Titre I – Chapitre 8 – Paragraphe n°3)

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

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant des aléas inondation fort moyen et faible, toutes les constructions sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2. Les sous-sols sont interdits ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

a) Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires dûment justifiées.

L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.

- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 250 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de l'exploitation ou à proximité de bâtiments existants, de manière à former un ensemble cohérents avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.

Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Les éoliennes associées à un bâtiment d'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension.
- Définition de la surface totale = Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique ou bureaux – activité artisanale.

b) Dans le STECAL Af, sont admis :

- le changement de destination pour l'habitation, l'hébergement touristique et bureaux,
- la construction de bureaux dans la limite de 180 m² d'emprise au sol,
- les hangars agricoles.

c) Dans le STECAL Ac, est admis la construction d'un local de chasse dans la limite de 70 m² d'emprise au sol

d) En outre dans les secteurs affectés au plan de zonage par une zone inondable en zone jaune (aléa faible), toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à la condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues et sous réserve qu'elles soient autorisées dans le cadre du a) et du b) :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20

personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,

- d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) au-dessus de la cote de référence.

e) En outre dans les secteurs affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa moyen ou fort, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à la condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues et sous réserve qu'elles soient autorisées dans le cadre du a) et du b) :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :

- d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
- professionnel (artisanal et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, la cote de référence retenue est de 0,70 m pour les secteurs d'aléa faible, 1,20 m pour les secteurs d'aléa moyen et de 2,30 m pour les secteurs d'aléa fort.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public d'eau potable, des dispositifs tels que forages ou captages pourront être autorisés, en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les secteurs sensibles au ruissellement : en cas d'imperméabilisation ou de couverture des sols de plus de 250 m², il devra être prévu un dispositif de rétention (cuve, bassin, etc.) pouvant retenir une pluie vingtennale soit avec infiltration des eaux (solution à privilégier), soit avec rejet dans le milieu superficiel mais avec un débit de fuite limité au débit d'une pluie biennale sur terrain non aménagé, soit : $Q_{fuite} = 10 \text{ l/s/ha aménagé}$ $V_{rétention} = 35 \text{ L/m}^2 \text{ aménagé}$.

ARTICLE A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques et de 10 mètres de l'axe des voies.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment compromettant la sécurité publique, des dispositions différentes pourront être imposées.

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

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et abris de jardin dont la surface sera limitée à 20 m² ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes ; la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

ARTICLE A 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la **demi**-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et abris de jardin dont la surface sera limitée à 20 m² ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes ; la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

ARTICLE A 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 mètres au sommet pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres au sommet pour les autres constructions.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à **1,60 m** au maximum.

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Implantation et volume

Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

Orientation - Volume :

✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

2 - Aspect général

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

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

✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

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

✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.

3 - Façades

✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.

✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.

✓ Les volets seront de couleur monochrome.

✓ Pour les constructions à usage agricole : les couleurs claires, réfléchissantes et le blanc sont proscrits pour les façades.

✓ Eléments techniques

- Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.
- Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
- Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

4 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

✓ Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.

✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles :

- ✓ Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.
- ✓ Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- ✓ Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40 %.

Pour tous les types de constructions :

- les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
 - ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton moulé,
 - les brises-vues,
 - les palissades en planche ou en tôle,
 - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
 - ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
 - ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - soit d'un grillage rigide soudé simple d'une hauteur maximum de 1,6 m.
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage rigide soudé (grillage galvanisé interdit). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.
- et seront obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

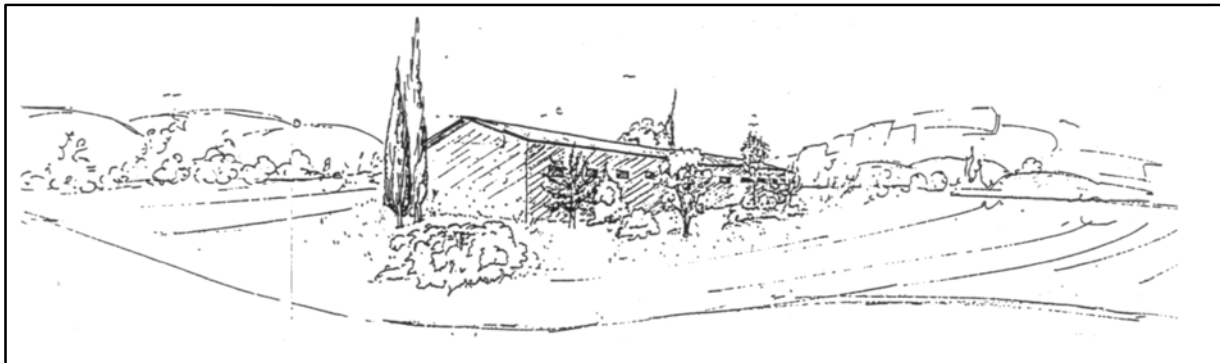
ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Marsaz

Lancement de la procédure : 11/02/2025

Approbation : 15/09/2025

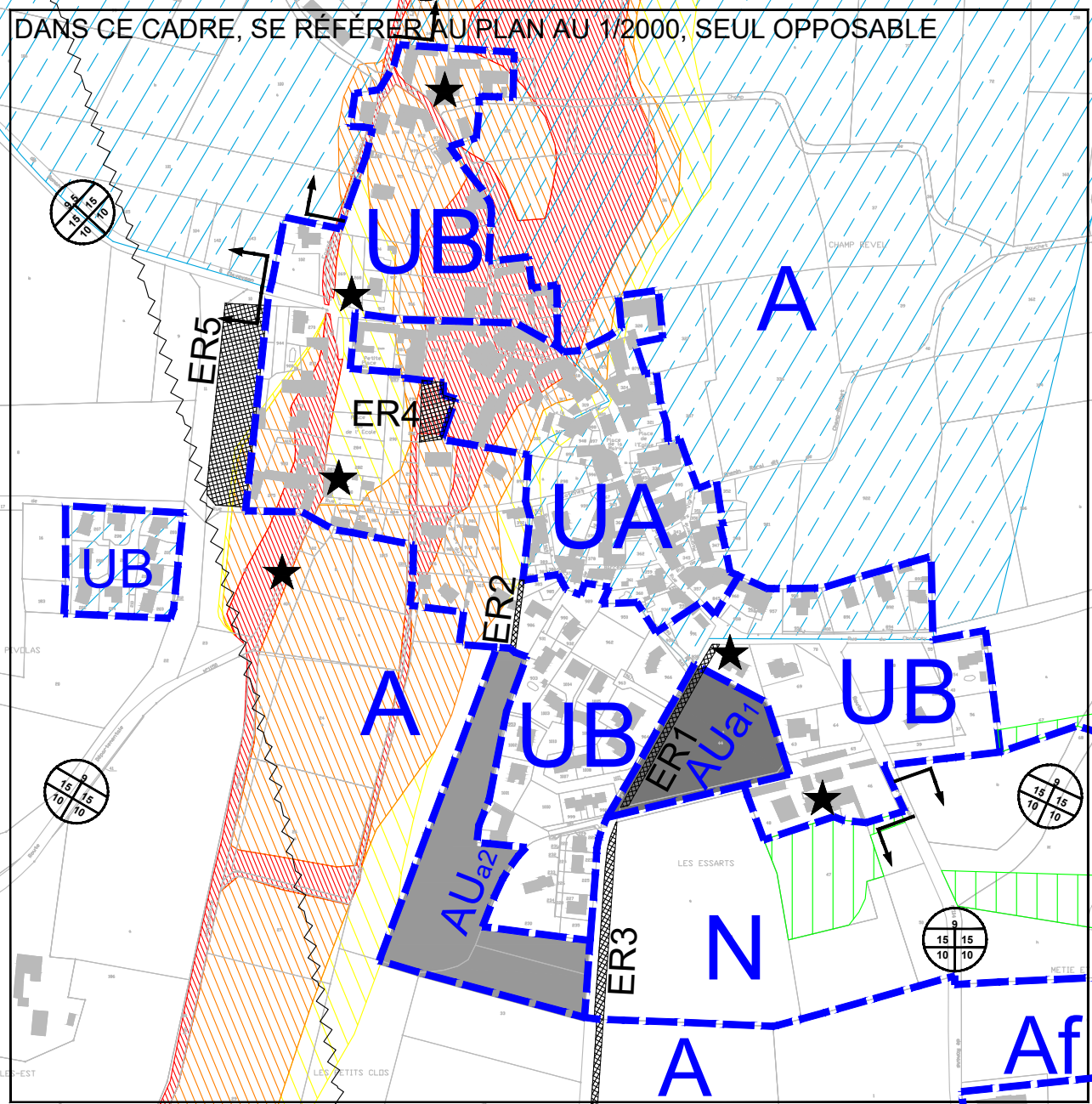
3. Pièces graphiques modifiées


BEAUR

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

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

septembre 25
5.24.124




BUREAU D'ETUDES • GEOMETRE EXPERT

Siège Social : 10 rue Condorcet 26100 ROMANS-SUR-ISÈRE
 Tél. 04 75 72 42 00

Bureau : 12 Rue Victor-Camille Artige 07200 AUBENAS
 38 Montée du Village 38150 AGNIN

NUMERO DETUVE : **5.34.124**
C:\BUREAUX\BUREAU\BEAUR\PLU\CO2\2014\24.MARSAZ.MODIFICATION_05.DESIGN\24.MARSAZ_PLU_MOD5.DWG
DATE : **04/09/2025**

Ce plan est la propriété de BEAUR il ne peut être reproduit, modifié et diffusé sans autorisation.

The map illustrates the urban planning of the town of Châteauneuf. It features several key elements:

- Zones:** The town is divided into various planning zones, including UB (Urban Built-up), UA (Urban Area), A (Agricultural), N (Natural), and Af (Affordable Housing). These zones are delineated by dashed blue lines.
- Roads:** Major roads are labeled ER1, ER2, ER3, ER4, and ER5. ER1 is a grey-shaded area, while ER2, ER3, ER4, and ER5 are marked with black stars.
- Specific Areas:** Two specific areas are highlighted: AUa1 (a grey-shaded area) and AUa2 (a grey-shaded area).
- Geographical Features:** The map shows a river (Chambre) and a large area of water (Champ Revel).
- Grid and Orientation:** A grid of streets is visible, and a compass rose indicates the orientation (North is at the top).