

COMMUNE DE ROISEY

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1 :

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 2 - JUSTIFICATION DU PROJET

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU du
Madame Le Maire, Josette Verney
Le*



MAIRIE DE ROISEY

228 rue du Pilat

42 520 Roisey

Tel : 04 74 87 49 93

Mail : mairie.roisey@wanadoo.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE 1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....	5
1 LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD.....	7
1.1 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT INTERCOMMUNAL : UN DOCUMENT DE REFERENCE POUR CONSTRUIRE LE PADD.....	7
1.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : UNE PIECE ESSENTIELLE DU PLU.....	11
1.3 LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	11
2 LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD.....	19
2.1 LE SECTEUR « LE CLOS DU BOURG » - CLASSE EN ZONE UA.....	19
2.2 LE SECTEUR « CHEMIN DE BALAYA » - CLASSE EN ZONE UA ET UAJ.....	20
2.3 LE SECTEUR « FONT CHANA » - CLASSE EN ZONE AUA.....	20
3 LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES.....	22
3.1 LES ZONES URBAINES.....	22
3.2 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE.....	24
3.3 LES ZONES AGRICOLES.....	25
3.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	26
4 LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE.....	28
4.1 DISPOSITIONS GENERALES.....	28
4.2 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	28
4.3 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	34
4.4 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	42
5 LA JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME.....	43
6 LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ET CONSOMMATION D'ESPACE DU PROJET DE PLU.....	45
6.1 LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS DANS LE PROJET DE PLU.....	45
6.2 LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENT.....	46
CHAPITRE 2. COHERENCE DU PROJET DE PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES.....	49
1 LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE.....	51
1.1 UN DEVELOPPEMENT URBAIN SOUTENABLE.....	51
1.2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : ACTIVITES / EMPLOIS / COMMERCE.....	55
1.3 LA PRESERVATION DES RESSOURCES ET DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....	55
2 LA COHERENCE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH).....	56
2.1 TENIR COMPTE D'UNE PRESSION RESIDENTIELLE IMPORTANTE DEPUIS LA RIVE GAUCHE DU RHONE, A ACCOMPAGNER DE MANIERE QUALITATIVE.....	56
2.2 PERMETTRE LES PARCOURS RESIDENTIELS.....	57
2.3 AMELIORER ET VALORISER L'HABITAT EXISTANT.....	57
CHAPITRE 3. LES INDICATEURS DE SUIVI.....	59
CHAPITRE 4. TABLEAUX DE SURFACE DU PLU.....	67

CHAPITRE 1.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1 LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré la transition entre POS et PLU en prônant l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces agricoles, la lutte contre l'étalement urbain et la mixité sociale. Elle est le socle d'une démarche d'urbanisme durable. Le PLU en vigueur de Roisey approuvé en 2008 a été établi dans ce nouveau contexte législatif.

Depuis l'approbation du PLU, le cadre législatif et supra-communal a continué d'évoluer dans le même sens. Plusieurs lois et documents cadres ont été mis en place en matière de politique d'urbanisme, d'habitat, d'environnement,... notamment :

- La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi « Grenelle ») du 12 juillet 2010 : elle vise à une utilisation économe et équilibrée des espaces et des ressources, à la préservation de l'environnement et de la biodiversité, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au renforcement de la dimension projet dans les PLU,...
- Le Schéma de Cohérence Territoriale des rives du Rhône, approuvé en mars 2012 : ce document d'urbanisme détermine les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à long terme (20 à 30 ans). Il encadre et oriente les politiques d'aménagement locales en matière de développement urbain et économique, de protection des paysages et des milieux naturels, de déplacements,...
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, qui engage la transition écologique des territoires. Elle rappelle la nécessité de répondre aux besoins en logement tout en préservant les espaces naturels et agricoles, en renforçant la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles et réaffirme un objectif de densification des espaces bâtis. La loi ALUR supprime les POS non transformés en PLU au plus tard le 31 mars 2017. Elle encourage les PLU intercommunaux.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Rhône Alpes, adopté en juin 2014, s'inscrit dans les prérogatives du Grenelle en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques sur le territoire. Son objectif est de concilier le développement du territoire avec l'enjeu de maintien et de restauration de la biodiversité et des services écosystémiques qu'elle rend à l'Homme.
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, qui fait suite à la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (loi MAP) du 27 juillet 2010 : elles définissent les conditions nécessaires à la réduction de la consommation d'espace agricole, par la création en particulier d'une commission départementale spécifiquement dédiée.
- La modernisation du contenu du PLU, entrée en vigueur le 01 janvier 2016, via une recodification des articles du Code de l'Urbanisme et l'introduction d'outils adaptés aux nouvelles pratiques.

Ce nouveau cadre législatif poursuit un objectif commun de réduction de l'étalement urbain, de mixité sociale et fonctionnelle, et de protection des espaces agro-naturels. C'est dans ce contexte rénové qu'ont été définies les orientations de la révision du PLU de la commune de Roisey.

1.1 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT INTERCOMMUNAL : UN DOCUMENT DE REFERENCE POUR CONSTRUIRE LE PADD

Le 19 novembre 2014, le Conseil Municipal de la commune de Roisey a prescrit la révision de son PLU. La commune s'est associée aux communes voisines de Bessey, Lupé, et Véranne pour mener conjointement la révision de son document d'urbanisme dans une démarche cohérente et respectueuse des richesses de ce territoire rural du Pilat.

Un schéma intercommunal a été défini pour conduire une stratégie commune de développement urbain qui s'inscrit dans la trame agricole, environnementale et paysagère du territoire dans son ensemble.

La qualité du cadre de vie sur ces quatre communes proches de la vallée du Rhône est une source d'attractivité. Elle est intimement liée aux richesses naturelles du territoire et à ses paysages qui, de

surcroit, constituent un formidable moteur économique, sources d'emplois locaux (agriculture, tourisme, artisanat...).

Cette forte attractivité fragilise cependant la pérennité de ces richesses agro-naturelles et paysagères. En effet, un développement urbain mal maîtrisé entraîne des déséquilibres fonciers, une perte d'identité sans pour autant renforcer les dynamismes villageois.

Les 4 communes souhaitent être moteur de leur développement en respectant leur environnement afin de garantir aux habitants actuels et futurs, un cadre de vie de qualité valorisant et préservant les ressources territoriales que constituent les paysages et les espaces agro-naturels.

Trois axes de développement sont définis dans le schéma intercommunal :

- **Axe 1 : Renforcer le cadre de vie exceptionnel du territoire en valorisant les espaces naturels et respectant les paysages ruraux**

Une trame agro-naturelle et paysagère est identifiée et des orientations sont définies pour la protéger et la valoriser.

- **Axe 2 : Favoriser la vitalité des villages par des centralités fortes et une croissance modérée suffisante**

Le développement urbain est recentré dans les bourgs près des équipements et des espaces structurants.

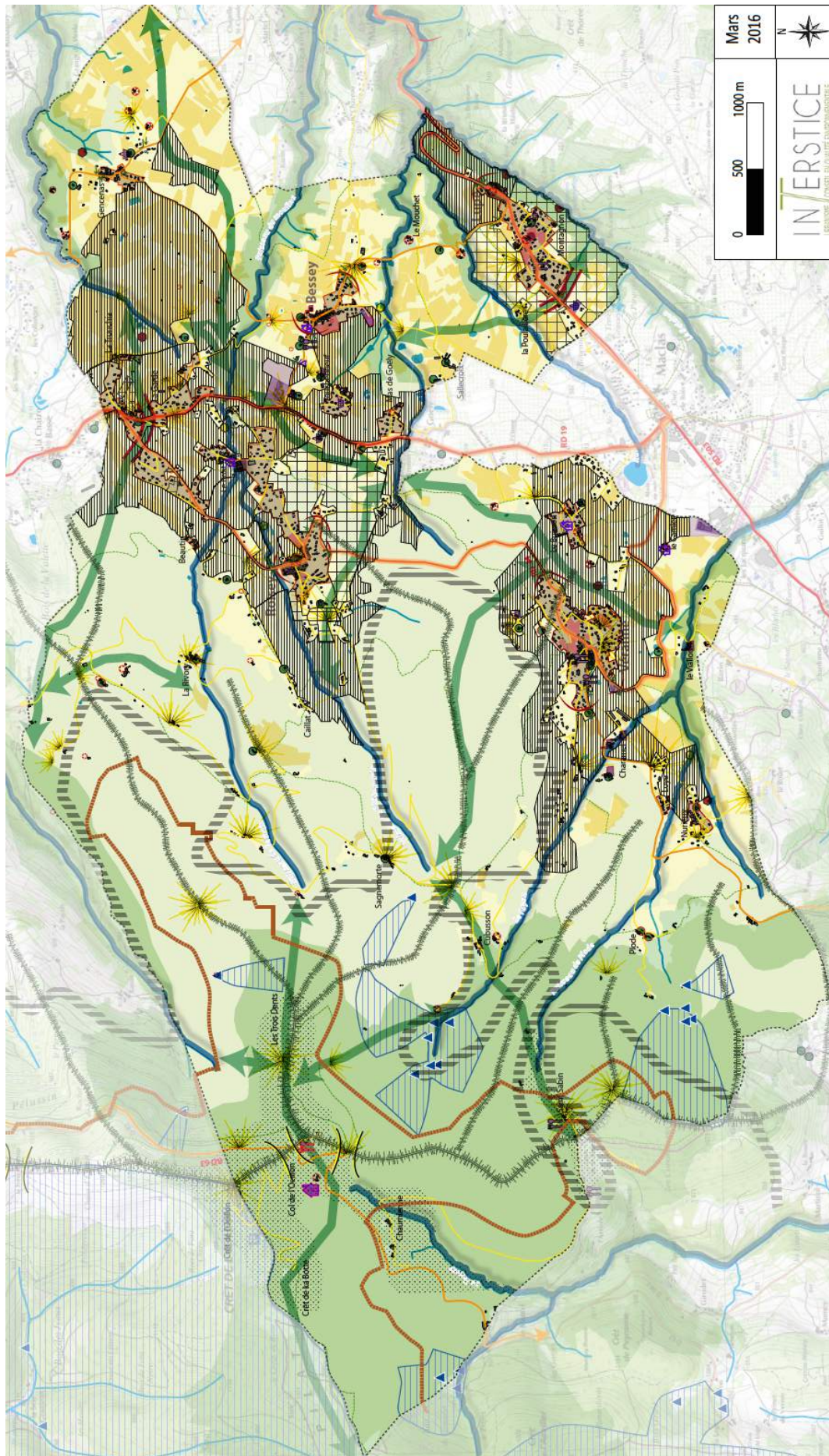
- **Axe 3 : Renforcer la compétitivité locale et favoriser l'économie présentielle**

Les activités économiques locales, adaptées au territoire, génératrices d'emplois et facteur d'un dynamisme local sont favorisées : agriculture, tourisme, artisanat, tissu commercial et d'entreprises...

Le schéma d'aménagement intercommunal est représenté sous forme d'une carte à l'échelle des quatre communes. Les choix de développement partagés sont détaillés et décrits dans la légende. Ce document co-construit est un outil de réflexion qui a permis de définir une démarche commune. Ces principales orientations ont été reprises et affinées dans les PADD communaux pour tenir compte des spécificités de chaque commune.

Ce document a été établi en début de procédure et n'a pas de valeur réglementaire. La localisation des données descriptives a pu évoluer dans le temps. Les choix de développement ont aussi évolué jusqu'à l'arrêt des projets de PLU.

Les 3 axes de développement du schéma sont détaillés dans la légende présentée ci-après.



1. Renforcer le cadre de vie exceptionnel par une valorisation des espaces agro-naturels et la lecture de tous les paysages :

Protéger la Trame Verte et bleue

- Protection stricte des milieux naturels à haute valeur écologique
- Gestion encadrée du bâti existant dans autres milieux naturels
- Sauvegarder les corridors biologiques hydrauliques ou terrestres, par une inconstructibilité stricte dans les espaces contraints, encadrée dans les espaces perméables
- Protéger la ressource en eau en respectant la réglementation : sur les captages et leurs périmètres de protection
- Améliorer la qualité des cours d'eau
 - . en stoppant le dévèlement des secteurs urbanisés raccordés à une STEP en surcharge
 - . en veillant à ne pas dépasser le potentiel des STEP toujours aux normes

Respecter les paysages ruraux

- Préserver et/ou améliorer les entrées de village à enjeux paysagers (maintien de parcelles non bâties, qualité de la limite parcellaire et de fin du bâti, évitement d'effet de pincement...).
- Conserver et valoriser les points de vue (limite de construction, bevédère, traitement des limites...)
- Définir des limites claires d'urbanisation et les respecter
- Définir des secteurs d'inconstructibilité :



strictes pour protéger les sodes paysagers et les limites d'urbanisation



strictes déjà définies par les PLU en vigueur



Souple autorisant l'extension et la construction de bâtiments agricoles, économiques ou intercommunaux selon des préconisations paysagères.



- Axe vitrine à valoriser, vitrine de l'identité économique et patrimoniale du territoire : route en balcon (D34) / de plateau (D503) / de piémont (D19 et route de Madas)

- Maintenir la limite forestière entre les pentes et le plateau agricole et autour des clairières agricoles de montagne

LIGNES DE CRETE structurant la lecture de la charpente paysagère



Primaires



Secondaires



Hameaux patrimoniaux



Arbres isolés

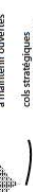
ELEMENTS PATRIMONIAUX A PROTEGER



Petit patrimoine

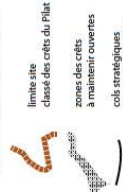


Arbres isolés



Arbres isolés

SITE CLASSE A RESPECTER



2 - Renforcer la vitalité des villages par des centralités fortes :

- Recentrer l'urbanisation sur les bourgs
- Stopper l'étalement urbain par :
 - . des coupures d'urbanisation (respirations à objectif paysager, agricole et/ou écologique)
 - . la définition de limites d'urbanisation claires
- Réinvestir le tissu urbain (« utilisation des dents creuses »)
- Prévoir des extensions urbaines adaptées aux besoins (capacité, fonctionnement urbain)
- Favoriser les projets structurants et de nouvelles formes urbaines (OAP Opérations d'ensemble)...
- Adapter le niveau d'équipements publics aux besoins actuels et futurs (mutualisation ?)



hameau en zone agricole

3 - Renforcer la compétitivité économique du territoire en maîtrisant les équilibres fonciers et en favorisant l'économie présente

Protéger durablement le potentiel agricole du territoire

- Permettre le maintien et le développement des exploitations en place (siège, bâtiment agricole)
- Anticiper le devenir des exploitations en risque de déprise (soutien à l'installation...)
- S'interroger sur le devenir des bâtiments non fonctionnels pour l'agriculture
- Préserver de l'urbanisation les terrains agricoles au potentiel de production fort et/ou la valeur économique élevée
- Favoriser les circuits courts et les produits locaux



siège d'exploitation au devenir incertain



siège d'exploitation au devenir incertain



parcelle agricole à fort potentiel économique et/ou productif



espace agricole



point de vente de produits locaux

Répondre aux besoins de développement économique du territoire :

- Affirmer l'outil intercommunal de la ZAE de l'Auzice permettant de répondre durablement aux besoins économiques du territoire
- Affirmer le rôle intercommunal de la zone et permettre le développement d'activités grâce à une extension « mesurée »
- Affirmer son rôle de vitrine et d'outil territorial par une spécialisation « agricole fruitière ? » de la ZAE
- Assurer l'insertion paysagère des aménagements par une extension réfléchie et des constructions futures adéquates
- Prendre en compte les besoins d'extension des activités économiques installées
- Etre attentif à l'évolution d'activités au devenir incertain (10 ans):



Zone d'activité actuelle



Extension à prévoir



Activité économique au devenir incertain



Friche industrielle

S'appuyer sur le potentiel de développement touristique du territoire :

- Réhabiliter et réinstaller un équipement touristique stratégique d'accueil au col de l'Oeilon (site touristique emblématique)
- Maintenir les points de restauration locaux, favorisant des centres bourgs vivants et valorisant les sites patrimoniaux
- Développer et promouvoir la randonnée
- Maintenir des équipements permettant l'accueil de groupes et les événements culturels
- S'interroger sur le potentiel de valorisation des friches industrielles ayant une valeur patrimoniale (moulinages, ateliers de tissage...)

Equipements touristiques stratégiques



camping



hébergement de grande capacité



point de vente



bar/restaurant Auberge



hôtel de l'Oeilon



bar/restaurant du col de l'Oeilon

Equipements touristiques stratégiques à transmettre



bar/restaurant



bar/restaurant



bar/restaurant



bar/restaurant

1.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : UNE PIECE ESSENTIELLE DU PLU

Le PADD traduit le projet de développement du territoire communal pour une période d'une douzaine d'années (horizon 2030).

Il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais il constitue le document de référence du PLU pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique. Toutes les pièces constitutives du PLU doivent être cohérentes avec les orientations générales qu'il définit.

Le code de l'urbanisme précise (*article L151-5*): « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.(...) »

1.3 LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Le diagnostic transversal établi à l'échelle des quatre communes et l'état initial de l'environnement exposés dans le tome 1 du rapport de présentation du PLU, ont mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire.

Les constats principaux sont les suivants :

■ UN TERRITOIRE A HAUTE VALEUR ECOLOGIQUE, ESPACE CHARNIERE ENTRE LES CRETS DU PILAT ET LA VALLEE DU RHONE, FRAGILISE PAR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

La commune de Roisey abrite des espaces naturels remarquables étendus, associés aux crêts du Pilat et à ses versants boisés. Elle abrite également des zones humides de grande valeur écologique associées au réseau hydrographique. Le territoire occupe une place stratégique dans le réseau écologique supra-communal entre les ravins rhodaniens et les crêts du Pilat. Les espaces agro-naturels sont globalement perméables au développement et au déplacement de la faune sauvage, notamment grâce au réseau de prairies, de haies et de boisements.

Les continuités terrestres sont ponctuellement fragilisées par l'étalement urbain. Le développement de l'urbanisation le long de la RD 19 dans le secteur de la Garde menace par exemple les continuités écologiques reliant les vallons de Molina sur Bessey aux crêts du Pilat.

Les continuités hydrauliques sont aussi fragiles car sensibles aux pollutions de l'eau. Le développement résidentiel génère des besoins réguliers d'amélioration de l'assainissement collectif pour adapter les équipements au niveau de population.

La commune souhaite préserver cette richesse écologique, contribuant à la qualité du cadre de vie de ses habitants, en veillant, par ses choix d'urbanisation, à ne pas porter atteinte aux milieux naturels et au fonctionnement écologique du territoire.

Le projet communal en matière écologique est précisé dans **l'orientation 1 du PADD : « Préserver les richesses et les fonctionnalités écologiques du territoire ».**

Trois objectifs découlent de cette orientation :

1. La préservation des espaces naturels remarquables : crêts et versants du Pilat, zones humides...
2. Le maintien d'un bon fonctionnement écologique par une maîtrise de l'urbanisation notamment linéaire, et par la protection des milieux contribuant à la perméabilité des espaces agricoles et faiblement urbanisés : bosquets, boisements ponctuels, réseau de haies, arbres isolés...
3. La protection de la ressource en eau par une localisation et un dimensionnement du potentiel d'urbanisation respectant la capacité des systèmes d'assainissement et la programmation de travaux d'amélioration des équipements le cas échéant. La protection des ressources en eau potable (périmètre de protection des captages) est aussi intégrée au PLU.

→ *Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre de l'orientation 1 du PADD*

Le projet communal conforte la présence des milieux naturels remarquables sur le territoire, par sa volonté affirmée de préservation des réservoirs de biodiversité et de protection des continuités écologiques :

- **Les réservoirs de biodiversité** (sites Natura 2000) sont classés en zone Ap (agricole protégée) pour les espaces ouverts ou Np (naturelle protégée) pour les milieux boisés. Ces classements ne permettent qu'une évolution limitée du bâti existant (extensions, annexes). En zone Ap, les bâtiments agricoles sont autorisés uniquement s'ils se situent à moins de 50 mètres du siège d'exploitation dont ils dépendent ou du bâtiment principal. Les espaces ouverts des versants ou en voie d'enrichissement sont maintenus en zone agricole (A ou Ap) pour affirmer leur vocation et la volonté de limiter leur fermeture par reboisement spontané ou plantation.
- **Les milieux contribuant aux continuités écologiques** (boisements ou bosquets structurants, haies, zones humides et ripisylves) sont préservés au PLU. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par une trame spécifique. Le règlement écrit interdit la destruction des zones humides, préserve les espaces boisés et impose des mesures compensatoires en cas de réduction. De façon générale, la flore locale est privilégiée lors de la création de haies ou de clôtures végétales.
- **Les secteurs faiblement urbanisés**, où la végétation est encore très présente, font l'objet d'un zonage et de dispositions réglementaires adaptées **pour maintenir une perméabilité de ces espaces** : classement en zone Ud accompagné de dispositions permettant de préserver une faible densité (faible coefficient d'emprise au sol, obligation de maintien d'espaces en pleine terre, prescriptions sur les clôtures favorisant le passage de faune...)

La ressource en eau est également protégée, en qualité et quantité : les prescriptions liées aux périmètres de protection des puits de captage des sources de Sagnemorte et de la Faucharat sont reprises dans les dispositions générales et rappelées zones concernées (A et N). Le règlement encourage par ailleurs à une gestion vertueuse des eaux pluviales dans les nouveaux aménagements (infiltration, ouvrages de rétention non étanches, dispositifs de récupération des eaux de pluie, matériaux perméables...). Les secteurs de développement, optimisant le foncier grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont situés prioritairement au Bourg avec l'obligation d'être raccordés à la station d'épuration du Bourg dont les capacités sont suffisantes.

▪ **UN TERRITOIRE DONT L'IDENTITE RURALE EST AFFIRMEE PAR SES PAYSAGES DE QUALITE ET SON PATRIMOINE BATI**

Roisey est une commune rurale, aux paysages vivants et diversifiés offrant un cadre de vie de qualité à ses habitants. Ses paysages sont aussi source de richesse économique (tourisme). La localisation de la commune entre plateau et crêt du Pilat, la richesse de ses milieux, a été propice à une diversité d'activités agricoles et forestières qui ont façonné ce paysage. Le territoire offre de nombreux points de vue emblématiques (crêts du Pilat, les Trois Dents) et plus intimistes. Il est traversé par plusieurs routes fréquentées : RD 63 sur les crêts, RD 19 et 34 sur le plateau qui constituent de véritables « axes vitrines » permettant la découverte de cette variété paysagère. Enfin, le patrimoine bâti est particulièrement riche : nombreux hameaux agricoles et corps de fermes patrimoniaux, réseau de murs en pierres, petit patrimoine civil ou religieux, bâti spécifique lié au passé industriel de la commune (tissages de la soie)

Depuis les années 70, le développement urbain soutenu de la commune a profondément modifié l'organisation urbaine et la perception du territoire. Cette urbanisation de type essentiellement pavillonnaire s'est faite de manière linéaire et a généré une forte consommation d'espace. Ressentie au niveau national, la dynamique d'urbanisation massive a souvent entraîné une banalisation du paysage et une destruction des milieux agro-naturels (consommation d'espace agro-naturel, architecture et organisation urbaine standardisée déconnectées du contexte local...).

Le projet communal affirme, **par l'orientation 2 du PADD (« Maintenir un cadre de vie exceptionnel en valorisant les paysages ruraux »)** sa volonté de préserver l'identité rurale du territoire et ses spécificités liées à son appartenance au Pilat en préservant son patrimoine paysager et bâti, source de la qualité du cadre de vie.

Cette orientation est déclinée en 3 objectifs:

1. **Préserver et valoriser les paysages emblématiques** : site classé des crêts du Pilat, vues depuis les axes vitrines...
2. **Conserver une ambiance paysagère rurale** : valorisation du patrimoine bâti, des noyaux anciens du Bourg et des hameaux, des chemins pédestres...
3. **Maintenir des paysages lisibles** : en protégeant durablement les espaces à plus forts enjeux paysagers (interconnexions entre unités bâties, visibilité depuis les axes vitrines, entrées patrimoniales de village), en maintenant les coupures entre unités urbaines, en préservant les activités agricoles et en stoppant l'urbanisation linéaire.

→ Dispositions règlementaires pour la mise en œuvre de l'orientation 2 du PADD

L'attractivité du territoire repose sur son cadre de vie rural, Pour assurer la pérennité et la transmission de ce patrimoine aux générations futures, le projet communal définit les conditions de sa protection et de sa mise en valeur :

- **Le projet protège durablement les espaces à plus fort enjeu paysager** par un zonage en Ap (zone agricole protégée), Np (zone naturelle et forestière protégée) ou Uaj (zone urbaine de jardin). Dans ces espaces la constructibilité est fortement encadrée pour maintenir les vues. Le zonage en Ap et Np protège de vastes espaces agricoles ou forestiers. Le zonage Uaj vise à préserver des espaces de jardins accompagnant le bâti ancien du bourg qui contribuent à mettre en valeur les silhouettes bâties ou offrir des vues depuis le centre village.
- **L'existence de la Servitude d'Utilité Publique** liée au site classé des crêts du Pilat est rappelée dans le règlement graphique (trame spécifique) et écrit.
- Le projet détermine les conditions nécessaires à la **préservation et à la valorisation du patrimoine bâti** (corps de ferme traditionnels, chapelles, lavoirs,

anciens ateliers de tissage, maisons bourgeoises, petit patrimoine rural) pour assurer leur transmission aux générations futures. Ils sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour les anciens bâtiments qui n'ont plus d'utilité agricole, aux conditions qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, qu'ils présentent une qualité architecturale et qu'ils soient situés dans des secteurs disposant de réseaux publics suffisants, le changement de destination vers de l'habitat est autorisé, dans une logique de préservation du patrimoine bâti. Leur réhabilitation est possible en restant dans les volumes existants.

- Le règlement écrit, à travers l'article sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, émet des dispositions visant à **assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage** : simplicité des volumes, limitation des mouvements de terrain, finition des éléments de façade et de toiture, composition des clôtures,... L'architecture contemporaine est aussi encouragée. Ces dispositions ont été définies à l'échelle de l'ensemble des communes du Parc Naturel Régional du Pilat de façon à affirmer une identité bâtie cohérente respectant l'histoire de ce territoire.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à **encourager une qualité urbaine dans les secteurs de projets** par une organisation bâtie et une densité s'inspirant du bâti traditionnel environnant. Elles intègrent au sein des projets la valorisation d'espaces jardinés ou naturels supports à de nouveaux espaces collectifs pour les habitants.
- Les **limites de zones constructibles sont redéfinies** pour souligner les ensembles bâtis et individualiser les sites, en rupture avec une urbanisation de mitage et de forte consommation foncière. Des coupures d'urbanisation sont inscrites entre les hameaux, en zone agricole ou naturelle, et des cônes de vue sont préservés. Les boisements et les grands bosquets sont classés en zone naturelle.
- **Les éléments végétaux soulignant le paysage rural ou urbain** font l'objet de dispositions réglementaires permettant leur préservation : arbres isolés, haies et bosquets structurants.

■ **UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI NECESSITE D'ETRE ENCADRE POUR FAVORISER LE DYNAMISME VILLAGEOIS ET MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE**

La commune de Roisey est un territoire attractif, grâce à son cadre de vie préservé et une desserte routière correcte facilitant l'accès à la vallée du Rhône.

A l'image du contexte généralisé de périurbanisation, la croissance démographique de Roisey a été soutenue à partir des années 1970. La commune de Roisey a doublé sa population entre 1975 et 2015 (de 453 à 903 habitants). Cette croissance s'est traduite par un développement de l'habitat essentiellement pavillonnaire le long des axes de circulation s'étalant entre les unités urbaines du Bourg, du Briat et de la Garde.

Ce tissu urbain lâche et l'accessibilité du foncier ont favorisé une forte consommation foncière. La surface urbanisée de la commune a doublé depuis les années 1990 atteignant presque 90 ha en 2014.

Ce développement résidentiel diffus et difficilement maîtrisable et qui nécessite une mise à niveau continue des équipements et des réseaux nécessaires à l'accueil des nouvelles constructions, ne facilite pas la maîtrise des dépenses communales (voirie, assainissement, eau potable, gestion des eaux pluviales...).

La commune souhaite poursuivre son développement démographique nécessaire à son dynamisme villageois tout en maîtrisant son développement urbain pour renforcer en priorité les deux polarités du village :

- **Le Bourg** : il regroupe les équipements principaux de la commune (mairie, école, salle des fêtes, espaces publics) et un restaurant. Trois sites sont définis pour accueillir une grande partie du développement résidentiel au Bourg : Font Chana, Chemin de Balaya et Le Clos du Bourg. Pour optimiser le foncier et garantir une qualité urbaine, leur urbanisation est encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **Le Briat** : ce hameau concentre une densité d'habitat importante comparable au bourg autour d'une petite unité économique (centre de tri postal). Ce secteur est renforcé principalement par une opération de réhabilitation de l'ancienne usine de tissage pour produire des appartements.

Les objectifs du développement démographique définis dans le PLU sont estimés pour une durée d'environ 12 ans (horizon 2030). Cela correspond pour Roisey à 41 logements neufs à produire au maximum, soit environ 4 logements/an en moyenne. Ce rythme de production de logements est comparable à celui observé ces dernières décennies permettant de maintenir le niveau de croissance démographique souhaité.

L'enveloppe urbaine doit être redimensionnée pour correspondre à la temporalité du PLU (environ 12 ans) sans faire de « réserves foncières » à plus long terme. Environ 3,6 ha d'espaces non artificialisés sont utilisables pour la production de nouveaux logements. Ce foncier est essentiellement situé dans le tissu urbain existant ou en extension immédiate du Bourg. Ce dimensionnement permet une maîtrise des projets urbains, de leur financement et de leur répercussion sur les réseaux et les équipements publics.

La maîtrise de la consommation foncière vise à préserver un équilibre entre les espaces dédiés au développement de l'urbanisation et les espaces agro-naturels pour respecter le caractère rural du territoire, en compatibilité avec les prescriptions des documents supra-communaux (SCoT des Rives du Rhône et charte du PNR du Pilat notamment).

L'absence de réserve foncière à long terme, ainsi que les objectifs de densité imposés dans les secteurs de projet, permet l'optimisation du foncier et un réinvestissement du tissu urbain existant. La consommation d'espace est maîtrisée par le choix d'une urbanisation plus compacte et par des formes plus durables.

Le projet communal affiche des objectifs de renforcement des polarités et de modération de la consommation foncières à travers **l'orientation 3 du PADD : « Renforcer la vitalité du village et améliorer le fonctionnement urbain »**

→ Dispositions règlementaires pour la mise en œuvre de l'orientation 3 du PADD

- Les possibilités de développement urbain sont adaptées au caractère rural de la commune en cohérence avec les prescriptions supra-communales. L'enveloppe constructible est dimensionnée pour accueillir environ 41 nouveaux logements (hors division parcellaire, changement de destination,...). Elle garantit une forte modération de la consommation d'espace, en rupture avec les dynamiques à l'œuvre ces dernières décennies.
- Le Bourg est affirmé en tant que polarité de la commune. Trois secteurs de projet (Font Chana, Le Clos du Bourg et Chemin de Balaya) font l'objet d'une OAP et permettront, à terme, d'accueillir environ 17 nouveaux logements au plus près des équipements et services. Le Briat est reconnu comme polarité complémentaire avec un renforcement prévu essentiellement par réinvestissement du bâti existant.
- En dehors d'un espace de développement situé en continuité du Bourg (zone AUa de Font Chana), le potentiel constructible est limité aux « dents creuses ». Un frein net du développement diffus ou linéaire le long des voies est affiché et des coupures d'urbanisation entre zones bâties sont maintenues (classement en zone agricole ou naturelle). Plusieurs secteurs classés en zone urbaine où à urbaniser dans le PLU précédent sont désormais classés en zone naturelle ou agricole.

- L'aménagement urbain dans les principales zones de développement, est encadré par des OAP qui garantissent une optimisation du foncier et des réseaux, une cohérence des aménagements et un programme adapté aux besoins, ...
- Les OAP imposent des formes d'habitat groupées dans ces secteurs stratégiques. Les modes de construction innovants sont encouragés en vue d'une production de logements de qualité : forme compacte, performance énergétique, ...
- Des objectifs de mixité sociale sont définis dans la zone urbaine du bourg (Ua) et la zone AUa de Font Chana (servitude de mixité sociale instaurée dans le règlement) qui permettront de produire au minimum 4 logements locatifs abordables au plus près des équipements conformément aux prescriptions supra-communales.
- Le règlement conforte les noyaux urbains : La hauteur du bâti peut être plus élevée en zone Ua correspondant au bâti ancien du Bourg (jusqu'à 12 m au faitage, soit R+2). Le bâti doit être implanté à l'alignement et sur au moins une limite séparative (en rappel à l'organisation du bâti ancien en ordre continu ou semi-continu). Aucun CES n'est défini dans les zones Ua et Ub.
- A contrario, le règlement permet de limiter la densité dans les zones urbaines plus éloignées (classement en zone Ud). Ces espaces « semi-urbains » restent classés en zone urbaine car leur niveau d'équipement et d'urbanisation ne permet pas un classement en zone agricole ou naturelle. Il n'est cependant pas souhaitable de les densifier fortement pour ne pas concurrencer les polarités à conforter et maintenir une perméabilité écologique. Le règlement limite la densité : CES faible, implantation à plus de 5 m des voies et limites séparatives, protection de boisements et haies, distances minimales entre bâtiments.
- Le réinvestissement du patrimoine bâti existant est encouragé (changement de destination possible vers de l'habitat d'anciens bâtiments agricoles dans des zones suffisamment desservies par les réseaux publics et à condition de ne pas compromettre les activités agricoles environnantes...) pour préserver l'identité locale tout en étant neutre d'un point de vue de la consommation foncière : les bâtiments concernés sont repérés sur le plan de zonage.

■ DES DYSFONCTIONNEMENTS URBAINS LIES A LA RESIDENTIALISATION DU TERRITOIRE

La commune de Roisey est un territoire à dominante résidentielle avec un niveau d'équipement sur place limité et une forte dispersion de l'habitat le long des axes. L'éloignement des lieux de travail induit un taux de motorisation des ménages élevés. Les flux routiers entraînent des dysfonctionnements urbains et n'encouragent pas aux déplacements piétons : carrefours et traversées de villages dangereuses, routes étroites et fréquentées.

Comme toute commune rurale connaissant cette dynamique démographique, la commune doit améliorer continuellement ses équipements pour maintenir des conditions d'accueil satisfaisantes et un cadre de vie agréable.

La commune a conduit une Etude Globale d'Aménagement de Bourg (EAGB) en partenariat avec le conseil départemental et élaboré un programme d'action pour améliorer son fonctionnement urbain et notamment sécuriser les déplacements.

Des phénomènes ponctuels de ruissellement des eaux affectent aussi certains quartiers d'habitation. Un programme de travaux a été programmé dans le cadre d'un nouveau zonage d'assainissement des eaux pluviales pour traiter ces problématiques.

L'orientation 3 du PADD : « Renforcer la vitalité du village et améliorer le fonctionnement urbain » précise les objectifs de la commune en terme d'amélioration du fonctionnement urbain et des équipements.

→ Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD

- Pour réaliser les projets communaux nécessaires à l'amélioration du fonctionnement urbain, **plusieurs emplacements réservés sont instaurés** dans le PLU. Ils faciliteront les acquisitions foncières nécessaires par la commune :

ER 1 : Extension du cimetière communal

ER2 : Amélioration du carrefour entre la RD34 et le chemin de Balaya

ER3 : Aménagement d'un bassin de gestion des eaux pluviales. Ce bassin doit permettre de traiter un problème de ruissellement des eaux en provenance du secteur des Combes qui affecte le lotissement du hameau du Parc, situé au Bourg.

ER 4 : Création d'une liaison piétonne entre le Bourg et le terrain de sport et de loisirs communal, le long de la RD 34. Ce cheminement facilitera l'accès piéton à cet espace excentré du Bourg et notamment pour les élèves de l'école communale.

ER5 : Extension du réseau d'assainissement des eaux pluviales dans le secteur de Bassey

- Les connexions piétonnes et l'offre en espace public ou collectif d'agrément sont améliorées. Les OAP prévoient notamment une minimisation des emprises routières sur les projets, la création ou le maintien des liaisons piétonne reliant les secteurs de projets aux espaces centraux, la création d'espaces verts collectifs dans les secteurs de projet.

■ **UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE, DONT LE DYNAMISME ET LA MIXITE DOIVENT ETRE PERENNISES**

Le territoire est aujourd'hui à dominante résidentielle (faible taux d'emplois par rapport au nombre d'actifs) mais cette tendance se stabilise. Le tissu économique de Roisey est varié et de plus en plus tourné vers la population qui y réside (économie présenteielle).

L'activité agricole est dynamique et diversifiée (arboriculture, élevage, céréales) avec quelques points de vente directe. Une dizaine d'exploitations ont leur siège sur Roisey. L'activité d'élevage rencontre des difficultés conjoncturelles accentuant les risques de déprise sur les versants.

La commune est dotée d'un tissu d'artisans et de petites entreprises dans les zones habitées, d'un centre de tri postal au Briat et d'un restaurant en centre bourg.

Le territoire, par la qualité de ses sites naturels et paysagers est propice au développement touristique. Roisey dispose de plusieurs hébergements de taille et de typologie variées (chambres d'hôtes au Briat, plusieurs gîtes). La commune est limitrophe au col de l'Oeillon et souhaite participer à la réflexion sur le développement des équipements touristiques à l'échelle des crêts du Pilat qui dépasse le cadre communal.

Il n'y a pas de zone d'activité sur Roisey, mais la commune bénéficie de la proximité directe de la zone d'activité de l'Aucize située sur la commune de Bessey. Elle s'inscrit dans la politique intercommunale d'accueil des entreprises qui définit et hiérarchise les zones d'activités économiques sur le territoire de la communauté de communes.

Le projet communal met en place plusieurs conditions favorisant le maintien et le développement des activités économiques existantes. La volonté communale en matière économique est traduite dans **l'orientation 4 du PADD : « Soutenir l'économie et l'emploi local »**.

→ Dispositions règlementaires pour la mise en œuvre de l'orientation 4 du PADD

Le projet communal a pour objectif de maintenir les emplois générés par les activités sur le territoire. D'une manière générale, la mixité des fonctions est mise en avant dans les zones urbaines résidentielles pour les activités non nuisantes. Pour l'agriculture, des dispositions sont prises pour contribuer à leur pérennité sans générer de conflits d'usage :

- Le projet garantit la pérennisation de l'activité agricole : une définition claire et pérenne des limites des terres agricoles a été établie pour sécuriser le devenir des exploitations agricoles. Le PLU affirme la vocation agricole du territoire par un classement en zone agricole de plus de 390 ha de terres. Un frein net est porté au mitage sur le plateau.
- Le PLU assure la mixité des fonctions en autorisant les activités économiques non nuisantes dans les secteurs d'habitat : les entrepôts et industries non nuisantes sont autorisées dans les zones Uc et Ud dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. La sous-destination « industrie », a priori incompatible avec une vocation résidentielle, a été autorisée car cette sous-destination définie par le code de l'urbanisme (précisé par l'arrêté du 10 novembre 2016) intègre les constructions artisanales du secteur de la construction, de la production ou de la réparation (ateliers automobile, maçonnerie, menuiserie, peinture,...). C'est pour cette raison que les industries dans la limite de 200m² ont été autorisées.
- Les commerces, activités de services, restaurants et hébergements hôteliers sont autorisés dans les zones urbaines hormis en zone Ud moins denses et entièrement résidentielles. Les commerces sont limités à une surface de plancher de 300 m² pour favoriser le « petit commerce » en zone Ua ; ils sont autorisés en zones Ub, Uc, Ud et AUa avec les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous conditions (compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone, accessoires à une construction à destination principale d'habitation).
- Le réinvestissement d'anciens bâtiments agricoles pour de l'habitat est encouragé. Cela inclut la possibilité de créer des gîtes dans des hameaux ruraux bénéficiant d'un cadre champêtre favorable et de la proximité des circuits de randonnée.
- Le projet communal permet en zone agricole, la réalisation de bâtiments nécessaires à la transformation et à la vente directe de produits issus de l'exploitation agricole et de bâtiments liés à l'agrotourisme.

2 LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - pièce n°3 du PLU) sont établies dans le respect des objectifs du PADD : elles constituent un pivot entre les orientations du projet de la commune et sa mise en œuvre opérationnelle.

Selon les articles L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Ces orientations sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols. Cette opposabilité s'entend dans une **relation de compatibilité**, c'est-à-dire que les travaux et constructions projetés ne doivent pas aller à l'encontre des orientations définies (ni rendre plus difficile voire impossible la réalisation de ces orientations) mais au contraire doivent contribuer à les réaliser.

Le PLU de la commune de Roisey définit trois secteurs de développement futur préférentiels : « Font Chana », « Le Clos du Bourg » et « Chemin de Balaya ».

Ils participent tous au renforcement de la polarité du bourg en permettant un apport de population au centre-village, une valorisation des espaces publics ou collectifs et un renforcement des connexions piétonnes.

Des OAP ont été définies sur ces sites afin d'encadrer leur développement (organisation de la desserte, formes urbaines, valorisation d'espaces verts, liaisons piétonnes, gestion des eaux pluviales, protection du patrimoine bâti et naturel...) et d'éviter la surconsommation foncière. A l'échelle du Bourg, ces trois secteurs permettront la production d'une vingtaine de logements représentant un potentiel d'environ 50 habitants supplémentaires.

2.1 LE SECTEUR « LE CLOS DU BOURG » - CLASSE EN ZONE UA

L'OAP « Le Clos du Bourg » porte sur un terrain de 0,3 ha composé de deux parties séparées par un chemin piétonnier enherbé. Ce terrain est situé en entrée Ouest du Bourg. Il est bordé au Nord par la ruelle du Pont des Sagnes et entouré par la route de Sagnemorte sur sa bordure Sud et Est. Il est situé à moins de 100 m de l'école et des espaces verts du centre Bourg.

Ce projet vise à renforcer le centre-bourg en optimisant le foncier disponible tout en préservant le cadre patrimonial et la vue sur le village.

Ce terrain est clos de murs en pierre le long de la ruelle au Nord. Au Nord du chemin piétonnier, le terrain est constitué d'une prairie ; au Sud, il est occupé par un potager et un petit hangar de stockage.

En pente Sud-Ouest, Nord/Est, ce site offre un point de vue remarquable sur la silhouette de l'église en venant de la route de Sagnemorte qui mérite d'être conservé. L'OAP prévoit le maintien du sentier enherbé et du jardin potager qui pourra évoluer vers un jardin partagé. L'urbanisation du tènement est prévue sur le reste du terrain et en remplacement de l'ancien hangar. Le projet permettra le maintien du cône de vue.

Au total, 4 à 5 logements devront être produits sur ce site en mixant les formes urbaines. L'OAP impose un minimum de 2 à 3 logements groupés ou accolés. Un accès commun sera ouvert dans le mur Nord tout en préservant le mur en pierre. Les espaces de jardins seront favorisés au Sud. Le tènement est intégré à la zone Ua, la morphologie du bâti à construire devant s'inspirer des formes traditionnelles du centre Bourg : bâti en R+1 minimum, implanté sur une limite séparative au moins, en retrait de 3 m du mur à caractère patrimonial.

2.2 LE SECTEUR « CHEMIN DE BALAYA » - CLASSE EN ZONE UA ET UAJ

L'OAP du secteur « Chemin de Balaya » porte sur un site de 0,17 ha situé en continuité directe du Bourg en direction du cimetière.

Ce projet, comme celui du Clos du Bourg, vise à définir des formes urbaines adaptées tout en préservant le cadre patrimonial et la vue sur le village. Il s'agit également de sécuriser les accès routiers.

Seule une surface réduite pourra être construite pour accueillir un à deux logements individuels. Elle est classée en zone Ua pour permettre une implantation du bâti à l'alignement.

L'OAP prévoit le maintien en jardin de la moitié Sud de cette parcelle formant l'angle entre la RD34 et le chemin de Balaya. Cet espace est classé en zone Uaj au plan de zonage. Le maintien de cette parcelle non construite permettra de conserver une vue ouverte en sortie de Bourg. L'OAP privilégie également un sens de faitage parallèle au chemin de Balaya afin d'assurer une intégration paysagère de la construction attendue (inscrire le faitage le plus grand dans le sens des courbes de niveau et du coup présenter le pignon face au carrefour de la RD et du chemin de Balaya et non la façade).

Cette OAP intègre aussi le projet d'amélioration du carrefour (emplacement réservé n°2).

2.3 LE SECTEUR « FONT CHANA » - CLASSE EN ZONE AUA

L'OAP du secteur « Font Chana » porte sur un tènement de 0,8 ha environ, situé à l'entrée Sud Est du Bourg en bordure Nord de la RD 34.

Le secteur se situe à proximité directe des équipements et services communaux (école, mairie, salle des fêtes, terrains de sport, à moins de 300 m). Il est bordé au Nord et à l'Est par les boisements de feuillus du secteur de Balaya et est situé près de la chapelle Rambaud.

Le terrain, en léger contrebas de la RD 34 est marqué par une légère pente Sud/Nord. Il est aujourd'hui utilisé comme pré à chevaux.

Le Bourg de Roisey ne dispose que peu de tènements disponibles dans le tissu urbain, insuffisants pour renforcer sa centralité et accueillir de nouveaux habitants. Une autre zone AU à vocation d'habitat était définie dans le PLU approuvé en mars 2008 au Nord du Bourg en extension immédiate du bâti, derrière l'entreprise actuelle. Des contraintes d'accès, la proximité du ruisseau de Sagnemorte, de zones humides et l'activité d'élevage présente sur ce site ont contraint la commune à renoncer à ce projet. Une zone AU était également définie dans le PLU de 2008 sur le chemin de Balaya. Elle a été fortement réduite pour maintenir les vues sur le fond de vallon constituant le socle paysager de Roisey. Un tènement a aussi été réservé sur cette ancienne emprise pour prévoir l'extension future du cimetière. La commune a donc étudié d'autres possibilités de développement pour renforcer le centre bourg. Le terrain de Font-Chana, non agricole, très proche du bourg et bénéficiant d'un cadre naturel propice à l'accueil d'habitants a paru adapté à cet objectif.

L'OAP prévoit la production d'une douzaine de logements sous forme de petits collectifs ou de logements intermédiaires dont un tiers au minimum à destination de logements locatifs abordables qui permettront de renforcer la mixité sociale sur la commune.

L'OAP permet le maintien du cadre naturel avec la protection des boisements alentours et notamment un bosquet de chênes à l'entrée du site qui servira de support à l'aménagement d'un espace collectif extérieur.

L'OAP organise la trame viaire en utilisant un seul accès routier desservant le site à partir de la RD 34. L'OAP prévoit une liaison piétonne prolongeant cette desserte pour rejoindre directement les équipements du centre bourg.

→ Ces trois OAP mettent en œuvre plusieurs orientations du PADD :

- Orientation 1 : Préserver les richesses et fonctionnalités écologiques du territoire

L'OAP de Font Chana préserve les boisements existants sur le site permettant de maintenir une biodiversité dans les espaces habités. Elle impose l'emploi de clôtures perméables à la faune et interdit les murs. Ce secteur est en effet situé en bordure de boisements naturels favorables à la biodiversité à laquelle le projet doit contribuer.

D'une manière plus générale, les 3 OAP organisent une gestion des eaux pluviales à l'échelle des opérations. Elles n'augmentent pas les risques de pollution dans les milieux naturels. Les bâtiments devront être raccordés au réseau d'assainissement des eaux usées du Bourg dont la station présente des capacités résiduelles suffisantes.

- Orientation 2 : Maintenir un cadre de vie exceptionnel en préservant les paysages ruraux

Ces opérations favorisent des formes urbaines denses s'inspirant du bâti traditionnel du bourg.

Les OAP protègent le patrimoine bâti (murs en pierre, petit patrimoine) et paysager (bosquets)... ainsi que les vues sur les paysages agro-naturels et silhouettes bâties du bourg. Elles mettent en valeur des espaces jardinés ou naturels afin de développer de nouveaux espaces collectifs. Les 3 OAP préconisent l'emploi d'essences végétales locales pour les clôtures.

- Orientation 3 : renforcer la vitalité du village et améliorer le fonctionnement urbain

Ces 3 projets renforceront la centralité du village par un apport démographique conséquent à l'échelle du bourg (environ 17 logements représentant une quarantaine d'habitants potentiels).

Les OAP permettent une forte modération de la consommation d'espace, la densité moyenne des constructions atteignant près de 25 logements / ha.

Elles contribuent à améliorer le fonctionnement urbain par la sécurisation de carrefours, le développement des circulations piétonnes et une nouvelle offre en espaces publics ou collectifs.

- Orientation 4 : Soutenir l'économie et l'emploi local

Par leur forme urbaine et leur localisation ces OAP contribuent indirectement à protéger l'activité agricole, pilier de l'économie locale. Elles ne ponctionnent en effet que très peu de foncier agricole (terrain occupé par des chevaux sur l'OAP Font Chana).

3 LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES

Le règlement graphique du PLU est la traduction spatiale des grandes orientations décrites dans le PADD et dans les OAP. Il apporte plusieurs changements en terme de zonage par rapport au document antérieur approuvé en 2008 pour prendre en compte les évolutions de la législation (lois du Grenelle de l'Environnement, loi ALUR,...) et permettre la réalisation du projet communal (le PADD).

D'une manière générale, les périmètres des zones ont pu évoluer à l'échelle de chaque tènement pour prendre en compte la réalité des terrains utilisés : sauf en cas parcelle de taille particulièrement importante, les limites de zones correspondent aux limites du terrain utilisé et non à la parcelle (haies, clôtures,...).

3.1 LES ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme

▪ **LA ZONE Ua**

La zone Ua correspond au bâti ancien aggloméré du bourg et s'étend sur environ 4 ha (hors Uaj).

Dans cette zone, la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions existantes.

La vocation de la zone est mixte : habitations, commerces et services de proximité, équipements publics et d'intérêt collectif,...

Le long des voies, le bâti est majoritairement implanté à l'alignement en ordre continu ou semi continu.

La zone Ua comprend 3 sous secteurs Uaj (0,31 ha) correspondant à des jardins associés au bâti ancien. Ces secteurs sont maintenus inconstructibles car il s'agit de jardins qui mettent en valeur les silhouettes patrimoniales des entrées du Bourg et sont à préserver durablement dans leur vocation de jardin .

→ Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2008 :

Le périmètre de la zone Ua correspond globalement à celui de la zone UB du PLU approuvé en 2008. il a été légèrement étendu pour intégrer le secteur couvert par l'OAP « Chemin de Balaya » qui était auparavant inclus dans une zone UC (secteur pavillonnaire).

Les secteurs Uaj ont été ajoutés, ils étaient auparavant inclus dans la zone UB et ne faisaient pas l'objet de protection particulière.

▪ **LA ZONE Ub**

La zone Ub (4,5 ha) correspond aux secteurs bâtis anciens agglomérés des hameaux de Briat, la Garde, Bourbouray, la Gogogne et la Tronchia dont la morphologie est comparable au bâti ancien du bourg avec une hauteur de bâti toutefois plus faible (limitée à R+1).

La vocation de cette zone est mixte (habitat, quelques activités économiques, commerces) et ces secteurs sont desservis par l'assainissement collectif.

L'objectif du PLU pour cette zone est de respecter la morphologie du bâti environnant tout en permettant la densification de ces secteurs équipés et accessibles.

→ **Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2008 :**

Le périmètre de la zone Ub correspond à celui de l'ancienne zone UA et de ses sous-secteurs UAp et UAe du PLU approuvé en 2008. Quelques hameaux éloignés ont été reclassés en zone agromatrimoniale (Beautin, la Rivory, Couroule) pour préserver les coupures urbaines, les silhouettes patrimoniales et stopper l'étalement urbain. Le hameau de la Gagogne, auparavant classé en zone UC, a été intégré à la zone Ub qui correspond mieux à la typologie de son bâti ancien compact.

La zone Ub ne comprend pas de sous-secteurs identifiés pour intérêt patrimonial comme c'était le cas pour le PLU de 2008 (zone indiquée p). Les ensembles et les bâtiments patrimoniaux sont aujourd'hui identifiés par une trame spécifique se superposant au zonage (entourés en marron) et faisant l'objet de prescriptions réglementaires associées.

La zone Ub ne comprend plus non plus de sous-secteur lié aux activités économiques du Briat (centre de tri postal) identifié en zone UBe dans le PLU précédent. Ce secteur a été intégré à la zone Uc (zone pavillonnaire) dont le règlement permet l'accueil de ce type de constructions (petits entrepôts et petites industries non nuisantes autorisées).

▪ **LA ZONE UC**

La zone Uc (19,4 ha) correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation de type principalement pavillonnaire autour du Bourg et du hameau du Briat qui constituent les polarités du village à conforter.

Cette zone à dominante d'habitat présente une densité moyenne à faible et dispose de quelques disponibilités foncières. Une densification par division parcellaire est aussi observée ces dernières années. Les équipements de ces secteurs sont suffisants pour pouvoir accueillir de nouvelles constructions. La zone Uc est entièrement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

▪ **LA ZONE UD**

La zone Ud (27 ha) correspond aux secteurs d'extension de l'habitat plus éloignés du bourg et du hameau de Briat.

Il s'agit de secteurs résidentiels récents qui se sont développés le long des axes entre les hameaux anciens de La Garde, la Tronchia et Bourbouray et entre Balaya et le Briat. Le tissu urbain est aujourd'hui pratiquement ininterrompu entre ces unités bâties.

Cette zone à dominante d'habitat pavillonnaire présente une densité bâtie faible à très faible. Ce tissu aéré offre une ambiance végétale encore préservée qui lui confère une certaine perméabilité écologique. Toutefois, ce tissu est en voie de densification essentiellement par processus de division parcellaire.

La zone Ud est raccordée entièrement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Toutefois, les réseaux notamment électriques peuvent ne pas être suffisants sur l'ensemble de la zone.

Dans ce secteur Ud, la densification du bâti doit être limitée pour plusieurs raisons. D'une part, il s'agit de conforter les polarités du Bourg et du Briat en limitant l'offre concurrentielle de terrains à bâtir situés à l'extérieur de ces polarités. D'autre part, les réseaux peuvent s'avérer ponctuellement insuffisants et engager la commune dans des dépenses non budgétées. Enfin, le maintien d'une perméabilité écologique est primordial dans ce secteur pavillonnaire étendu pour maintenir les liaisons entre les espaces naturels du plateau (cours d'eau et boisements) et les grands espaces forestiers des versants.

→ **Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2008 :**

Les zones Uc et Ud correspondent aux anciennes zones UC du PLU approuvé en 2008.

Leur étendue a été réduite et resserrée au plus près des limites bâties actuelles afin de stopper l'étalement urbain et conserver les coupures urbaines restantes.

Plusieurs secteurs ont été reclassés en zone agro-naturelle : des espaces boisés entre Bourbouray et la RD 19, la coupure urbaine entre le Briat et Buisson Barbier, l'extension le long de la route de Sagnemorte à l'Ouest du Bourg.

Certains secteurs d'habitat pavillonnaires peu denses et éloignés ont été classés en zone agro-naturelle vers Pont Jacquet, Champlat.

Le projet de PLU a introduit la zone Ud distincte de la zone Uc pour laquelle la densification du bâti doit être limitée plus fortement afin de préserver l'ambiance semi-boisée et la perméabilité écologique de ces secteurs. La zone Ud a donc un règlement distinct.

3.2 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme

Une zone d'urbanisation future a été définie au PLU : elle correspond au secteur de projet « Font Chana » (zone AUa – 0,8 ha). Le périmètre retenu correspond au périmètre de l'OAP. Les équipements situés à la périphérie immédiate de la zone sont suffisants pour permettre la réalisation de l'opération. Cette zone AU est donc ouverte.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

→ Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2008 :

La zone AU est différente des zones AU définies dans le PLU approuvé en 2008.

L'ancienne zone AU située au Nord du Bourg a été retirée en raison de difficultés d'accès, d'une forte sensibilité environnementale (proximité du ruisseau de Sagnemorte) et d'une occupation agricole.

La zone AU située à l'Est du Bourg a été retirée pour préserver le socle paysager du bourg de Roisey (fond de vallon pâturé). Seule une partie de l'ancienne zone AU a été maintenue en zone Ua pour une opération de quelques logements collectifs en continuité du tissu urbain le long de la route de Balaya (OAP du Chemin de Balaya).

La zone AU située au Sud du Briat a été reclassée en zone agro-naturelle. Elle était située sur un coteau boisé (boisements de feuillus) présentant un intérêt écologique et paysager.

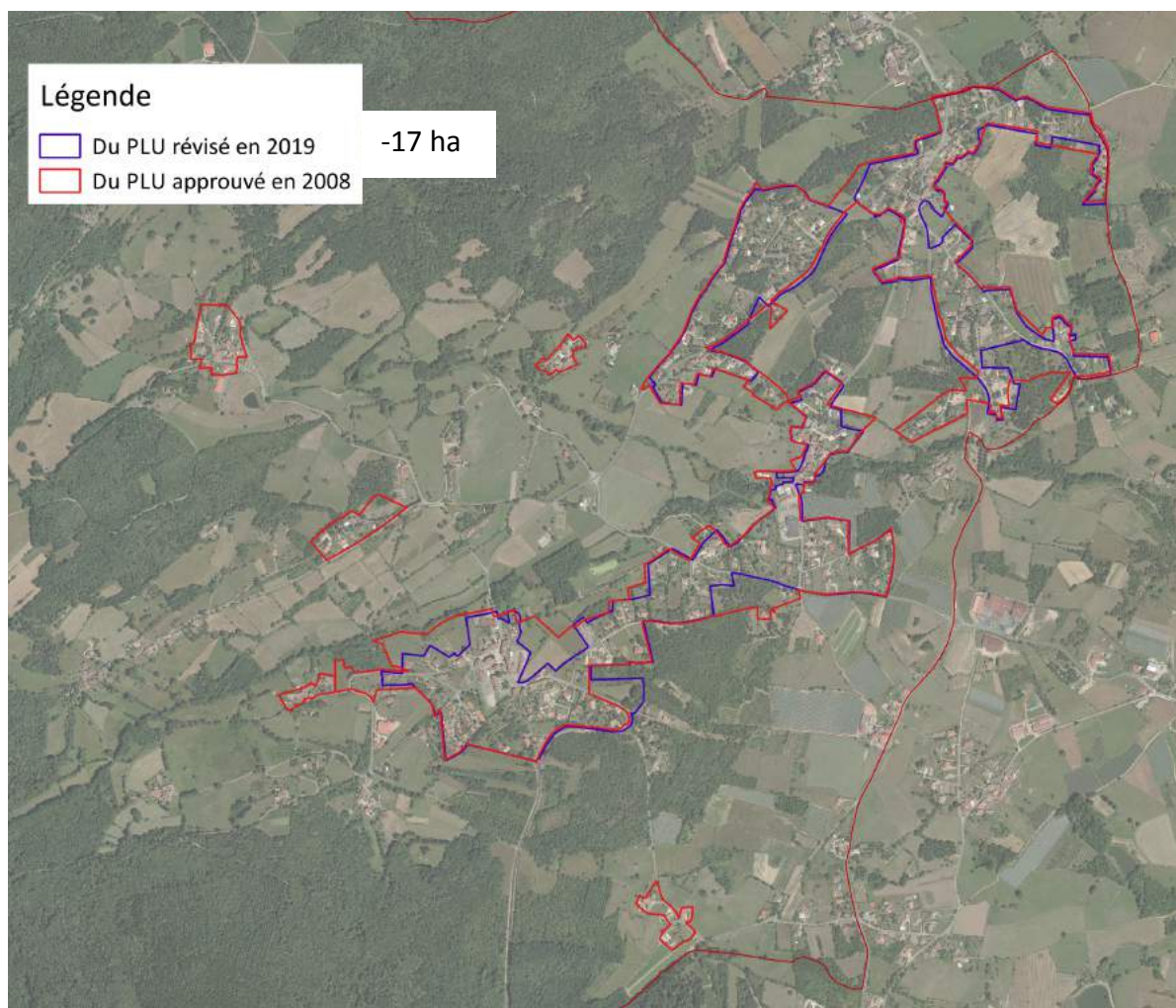
Enfin la zone AU située entre la Garde et Bassey a été retirée pour maintenir la coupure agricole entre ces deux unités urbaines.

La zone AUa de Font Chana était classée en zone agricole dans le PLU approuvé en 2008. Pour renforcer la polarité du Bourg, il était nécessaire de définir un secteur d'urbanisation complémentaire. Ce secteur est apparu plus adapté que les zones AU évoquées précédemment :

localisation en continuité directe du Bourg, facilité d'accès, absence d'usage agricole, facilité d'intégration paysagère du projet.

→ Evolution de l'enveloppe urbaine (zones U et AU) vis-à-vis du PLU approuvé en 2008:

Au total les zones U et les zones AU couvrent une surface d'environ 56 ha. Auparavant les zones U et AU représentaient près de 73 ha. 17 ha de terrains agricoles, naturels ou faiblement bâtis retrouvent donc une vocation agro-naturelle.



Evolution de l'enveloppe des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU révisé en 2019 par rapport au PLU approuvé en 2008.

3.3 LES ZONES AGRICOLES

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme

Le projet communal vise à pérenniser le devenir des terres agricoles, à la fois sur le plateau concentrant des terres à grande valeur agronomique et économique (arboriculture notamment) et aussi sur les versants où sont situés les secteurs dédiés à l'élevage qui maintiennent les paysages ouverts.

Le PLU a redéfini la zone agricole : tous les espaces agricoles cultivés ou nécessaires à l'activité agricole ont été classés en zone A ou Ap (terres cultivées mais aussi sièges d'exploitation, bâtiments d'élevage ou de stockage,...), ainsi que certains secteurs en voie d'abandon sur les versants menacés de fermeture. La zone agricole (A et Ap) représente 394 ha au total.

Dans la zone agricole ordinaire (zone A – 242 ha) sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les aménagements spécifiques liés au « tourisme à la ferme » sont autorisés dans la mesure où ils sont directement liés à l'exploitation agricole et demeurent accessoires.

Conformément aux dispositions des articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme, les exploitations forestières ne sont pas admises en zone agricole. Les constructions isolées ou groupements d'habitations situées dans secteurs agricoles pourront évoluer de manière mesurée (extension possibles et construction d'annexes).

La zone agricole comprend un secteur protégé (zone Ap - 152 ha) correspondant aux espaces à enjeux écologique et/ou paysager. Dans ce secteur Ap, l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles est autorisée si et seulement si le futur bâtiment agricole se situe à moins de 50 mètres du siège d'exploitation dont il dépend ou du bâtiment principal de manière à minimiser l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation

- **Espaces agricoles à enjeux paysagers** : Il s'agit des espaces bordant la RD 19 et la RD 34, « axes vitrines » du territoire qui offrent des vues identitaires du Pilat entre les unités bâties et vers les paysages lointains. Ces espaces soulignent aussi les silhouettes bâties patrimoniales. La situation des exploitations existantes et les projets d'installations connus, ont été pris en compte pour la délimitation des zones A et Ap. Ainsi, des secteurs ont été maintenus en zone A autour des exploitations existantes pour permettre leur évolution.
- **Espaces agricoles à enjeux écologiques** : il s'agit de secteurs permettant de relier les espaces naturels remarquables des ravins rhodaniens et versants du Pilat et des espaces bordant les corridors hydrauliques ruisseau de Sagnemorte et du Beautin). La perméabilité écologique doit être maintenue. En effet, l'urbanisation linéaire le long de la RD 19 et de la RD 34 dans les secteurs de la Garde, Bassey, la Gare, a fortement entravé les continuités écologiques et la protection des espaces agricoles et naturels interstitiels à l'urbanisation apparaît d'autant plus importante.

→ **Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2008:**

Toutes les terres présentant un intérêt agricole ont été classées en zone A ou Ap. De grandes surfaces forestières qui étaient auparavant classées en zone agricole sur les versants ont été classées en zone N pour mieux correspondre à la réalité de l'utilisation du sol. Elles n'ont pas de vocation ni de potentiel agricole. La surface de la zone agricole est ainsi passée de 495 à 394 ha.

La zone Ap du projet de PLU a été réduite par rapport à celle du PLU approuvé en 2008 pour augmenter les possibilités d'implantation de bâtiments agricoles sur le plateau qui étaient très contraintes.

L'objectif est de favoriser la transmission et l'évolution des exploitations existantes tout en préservant les espaces à forts enjeux paysagers ou écologiques. Les zones A ont été étendues sur le plateau dans les secteurs de l'Ouche, Brossin le Vieux, La Combe.

3.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme

Les milieux naturels particuliers présentant un intérêt écologique ou paysager bénéficient d'une réglementation spécifique se superposant au zonage. Il peut s'agir de bosquets, de haies, d'arbres isolés ou de zones humides. Ces milieux naturels peuvent être classés en zone naturelle ou agricole, voire en zone urbaine selon la vocation du secteur. Ainsi, des bosquets protégés de petite taille peuvent être situés en zone urbaine ou agricole. Les zones humides peuvent aussi être situées en zone agricole, ce zonage étant justifié par l'usage agricole de ces sites nécessaire à leur entretien et au maintien des milieux ouverts.

Le projet communal vise à préserver les continuums forestiers et aquatiques et préserver les milieux sensibles : forêts sur les versants, boisements mixtes sur le plateau, cours d'eau, zones humides.

La préservation de ces milieux ainsi que les possibilités d'exploitation des massifs forestiers sont assurées par la création d'une zone naturelle et forestière (environ 868 ha) destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Les dispositions de la zone permettent d'accueillir, conformément aux articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, des entreprises réalisant des travaux d'exploitation forestière (tri des bois, façonnage de bois de feu,...) au plus près des massifs forestiers.

Un secteur « Np » (Naturel protégé – 152 ha) couvre les espaces à forts enjeux écologique ou paysager où les nouvelles constructions d'exploitations forestières ne sont pas autorisées. Il comprend les espaces appartenant au site Natura 2000 des crêts du Pilat, les espaces correspondant au Site d'intérêt Prioritaire du PNR du Pilat du ruisseau de Bassin ainsi que des espaces boisés ponctuant le secteur agricole du plateau et participant à sa perméabilité écologique.

Un secteur NI (1 ha) correspond à la zone de loisirs et de sport située à environ 1 km du Bourg. Ce secteur comprend des terrains de tennis, des vestiaires et des terrains de jeux. Son emprise a été réduite par rapport à celle du PLU précédent car cet espace est situé dans un secteur à fort enjeu paysager, son extension sur des terrains agricoles ouverts est donc peu souhaitable. L'emprise de la zone NI correspond aux espaces de loisirs existants et la vocation agricole des parcelles voisines est préservée.

→ Principales évolutions vis-à-vis du PLU approuvé en 2008 :

La zone N couvre l'ensemble des espaces naturels de la commune, et en particulier les grands espaces forestiers et naturels des crêts et versants et les secteurs boisés du plateau rhodanien.

La zone N a augmenté de 119 ha par rapport à la zone N du PLU approuvé en 2008, car elle a intégré de vastes espaces forestiers sur les versants auparavant classés en zone agricole.

La zone NI a été réduite d'1 hectare.

4 LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE

L'écriture du règlement du PLU repose sur plusieurs objectifs :

- **Mettre en œuvre un « urbanisme de projet »**
- **Mettre en place des dispositions simples applicables au territoire, pour accompagner le développement de la commune tout en respectant et préservant les spécificités de chaque secteur**
- **Harmoniser le règlement à l'échelle des communes de Bessey, Lupé, Roisey et Véranne ayant mené leur démarche de révision conjointe et qui partagent des enjeux similaires**
- **S'inscrire dans la continuité des dispositions du PLU approuvé en 2008 tout en favorisant l'économie d'espace, la prise en compte des enjeux écologiques et paysagers,...**

L'architecture du règlement a été profondément remaniée par rapport au PLU approuvé en 2008 afin de prendre en compte la réforme du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. En lieu et place des 14 articles que comportait le règlement du PLU de Roisey (16 articles dans les PLU après la loi Grenelle), le règlement du PLU comporte désormais trois grands chapitres :

- **Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**
- **Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- **Chapitre 3 : équipements et réseaux**

4.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée générale du règlement qui s'imposent sur tout le territoire communal et plus particulièrement :

- les dispositions communes relatives aux équipements et réseaux (chapitre 1)
- les prescriptions qui s'appliquent aux abords des routes départementales (chapitre 2)
- la prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable (chapitre 3)
- les dispositions communes relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (chapitre 4)
- les prescriptions liées à la protection du patrimoine bâti (chapitre 5)
- les prescriptions liées à la protection du patrimoine naturel (chapitre 6)

4.2 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

4.2.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Réglementation capitale pour la maîtrise de l'utilisation du sol, ces paragraphes définissent les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol et imposent les conditions à mettre en œuvre pour certains usages : tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est par défaut autorisé.

Depuis le décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, 5 destinations de constructions peuvent être réglementées. Ces destinations comprennent 20 sous-destinations, dont la définition a été précisée par l'arrêté du 10 novembre 2016. La liste des destinations et sous-destination ainsi que leur définition, est indiquée dans le règlement écrit du PLU.

Les installations peuvent également être réglementées en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et des risques qu'elles engendrent : dépôts, affouillements et exhaussements, établissements classés, carrières et décharges, caravanes, terrains de camping et de caravaning, habitations légères de loisirs,...

La formulation des règles relève des choix suivants :

▪ **MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT D'UNE MIXITE FONCTIONNELLE DANS LES ZONES URBAINES ET A URBANISER.**

Les activités économiques et les équipements compatibles avec l'habitat environnant sont autorisés.

- L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans l'ensemble des zones urbaines (Ua, Ub, Uc et Ud). Ils sont limités à 300 m² de surface plancher par local en zone Ua, en réponse aux prescriptions du SCoT des Rives du Rhône qui privilégie l'installation de commerces et services de proximité avec un rayonnement local dans les « villages ». Ils sont autorisés en zones Ub, Uc, Ud et AUa sous conditions (compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone, accessoires à une construction à destination principale d'habitation).
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont autorisés aussi dans toutes les zones urbaines. En zone Ub, Uc, Ud et AUa, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous conditions (compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone, accessoires à une construction à destination principale d'habitation).
- Les restaurants sont autorisés dans les zones urbaines hormis dans la zone Ud afin de favoriser ces lieux d'animation plus près des polarités au bourg et au Briat
- Les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés dans les zones Ua et Ub pour favoriser les polarités mais aussi le réinvestissement du bâti ancien pour ce type d'activité à l'image de la maison d'hôte dans la bâtisse patrimoniale du Briat. Les gîtes, qui font partie de la destination « habitation » sont de fait autorisés dans toutes les zones urbaines et plus généralement dans tous secteurs par réinvestissement des habitations anciennes existantes ou d'anciens bâtiments repérés comme pouvant changer de destination.
- Les industries non nuisantes et les entrepôts sont autorisés dans les zones Uc et Ud. Ils sont limités à une emprise au sol de 200 m², gabarit comparable au maisons d'habitations de ces zones pavillonnaires. Cette mesure a pour objectif de permettre l'implantation et la pérennisation de petites activités artisanales existantes compatibles avec le bâti résidentiel (métiers du bâtiment ou réparation automobiles notamment).
- Si des activités non autorisées sont déjà implantées dans certaines zones urbaines (exploitation agricole, petite industrie...), le règlement permet leur extension mesurée. Cela concerne à Roisey l'entreprise implantée au Nord du bourg en zone Ua et deux exploitations agricoles en zone Ub (La Garde...).
- Dans les zones Uj, sont autorisées uniquement, les annexes à l'habitation de type cabanes ou abris de jardins limités à 10 m². L'objectif est de conserver ces espaces libres non construits pour préserver les vues sur les entrées du Bourg. Cela concerne les trois entrées au Nord et à l'Est le long de la RD 34 et à l'Est le long de la route de Sagnemorte.

▪ **PRESERVATION DES ESPACES AGRO-NATURELS**

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole (comprenant éventuellement le logement des agriculteurs) sont autorisées dans les zones A. Elles ne sont pas autorisées dans les zones Ap pour des raisons paysagère ou écologique, à l'exception de la construction de bâtiment agricole situé à moins de 50 mètres du siège d'exploitation dont il dépend ou du bâtiment principal.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés en zone A et N, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la

vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité

- Une évolution mesurée du bâti existant à usage d'habitation est possible (voir point suivant)
- Les secteurs dédiés à des activités particulières de taille limitée en zone agro-naturelle (STECAL) font l'objet de prescriptions adaptées à leur utilisation. Il s'agit de la zone de loisirs pour Roisey (NI) où sont autorisés les terrains de sports et de jeux et les petits équipements sportifs associés

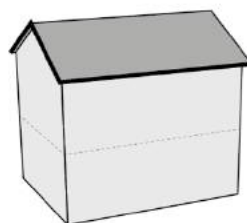
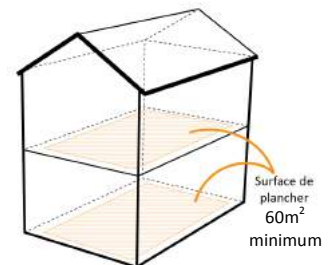
■ LA GESTION DU BATI EXISTANT NON AGRICOLE EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Les interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités des zones agricoles et naturelles répondent aux prescriptions des lois ALUR, LAAAF et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06 août 2015, notamment sur la gestion du bâti existant non lié à une exploitation.

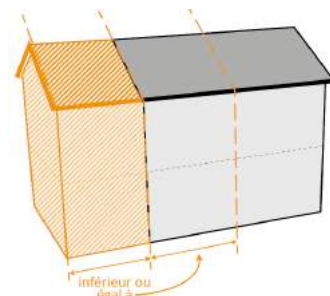
Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Afin de préserver les espaces agro-naturels, de limiter l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles et naturelles tout en permettant la préservation du patrimoine local, le PLU prévoit différentes dispositions concernant le bâti situé dans la zone qui n'a pas ou plus de lien avec une exploitation :

- **L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation** est admise. Elle est autorisée pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU situées en zones A ou N, dans les conditions suivantes :
 - à la date d'approbation du PLU, la surface de plancher initiale doit être au minimum de 60 m²; cette surface minimale exigée permet d'éviter que toutes les petites constructions ne puissent s'étendre et se transformer
 - L'extension est limitée à 30 % maximum de la surface de plancher initiale, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale après travaux (existant + extension).



Construction de moins de 250 m² à la date d'approbation du PLU



Extension jusqu'à 250 m² de surface de plancher après travaux

L'objectif est de permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect des espaces agro-naturels : pas de création de nouveaux logements en zone agricole, prise en compte des

réseaux parfois insuffisants et non dimensionnés pour admettre des constructions supplémentaires (extension limitée), surface artificialisée raisonnable (250 m² de surface de plancher totale après travaux).

- **La construction d'annexes (non accolées) aux habitations existantes situées en zone A ou N**, est admise, sous réserve que les annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, qu'elles soient édifiées sur un seul niveau et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total de toutes les annexes hors piscine).

L'objectif est de prendre en compte les besoins des habitants (création d'annexes), tout en limitant la consommation d'espace agro-naturel (espace déjà artificialisé, emprise limitée) et en évitant toute gêne aux activités des professionnels agricoles (distance raisonnable par rapport au bâtiment principal).

Les extensions et les constructions d'annexes sont autorisées uniquement si le bâtiment principal se situe en zones A ou N : il s'agit de poursuivre l'objectif de réduction des zones urbaines et de lutter contre l'étalement urbain. En effet, les zones A et N n'ont pas pour vocation d'accueillir des constructions liées aux habitations.

- En zone A et N, **le changement de destination vers de l'habitation** de bâtiments repérés sur le plan de zonage est admis. Cette mesure favorise la sauvegarde du patrimoine de la commune en évitant de laisser le bâti existant en désuétude. Elle permet aussi le développement ponctuel d'un habitat non consommateur d'espace et la création de gîtes pour renforcer la vitalité des hameaux agricoles.

14 bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination sont repérés sur Roisey.

Les critères de sélection utilisés pour identifier ces bâtiments sont les suivants :

- les bâtiments n'ont plus de potentiel agricole et leur transformation ne compromet pas les possibilités de développement agricole du territoire. En outre, le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole par la présence de tiers à proximité.
- les bâtiments présentent une qualité architecturale (pas de hangars, de bâtiments à ossature légère, ou de type industriels...)
- les réseaux publics sont suffisants pour la création de logements (adduction en eau potable, voirie,...)
- les bâtiments peuvent être aménagés dans la totalité de l'enveloppe existante sans extension (bâtiments présentant déjà un volume important)

Le changement de destination du bâtiment est soumis, en zone agricole, à un avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), et à un avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle.

Les deux tableaux ci-après présentent une synthèse des destinations / sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

ZONE					
Destination des constructions	Ua	Ub	Uc	Ud	
1. Habitation - Logement - Hébergement	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
2. Commerces et activité de service - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	Autorisé sauf : - l'artisanat et le commerce de détail d'une surface de plancher > 300 m ² - le commerce de gros	Autorisé sauf : - l'artisanat et le commerce de détail d'une surface de plancher sous conditions - le commerce de gros	Autorisé sauf : - l'artisanat et le commerce de détail d'une surface de plancher sous conditions - le commerce de gros - l'hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sauf : - l'artisanat et commerce de détail d'une surface de plancher sous conditions - le commerce de gros - l'hébergement hôtelier et touristique - les restaurants	Autorisé
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
4. Exploitations agricoles et forestières: - Exploitation agricole - Exploitation forestière	Interdit	Interdit sauf l'extension mesurée des exploitations agricoles déjà existantes	Interdit	Interdit	Interdit
5. Autre activité des secteurs II et III - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de Congrès et d'exposition	Interdit sauf : - l'extension mesurée de l'industrie déjà existante - les bureaux	Interdit sauf les bureaux	Interdit sauf les industries et les entrepôts non nuisants compatibles avec l'habitat d'une emprise au sol < 200 m ² - les bureaux	Interdit sauf les industries et les entrepôts non nuisants compatibles avec l'habitat d'une emprise au sol < 200 m ² - les bureaux	Interdit

ZONE				
Destination des constructions	A	Ap	N	Np
1. Habitation Logement / Hébergement	Autorisés sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions aux habitations existantes - Les annexes aux habitations - Les changements de destination en logement d'anciens bâtiments agricoles 	Autorisés sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions aux habitations existantes - Les annexes aux habitations - Les changements de destination en logement d'anciens bâtiments agricoles - Les bâtiments agricoles sous conditions (- de 50 m du siège d'exploitation ou d'un bâtiment dont ils dépendent) 		
	Les logements des agriculteurs sont autorisés à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole, d'une surface de plancher inférieure à 130 m ² et d'être situés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 100 m) et d'être intégré aux installations de conditionnement et/ou de transformation des produits			
2. Commerce et activité de service Artisanat et commerce de détail / restauration / Commerce de gros / Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle / Hébergement hôtelier et touristique / Cinéma	Interdit			
3. Equipement d'intérêt collectif et service public	Autorisé : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité			
4. Exploitation agricole et forestière Exploitation agricole/ Exploitation forestière	Autorisé : exploitation agricole, constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles Interdit : exploitation forestière	Interdit	Autorisé : exploitation forestière Interdit : exploitation agricole	Interdit
5. Autre activité des secteurs II et III Industrie / Entrepôt / Bureau / Centre de Congrès et d'exposition	Interdit			

4.2.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

Pour renforcer la centralité du Bourg et permettre de répondre aux besoins d'un public varié (Orientation 3 du PADD), des servitudes de mixité sociale sont mises en place pour les zones Ua (centre Bourg ancien) et AUa (secteur de Font Chana).

Ces servitudes permettent d'attendre une production d'au moins 4 logements locatifs abordables (4 en zone AUa et servitude en zone Ua : 1 logement locatif abordable par tranche commencée de 4 logements, pour les opérations de plus de 4 logements) et ainsi de respecter les prescriptions du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de la CCPiR en terme de production de logements abordables.

L'objectif pour la commune est de diversifier le parc de logements pour assurer un parcours résidentiel sur la commune et renforcer la mixité sociale. Leur localisation, au plus proche des équipements du centre-village et notamment l'école participe à l'objectif de maintien des effectifs scolaires (taux de rotation est plus importants dans les logements abordables ce qui permet un renouvellement des familles).

4.3 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.3.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions définies dans le règlement pour ce chapitre obéissent à plusieurs principes en cohérence avec les dispositions du PADD.

- **Dans les noyaux anciens du bourg et des hameaux (zones Ua et Ub)**, les règles définies visent à respecter leur morphologie et leur densité, et valoriser l'identité rurale du territoire et la qualité patrimoniale du bâti.
- **Dans les secteurs pavillonnaires (zones Uc et Ud)**, le règlement vise à permettre une densification modérée pour préserver les espaces agro-naturels environnant. Les règles visent aussi à valoriser le cadre de vie rural, améliorer le fonctionnement urbain et favoriser la cohésion entre habitants en évitant les conflits d'usage.
- **Dans les zones agricoles et naturelles**, le règlement vise à permettre l'exercice des activités agricoles et forestières et à respecter les typologies bâties environnantes.

▪ **EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions détermine la surface maximale constructible au sol sur un terrain. Dans le PLU approuvé en 2008, aucun CES n'était appliqué car il y existait un Coefficient d'Emprise au Sol (COS) dans les zones pavillonnaires. Les COS ont été supprimés par la loi ALUR.

- **Dans une logique de modération de la consommation d'espace, l'emprise au sol n'est pas réglementée dans les zones Ua et Ub** pour respecter la morphologie compacte du bâti ancien et permettre l'utilisation du foncier disponible restreint dans ces secteurs.
- **Dans les secteurs pavillonnaires (zones Uc et Ud)**, un CES est appliqué pour limiter l'imperméabilisation des sols et respecter la densité du bâti environnant moyenne à faible. Le CES est différencié entre les zones Uc et Ud.
- **En zone Uc**, secteur pavillonnaire connecté aux polarités du Bourg et du Briat, le CES est limité à 0,3 pour permettre une optimisation du foncier tout en respectant le bâti environnant.

- **En zone Ud**, secteurs pavillonnaires plus éloignés des polarités, le CES est volontairement limité à 0,2. L'objectif est de restreindre la constructibilité pour conforter en priorité les polarités (zones Ua, Ub et Uc). Cette mesure contribue aussi à maintenir l'ambiance naturelle et végétalisée et à favoriser la perméabilité écologique de ces tissus très linéaires pour permettre à la faune de traverser. Cela permet aussi de limiter les constructions par divisions parcellaires non encadrées qui entraînent des dysfonctionnements urbains (multiplication des accès, du trafic sur de petites voies) et des dépenses communales non maîtrisées pour le renforcement des réseaux..

■ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La réglementation des hauteurs permet d'assurer la densification des secteurs centraux ainsi que la cohérence entre les formes urbaines.

- **Dans les noyaux anciens (zone Ua et Ub)**, le principe est l'harmonie avec les fronts bâtis dans lesquels s'insèrent les constructions. La hauteur des nouveaux bâtiments doit être comprise entre celles des bâtiments voisins les plus hauts et les plus bas.
- **En zone Ua**, la hauteur au faitage des constructions est limitée à 12 m ce qui correspond à un bâti en R+2, hauteur fréquente dans le Bourg de Roisey. Dans le bourg, les constructions doivent aussi atteindre une hauteur R+1 au minimum sur 2/3 de l'emprise au sol du bâtiment pour respecter les gabarits des constructions denses et hautes du centre bourg et éviter les ruptures d'échelle. La possibilité de construire en rez-de-chaussée sur une partie de l'emprise des bâtiments apporte un peu de souplesse pour permettre les extensions et une adaptation du bâti à la pente.
- **Dans toutes les autres zones**, y compris agro-naturelles, la hauteur des habitations est limitée à 9 m au faitage, correspondant au bâti en R+1, hauteur traditionnelle des habitations dans les hameaux ruraux et des corps de fermes situés dans les écarts.
- **Dans la zone AUa** les hauteurs doivent respecter les prescriptions de l'OAP et du règlement écrit. La zone AUa est le secteur principal de renforcement du Bourg. La hauteur des constructions doit être située entre R+1 et R+2, correspondant au bâti du bourg ancien.
- **Dans les zones agricoles et naturelles**, la hauteur des bâtiments d'exploitation agricole (en zone A) ou forestier (en zone N) est limitée à 12 m au faitage ou 10 m à l'acrotère, correspondant à une volumétrie adaptée à l'exercice de l'activité. Une hauteur plus haute est possible en cas de spécificités techniques particulières.

■ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le PLU a décidé de maintenir des règles d'implantation (depuis la réforme du Code de l'Urbanisme, les articles relatifs à l'implantation des constructions ne sont plus obligatoires), pour conserver une harmonie des constructions nouvelles par rapport au bâti existant. Ces règles ont été définies en cohérence avec les dispositions du PLU de Roisey approuvé en 2008 et en cohérence avec les communes limitrophes qui ont menées la démarche de révision de leur PLU en commun.

- **Dans le bourg et les hameaux anciens (zones Ua et Ub)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et sur une limite séparative au minimum. Cette disposition n'est pas obligatoire si la parcelle est bordée par un mur en pierre patrimonial. Dans ce cas, pour permettre la protection du mur, la construction doit être édifiée en retrait de 3 m. L'objectif est de respecter la morphologie urbaine des centres anciens, marquée par des fronts de rue structurants et un rythme bâti en ordre continu ou semi-continu. L'alignement bâti peut être assuré par les bâtiments eux mêmes ou par des murs.
- **Dans les zones Uc**, un recul de 3 m doit être respecté par rapport aux voies et aux limites séparatives. Une implantation en limite séparative est possible dans le cas de maisons accolées pour favoriser la diversification des formes bâties et une densification modérée.
- **Dans les zones Ud**, les distances de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives sont portées à 5 m et le règlement impose aussi un écart minimum de 4 m entre bâtiments

sur une même unité foncière. Ces mesures ont pour objectif de maintenir un tissu urbain aéré et une perméabilité écologique.

- **Dans les zones Uc et Ud**, une implantation en limite séparative est possible pour les annexes et les extensions en respectant une hauteur maximale sur la limite de 4 m et une longueur maximale sur la limite de 6 m afin de ne pas masquer les vues des habitations voisines.
- **Dans les zones à urbaniser**, les principes d'implantation définis dans les OAP doivent être respectés. Dans la zone AUa « Font Chana », l'implantation des maisons doit respecter un recul par rapport à la RD 34 et un sens de faitage assurant une intégration paysagère des bâtiments (petit pignon côté rue). L'implantation doit optimiser l'orientation des bâtiments et favoriser les espaces extérieurs bien exposés.
- **Dans les zones A et N**, un retrait de 5 m par rapport aux voies est imposé, à l'exception des abords des routes départementales où des reculs différents sont prescrits par le conseil départemental pour des raisons de lisibilité, visibilité, dangerosité,... Il n'est pas imposé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'occupation des sols s'affranchit en effet de ces limites en zone agricole et naturelle (îlots agricoles regroupant plusieurs parcelles).
- **Dans les zones urbaines pavillonnaires (Uc et Ud) et dans les zones agricoles et naturelles, les piscines** peuvent être implantées suivant un recul minimum de 1 m des voies (hors routes départementales). pour permettre d'optimiser le foncier et de s'adapter à la configuration des parcelles. De plus, en zones Uc et Ud, contrairement aux autres annexes qui peuvent être implantées en limite séparative, les piscines doivent être implantées en retrait d'1 m minimum afin d'éviter les désordres sur les clôtures voisines liées à l'installation de la piscine.

4.3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

■ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour assurer une cohérence et un respect de l'architecture locale valorisant les paysages du parc du Pilat et justifiant son classement, cet article est travaillé à l'échelle du PNR. Les communes du parc s'inscrivent dans cette démarche et des adaptations sont proposées localement pour correspondre aux entités paysagères et spécificités de chaque secteur.

Cet article contient des prescriptions liées à l'aspect extérieur et à l'aménagement des abords des constructions : formes architecturales, aspect des façades, dimensions des ouvertures, modes de clôture,...

Les règles sont communes à toutes les zones. Des dispositions particulières sont définies pour certains bâtiments : bâtiments de grande capacité (agricoles par exemple), bâtiments économiques, bâtiments existants d'architecture très spécifique (toitures en shed par exemple), petits bâtiments techniques, vérandas...

Des prescriptions supplémentaires sont aussi définies pour les bâtiments et ensembles bâtis à valeur patrimoniale ainsi que pour les murs en pierre.

Des recommandations « non obligatoires » sont intégrées et proposent des exemples afin d'encourager l'architecture contemporaine, les économies d'énergies, l'utilisation de matériaux écologiques, la plantation de haies diversifiées aux fonctions multiples...

D'une manière générale, le PLU impose :

- La recherche d'une implantation sur le terrain favorisant son intégration dans l'environnement naturel et bâti : réduction des mouvements de sol, adaptation du bâti à la pente...
- L'utilisation de formes architecturales, de couleurs et de finitions qui respectent l'identité du Pilat, sans fermer la porte à l'innovation architecturale : volumétrie simple, toitures

adaptées, rythme des façades, finitions extérieures des bâtiments, prescriptions spécifiques pour les bâtiments patrimoniaux

- Le traitement des limites, en soignant les finitions des façades et des clôtures pour respecter le cadre rural de la commune

■ PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'analyse paysagère et patrimoniale du territoire a permis d'identifier les éléments naturels bâtis qu'il apparaît important de protéger ou de mettre en valeur afin de les faire connaître et pérenniser l'identité du territoire.

Les éléments patrimoniaux sont protégés dans le cadre du PLU par l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

La liste des éléments bâtis protégés figure dans un chapitre spécifique des dispositions générales du règlement.

En application du code de l'urbanisme :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R.421-23h).
- La démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir (art. R.421-28)

En cas de travaux, les prescriptions particulières figurant dans le titre « Qualité urbaine, architectural, environnementale et paysagère » doivent être respectées.

Trois typologies d'éléments patrimoniaux ont été identifiées.

- Des ensembles et bâtiments patrimoniaux

6 ensembles bâtis et 21 bâtiments ont été repérés. Ils étaient pour la plupart déjà repérés et protégés dans le PLU approuvé en 2008. I

Ils font l'objet de prescriptions renforcées pour maintenir leur qualité architecturale : forme des extensions, maintien des jambages et linteaux en pierre ou en bois de forte section, cohérence des façades à respecter pour les percements d'ouverture, intégration des caissons de volets roulants, isolation par l'extérieur interdite si elle modifie l'aspect du bâtiment, rejointoiement à la chaux, hauteur limitée des murs de clôture

Les abords des ensembles et bâtiments patrimoniaux identifiés sont également protégés : l'architecture doit être en « harmonie » avec le bâtiment dans un périmètre de 50 m et les tunnels agricoles sont interdits dans un périmètre de 100 m.

Sur Roisey, le PLU identifie :

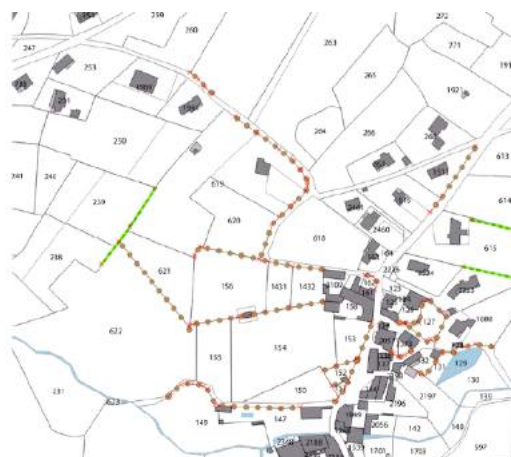
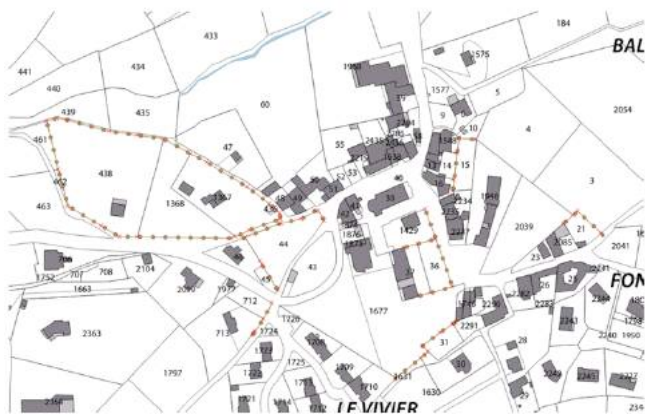
- 2 ensembles au Briat, regroupant l'ancienne usine (atelier de tissage au bord du ruisseau, des demeures bourgeoises, des bâtiments agricoles et un petit atelier ;
- les hameaux agricoles de Sagnemorte, Caillat, Beautin regroupant du bâti caractéristique de l'identité agricole du Pilat
- l'église et le Prieuré au Bourg

- une belle demeure au Bourg
- l'ancienne gare (train du Tacot) le long de la RD 19
- de nombreux corps de fermes remarquables : le Bourg, Berger, Chevalet, Bois de Blachemard, Chavardet Haut et Bas, Les Combes, Grand Champ, la Fory, la Rivory, les Plâtres, à Pataud, Grand Noé, Goutasson, Ollagnières et Couroule
- Des murs en pierre à caractère patrimonial

Les murs en pierre présentant le plus d'enjeux patrimoniaux ont été repérés et sont protégés au PLU. Il peut s'agir de murs soutenant des terrasses ou de murs de clôture formant des clos bâtis ou jardinés. Les éléments sélectionnés sont en bon état de conservation, ils participent à la composition des noyaux bâtis anciens ou valorisent les espaces agro-naturels. Ils doivent être maintenus mais peuvent faire l'objet d'un percement pour créer un accès à condition qu'il soit limité au strict minimum.

Sont protégés à Roisey :

- des réseaux de murs de clôture au Bourg, au Briat, à Sagnemorte, à Pont Jacquet, à Couroulle, à La Garde
- des murs en zone agro-naturelle : Sagnemorte, les Bernanches, la Gagogne, Le Briat, Buisson Barbier



Exemples : Réseaux de murs protégés au Bourg (à gauche) et au Briat (à droite)



Mur en pierre structurant les paysages agro-naturels : (Sagnemorte à gauche, les Bernanches à droite)



Clos en pierre au Bourg (à gauche) et au Briat (à droite)

- Du « petit patrimoine » rural

Les éléments de patrimoine témoignant des activités agricoles, industrielles ou religieuses de la commune sont protégés.

Il s'agit sur Roisey de quelques chapelles, des croix, des lavoirs,... Ces éléments sont protégés tout comme les murs en pierre ou les bâtiments.

Les éléments de petite taille (croix par exemple) peuvent cependant être déplacés en cas de nécessité (pour raison de sécurité ou de projet urbain notamment).



« Petit patrimoine » à Roisey : croix de la Fory (à gauche), lavoir de Briat (au centre), chapelle Saint Antoine (à droite)

▪ **PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Le PLU protège différents éléments naturels qui présentent un intérêt écologique car ils participent à la trame verte et bleue du territoire et contribuent à la structuration et à la qualité des paysages.

Ces éléments sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les éléments et espaces naturels identifiés doivent être préservés ainsi que leurs abords et tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément naturel identifié, sont soumis à **déclaration préalable** en application de l'article R421-23h du code de l'urbanisme. Les prescriptions associées à leur protection font l'objet d'un chapitre spécifique figurant dans les dispositions générales du règlement écrit.

Plusieurs types d'éléments naturels sont identifiés sur la commune de Roisey.

- **Des zones humides, ripisylves et cours d'eau** : il s'agit des ruisseaux de Sagnemorte, Beutin, Bassin et Couroule et des zones humides associées au réseau hydrographique. Ces secteurs sont inconstructibles et ne peuvent être ni asséchés, ni imperméabilisés...
- **Des espaces boisés, haies et arbres isolés.** Sont identifiés et protégés les espaces boisés et haies qui participent à la trame verte du territoire dans le sens où ils constituent des espaces relais entre les corridors hydrauliques et les réservoirs biologiques des versants du Pilat.

Il s'agit de bosquets situés dans les espaces agricoles ouverts et dans certains secteurs urbanisés (exemple à Bassey) et de boisements plus importants proches des différentes unités urbaines : boisements feuillus entre la RD 19 et les secteurs du Bourg et Font Chana, boisements au Chandlette entre Le Briat et Bassey, boisements du secteur de Bourbouray, boisements au Nord de La Garde.

Les haies recensées sont situées dans des espaces agricoles ouverts ou bordent des secteurs urbains. Elles jouent un rôle à la fois écologique et paysager.

Quelques arbres isolés sont aussi repérés et protégés. Il s'agit d'arbres patrimoniaux (ex : Mûrier de la garde), d'arbres animant le paysage urbain (au Bourg notamment) ou mettant en valeur des paysages agro-naturels et bâtis (exemple à Beutin, Berger, la Fory).

L'objectif de ces protections est d'assurer la pérennité et le développement des éléments identifiés. L'ambiance végétale initiale doit également être préservée. Des dispositions sont applicables en cas d'abattage d'arbre ou en cas de travaux à proximité d'un arbre isolé. Dans le cas d'une destruction d'arbres remarquables protégés, il sera demandé une compensation supérieure au linéaire détruit afin de prendre en compte le fait qu'un jeune plant mettra plusieurs années avant de remplir des mêmes fonctions écologiques que les boisements mûres détruits.

Les grands boisements des versants du Pilat, classés en zone N ou Np restent protégés par le Code Forestier (protection qui s'applique à tous boisements de plus de 4 ha) et peuvent faire l'objet d'une exploitation forestière, dans le respect de la réglementation spécifique en vigueur.

4.3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le PLU met en place des dispositions relatives au traitement des espaces aux abords des constructions pour respecter les paysages ruraux, favoriser la perméabilité écologique, améliorer la gestion des eaux pluviales et maintenir un cadre champêtre dans les espaces habités.

■ SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Le règlement a instaurée des dispositions pour les zones pavillonnaires Uc et Ud, afin de combiner optimisation du foncier et maintien d'une perméabilité des sols favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi,

- en zone Uc : la moitié de la superficie des unités foncières doit être aménagée en revêtement perméable dont au minimum 50 % d'espaces de pleine terre ou végétalisés.
- en zone Ud : la moitié de la superficie des unités foncières doit être en pleine terre et végétalisée

▪ ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Cette disposition du règlement vise à garantir la qualité des espaces libres.

Le règlement impose l'utilisation d'essences locales en mélange pour les clôtures dans l'ensemble des zones afin d'assurer une transition douce entre les espaces (urbain et agricole notamment) et permettre une transparence visuelle. Les dispositions générales du règlement précisent dans le chapitre 4 quelles sont les essences végétales préconisées selon l'orientation et la fonction recherchée de la haie. Cette mesure permet de favoriser la biodiversité aux abords des habitations et limite les effets « béton vert » liés aux haies mono-spécifiques persistantes souvent utilisées en clôture urbaine.

Pour les zones A et N, des plantations peuvent de plus être imposées en cas de construction de bâtiments avec un volume important pour favoriser leur insertion paysagère.

▪ CONTINUITES ECOLOGIQUES

En plus de la protection des éléments naturels favorables aux continuités écologiques, le PLU a introduit une réglementation spécifique pour les clôtures dans les espaces naturels et agricoles et dans les secteurs urbains peu denses concernés par des corridors écologiques (zones Ud).

- En zone Ud, A et N, l'édification de nouveaux murs de clôture est interdite.
- De plus, dans ces mêmes secteurs, les clôtures (hormis celles à usage agricole) doivent favoriser le passage de la faune : hauteur limitée, maille des grillages de taille suffisante, espace libre en pied de clôture.

4.3.4 STATIONNEMENT

Les dispositions de cet article visent à prévoir un nombre suffisant de places de stationnement pour éviter les dysfonctionnements dans les espaces bâtis (stationnement sur les trottoirs...).

- D'une manière générale, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les zones urbaines, où les problématiques de stationnement se posent, il est imposé 1 place de stationnement en zones Ua et Ub (secteur de bâti ancien dense) et 2 places de stationnement en zones pavillonnaires (Uc et Ud), en réponse à la forte motorisation des ménages. Pour les opérations de plus de 4 logements en zones Ua et Ub, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues en plus. Enfin, en cas de réhabilitation d'un logement existant, aucune place de stationnement supplémentaire n'est imposée mais les stationnements existants doivent être maintenus à hauteur de 1 place par logement. L'ensemble de ces dispositions vise à limiter l'encombrement des voies publiques par le stationnement résidentiel tout en ne bloquant pas les possibilités de réhabilitation du bâti vacant.
- En dehors de l'habitat, les places nécessaires pour les autres activités ne sont pas quantifiées dans la mesure où la diversité des activités peut justifier un nombre de places de stationnement très différent. Le règlement indique donc que pour les autres constructions, des places suffisantes doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules du personnel et de service, des visiteurs,...
- En matière de stationnement des 2 roues, le règlement rappelle l'existence d'obligations minimales pour les constructions accueillant du public ou des emplois ainsi que pour les opérations de logements collectifs. Ces obligations sont fixées par le code de la construction et de l'habitation.

4.4 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les prescriptions concernant les équipements et les réseaux sont communes à toutes les zones et figurent dans les dispositions générales du règlement. Le règlement de chaque zone peut ajouter des dispositions supplémentaires au besoin.

Figure aussi dans les dispositions générales, un chapitre dédié aux prescriptions liées aux abords des routes départementales : limitation des accès, recul des constructions, prise en compte des eaux pluviales...

4.4.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il s'agit de définir les règles relatives aux modalités d'accès et de desserte des terrains.

Cet article vise à assurer l'accès à l'ensemble des constructions par les services d'incendie et de secours, à garantir le bon calibrage de la voie en fonction de l'importance de l'opération desservie et à sécuriser les accès.

Les mesures visent aussi à limiter l'emprise et l'impact visuel des voies. Les débouchés sur les voies publiques par exemple doivent présenter une pente faible.

Le règlement du PLU inscrit une règle pour les zones Uc et Ud ayant pour objectif la mutualisation des accès sur voie en cas de division de propriété pour éviter les dysfonctionnements générés par la multiplication des accès suite aux divisions parcellaires : forte consommation d'espace, importante imperméabilisation des sols, multiplication des espaces de services (boîtes aux lettres, poubelles,...). La parcelle nouvellement construite doit donc être obligatoirement desservie par un accès commun à la parcelle initiale, que celui-ci soit maintenu à son emplacement ou déplacé pour des raisons techniques ou urbanistiques.

4.4.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités de raccordement aux réseaux publics de toutes les constructions sont mentionnées : adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales,... La réforme du Code de l'Urbanisme intègre également un paragraphe sur les infrastructures et réseaux de communication électronique (disposition introduite dans les PLU par le Grenelle de l'Environnement).

Les dispositions suivantes sont prévues dans le règlement du PLU :

- **Eau potable** : les constructions doivent être raccordées au réseau sauf celles-ci sont situées dans des secteurs non desservis. Il s'agit de quelques hameaux isolés sur les versants. Dans ce cas, une alimentation par puits ou captage est possible sous réserve de débit suffisant et de potabilité de la ressource.
- **Eaux usées** : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour les secteurs desservis. Dans les secteurs non raccordés, un système d'assainissement non collectif peut être admis en respectant la réglementation en vigueur. Le zonage précisant les secteurs raccordés ou non est annexé au PLU.
- **Eaux pluviales** : le règlement reprend les dispositions s'imposant aux pétitionnaires définies par le schéma d'assainissement des eaux pluviales. Elles imposent une infiltration des eaux à la parcelle et précisent les dispositifs d'infiltration à mettre en œuvre selon la taille des projets. Des recommandations sont aussi émises pour améliorer la gestion des eaux pluviales : ouvrages de rétention, récupération des eaux de pluie, traitement, réduction de l'imperméabilisation... Le schéma d'assainissement est annexé au PLU.
- Les autres réseaux (électricité, téléphone, haut débit) doivent être enfouis.
- Le PLU n'impose pas de prescriptions particulières en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

5 LA JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les emplacements réservés permettent à la collectivité publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure, liaisons piétonnes,...) ou des futurs programmes de logements à vocation sociale. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'un programme de logement social ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils sont définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (...)

4° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (...)

Plusieurs emplacements réservés (ER) du PLU approuvé en 2008 ont été supprimés :

- **ER n°1** (environ 1,4 ha), destiné à l'extension d'une zone de loisirs et de sport. Une partie de ce foncier a déjà été acquis par la commune et aménagé en terrain de loisirs (parcelle 1576). L'extension de la zone de loisirs est désormais suffisante et la surface restante de l'emplacement réservé n'est plus nécessaire. En effet, l'emprise de la zone de loisirs a été réduite par rapport au PLU précédent pour économiser le foncier agricole et préserver la vue ouverte sur le vallon marquant l'arrivée au bourg de Roisey.
- **ER n°2** destiné à réaliser un espace de stationnement en face du cimetière n'est plus nécessaire. L'aménagement a été réalisé.
- **ER n°3** destiné à aménager un cheminement piéton depuis la zone de loisirs. Un nouveau projet de cheminement plus court a été défini pour relier le Bourg à la zone de loisirs. Cet emplacement réservé n'est donc plus nécessaire.
- **ER V1** destiné à l'élargissement du chemin au Bois de Balaya entre la RD 34 et la VC 3 vers la Gagogne et le Briat n'est plus nécessaire. Cet ER avait pour objectif de desservir l'ancienne zone AU de la Gagogne qui n'a pas été maintenue dans le PLU révisé. Le chemin gardera donc son caractère piétonnier et le boisement sera préservé.

5 emplacements réservés pour voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont inscrits au projet de PLU au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

- **ER 1 : extension du cimetière communal.** La commune prévoit à moyen terme d'étendre le cimetière dans sa partie Est. La commune est propriétaire d'un terrain au Nord du cimetière, situé en contrebas du cimetière actuel, sur lequel elle envisageait de réaliser l'extension. Le mur de soutènement Nord du cimetière montre des signes d'affaissement qui oblige la commune à revoir la localisation de l'extension. Seule la partie Est au cimetière reste envisageable pour ce projet, la partie Ouest étant déjà construite.
- **ER 2 : amélioration du carrefour entre la RD 34 et le chemin de Balaya.** Dans le cadre de l'OAP « chemin de Balaya », il est prévu d'améliorer la visibilité de ce carrefour. En effet, en sortie de la route de Balaya, la visibilité sur la RD 34 est réduite. L'implantation des nouvelles constructions prévues dans le cadre de l'OAP, accroît la nécessité de cet aménagement. Il s'agira de casser légèrement le virage à l'angle entre la RD 34 et la route de Balaya.

- **ER3 : aménagement d'un bassin de gestion des eaux pluviales.** Ce bassin doit permettre de traiter un problème de ruissellement des eaux en provenance du secteur des Combes qui affecte lors de pluies importantes, le lotissement du hameau du Parc situé au Bourg, en contrebas.
- **ER 4 : création d'une liaison piétonne entre le Bourg et le terrain de sport et de loisirs communal, le long de la RD 34.** Ce cheminement facilitera l'accès piéton au terrain de sport communal excentré du Bourg, notamment pour les élèves de l'école. Cette liaison a été prévue dans le cadre de l'Etude d'Aménagement Global de Bourg (EAGB).
- **ER 5 : extension du réseau d'assainissement des eaux pluviales dans le secteur de Bassey.** La création d'un fossé d'écoulement des eaux est prévue pour raccorder le dispositif de rétention des eaux collectif au collecteur d'eaux pluviales situé le long de la RD 34.

6 LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ET CONSOMMATION D'ESPACE DU PROJET DE PLU

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

.....

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et **la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.**

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques » Article L 151 - 4 du code de l'urbanisme

6.1 LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS DANS LE PROJET DE PLU

La capacité de production de logements neufs offerte dans le projet de PLU est liée aux terrains constructibles disponibles dans le tissu urbain ou en extension. 3 typologies peuvent être distinguées :

- les « dents creuses » dont l'OAP « Chemin de Balaya » : il s'agit de terrains libres de toute construction, de taille limitée, situées au sein du tissu urbain dans des zones urbaines constructibles. Ces terrains sont en général à usage de jardin ou en friche. Elles représentent au total environ 3 ha sur la commune.
- les divisions parcellaires : il s'agit de terrains déjà construits partiellement mais suffisamment grands pour recevoir une ou plusieurs constructions supplémentaires. Ces terrains sont en général à usage de jardin. Elles représentent environ 5,2 ha sur la commune.
- les secteurs de développement classés en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) : il s'agit soit de secteurs en extension du tissu urbain, soit de grandes parcelles situées dans le tissu urbain, destinés à être urbanisés en respectant des conditions d'urbanisation définies dans les orientations d'aménagement et de programmation. Ces terrains peuvent être à usage agricole, en friche ou sommairement entretenus par leur propriétaire. Ils représentent environ 0,65 ha sur la commune.

Le projet de PLU est dimensionné pour répondre aux stricts besoins d'accroissement de la population à horizon 2030 en préservant au maximum les espaces agro-naturels.

8,8 ha de milieux non artificialisés peuvent être mobilisés pour le développement de l'urbanisation. Dans le PLU approuvé en 2008, ces disponibilités foncières représentaient une surface d'environ 18 ha.

En ha	Ua	Ub	Uc	Ud	AU	TOTAL
« Dents creuses » dont l'OAP « Chemin de Balaya »	0,11	0,08	1	1,79		2,98 ha
« Division parcellaire »		0,11	2,5	2,56		5,17 ha
« Secteurs de développement »	0,19				0,45	0,64 ha
TOTAL	0,3	0,19	3,5	4,35	0,45	8,8 ha

6.2 LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENT

Le potentiel de production de logements est lié à la fois aux disponibilités foncières offertes dans le projet de PLU qui permettent les constructions neuves mais aussi à la possibilité de réinvestir le tissu urbain existant. Il peut alors s'agir de la réhabilitation de logements vacants ou de changements de destination vers de l'habitat de bâtiments qui avaient une autre utilisation (bâtiments agricoles principalement).

▪ LE POTENTIEL DE DENSIFICATION :

- Les objectifs de construction (en nombre de logement) dans les secteurs de projet sont définis par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Le potentiel de construction lié aux « dents creuses » et au potentiel de division parcellaire est regardé au cas par cas, en tenant compte des contraintes parcellaires et de la densité du bâti environnant.

Le potentiel maximal de construction lié aux disponibilités foncières peut être évalué à 83 logements. Il s'agit d'une fourchette haute ne tenant pas compte de la rétention foncière (absence de volonté de vente par les propriétaires). Pourtant, cette rétention est importante dans un marché moyennement tendu et particulièrement sur les divisions parcellaires.

Par comparaison, les disponibilités foncières du PLU approuvé en 2008 représentaient un potentiel d'environ 170 logements en construction neuve.

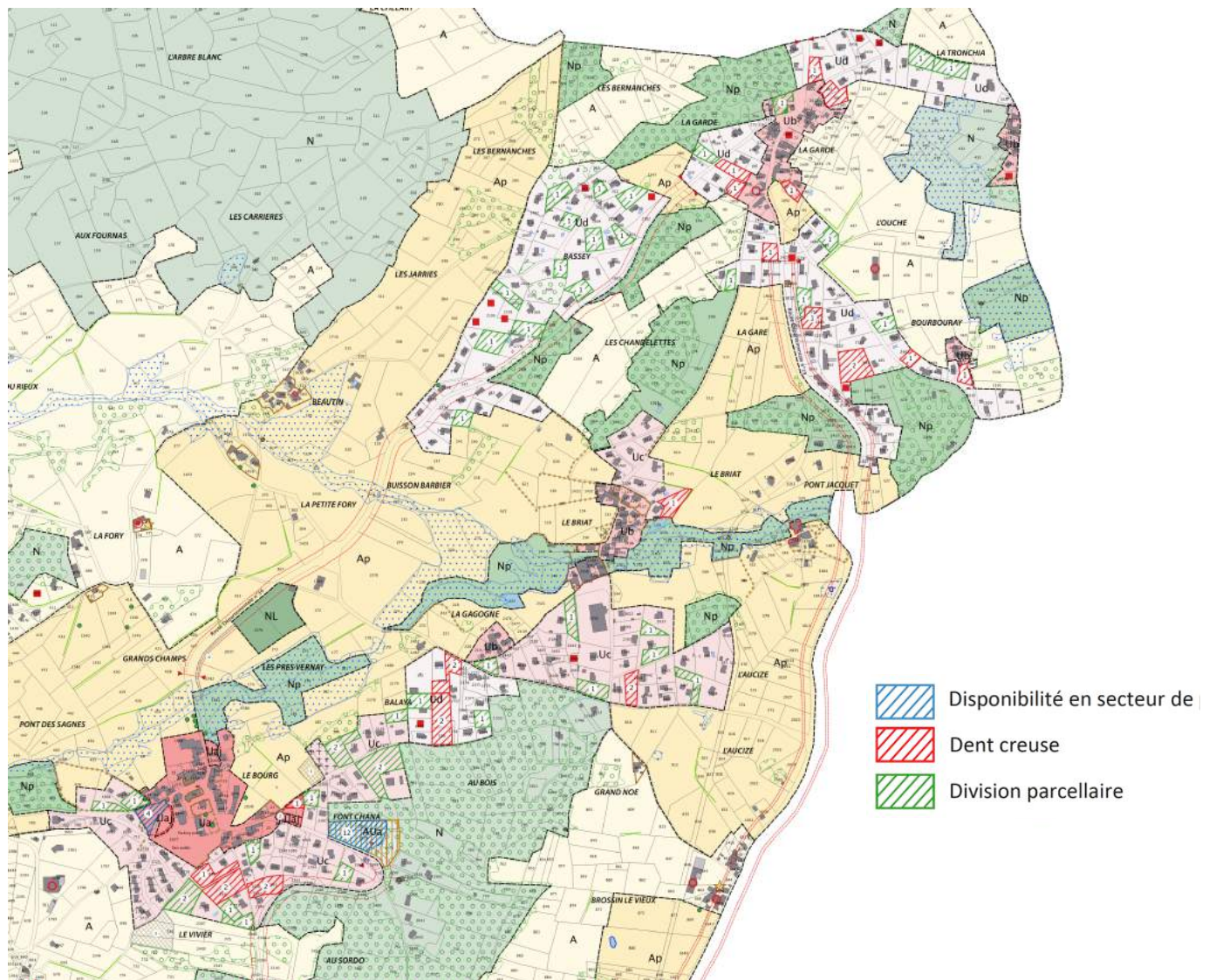
▪ LE POTENTIEL DE MUTATION :

14 bâtiments agricoles ont été repérés comme pouvant changer de destination vers de l'habitat représentant un potentiel de production de 14 logements supplémentaires. Il s'agit là encore d'une fourchette haute. Les bâtiments en question ne sont pas forcément disponibles à la vente et peuvent être utilisés pour étendre une habitation accolée, ce qui n'engendre alors pas de logement supplémentaire.

Le nombre de logements vacants est difficile à évaluer. L'INSEE indique 34 logements vacants sur Roisey en 2014. Ce nombre comprend la vacance de courte durée nécessaire à la fluidité du marché. La vacance « lourde » ou de « longue durée » concerne plus souvent des habitations dégradées au potentiel d'habitabilité limité (logements sur plusieurs étages, faible luminosité, absence d'espaces extérieurs, difficultés d'accès et de stationnement...). Ces habitations sont peu nombreuses sur Roisey, car plutôt caractéristiques des centres anciens plus importants (centre de Pélussin par exemple) ou des zones rurales en déclin démographique. La CCPiR a recensé en 2010 lors de l'étude du PLH, 8 logements vacants sur Roisey, ce qui est plus représentatif de la vacance réelle sur la commune. Cette donnée est donc utilisée pour l'évaluation du potentiel de production nouveaux logements.

La commune de Roisey ne présente pas de potentiel de renouvellement urbain permettant la production de logements par opération de démolition/reconstruction. En effet, aucune friche urbaine ou industrielle n'a pu être observé sur le territoire communal. La réhabilitation de l'ancienne usine du Briat (atelier de tissage) pour produire des logements est en cours (coup parti).

En nombre de logements	Ua	Ub	Uc	Ud	AUa	A/N	TOTAL	
« Dents creuses » dont l'OAP « Chemin de Balaya »	1	1	8	15			25	
« Division parcellaire »		1	20	21			42	
« Secteurs de développement »	4				12		16	
Réhabilitation de logements vacants	8 environ						8	
Changement de destination							14	14
TOTAL	5	2	28	36	12	14	105	



CHAPITRE 2.

COHERENCE DU PROJET DE PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES

1 LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Selon l'article L131-5 : « Les plans locaux d'urbanisme (...) sont compatibles avec les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 (...) »

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Rives du Rhône a été approuvé en mars 2012 ; il est actuellement en cours de révision. C'est un document d'urbanisme cadre avec lequel le PLU doit être compatible.

Le PLU de Roisey respecte les recommandations et les prescriptions du SCOT des Rives du Rhône, notamment sur les points suivants :

1.1 UN DEVELOPPEMENT URBAIN SOUTENABLE

▪ EN TERME DE QUANTITE DE LOGEMENTS A PRODUIRE

La commune de Roisey est identifiée comme « village » dans l'armature urbaine du SCOT. Le PLU doit être dimensionné pour une production de logements maximale équivalente à un ratio de 5,5 logements par an pour 1 000 habitants (hors logements « bonnes pratiques »). La possibilité de production de logements compatibles avec le SCOT est évaluée au regard du nombre d'habitants du dernier recensement disponible soit le RGP 2015 pour Roisey.

La population municipale de Roisey est de 903 habitants en 2015 (INSEE).

Selon les prescriptions du SCOT, à cette population correspond un objectif maximal de construction de 5 logements par an.

La capacité de production de logements neufs servant de base au dimensionnement de l'enveloppe constructible du PLU, est calculée sur une période allant de 10 à 15 ans.

Pour Roisey, cela correspond à un objectif de production maximale de 60 logements (hors bonus « bonnes pratiques ») à l'horizon 2030 (soit 12 années).

→ PRESCRIPTIONS

L'objectif maximal de construction (hors « bonnes pratiques ») pour les bourgs centres et les villages est fixé à 5,5 logements / an / 1 000 habitants pour respecter ces ambitions.

La compatibilité avec les orientations du Scot, des objectifs de développement des PLU et des besoins fonciers induits pour la commune (cf. partie 5 chapitre 1 du Dog), s'évalue sur la base des capacités inscrites dans le projet de PLU au moment de son arrêt.

Les capacités de production de logements qui découlent des règles précédemment citées sont déclinées sur 6 ans dans les PLH (objectifs à 6 ans) et sur 10 à 15 ans dans les PLU.

Extrait SCOT des Rives du Rhône DOG approuvé (2012)

Les prescriptions quantitatives du SCOT n'incluent pas :

- les logements comptabilisés comme « bonnes pratiques » (logements pour personnes âgées, logements locatifs abordables dépassant les objectifs du SCOT, logements anciens remis sur le marché, logements innovants ou créés par la démolition/ reconstruction/réhabilitation de friches industrielles ou agricoles).
- les logements issus de la division parcellaire de terrains déjà urbanisés. La plupart du temps, ce mode d'urbanisation est issu d'initiatives privées, non prévisibles, dans le temps comme en « volume »

→ PRESCRIPTIONS

Les logements locatifs abordables⁽⁴⁾ produits sur les communes dans une « logique de rattrapage », au-delà des objectifs de base assignés par le Scot, ne sont pas comptabilisés.

→ PRESCRIPTIONS

Les opérations de logements visant à la solidarité envers les plus âgés : foyer-logement, maison de retraite, maison d'accueil pour personnes âgées, ne sont pas comptabilisées parmi les objectifs de construction de logements assignés par le Scot, sous réserve qu'elles respectent aussi les objectifs qualitatifs du Dog en matière de construction.

→ PRESCRIPTIONS

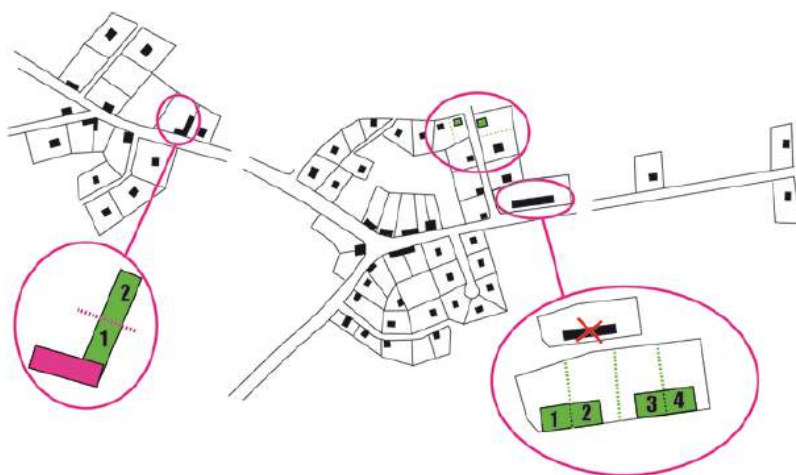
Afin d'encourager des politiques volontaristes de renouvellement urbain⁽⁵⁾, ne sont pas pris en compte dans les objectifs de construction du Scot :

- les logements anciens ou vétustes remis sur le marché de l'accession ou de la location, suite à une opération de réhabilitation publique ou privée

- les nouveaux logements créés par la réhabilitation ou la démolition/reconstruction de friches industrielles ou agricoles⁽⁶⁾ situées dans le tissu urbanisé des communes, voire en dehors, quand des raisons de préservation patrimoniale le justifient

Les nouveaux logements constructibles dans les dents creuses existantes dans le tissu urbain sont déduits des capacités de construction globale attribuées à la commune par le Scot et/ou le PLH. Par ailleurs, les objectifs de densité du Scot s'appliquent uniquement aux tènements d'une superficie et d'une configuration permettant le respect de ces objectifs, par le biais notamment d'opérations d'ensemble.

- Les dynamiques de croissance urbaine par renouvellement/densification ne sont pas prises en compte, puisque la plupart du temps d'initiative privée et non prévisibles, dans le temps comme en « volume »



Extrait SCOT des Rives du Rhône DOG approuvé (2012)

Parmi le potentiel maximal de logements pouvant être produits sur la commune (105 logements au total voir chapitre I - 6), seuls 41 logements sont donc pris en compte pour mesurer la compatibilité avec le SCOT. En effet, les divisions parcellaires, les changements de destination et la reconquête de la vacance ne sont pas comptabilisés par le SCOT en vigueur.

Le dimensionnement du PLU en terme d'objectif maximal de construction est donc compatible avec les prescriptions du SCOT des Rives du Rhône.

Capacité d'accueil (dents creuses et secteurs de projet) et adéquation avec le SCOT :

En nombre de logements	Zones urbaines	Zones à urbaniser	Total
« Dents creuses »	25		25
Secteurs de projet	4	12	16
TOTAL	29	12	41

▪ EN TERME DE MAITRISE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Le dimensionnement de l'enveloppe constructible du PLU de Roisey a tenu compte des prescriptions/ recommandations du SCOT (*DOG, partie 5*), à savoir :

- **Un renforcement du cœur de bourg** avec une priorisation de l'urbanisation dans le centre-village : Les trois principaux secteurs de projet de Roisey sont situés dans l'enveloppe du bourg ou en continuité immédiate à moins de 300 m des équipements structurants (école, mairie/salle des fêtes). Le PLU prévoit par ailleurs une amélioration de la qualification et de l'offre en espaces publics ou collectifs ainsi qu'un renforcement du maillage piéton reliant les différents quartiers au centre « animé » du village.

→ PRESCRIPTIONS

Les politiques menées en matière d'habitat doivent permettre, au niveau de chaque commune, de :

→ **renforcer les centres urbains** (cœurs de village, centre-bourgs, etc.), par une logique de développement en greffes de bourgs et par une optimisation du tissu urbain existant

- **Un réinvestissement du tissu urbain existant** par une reconquête des logements vacants et la densification du cœur de village.

Cette densification est favorisée par la mise en place d'OAP sur tous les tènements urbanisables de taille suffisante au centre village encadrant leur urbanisation afin d'optimiser le foncier, permettre une offre habitat diversifiée et améliorer le fonctionnement urbain en lien avec le tissu environnant.

Le projet communal favorise de plus la reconquête des logements vacants ou l'utilisation d'anciens bâtiments agricoles.

→ PRESCRIPTIONS

Réinvestir le tissu urbain existant suppose de :

→ **réhabiliter le bâti ancien ou vétuste**

→ **densifier les centres urbains et cœurs de villages** par de nouvelles constructions dans le tissu urbain aggloméré (valorisation des dents creuses et des friches, divisions parcellaires, etc.)

- **une limitation de la consommation foncière** : Le SCOT prescrit le respect d'une densité moyenne de 20 logements/ha.

Cette densité s'applique sur les zones à urbaniser et aux tènements suffisamment grands, disponibles en zone U et encadrés par des OAP.

→ PRESCRIPTIONS

Afin de satisfaire les besoins actuels et futurs en matière de logements et de permettre une utilisation économe de l'espace, les documents d'urbanisme locaux assurent à l'échelle de l'ensemble des zones urbanisables une densité minimale de :

Cette densité peut être modulée pour s'adapter à l'existence de contraintes topographiques ou environnementales.

→ **20 logements par hectare dans les villages**
 L'objectif de densité s'applique de manière globale sur la commune sur :
 → les zones à urbaniser
 → les tènements disponibles en zone U, d'une superficie et d'une configuration permettant le respect des objectifs de densification et de diversification du Scot, par le biais notamment d'opérations d'ensemble
 Ces objectifs de densification peuvent être modulés pour s'adapter à l'existence de contraintes topographiques, environnementales ou technologiques.

Les densités attendues dans les secteurs de projet sont les suivantes :

	Logements minimum prévus dans les OAP	Surface (hors espaces publics ou collectifs, ouvrages de gestion des EP, ...)	Densité en nombre de logements/ha
Le Clos du Bourg	4	0,19 ha	21 logts / ha
Font Chana	12	0,45 ha	27 logts / ha
TOTAL	16	0,64 ha	25 logts / ha

La densité globale des secteurs de projet à l'échelle de la commune atteint donc 25 logement/ha, dans le respect des prescriptions du SCoT (densité moyenne attendue de 20 logts/ha). Cette densité assez élevée permet d'optimiser le foncier pour renforcer la polarité centre-village.

▪ EN TERME DE MIXITE SOCIALE

Le SCOT impose pour les communes de type « village » un objectif à atteindre de 10 % de logements abordables parmi les logements produits (hors logements « bonnes pratiques »). Ces logements doivent être situés au plus proche des équipements de la commune. Le projet de PLU prévoit la production de 41 logements neufs (comptabilisés par le SCoT). La commune doit donc produire un minimum de 4 logements abordables selon les prescriptions du SCoT.

Le PLU met en place deux servitudes de mixité sociale :

- **Une servitude dans la zone AUa couverte par l'OAP Font Chana** : 1/3 des logements doivent être des logements locatifs abordables, soit 4 logements attendus sur ce secteur.
- **Une servitude dans la zone Ua (centre-bourg ancien)** : 1 logement social doit être produit pour les opérations d'aménagement de plus de 4 logements par tranche commencée de 4 logements. L'OAP du Clos du Bourg peut permettre de produire au minimum 1 logement abordable supplémentaire si l'opération est menée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ainsi le PLU permettra la production d'au moins 4 logements abordables ; Il est donc compatible avec les prescriptions du SCoT en terme de mixité sociale.

De plus, le projet communal prévoit une mixité des formes urbaines qui sera favorable à la mixité sociale. Le SCOT préconise pour favoriser l'optimisation du foncier et augmenter la mixité sociale de travailler sur une diversification des formes urbaines dans les secteurs de projet : logements collectifs, intermédiaires, groupés, individuels...

Le projet de la commune prévoit la création de logements intermédiaires (ou petits collectifs) sur Font Chana et Balaya. Il impose aussi au minimum une moitié de logements accolés ou groupés sur l'OAP du Clos du Bourg (soit 2 logements). Dans les zones Uc, qui restent proches des polarités, le règlement permet des implantations en limites séparatives en cas de constructions de logements accolés, pour favoriser ce type d'opération.

1.2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : ACTIVITES / EMPLOIS / COMMERCES

Le SCOT identifie la commune comme « **pôle de proximité** » pouvant accueillir des commerces de type « locomotive alimentaire de type supérette/alimentation avec un rayonnement de niveau communal ou de quartier ».

La commune de Roisey ne dispose pas de commerce sur son territoire mais souhaite conserver son restaurant contribuant à l'attractivité du centre-bourg et favorisant le développement touristique. En terme de développement de l'activité économique, le PLU autorise l'implantation de commerces et d'activités de services dans les zones urbaines : en limitant leur surface à 300 m² de surface de plancher en zone Ua dans le respect de la typologie « petit commerce » visée par le SCoT pour les villages et en les autorisant sous conditions en zone Ub, Uc, Ud et AUa (compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone, accessoires à une construction à destination principale d'habitation). La localisation des projets stratégiques dans le centre village contribue aussi à la pérennité et au développement de ces activités.

Pour favoriser les polarités et l'animation des noyaux villageois anciens, l'implantation de restaurants est possible uniquement dans les noyaux urbains anciens (zone Ua et Ub) et dans les secteurs pavillonnaires jouxtant les polarités du Bourg et du Briat (zones Uc). L'installation d'hébergements hôteliers ou touristiques (hors gîte) est possible uniquement dans les zones Ua et Ub afin de favoriser l'animation et la valorisation des noyaux bâtis anciens.

Le PLU permet aussi l'implantation dans les secteurs pavillonnaires (Uc et Ud) d'activités artisanales d'une emprise au sol limitée. Il soutient aussi la pérennisation des entreprises existantes (entreprise implantée au Nord du Bourg) en autorisant « l'extension mesurée » des industries existantes en zone Ua. Ces mesures ont pour objectif de pérenniser les activités économiques existantes et de favoriser l'accueil de petites entreprises (type artisans) dans les secteurs habités lorsqu'elles ne sont pas nuisantes. Le but est de favoriser l'emploi sur place et ainsi de limiter les déplacements pendulaires.

Conformément aux prescriptions du SCOT, le PLU respecte le principe d'une stratégie économique définie à l'échelle de l'intercommunalité prévoyant notamment les nouvelles zones d'activités. Ainsi, les entreprises incompatibles avec l'habitat doivent s'implanter dans des zones d'activités dédiées. Le PLU ne définit pas de zone d'activité sur Roisey. La ZAE de l'Aucize sur Bessey et la ZAE du Planil à Pélussin sont les plus proches de Roisey.

1.3 LA PRESERVATION DES RESSOURCES ET DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

- (voir évaluation environnementale – pièce 1 tome 3)

2 LA COHERENCE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Selon l'article L131-5 : « Les plans locaux d'urbanisme (...) sont compatibles avec les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (...) ». Les données suivantes sont issues de l'étude récente du PLH de la CCPiR (Etudes actions – dec. 2017).

Le nouveau projet de PLH de la CCPiR a été arrêté le 18 décembre 2017. Il est défini pour une période de 6 ans à partir de son approbation (2018-2024).

Le nouveau PLH s'articule autour de **4 orientations stratégiques** déclinées dans un programme d'actions :

- **Tenir compte d'une pression résidentielle importante depuis la rive gauche du Rhône, à accompagner de manière qualitative**
- **Permettre les parcours résidentiels**
- **Améliorer et valoriser l'habitat existant**
- **Mobiliser les partenaires et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat**

Le PLU de Roisey participe à la mise en œuvre des orientations du PLH sur plusieurs points.

2.1 TENIR COMPTE D'UNE PRESSION RESIDENTIELLE IMPORTANTE DEPUIS LA RIVE GAUCHE DU RHONE, A ACCOMPAGNER DE MANIERE QUALITATIVE

- **VENTILER EN INTERNE LES OBJECTIFS GLOBAUX DE PRODUCTION CADRES PAR LE SCOT AU PLUS PRES DES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT**

Les objectifs de production de logements sont répartis entre les communes pour une période de 6 ans. Cette répartition tient compte des dynamiques de constructions réelles des communes sur la période récente de mise en œuvre du SCOT.

Les objectifs chiffrés du PLH sont définis dans le tableau suivant :

PROGRAMMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA DUREE DU PLH2

	Plafond global de production du PLH2 (y compris logements abordables)	Objectif production logements abordables PLH2	Pourcentage de logements abordables
PELUSSIN (VILLE)	161	32	20%
BOURGS-CENTRE	220	33	15%
CHAVANAY	88	13	15%
MACLAS	67	10	15%
SAINT PIERRE DE BŒUF	65	10	15%
VILLAGES	247	25	10%
BESSEY	20	2	10%
CHUYER	49	5	10%
LA CHAPELLE VILLARS	19	2	11%
LUPE	13	2	15%
MALLEVAL	24	2	8%
ROISEY	23	2	9%
SAINT APPOLINARD	24	2	8%
SAINT MICHEL SUR RHONE	25	3	12%
VERANNE	27	3	11%
VERIN	23	2	9%
CCPR	628	90	14%

Pour Roisey, les objectifs de production de l'habitat, définis par le PLH sont légèrement inférieurs aux prescriptions du SCOT.

En effet, ramenées à une période de 6 ans, les prescriptions du SCOT imposent un nombre de constructions neuves maximal (hors « bonnes pratiques ») de 30 logements.

Le PLH a défini des objectifs plus faibles pour Roisey afin de tenir compte d'une dynamique importante de divisions parcellaires sur cette commune, liée à la faible densité moyenne de l'habitat. Ainsi les logements à produire sur 6 ans sont limités à 23 pour Roisey.

Le projet de PLU définit un objectif de 41 logements à horizon 2030 pour Roisey, il se situe dans un rapport de compatibilité avec les prescriptions du PLH.

▪ **EVOLUER D'UN URBANISME REGLEMENTAIRE A UN URBANISME DE PROJET**

Le PLH prévoit que « *les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU doivent être moins figées dans leur expression graphique pour laisser plus de souplesse aux aménageurs* » afin que les projets puissent être réalisés sans nécessiter de modification des documents en vigueur.

Les OAP sur Roisey, fixent des objectifs en terme de programmation et de forme urbaine, d'équipements ou d'espaces collectifs à prévoir. Elles encadrent les conditions d'aménagement pour respecter les sites et favoriser l'intégration paysagère des projets. Elles n'imposent pas de règles trop précises telles que l'implantation des bâtiments. Celle-ci est parfois indiquée à titre d'exemple dans les OAP afin d'illustrer le parti d'aménagement. Les prescriptions du PLH dans ce sens sont donc respectées.

2.2 PERMETTRE LES PARCOURS RESIDENTIELS

▪ **POURUIVRE UN DEVELOPPEMENT MODERE ET CIBLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Le PLH fixe un objectif de 2 logements « abordables » à produire sur les 6 ans pour Roisey. Le projet de PLU est donc compatible avec les prescriptions du PLH en permettant la production d'au minimum 4 logements « abordables » à horizon 2030 (sans compter la servitude de mixité sociale inscrite dans le règlement écrit de la zone Ua).

▪ **SOUTENIR L'ACCES A LA PROPRIETE DES MENAGES A RESSOURCES MODEREES ET CONCOURIR A L'ADAPTATION DE L'HABITAT AUX BESOINS DES PERSONNES AGEES**

Le projet de PLU localise les secteurs de projet les plus denses au centre village au plus près des équipements. Il améliore l'offre et la qualité des espaces publics ou collectifs facteurs de cohésion sociale ainsi que le maillage piéton. Ce projet est donc favorable à l'accueil de personnes âgées souhaitant s'installer au plus près des lieux d'animation.

Le PLU favorise des formes urbaines diversifiées et plus denses améliorant les possibilités d'accès à la propriété de ménages aux ressources modérées (prix de vente plus accessibles).

2.3 AMELIORER ET VALORISER L'HABITAT EXISTANT

Le PLU en dimensionnant à la baisse l'enveloppe constructible de la commune favorise la reconquête du bâti existant (moins d'offre concurrentielle).

La possibilité de transformer en habitation d'anciens bâtiments agricoles permet aussi de valoriser et d'investir le bâti existant.

Le règlement autorise l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et ne limite pas les possibilités d'isolation par l'extérieur des bâtiments existants (sauf en cas de bâtiment patrimonial). Ces dispositions facilitent les économies d'énergie et contribuent à lutter contre la précarité énergétique.

CHAPITRE 3.

LES INDICATEURS DE SUIVI

1. LES INDICATEURS DE SUIVI RETENUS

Depuis le décret du 14 février 2013 et conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, « le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29. »

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme indique que : « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée, au cours de sa mise en œuvre et si nécessaire de le faire évoluer.

Les indicateurs retenus pour Roisey sont les suivants :

- Population/ménages
- Habitat
- Foncier
- Capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

2. LA POPULATION / LES MENAGES

Evolution de la démographie entre l'année N (données INSEE disponibles l'année d'approbation du PLU) et l'année N+9 :

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observation
		Année N	Année N +9	
Population municipale	INSEE	900 habitants en 2014		
Variation annuelle moyenne	INSEE	+ 0,6 % entre 2009 et 2014		
% de personnes de 75 ans et +	INSEE	7,4 % en 2014		
% de personnes de 0 à 14 ans	INSEE	21,9 % en 2014		
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,5 en 2014		

3. L'HABITAT

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observation
		Année N	Année N + 9	
Evolution du nombre de logements				
Nombre total de logements	INSEE	451 en 2014		
Nombre de résidences principales	INSEE	363 en 2014		
Nombre de résidences secondaires	INSEE	54 en 2014		
Nombre de logements vacants	INSEE	34 en 2014		
Statuts d'occupation des logements				
% de propriétaires occupants (RP*)	INSEE	83,1 % en 2014		
% de locataires (RP*)	INSEE	16 % en 2014		
dont % de locataires d'un logement HLM loué vide	INSEE	3,7 % en 2014		
Nombre de logements locatifs sociaux	Mairie	13 logements sociaux (logements HLM)		
Taille des logements				
% de T1 / T2 / T3 dans les RP*	INSEE	17,6 % en 2014		
% de T4 / T5 et + dans les RP*	INSEE	82,3 % en 2014		
Types de logements				
Maisons	INSEE	431 en 2014		
Appartements	INSEE	20 en 2014		
Dynamique de construction				
Nombre de PC* délivrés (logements autorisés) en moyenne par an	SITADEL	7 log/an entre 2005 et 2014 (soit un total de 70 logements, pour une surface de 8 598 m ²)		
Nombre de PC* délivrés pour des logements individuels purs	SITADEL	47 entre 2005 et 2014 (soit une surface de 5 930 m ²)		
Nombre de PC* délivrés pour des logements individuels groupés	SITADEL	0		
Nombre de PC* délivrés pour des logements collectifs	SITADEL	23 entre 2005 et 2014 (soit une surface de 2 668 m ²)		

*RP : Résidence principale

*PC : Permis de construire

4. LES INDICATEURS DE SUIVI POUR LES SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur Année N	Objectif atteint pour N+9 Oui ou Non	Programm e réalisé	Observatio n
Nombre de logements					
«Font Chana»	Mairie	12 logements prévus			
« Le Clos du Bourg»	Mairie	4 logements prévus			
« Chemin de Balaya»	Mairie	1 logements prévus			
Densité sur le secteur (hors espaces collectifs)					
«Font Chana»	Mairie	27 logts à l'ha mini			
« Le Clos du Bourg»	Mairie	21 logts à l'ha mini			
Nombre de logements sociaux					
«Font Chana»	Mairie	4 logements prévus			
« Le Clos du Bourg»	Mairie	0 à 1 logement prévu			
Formes urbaines					
«Font Chana»	Mairie	Logements intermédiaires ou collectifs			
« Le Clos du Bourg»	Mairie	Au minimum 2 logements groupés ou accolés et logements individuels			
« Chemin de Balaya»	Mairie	Logements individuels			

5. LE FONCIER

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
Suivi de la consommation foncière				
Surface urbanisée	données occupation du sol (OCS) - SCoT	4,2 ha urbanisés entre 2009 et 2015 soit 0,7 ha/an		
Nombre de logements construits (logements commencés)	SITADEL	32 logements construits entre 2009 et 2015, soit 5,3 logements/an		
Surface urbanisée par habitant en 2015	OCS SCoT et INSEE	952 m ² par habitant		

6. LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
Suivi des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis				
Nombre de logements vacants	INSEE	34 en 2014		
« Dents creuses »	Mairie	25 logements : – 1 en zone Ua – 1 en zone Ub – 8 en zone Uc – 15 en zone Ud		
« division parcellaire »	Mairie	42 logements : – 0 en zone Ua – 1 en zone Ub – 20 en zone Uc – 21 en zone Ud		
Secteurs de projets (zones AU et terrains stratégiques en zone U)	Mairie	«OAP Le Clos du Bourg, Font Chana»: 16 logements		
Changement de destination potentiel	Mairie	14 changements de destination possibles		

CHAPITRE 4.

TABLEAUX DE SURFACE DU PLU

1. LE TABLEAU DE SURFACES DU PLU APPROUVE EN 2008

Ce tableau donne les surfaces des différentes zones définies dans l'ancien PLU de Roisey. Les surfaces indiquées ci-dessous sont issues d'une estimation cartographique.

▪ LES ZONES URBAINES

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones urbaines à vocation d'habitat	UB (zone urbaine centrale dense - centre historique de Roisey)	3,5
	UA (zone urbaine de densité moyenne correspondant aux hameaux)	5
	Uap (Sous secteur de la zone Ua protégé au titre du patrimoine)	3,6
	UAe (Sous secteur de la zone Ua ou avec règlement particulier)	1,1
	UC (zone urbaine de faible densité)	54,5
Total zones urbaines		68 ha

▪ LES ZONES A URBANISER

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones à urbaniser à vocation future d'habitat	AU (zones d'urbanisation future à long terme)	5,1
Total zones à urbaniser		5 ha

▪ **LES ZONES AGRICOLES**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones agricoles	A (zone agricole ordinaire)	244
	Ap (secteur agricole où les constructions sont interdites)	246
	App (sous secteur de la zone Ap protégé au titre du patrimoine)	5
Total zones agricoles		495 ha

▪ **LES ZONES NATURELLES**

Zones Naturelles	Nef (secteurs naturels et forestiers où les constructions sont interdites)	673
	Nefp (sous secteur de la zone Nef protégé au titre du patrimoine)	20
	Nefs (sous-secteur de la zone Nef où sont présentes des sources d'eau)	17
	Nn (secteurs où les extensions de constructions existantes sont admises)	27
	Nnp (sous secteur de la zone Np protégée au titre du patrimoine)	10
	NL (secteurs où des activités de loisirs sont permises)	2
Total zones naturelles		749 ha

TOTAL COMMUNE: 1 317 ha

2. LE TABLEAU DE SURFACES DU NOUVEAU PLU

Les surfaces ci-dessous sont mentionnées à titre indicatif. Il s'agit de surfaces calculées d'après le plan de zonage. Les limites de zone passant sur la voirie, certaines superficies de zones peuvent être légèrement supérieures à la réalité (car elles intègrent une partie des voies à l'extérieur de la zone).

▪ LES ZONES URBAINES

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones urbaines à vocation d'habitat	Ua (zone urbaine ancienne du Bourg)	4
	Uaj (zone urbaine de jardin au Bourg)	0,3
	Ub (zone urbaine ancienne des hameaux)	4,5
	Uc (zone urbaine pavillonnaire)	19,4
	Ud (zone urbaine pavillonnaire éloignée)	27
Total zones urbaines		55,2 ha

▪ LES ZONES A URBANISER

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones à urbaniser à vocation future d'habitat	AUa (secteur Font Chana)	0,8
Total zones à urbaniser		0,8 ha

▪ LES ZONES AGRICOLES

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones agricoles	A (zone agricole ordinaire)	242
	Ap (zone agricole protégée pour raison paysagère et/ou écologique)	152
		394 ha

▪ **LES ZONES NATURELLES**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones naturelles et forestières	N (zone naturelle ordinaire)	714
	Np (zone naturelle protégée pour raison paysagère et/ou écologique)	152
	NI (zone naturelle de loisirs)	1
Total zones naturelles		868 ha

TOTAL COMMUNE: 1 317 ha

▪ **Evolution du classement des zones entre le PLU ancien et nouveau**

	Zone urbaine	Zone à urbaniser	Zone agricole	Zone naturelle
PLU approuvé en 2008	68 ha	5 ha	495 ha	749 ha
PLU révisé	55 ha	1 ha	394 ha	868 ha
Evolution en ha	- 13 ha	- 4 ha	- 101 ha	+ 119 ha
Evolution en %	- 19 %	- 80 %	- 20 %	+ 16 %

Enveloppe urbaine (U et AU)
- 17 ha (- 23 %)