

Commune de

LA-ROCHE-POSAY

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Notice de
présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 13/02/2023
approuvant les dispositions de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de La Roche-Posay

Fait à La-Roche-Posay,

Le Maire,

Dossier 21028628
08/07/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49490 SAUMUR
02 41 51 98 39

Commune de

La-Roche-Posay

Modification n°1 du PLU



Notice de présentation



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°1.....	5
1.1 Avant-propos.....	6
1.1.1 Le projet communal.....	6
1.1.2 Localisation des projets communaux.....	8
1.2 Choix de la procédure.....	13
CHAPITRE 2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS DU PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS	17
2.1 Les modifications apportées au PLU	18
2.1.1 Le règlement graphique.....	19
2.1.2 Le règlement écrit.....	25
2.1.3 Les emplacements réservés.....	40
CHAPITRE 3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	43
3.1.1 Evolutions sans incidences sur l'environnement.....	44
3.1.2 Evolution avec incidences sur l'environnement.....	45
3.1.3 Synthèse des incidences	46

CHAPITRE 1. LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°1

1.1 Avant-propos

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- Le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Les Orientations d'Aménagement (OA) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- Le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- Le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- Les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La-Roche-Posay a été approuvé par délibération du **17 décembre 2019**.

1.1.1 Le projet communal

La commune de La Roche Posay souhaite faire évoluer son PLU afin de :

Zonage :

- Créer un zonage spécifique UBI sur le secteur médical et paramédical sur lequel les élus souhaitent développer l'offre médicale ;
- Créer un STECAL Ne1 (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) pour la construction d'un club-house près du golf. La création d'un nouveau club house est rendue nécessaire :
 - En raison du manque de place sur le site actuel, notamment pour développer une offre de restauration et augmenter l'activité du golf. Cette croissance d'activité fait suite aux aménagements réalisés sur le practice ;
 - Pour monter en gamme l'offre de service (le club house actuel correspond à des préfabriqués) ;
 - Afin de permettre la mutation du Club House actuel en locaux techniques. Le propriétaire du golf souhaite localiser les locaux techniques sur le site actuel du Club House car il est situé en dehors des périmètres de protection de captage d'eau thermale, limitant ainsi les risques de pollution.

Règlement écrit :

- Préciser un nombre de stationnement pour chaque catégorie (logement, commerce...) dans toutes les zones du PLU, pour une meilleure compréhension de la règle applicable ;

- Rectifier certains articles du règlement concernant l'aspect des constructions (toitures notamment) qui posent des problèmes à l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- Permettre la réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine et encourager l'architecture bioclimatique ;
- Interdire les parcs photovoltaïques, au sein des zones agricoles et naturelles
- Permettre la construction d'un club house au sein d'un STECAL Ne1 (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée).

Emplacements Réservés :

- Mise à jour des emplacements réservés et création de réserves pour une sente piétonne et un équipement socio-culturel et sportif.

1.1.2 Localisation des projets communaux

La localisation des projets communaux est indiquée sur le plan ci-dessous.

Figure 1. Localisation des projets communaux (source : Géoportail de l'urbanisme)

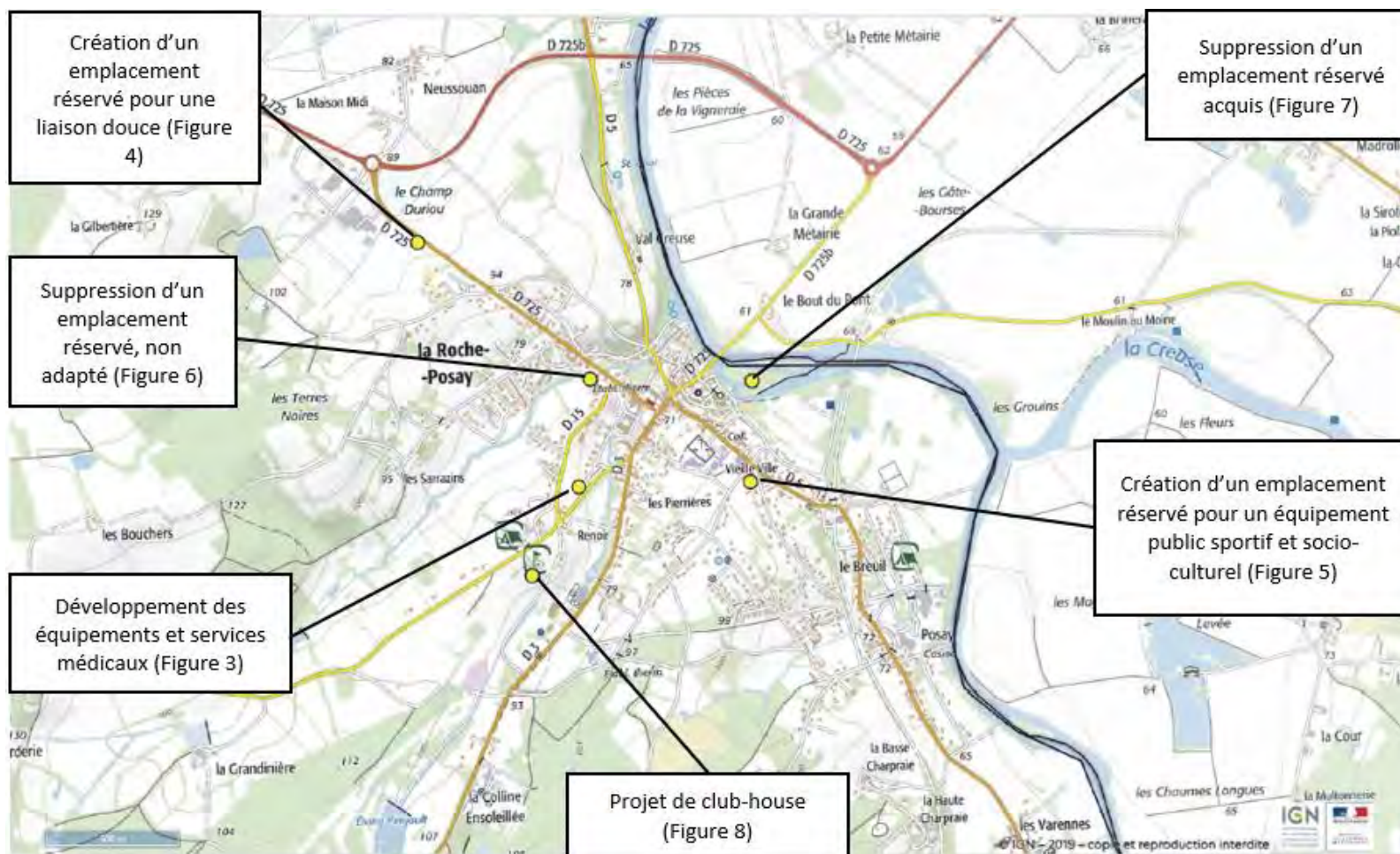


Figure 2. Création d'un secteur dédié aux équipements et services médicaux et paramédicaux
(source : Géoportail de l'urbanisme)



Figure 3. Création d'un emplacement réservé pour une liaison douce (source : Géoportail de l'urbanisme)



Figure 4. Création d'un emplacement réservé pour un équipement public sportif et socio-culturel (source : Géoportail de l'urbanisme)



Figure 5. Suppression d'un emplacement réservé pour un cheminement car le relief n'est pas adapté (source : Géoportail de l'urbanisme)

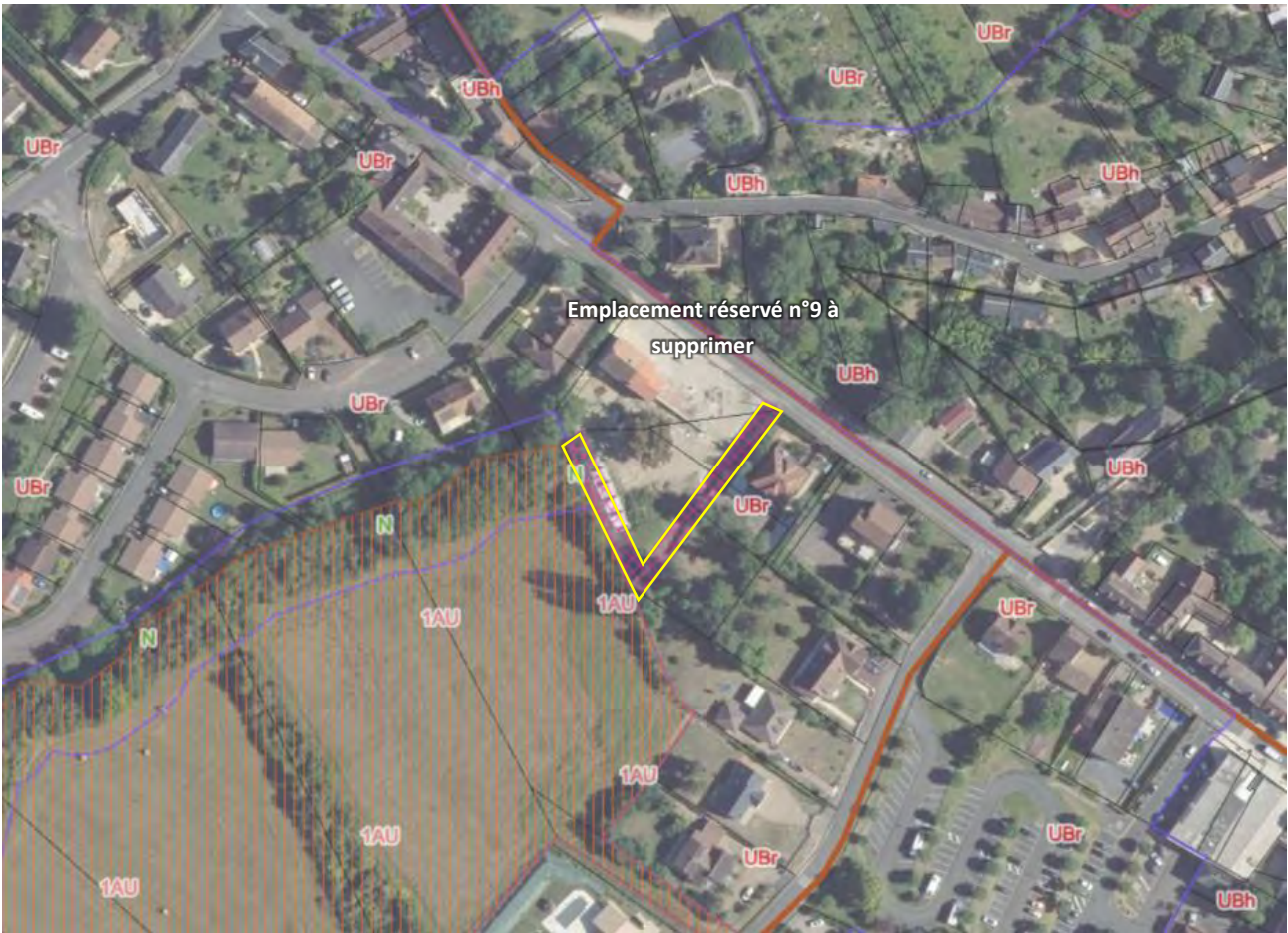


Figure 6. Suppression d'un emplacement réservé déjà acquis au bord de la Creuse (source : Géoportail de l'urbanisme)



Figure 7. Création d'un STECAL pour un projet de construction d'un club-house (source : Géoportail de l'urbanisme)



1.2 Choix de la procédure

■ Objet de la procédure

Le projet communal nécessite **uniquement une modification des règles de hauteur et d'aspect des constructions, des emplacements réservés et un changement d'appellation de zone urbaine** ; elle répond donc à la procédure de modification décrite à l'article L153-34.

Explications du choix de la procédure vis-à-vis des articles du Code de l'Urbanisme

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.		
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.		
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement , les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	OUI	Parmi les objets justifiant une modification du PLU, l'évolution du PLU mobilise la modification du règlement .
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.	OUI	La modification du PLU de La-Roche-Posay aura une incidence sur les droits à construire (mise en place d'un secteur réservé aux équipements médicaux et mise en place d'emplacements réservés). Elle rentre donc dans le cadre d'une modification de droit commun.
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.		

■ Le projet par rapport aux orientations du PADD approuvé

Le PADD du PLU de La-Roche-Posay prévoit les objectifs principaux suivants :

Les objets de la modification du PLU s'inscrivent dans les objectifs du PADD. Le tableau ci-dessous présente les orientations du PADD concernées par la modification du PLU.

ORIENTATIONS DU PADD	MODIFICATION DU PLU
Orientation 1. Affirmer le caractère thermal et touristique	
Objectif 1. Préserver les ressources en eaux thermales	Non concerné
Objectif 2. Permettre le développement de l'activité thermique	Non concerné
Objectif 3. Conforter les activités touristiques et permettre le développement de nouvelles activités	Création d'un club-house sur le golf.
Objectif 4. Valoriser les bords de la Creuse et de la Gartempe	Suppression de l'emplacement réservé n°19 au bord de la creuse, car il est déjà acquis et aménagé.
Objectif 5. Permettre le développement des structures d'hébergement touristique	Non concerné
Orientation 2. Renforcer le rôle de pôlarité	
Objectif 1. Affirmer le poids démographique de la commune, pôle local	Non concerné
Objectif 2. Renforcer la centralité urbaine de la commune	Précisions des règles sur le nombre de stationnement à prévoir pour les activités économiques, en tenant compte des contraintes du centre ancien.
Objectif 3. Préserver les commerces du centre-ville	
Objectif 4. Permettre le développement de la zone d'activités des chaumettes	Non concerné
Objectif 5. Améliorer la mobilité douce dans le bourg	Création d'un emplacement réservé pour un cheminement piétonnier. Suppression d'un emplacement réservé n°9, car le terrain n'est pas adapté à la création d'une liaison douce.
Objectif 6. Améliorer la qualité de la communication numérique	Non concerné
Orientation 3. Affirmer l'identité d'un pôle de santé et d'équipements	
Objectif 1. Affirmer le rôle de pôle de santé et le développement du site "la Colline Ensoleillée"	Création d'une zone UBI réservée aux équipements et services de santé (maintient de l'existant et développement) Création d'un emplacement réservé sur le site de l'ancienne école Notre Dame pour réaliser un projet socio-culturel et sportif
Objectif 2. Créer une salle polyvalente, un équipement majeur	
Objectif 3. Conforter le pôle éducatif	
Orientation 4. Protéger le patrimoine bâti et les paysages remarquables	
Objectif 1. Améliorer les entrées de villes	Changement et précision des règles sur l'aspect des constructions afin de permettre une ouverture à la modernité et une architecture bioclimatique adaptées au cadre architectural.
Objectif 2. Sauvegarder le patrimoine bâti et les formes urbaines traditionnelles	
Objectif 3. Limiter l'étalement urbain afin d'optimiser les réseaux d'énergies	
Objectif 4. Préserver les espaces verts et naturels dans le cœur du bourg	

Orientation 5. Diversifier l'offre de logements	
Objectif 1. Assurer une taille minimale des logements dans la ville médiévale	Non concerné
Objectif 2. Compléter l'offre de logements par des plus petits logements neufs	Non concerné
Objectif 3. Proposer des lots à construire attractifs pour les jeunes ménages avec enfants	Précision des règles sur le nombre de places de parking minimum pour les habitations
Objectif 4. Permettre d'habiter en milieu rural par le changement de destination	Non concerné
Objectif 5. Diversifier l'offre de terrains à construire par l'affirmation de certains hameaux	Non concerné
Orientation 6. Préserver les ressources naturelles et agricoles	
Objectif 1. Préserver les captages d'eau des varennas	Non concerné
Objectif 2. Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversités	Interdiction des parcs photovoltaïques en zone N
Objectif 3. Préserver la forêt de la Roche Posay	Non concerné
Objectif 4. Limiter la consommation de terres agricoles et naturelles	Limitation des parcs photovoltaïques en zone A
Objectif 5. Pérenniser les exploitations agricoles et permettre leur développement	Non concerné
Objectif 6. Permettre le développement de l'économie agricole et les circuits courts	Non concerné
Objectifs de modération de la consommation d'espace	Non concerné

CHAPITRE 2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS DU PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS

2.1 Les modifications apportées au PLU

La présente modification du PLU concerne les pièces suivantes :

- Le règlement graphique
 - création d'un STECAL pour le club-house en zone Ne1
 - création d'un secteur UBI pour le développement des services médicaux et paramédicaux
 - suppression des ER n°9 et 19
 - création de deux ER pour la création d'une liaison douce et d'un équipements public à vocation sportive et socio-culturelle.

- Le règlement écrit :
 - règles sur le stationnement à revoir pour les nouvelles constructions
 - règles sur la qualité urbaine, paysagère et environnementale
 - réglementation des nouveaux secteurs UBI et Ne1

- L'annexe 2 du règlement écrit : mise à jour de la liste des emplacements réservés

Aucune autre pièce ne fait l'objet de modifications.

2.1.1 Le règlement graphique

> Création d'un secteur dédié au développement des équipements et services médicaux et paramédicaux (Zone UBI)

Pour éviter la revente des cabinets médicaux en logement, les élus souhaitent créer un zonage spécifique n'autorisant que les activités médicales et paramédicales. Un zonage spécifique UBI sera créé sur le secteur ci-dessous qui englobe le cabinet médical, le stationnement associé et une parcelle de propriété communale sur laquelle les élus souhaitent **développer l'offre médicale**. La surface du secteur UBI est de 1,5 ha.

Dans le secteur UBI, les règles d'aspect extérieur seront les mêmes que le secteur UBr, mais seront seulement autorisés :

- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées à une activité médicale ou paramédicale.

> Création d'un STECAL en zone Ne1 dédié au développement des équipements et services liés au golf de la Roche Posay

Le projet de club-house du golf de la Roche-Posay nécessite la délimitation d'un STECAL spécifique, au sein du STECAL déjà présent en zone Ng sur l'emprise des parcours de golf. Ainsi, ce STECAL ne produira pas d'ouverture à l'urbanisation supplémentaire par rapport au PLU approuvé en 2019, mais sera plus permissif en termes d'emprise au sol et de destinations autorisées.

L'aménagement **complétera l'offre d'équipement et de services de loisirs liés aux bâtiments d'accueil du golf**, à proximité (secteur Ne).

Le terrain situé « La Tuilerie de Renoir » était occupé par un bâtiment, aujourd'hui détruit. Le projet comporte un unique bâtiment et une terrasse couverte, pour la restauration et des services accueillant de la clientèle. L'emprise au sol de l'aménagement projeté est d'environ 600 m².

Ainsi le STECAL Ne1 concerne une surface de 0,5 ha.

Figure 8. Extraits du dossier de présentation du projet de club-house

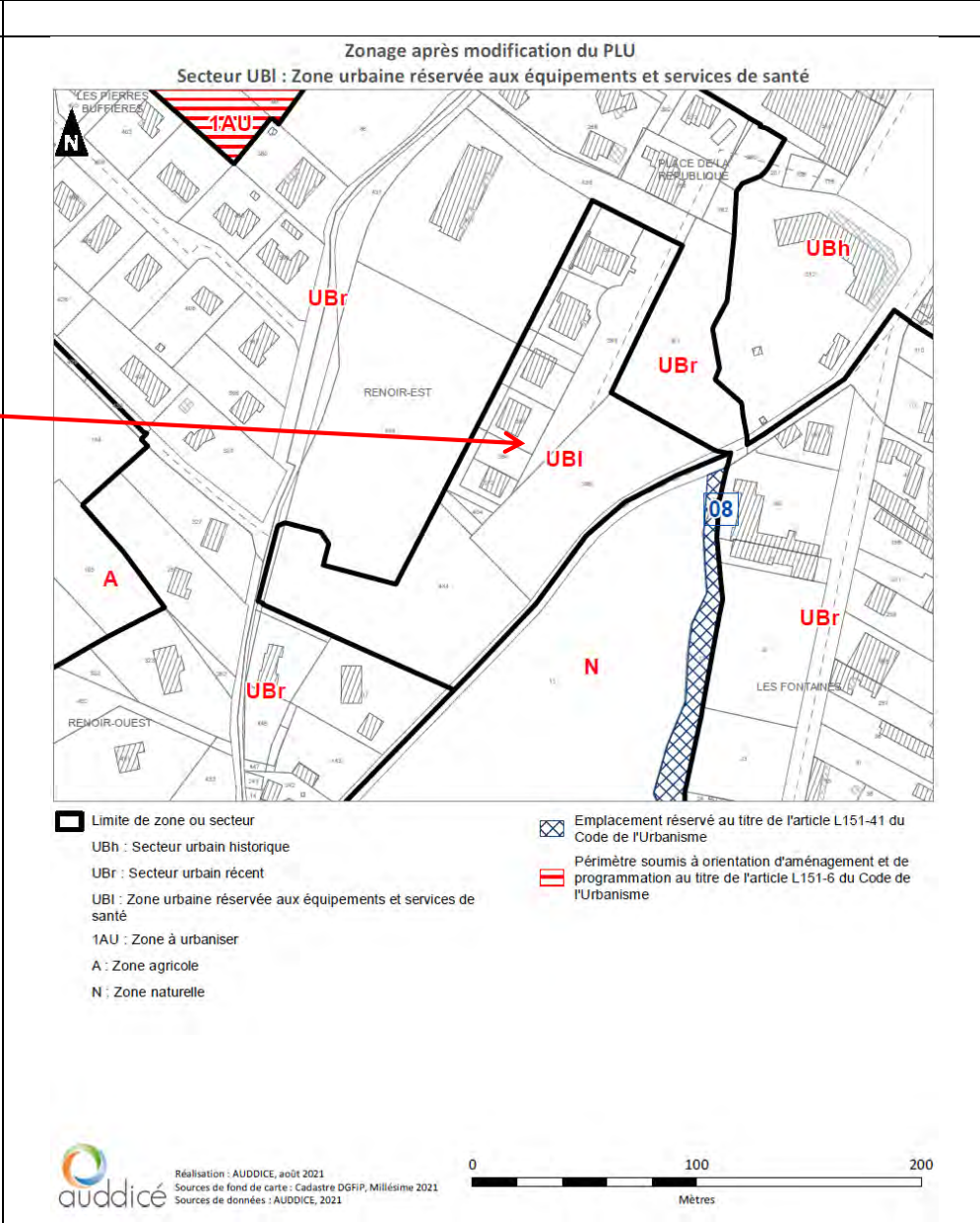
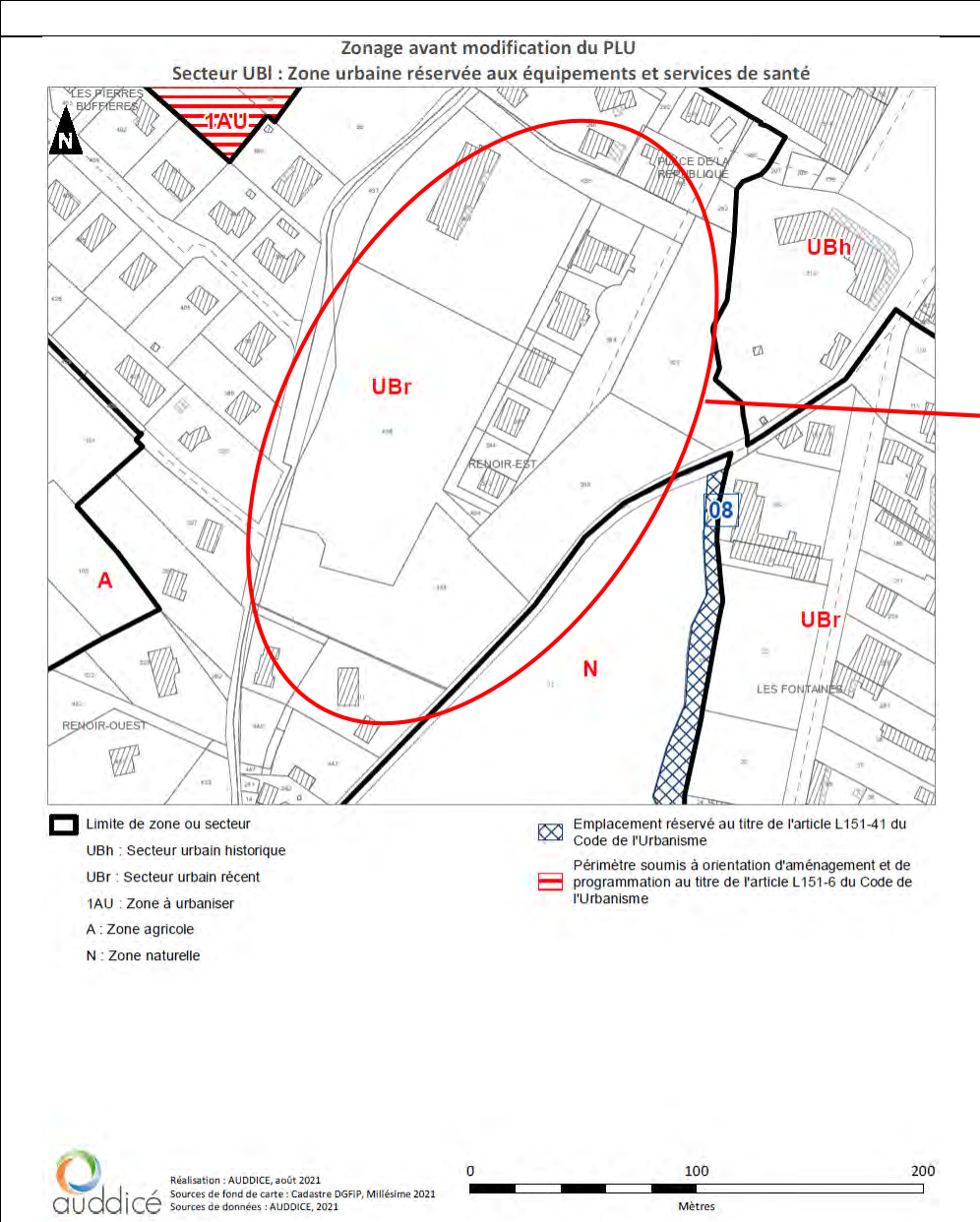


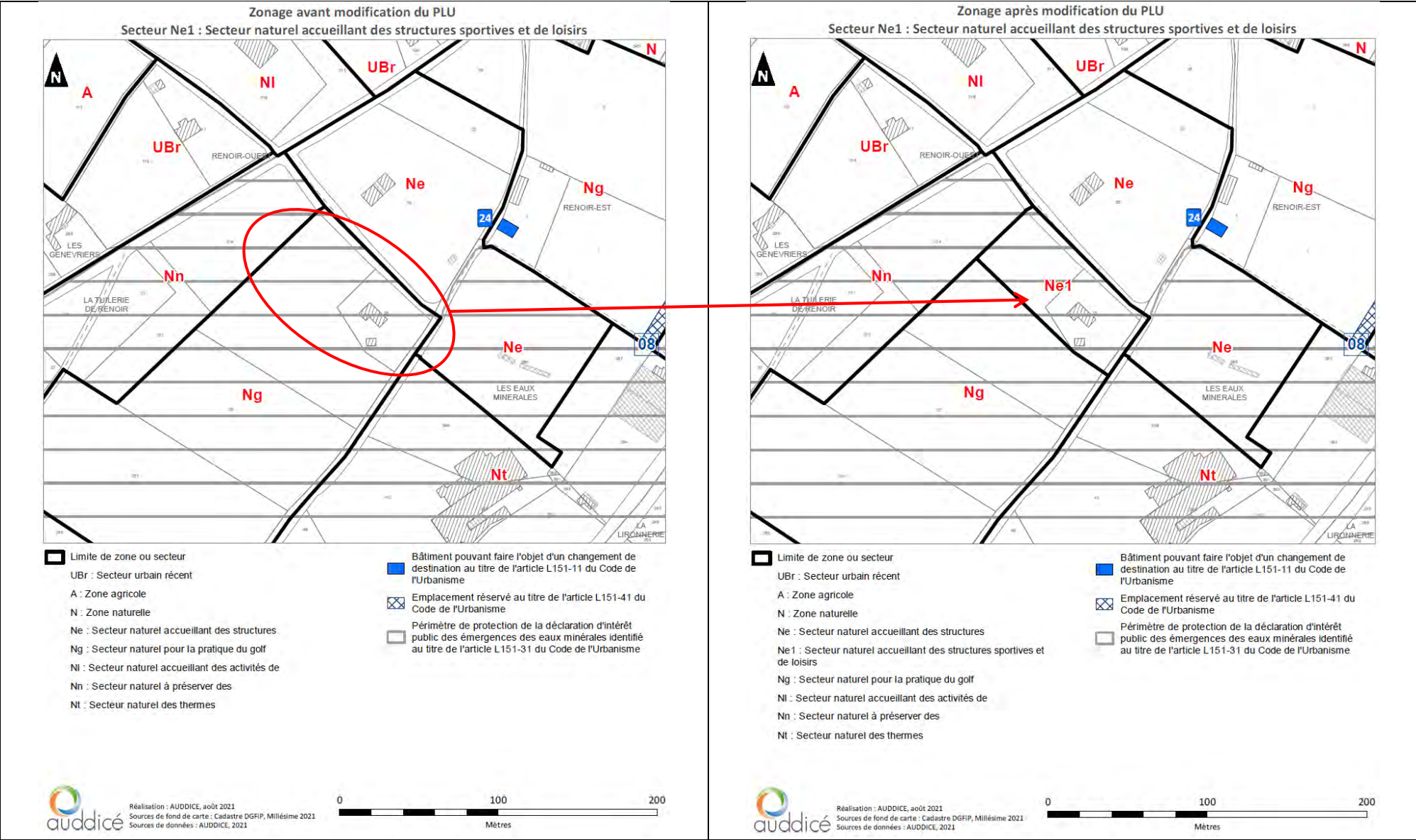


① Insertion paysagère

www.aerostudio.fr	FORMAT DOCUMENT ORIGINAL : .ad	NOTA : DOCUMENTS D'INSTRUCTION NON VALABLES POUR EXECUTION	Insertion paysagère		IND B	ESQ
	CLUB HOUSE LA ROCHE-POSAY Rue Renoir 88270 LA ROCHE-POSAY		Numéro de projet : 21081001 Date : 22/06/2021 Dessiné par : AC Vérifié par : AC	A109 Echelle : 1 : 500		

Les cartes suivantes présentent les changements apportés au zonage.





La modification du PLU n'engendre pas de consommation d'espace supplémentaire, mais transfère des surfaces de zones constructibles :

- Zone UBr > Zone UBI : 1,5 ha
- Secteur Ng > secteur Ne1 : 0,5 ha

Tableau 2. Bilan des surfaces entre le PLU approuvé en 2019 et le PLU modifié

PLU approuvé en 2019			PLU Modifié			Différence
Zones	Secteurs	Surfaces en ha	Zones	Secteurs	Surfaces en ha	
U	UA	5,9	U	UA	5,9	0
	UBh	13,3		UBh	13,3	0
	UBr	110,3		UBr	108,8	-1,5
				UBI	1,5	1,5
	UE	8,1		UE	8,1	0
	UEc	8,5		UEc	8,5	0
	UL	6,5		UL	6,5	0
Sous-total zone U		152,6	Sous-total zone U		152,6	0
AU	1AU	3,8	AU	1AU	3,8	0
	1AUEc	0,9		1AUEc	0,9	0
Sous-total zone AU		4,7	Sous-total zone AU		4,7	0
A	Ah	19,7	A	Ah	19,7	0
Sous-total hameaux constructibles		19,7	Sous-total hameaux constructibles		19,7	0
A	A	1613,6	A	A	1613,6	0
	Ad	1,4		Ad	1,4	0
Sous-total zone A		1615,0	Sous-total zone A		1615,0	0
N	N	1551,6	N	N	1551,6	0
	Ne	5,0		Ne	5,0	0
				Ne1	0,5	0,5
	Ng	47,3		Ng	46,8	-0,5
	NI	52,4		NI	52,4	0
	Nm	4,4		Nm	4,4	0
	Nn	56,2		Nn	56,2	0
	Ns	1,8		Ns	1,8	0
	Nt	13,2		Nt	13,2	0
	Nv	0,5		Nv	0,5	0
Sous-total zone N		1732,3	Sous-total zone N		1732,3	0
TOTAL			3524,3756			

2.1.2 Le règlement écrit

Modifications des articles du règlement

La commune a également pour objectif de modifier certains articles du règlement pour en faciliter l'application :

Règles modifiées	ZONE CONCERNEE PAR LES MODIFICATIONS DE REGLEMENT							
	UA	UB	UL	UE	1AU	1AUE	A	N
Interdiction de parcs photovoltaïques	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Stationnement (dispositions générales)		✓	✓	✓	✓	✓		
Hauteur des constructions		UBr						
Ajout de la mention de l'acrotère en complément du faitage	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Qualité urbaine et architecturale et environnementale – Principes généraux	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Qualité urbaine et architecturale et environnementale – Aspect des toitures	✓	✓					✓	
Parc photovoltaïque							✓	✓

Les évolutions du règlement sont détaillées dans les parties ci-dessous. Les éléments écrits en vert sont ajoutés. Les éléments en rouge et rayés sont supprimés.

■ Interdiction ou limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – zones A et N

Afin de préserver les ressources agricoles de la commune et pour être en cohérence avec le SCOT du Seuil du Poitou, l'implantation des parcs photovoltaïques en zone agricole sera conditionnée. En effet, le SCOT du Seuil du Poitou demande de privilégier pour l'implantation des parcs photovoltaïques au sol des sites à aucun ou à faibles enjeux agricoles. Ainsi, les parcs photovoltaïques au sol devront s'implanter sur les sites impropres à l'agriculture et/ou pollués.

Issue d'une lente percolation à travers les assises crayeuses du turonien, l'eau thermale de La Roche-Posay est naturellement riche en Sélénium, un oligo-élément aux vertus anti-oxydantes. L'Eau Thermale de La Roche-Posay est une véritable merveille de la nature aux propriétés thérapeutiques démontrées. La commune de la Roche Posay est d'ailleurs une station thermale depuis l'époque gallo-romaine et est aujourd'hui une des capitales européennes de la dermatologie thermique.

C'est pourquoi, la commune est reconnue pour son caractère touristique, notamment thermal, et se doit donc de préserver, ses ressources naturelles, son patrimoine bâti et ses paysages remarquables.

Dans cet objectif de préservation l'implantation des parcs photovoltaïques au sol :

- Sera interdite en zone naturelle, pour notamment éviter la dégradation des ressources naturelles (captage d'eau, réservoir de biodiversité, continuités écologiques...).
- Sera autorisée sous condition en zone agricole, sous réserve de justificatifs et dans les secteurs impropres à l'agriculture

Modification apportée au règlement de la zone A

Avant modification :

7.1.3- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont admis dans la zone Ad dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur, sont admis les abris pour animaux.

Sont également admises en zone A, y compris les secteurs Ad et Ah, les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole comme :

- les unités de vente directe sous réserve que :
 - les produits commercialisés sont exclusivement liées à une exploitation agricole ;
 - le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 100 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée.
- les plateformes de stockage et de collecte des coopératives agricoles.

(...)

Après modification :

7.1.3- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont admis dans la zone Ad dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur, sont admis les abris pour animaux.

Sont également admises en zone A, y compris les secteurs Ad et Ah, les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole comme :

- les unités de vente directe sous réserve que :
 - les produits commercialisés sont exclusivement liées à une exploitation agricole ;
 - le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 100 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée.
- les plateformes de stockage et de collecte des coopératives agricoles.

Sont également admis en zone A, sous réserve de justificatifs, les parcs photovoltaïques au sol dans les secteurs impropres à l'agriculture (sites pollués, sites au potentiel agronomique nul).

Tout projet de parc photovoltaïque devra répondre à des exigences fortes pour préserver la fonction agricole et assurer l'intégration paysagère et environnementale des projets.

(...)

Modification apportée au règlement de la zone N

Avant modification :

8.1.2- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits dans la zone N et les secteurs déclinés excepté le secteur NI, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;

- les carrières et extractions de matériaux ;
 - de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques,...) ;
 - le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
 - les dépôts de véhicules ;
 - les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
 - les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- (...)

Après modification :

8.1.2- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits dans la zone N et les secteurs déclinés excepté le secteur NI , les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
 - les carrières et extractions de matériaux ;
 - de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques,...) ;
 - le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
 - les dépôts de véhicules ;
 - les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
 - les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
 - les parcs photovoltaïques au sol.
- (...)

■ **Le stationnement / Dispositions générales du règlement**

La commune de la Roche Posay, située en zone rurale dispose d'une faible desserte en transport en communs. Les règles de stationnement doivent donc répondre à un besoin important, car l'automobile est le principal moyen d'accès aux services et commerces de la ville.

• **La reformulation des règles de stationnement pour le logement**

Le règlement applicable prévoit les dispositions suivantes : « 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement ».

Pour clarifier la rédaction les élus ont souhaité **reformuler la règle sur le nombre minimal de places de stationnement en fonction de la taille des logements, sans en changer la finalité.**

• **Les précisions apportées pour les autres destinations**

Pour les autres destinations que le logement, le PLU actuel prévoit une règle souple : « *les emplacements de stationnement devront être suffisants au regard de la nature et des besoins inhérents à chaque construction* ».

Les élus souhaitent affiner cette réglementation, sauf en zone UA, car l'automobile n'est pas adaptée dans la cité médiévale pour des constructions autres que du logement. En zone UA, au regard de la densité urbaine et de l'offre en stationnement existant, le besoin en stationnement sera estimé en fonction :

- de nature de l'activité ;
- du taux et du rythme de sa fréquentation ;
- des besoins en salariés ;
- de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Selon le type et la taille de l'activité, un nombre minimal de stationnement est imposé. La règle est laissée souple pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, les industries, les entrepôts et les activités tertiaires, car le nombre de places de stationnement n'est pas corrélé à une surface de bâtiments.

En cas d'espace foncier insuffisant, le nombre de place de stationnement exigé peut être réduit. Cette exception permet la création ou l'extension de restaurant, commerce ou hôtel, même si la configuration du terrain ne permet pas la création de place de stationnement.

Extraits du règlement modifié

4.2 - Stationnement des véhicules - 4.2.2- Règles quantitatives

→ Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	<p>1 place par logement en zone UA</p> <p>2 places par logement en zone A et N.</p> <p>En dehors des zones UA, A et N : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement pour les logements entre 0 et 60 m² inclus de surface de plancher, - 2 places de stationnement pour les logements supérieur à 60 m² et jusqu'à 120 m² inclus de surface de plancher, - 3 places de stationnement pour les logements de plus de 120 m² de surface de plancher. <p>Toutefois, il est exigé une place supplémentaire pour l'équivalent de 3 logements dans la zone 1AU. Ces places supplémentaires peuvent être regroupées au sein de l'emprise foncière de la zone 1AU concernée.</p>

→ Pour les autres constructions :

En zone UA Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

En dehors des zones UA, A et N s'appliquent les dispositions ci-dessous. En cas d'espace foncier insuffisant, le nombre de place de stationnement exigé peut être réduit.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Commerce Artisanat	<ul style="list-style-type: none"> - Si la surface de plancher totale (vente et réserves) est supérieure à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher commencée. - Si la surface de plancher totale des constructions (vente et réserves) est inférieure à 150 m² : pas de place de stationnement nécessaire.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre

Restauration	Si la salle de restauration est d'une surface <ul style="list-style-type: none">- inférieure ou égale à 30 m² : aucune place de stationnement n'est exigée.- supérieure à 30 m² : 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant.
Équipements d'intérêt collectif et services publics Industries Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Les emplacements de stationnement devront être suffisants au regard de la nature et des besoins inhérentes à chaque constructions

■ Volumétrie et implantation des constructions / Hauteur des constructions – Secteur UBr

Concernant la hauteur des constructions en UBr, les élus souhaitent que **le R+1 soit autorisé**.

Extraits du règlement modifié

2.1.5- Volumétrie et implantation des constructions

→ *Hauteur des constructions*

Dans le secteur UBr :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage). Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R + combles aménageables **ou R + 1**).

■ Volumétrie et implantation des constructions / Hauteur des constructions – toutes les zones

Concernant la hauteur des constructions, les élus souhaitent que le règlement mentionne une **hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère**. Cette règle s'applique sur tous le territoire, car a minima, les annexes de moins de 20 m² peuvent avoir un toit terrasse dans toutes les zones. Ce complément permet de corriger une erreur matérielle qui bloquait l'instruction des constructions avec un toit terrasse.

Extraits du règlement modifié

...pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage **ou à l'acrotère**)

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Principes généraux – Dans toutes les zones

Afin de préciser les règles sur l'insertion paysagère des constructions, il sera demandé une simplicité des volumes, une unité d'aspect et l'usage de matériaux en tenant compte des paysages environnants. La règle est également précisée sur l'autorisation de constructions d'architecture contemporaine et sur l'insertion des panneaux solaires.

Extraits du règlement modifié

2.1.6 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est autorisée. L'architecture bioclimatique peut être encouragée.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité du volume, unité d'aspect,
- Proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

...

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, ~~doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture~~ doivent être intégrés dans la toiture.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Aspect des toitures

➤ DANS TOUTES LES ZONES

Afin de faciliter la compréhension de la règle sur les matériaux de toitures, la règle est reformulée.

Extrait du règlement modifié

2.1.6 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Toitures

~~Les matériaux apparents en toiture ne doivent pas présenter un caractère précaire et doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.~~

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. En cas d'extension, les matériaux apparents sont de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.

➤ EN ZONE UA ET DANS LES SECTEURS UBh ET Ah

Les élus souhaitent être plus permissifs sur la forme des toitures en zone UA, secteurs UBh et Ah, en autorisant des toitures à 1 pente pour les extensions de plus de 5 mètres de longueur d'accroche sur la construction principale.

Extrait du règlement modifié

2.1.6 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Toitures

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ou les extensions ayant une longueur d'accroche sur la construction principale de plus de 5 mètres :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat ou de même style que l'existant ou de même nature et de même teinte que les bâtiments existants. ~~L'usage de couleur criarde est interdit.~~

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² (exceptés les extensions ayant une longueur d'accroche sur la construction principale de plus de 5 mètres)

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être :
 - comprise entre 40 et 50°, permettant la pose de petites tuiles plates ;
 - inférieur à 40° si la couverture d'origine est en tuiles terre-cuite d'emboîtement à cotes ou losangés, rouge nuancé, ou en tuiles terre-cuite canal dite "tige de botte", de tons mêlés.

Un toit à une seule pente peut être autorisé :

- ~~○ pour les extensions dont la façade la plus large est inférieure à 5 mètres et qui sont adossées à une autre construction ou ;~~
- pour les bâtiments dont la façade la plus large est inférieure à 3 mètres et qui sont implantés sur au moins une limite séparative.

➤ EN ZONE UA ET DANS LE SECTEUR UBh

Une souplesse est souhaitée pour les extensions des constructions existantes qui ne répondent pas aux critères sur les matériaux de couverture. Il sera accepté les matériaux de couverture semblables à ceux du bâtiment principal.

Extrait du règlement modifié

2.1.6 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Toitures

(...)

Les matériaux de toiture sont d'aspect ardoises naturelles ou les tuiles plates ou de même style que l'existant. ~~L'usage de couleur criarde est interdit.~~

➤ **EN ZONE A**

La commune souhaite **permettre des matériaux différents de la tuile plate et de l'ardoise naturel**, à la différence des zones UA et UB ou seules les constructions existantes qui ne répondent pas aux critères sur les matériaux de couverture disposent d'une dérogation.

Extrait du règlement modifié

2.1.6 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➔ **Toitures**

Dans le secteur Ah :

(...)

~~Les matériaux de toiture sont d'aspect ardoises naturelles ou tuiles plates.~~ L'usage de couleur criarde est interdit.

■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Panneaux photovoltaïques**

Afin d'assurer une meilleure insertion architecturale des panneaux solaires sur les toitures des bâtiments, un alinéa « Panneaux photovoltaïques » est ajouté au chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Une distinction est faite entre :

- la zone UA et le secteur UBh, où il n'y a pas de dérogation possible sur l'insertion des panneaux solaires ;
- les autres zones (où les enjeux paysagers sont moins prégnants) où une dérogation est possible pour la superposition des panneaux sur le toit en cas d'impossibilité technique.

➤ **EN ZONE UA ET EN SECTEUR UBh**

Extrait du règlement modifié en UA et UBh

2.1.6 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➔ **Panneaux photovoltaïques**

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de préférence de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).
2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

	<ul style="list-style-type: none">- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).	
--	--	--

➤ **DANS TOUTES LES AUTRES ZONES**

Extrait du règlement (hors UA et UBh)

2.1.6 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➔ **Panneaux photovoltaïques**

De préférence, les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).
2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).



En cas d'impossibilités techniques, la superposition est permise.

Création du règlement des secteurs UBI et Ne1

En réponse aux changements de zonage, le règlement évolue de la manière suivante :

■ Création d'un secteur dédié au développement des équipements et services médicaux et paramédicaux (UBI)

Le nouveau secteur UBI sera dédié au développement des équipements et services médicaux et paramédicaux. Le but est **d'éviter la revente de ces locaux pour des activités commerciales, ou non liées aux services de santé**. Les règles seront les mêmes que dans le secteur UBr (zone urbaine d'architecture récente) mais seront seulement autorisées les destinations suivantes :

- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées à une activité médicale ou paramédicale

Extraits du règlement modifié

2.1.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage). Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables ou R+2).

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Dans le secteur UBh et UBr :

→ **Artisanat et commerce de détail**

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

→ **Industrie et entrepôt**

Les nouvelles constructions à usage d'industrie et entrepôt sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- sous réserve que les nuisances olfactives, sonores et visuelles générées par l'extension ne soient pas de nature à générer de nouvelles contraintes pour l'existant,
- que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments à vocation d'industrie et entrepôt ne dépasse pas 150 m² par unité foncière,
- que leur hauteur ne dépasse pas 7 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage).

Dans le secteur UBI :

→ **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité médicale ou paramédicale.

2.1.5- Volumétrie et implantation des constructions

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des bâtiments à destinations « industrie » et « entrepôts » ne dépasse pas 7 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage).

Dans le secteur UBh :

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage). Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables ou R+2).

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Dans le secteur UBr et UBI :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère). Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R + combles aménageables ou R + 1).

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le secteur UBr et UBI :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- à partir de 3 mètres depuis la limite d'emprise publique ou des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- à l'alignement de l'emprise publique ou des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les garages individuels ne sont admis que lorsqu'ils n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

→ **Clôtures**

- Situées le long des voies et emprises publiques

Dans le secteur UBr et UBI :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

■ **Création d'un STECAL dédié au développement des équipements et services liés au golf de la Roche Posay (Ne1)**

Le projet de club-house du golf de la Roche-Posay nécessite la délimitation d'un STECAL spécifique, sur une partie de l'emprise du STECAL existant du parcours de golf (Ng).

L'emprise devra permettre la construction des bâtiments projetés, d'une emprise au sol d'environ 600 m².

Au sein de ce STECAL **les règles seront les mêmes que le secteur Ne, exceptés :**

- **L'emprise au sol maximum cumulée des nouveaux bâtiments qui sera limitée à 600 m²** (le projet de club-house prévoit une surface de plancher de 328 m² + une terrasse de 206 m²).
- La hauteur maximale des bâtiments sera fixée à 4 mètres.
- Les sous-destination, en plus de la sous-destination « **équipements sportifs** », seront également autorisés pour **la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.**

Extrait du règlement modifié

8.1.5 - Volumétrie et implantation des constructions

→ *Emprise au sol*

Dans le secteur **Ne**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 500 m². Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU ;

Dans le secteur **Ne1**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 600 m².

Dans le secteur **Ng**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 20 m². Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU ;

Dans le secteur **Nl**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 500 m² par unité foncière. Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU ;

Dans le secteur **Nm** :

- L'emprise au sol cumulée totale des nouvelles extensions et des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser 3 000 m². Cette emprise s'ajoute aux emprises construites et existantes au moment de l'approbation du PLU,
- Dans le cas d'opération de déconstruction-reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à l'emprise au sol initiale. Dans le cas d'extension de l'emprise au sol, se référer à la règle des extensions ci-dessus.

Dans le secteur **Ns**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m². Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU ;

Dans le secteur **Nt**, l'emprise au sol des bâtiments (existants et nouveaux) ne doit pas dépasser 30% de la surface totale du secteur **Nt**.

Dans le secteur **Nv**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40 m². Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU.

Dans la zone **N** :

L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU (extensions comprises) des bâtiments à destination d'habitation ou des changements de destination identifiés au titre du L. 151-11 est limitée à 60 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).

Pour les constructions principales à destination d'habitation ou pour les changements de destination identifiés au titre du L. 151-11 ayant une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, les extensions des habitations sont autorisées jusqu'à 150 m² de surface totale d'emprise au sol de la construction principale sans que cela ne dépasse 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

Pour les constructions principales à destination d'habitation ou pour les changements de destination identifiés au titre du L. 151-11 ayant une emprise au sol supérieure ou égal de 100 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol initiale m².

→ *Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans la zone **N**, à l'exclusion du secteur **Nt**, **Nm**, **Ng** et **Nv**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère).

Pour les constructions à usage d'habitations :

- la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Au sein des secteurs Ng, Ne1 et Nv, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

■ Justification des dispositions du règlement dans les cas soumis à l'avis de la CDPENAF

La création du secteur Ne1 constitue un STECAL au sein desquels l'article L 151-13 du code de l'urbanisme indique que le règlement « **précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone** » et « **fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire** ».

La création de ce STECAL Ne1 va permettre l'implantation d'un nouveau club house en lien avec l'activité du golf. Celui-ci, conçu par le célèbre champion français Jean Garaïalde, joue un rôle important dans l'image touristique de la commune de La Roche Posay.

Le club house existant ne correspond plus aux besoins grandissants actuels . En effet, les aménagements réalisés sur le practice de golf ont entraîné une fréquentation plus importante du site. Dès lors afin de répondre aux attentes et pouvoir ainsi maintenir l'activité économique de ce site, un club house offrant une gamme plus diversifiée est nécessaire. Il apparait en outre que l'actuel club house, de type « préfabriqué » présente un aspect extérieur peu qualitatif.

Il est également à noter que pour des raisons techniques et de protection des captages d'eau thermale, le projet est de transformer le club house actuel en locaux techniques. En effet, le club house actuel est situé en dehors des périmètres de protection de captage d'eau thermale. Ainsi, la création de ce nouveau STECAL permettra de conforter le caractère touristique et thermal de la commune, d'une part par le développement de nouvelles activités, et d'autre part en assurant la préservation des ressources thermales.

La commune est connue pour ses paysages remarquables dont la préservation est un objectif important. En limitant la hauteur maximale des constructions autorisées à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère, la volonté est de conserver un cône de vue sur la cime des arbres environnants.

Le tableau suivant indique pour chaque éléments soumis à l'avis de la CDPENAF, la réglementation applicable au secteur Ne1.

Figure 9. Justification des dispositions réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF

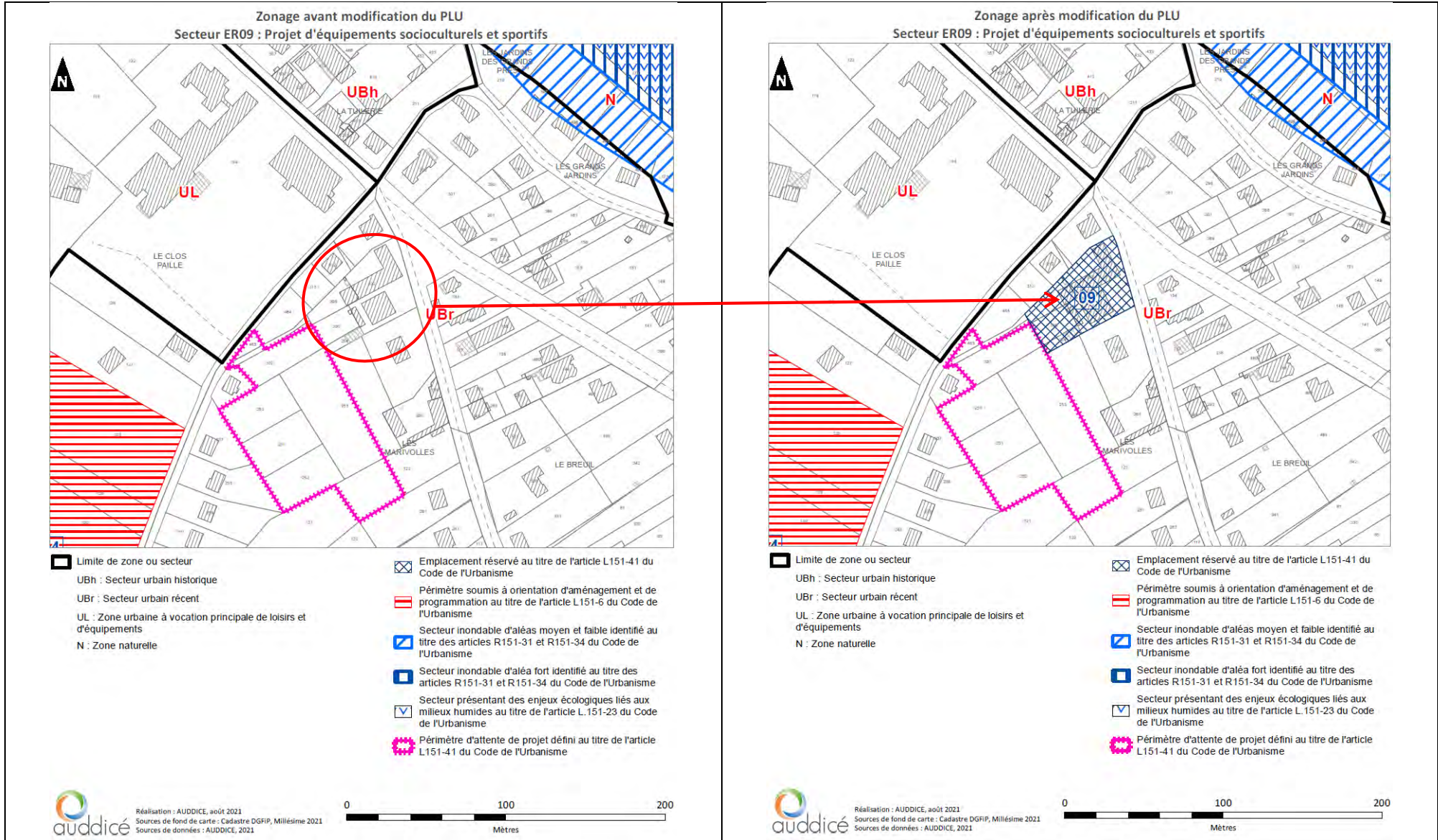
STECAL	Secteur concerné	Secteur Ne1 - 0,50 ha
	Surface	
	Hauteur	Limitée à 4 m au faitage ou à l'acrotère

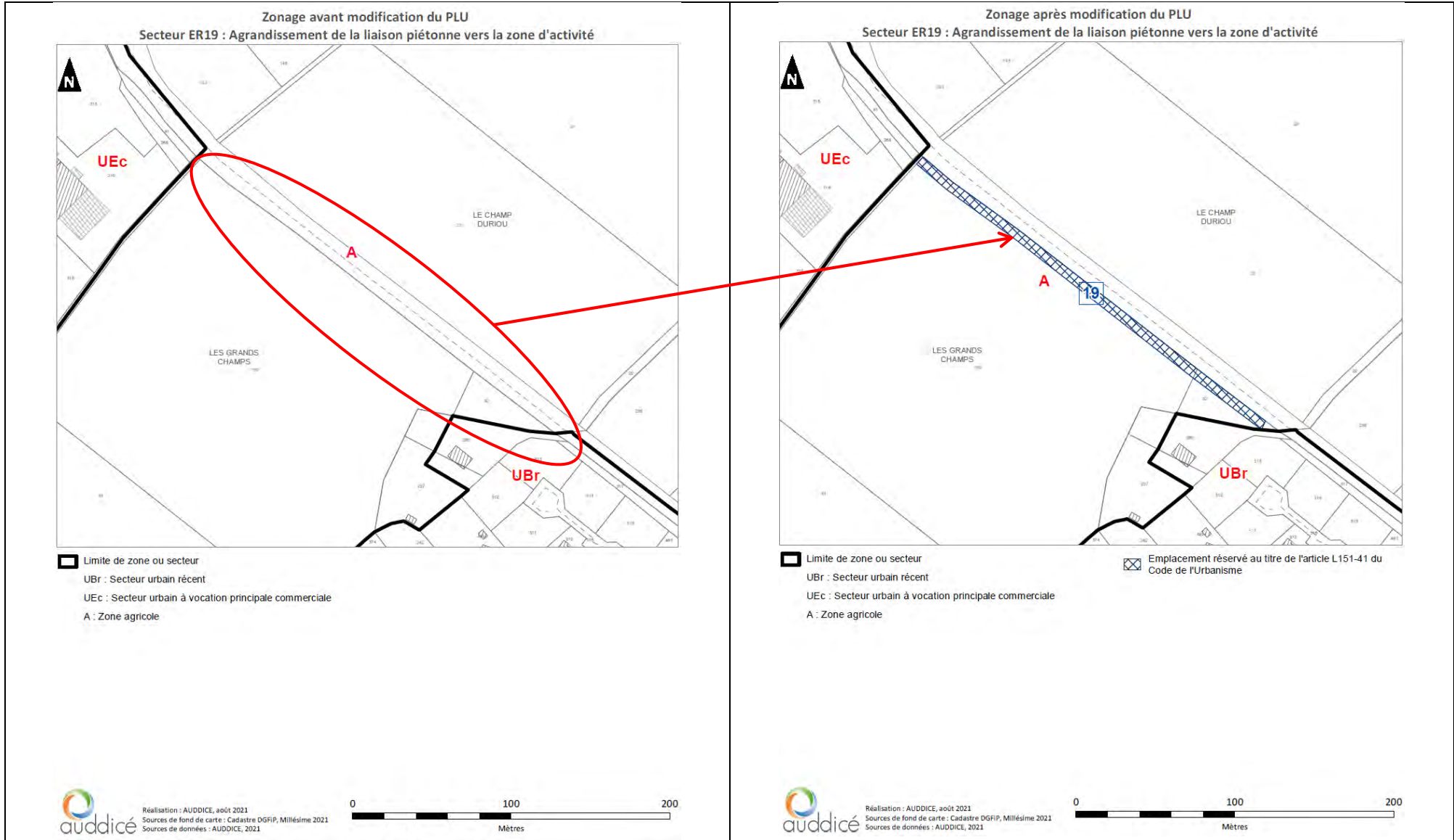
<p>Implantation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Par rapport au voies et emprises publiques</u> : Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d’emprise publique ne doivent pas avoir d’accès direct sur l’emprise publique. - <u>Par rapport aux limites séparatives</u> : 3 mètres. - <u>Dispositions particulières</u> : Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d’envisager ces implantations ; - Pour la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d’approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante ; - Dans le cas d’un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, et sous réserve que l’extension n’aggrave pas le recul et retrait observé ; - Lorsque le projet de construction concerne une annexe ; - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l’incendie).
<p>Densité</p>	<p>L’emprise au sol cumulée des nouvelles constructions est limitée à 600 m². Au sein du secteur Ne1 délimité.</p>
<p>Raccordement aux réseaux publics, hygiène et sécurité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Eau potable</u> : Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable. - <u>Assainissement</u> : <ul style="list-style-type: none"> - si le réseau collectif est présent : obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau , - à défaut : assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d’assainissement collectif dès sa réalisation. <p>Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l’environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.</p> <p>Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal ou agricole, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.</p>

2.1.3 Les emplacements réservés

Les modifications des emplacements réservés sont indiquées dans les cases en orange du tableau suivant :

Avant modification du PLU				Après modification du PLU			
N°	Libellé	Bénéficiaire	Surface en m²	N°	Libellé	Bénéficiaire	Surface en m²
1	Zone de loisirs, espace vert et aménagement d'une baignade	Commune	3432	1	Zone de loisirs, espace vert et aménagement d'une baignade	Commune	3432
2	Zone de loisirs, espace vert et aménagement d'une baignade	Commune	10131	2	Zone de loisirs, espace vert et aménagement d'une baignade	Commune	10131
3	Aménagement du carrefour et stationnement	Commune	10545	3	Aménagement du carrefour et stationnement	Commune	10545
4	Aménagement d'un point de vue sur la Tour Guilloteau	Commune	101	4	Aménagement d'un point de vue sur la Tour Guilloteau	Commune	101
5	Jonction de voirie entre le boulevard du Connétable et la route de Posay	Commune	570	5	Jonction de voirie entre le boulevard du Connétable et la route de Posay	Commune	570
6	Voie douce		8239	6	Voie douce		8239
7	Sécurisation du carrefour		97	7	Sécurisation du carrefour		97
8	Cheminement piéton	Commune	5523	8	Cheminement piéton	Commune	5523
9	Cheminement piéton	Commune	568	9	Projet d'équipements socioculturels et sportifs	Commune	2612
10	Aménagement d'un chemin piéton sur le bord de la rivière	Commune	1995	10	Aménagement d'un chemin piéton sur le bord de la rivière	Commune	1995
11	Zone de loisirs / espace vert	Commune	2381	11	Zone de loisirs / espace vert	Commune	2381
12	Accès à une zone d'urbanisation future	Commune	814	12	Accès à une zone d'urbanisation future	Commune	814
13	Accès à une zone d'urbanisation future	Commune	1085	13	Accès à une zone d'urbanisation future	Commune	1085
14	Cheminement piéton	Commune	654	14	Cheminement piéton	Commune	654
15	Aménagement d'un chemin piéton sur le bord de la rivière	Commune	7255	15	Aménagement d'un chemin piéton sur le bord de la rivière	Commune	7255
16	Voie douce	Commune	1692	16	Voie douce	Commune	1692
17	Extension de l'hippodrome et du centre équestre	Commune	54292	17	Extension de l'hippodrome et du centre équestre	Commune	54292
18	Voirie	Commune	421	18	Voirie	Commune	421
19	Aménagement des bords de Creuse pour des activités culturelles, sportives et/ou de loisirs	Commune	9274	19	Agrandissement de la liaison piétonne vers la zone d'activité	Commune	1635





CHAPITRE 3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les changements apportés au PLU de la Roche Posay sont classés ci-dessous selon qu'ils aient ou non une incidence sur l'environnement.

3.1.1 Evolutions sans incidences sur l'environnement

Certaines dispositions de la modification du PLU de la Roche-Posay n'ont aucune incidence car elles correspondent soient à :

- Une précision des règles existantes ;
 - Une réduction des droits à construire.
-
- **Les modifications des règles de stationnement** : précision du nombre de stationnement à prévoir. L'évolution du règlement écrit concernant le stationnement vise à clarifier le nombre de places de stationnement à réaliser. Il permet de faciliter l'instruction des permis de construire et d'apporter une meilleure lisibilité aux porteurs de projet.
La règle initiale étant au cas par cas, il n'est pas possible de mesurer si cette mesure va ou non dans le sens de la lutte contre l'artificialisation des sols.
 - **Les modifications des règles de hauteur des constructions** : précision de la hauteur à l'acrotère.
 - **Les modifications des règles sur l'aspect des constructions** :
 - précision de la règle sur l'aspect qualitatif des matériaux de toitures et renforcement de la règle sur les annexes et des extensions des constructions,
 - précision de la règle sur l'aspect général des constructions contemporaines.
 - **Les modifications des principes généraux du règlement sur l'aspect extérieur des constructions** : précision de la règle sur l'aspect du volume global des constructions.
 - **Les modifications des règles d'insertion des panneaux photovoltaïques** : précision de la règle sur l'implantation par rapport à la toiture.
 - **La suppression de l'emplacement réservé n°19 en zone N pour l'« aménagement des bords de Creuse pour des activités culturels, sportives et/ou de loisirs »** : l'emplacement réservé est déjà acquis pour la réalisation des aménagements prévus.
 - **La création d'un emplacement réservé en zone UBr pour des « équipements sportifs et socio-culturels » sur l'ancienne école Notre Dame** : le terrain est déjà bâti et l'emplacement réservé réduit les possibilités de construire.
 - **La création d'un emplacement réservé en zone A pour l'agrandissement d'un chemin vers la zone d'activité** : l'emplacement réservé réduit les possibilités de construire, encourage et sécurise la circulation des piétons et cyclistes.
 - **La création d'un secteur UBI spécifique aux équipements et services médicaux et paramédicaux** : les terrains étaient déjà ouverts à l'urbanisation en zone UBr. Le nouveau classement réduit les possibilités de bâtir (destinations autorisées plus réduites).

- **L'interdiction d'aménager des parcs photovoltaïques dans les zones agricoles et naturelles :** l'interdiction d'aménagements de parcs photovoltaïques réduit les droits à construire. Cette évolution du règlement permet de préserver les terres agricoles et naturelles : les parcs photovoltaïques au sol ne peuvent s'implanter qu'en zone urbaine ou à urbaniser, c'est-à-dire des espaces ayant vocation à être urbanisés.

3.1.2 Evolution avec incidences sur l'environnement

Certaines dispositions de la modification du PLU de la Roche-Posay ont une incidence sur l'environnement, pour les raisons indiquées ci-dessous.

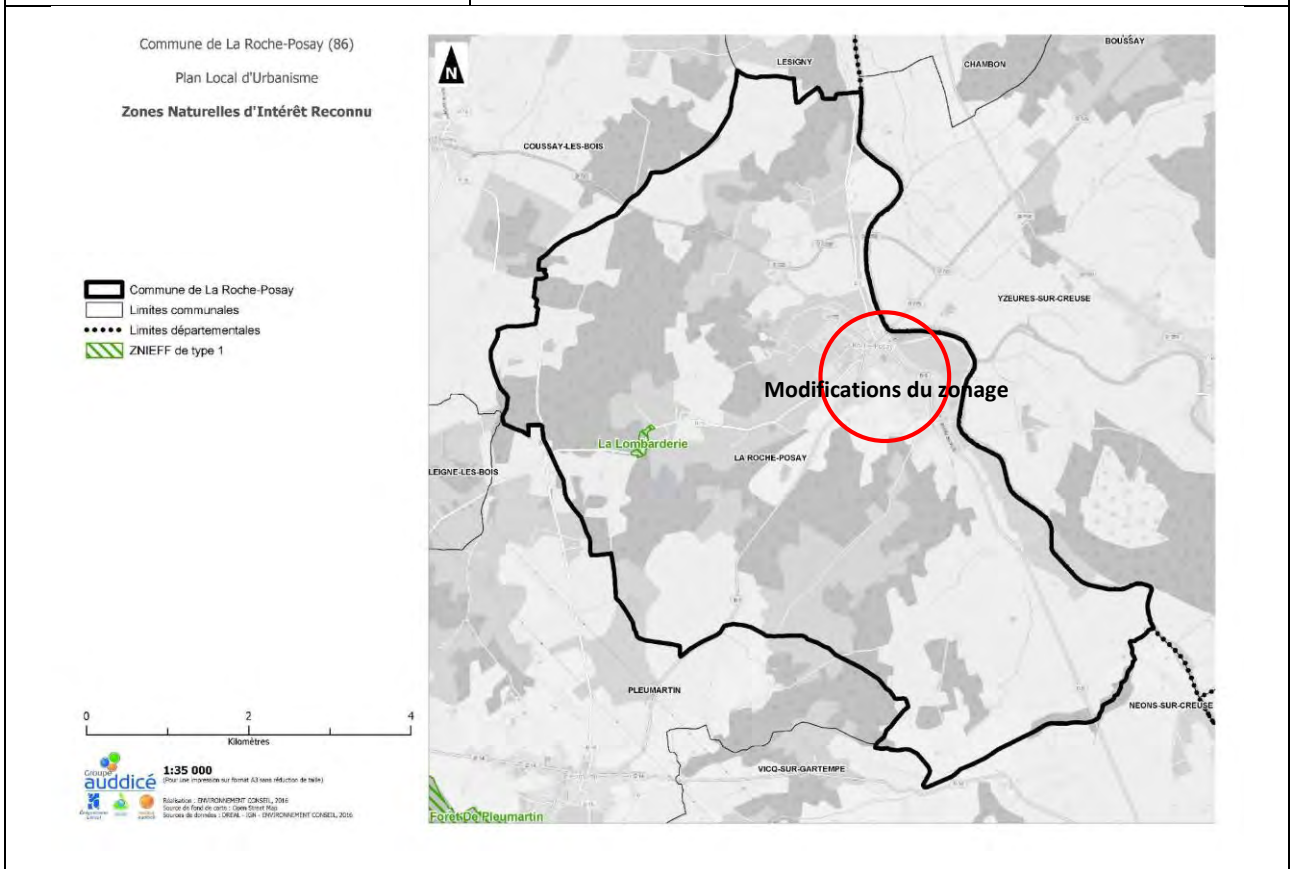
- **Les modifications des règles sur l'aspect des toitures en zone A :** le fait de ne plus imposer des matériaux d'aspect tuile plate ou ardoise pour la couverture de toiture (dans le cadre d'une construction d'architecture contemporaine) peut avoir une incidence sur le paysage.
- **Les modifications des règles sur l'aspect des toitures en zone UA :** le fait d'élargir les possibilités de toitures à une pente pour les extensions de plus de 5 mètres de façade peut avoir une incidence sur le paysage.
- **La suppression de l'emplacement réservé n°9 en zone UBr pour un « Cheminement piéton » :** la suppression de l'emplacement réservé rouvre des droits à bâtir sur son emprise. L'incidence est cependant modérée par rapport au PLU approuvé en 2019 puisque le terrain se situe en zone urbaine constructible et que l'emprise de l'emplacement réservé était minime.
- **La création d'un secteur spécifique Ne1 (STECAL) sur l'emprise du golf de la Roche-Posay :** le STECAL Ne1 ouvre des possibilités de constructions (nouvelles destinations, emprise au sol). L'incidence est cependant modérée par rapport au PLU approuvé en 2019, car le secteur Ne1 est délimité au sein d'un STECAL déjà existant en zone Ng, occupé par un parcours de golf, permettant des constructions et installations d'équipements sportifs liés à la pratique du golf. Il est à noter que l'emprise du secteur Ne1 comprenait déjà des constructions dans les 10 dernières années, qui ont été détruites. Concernant la prise en compte des périmètres de captage d'eau thermale, la réglementation liée à cette servitude s'applique au projet de club house. Le plan de zonage rappelle par une trame spécifique la présence de la servitude. Le porteur de projet du club house est également le propriétaire des sources thermales. Il sera donc attentif à leur préservation via les expertises des hydrogéologues.

Figure 10. Evolution de l'occupation du secteur Ne (Source : Géoportail)



3.1.3 Synthèse des incidences

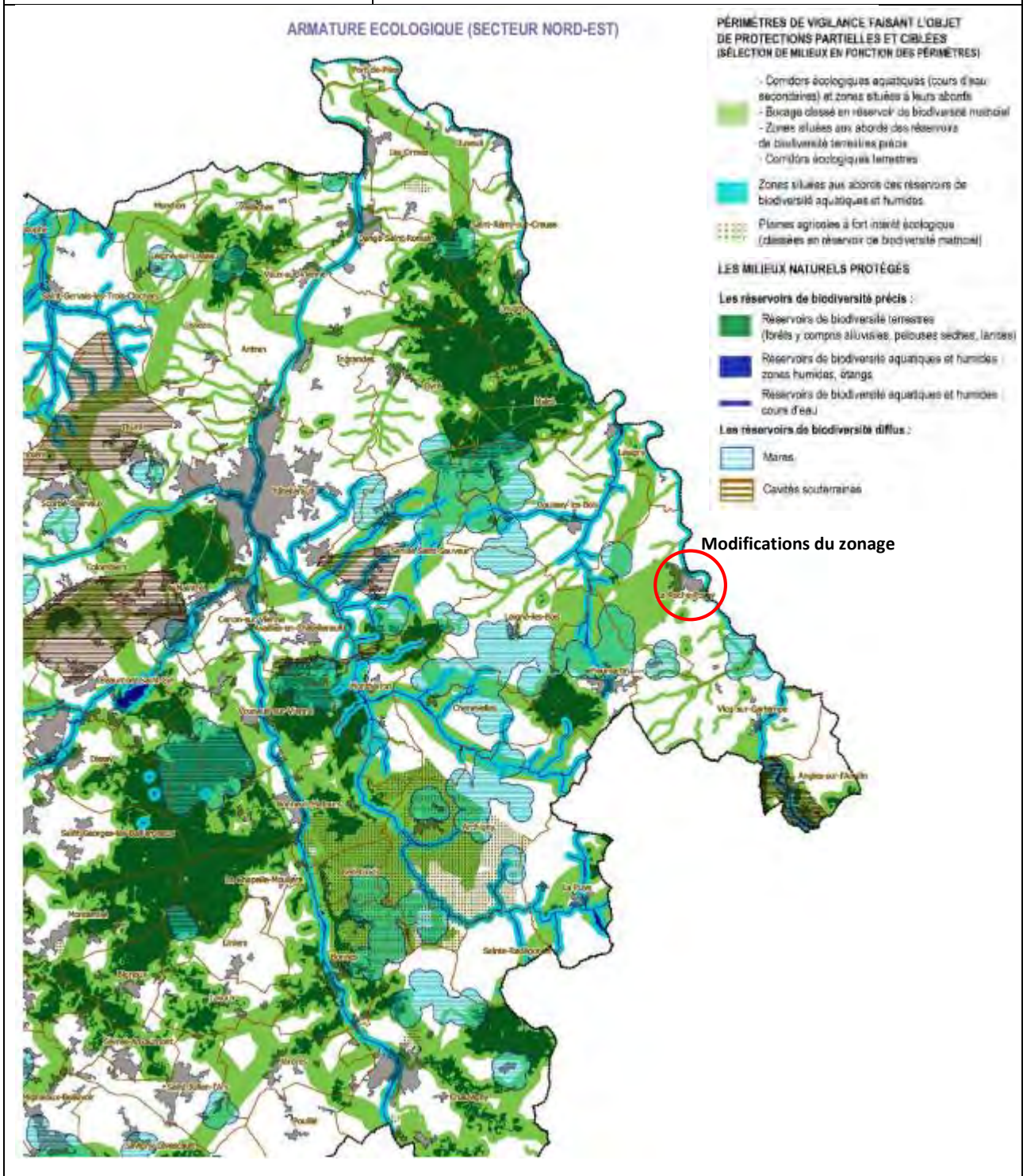
<p>Incidences sur les sites naturels sensibles environnants</p>	<p>La commune ne compte qu'un site d'intérêt reconnu : La ZNIEFF de type 1 de la Lombarderie.</p> <p>Les modifications du règlement graphique et écrit n'ont pas d'incidence sur ce site.</p>
--	---



Incidence sur les continuités écologiques

Les modifications du zonage se situent partiellement dans un périmètre de vigilance du SCOT du Seuil du Poitou. Au regard du PLU approuvé en 2019, l'augmentation des possibilités de bâtir en zone Ne1 et UBr aura une incidence modérée sur ces secteurs puisqu'il s'agit de terrain où des constructions sont déjà autorisées.

Les modifications du règlement n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.

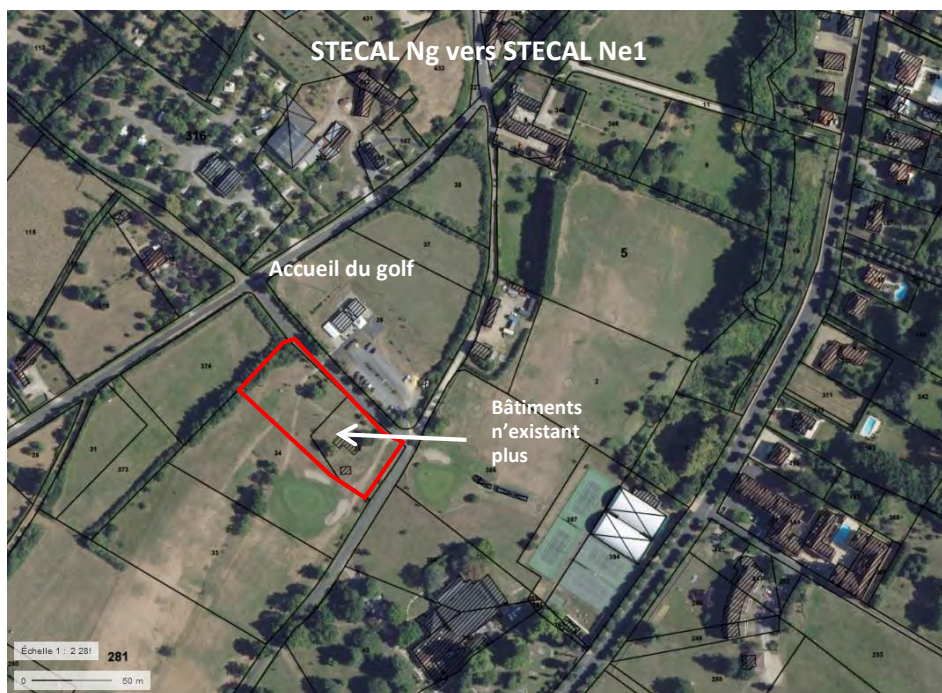


Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Les modifications du zonage ne constituent pas d'ouverture supplémentaire de surface à l'urbanisation par rapport au PLU approuvé en 2019.

La réutilisation de l'ancienne école Notre Dame pour des équipements publics aura un effet plutôt positif en limitant le prélèvement de surfaces agricoles et naturelles.

Les modifications du règlement n'ont pas d'incidence sur la consommation d'espaces



<p>Incidence sur le paysage et l'urbanisation</p>	<p>Les modifications des règles sur l'aspect des toitures en zone UA et A pourront avoir une incidence sur le paysage.</p> <p>L'augmentation des possibilités de bâtir en zone UBr (dans l'enveloppe urbain) et Ne1 (aucune visibilité de loin) n'auront pas d'incidence. Le STECAL est situé en continuité du tissu urbain, à quelques dizaines de mètres de bâtiments existants : terrains de sport couverts, spa source la Roche Posay, ancienne bâtisse agricole rue Renoir... En limitant la hauteur et l'emprise au sol du futur bâtiment, le règlement du PLU s'assure de son intégration paysagère. La hauteur maximale de 4 mètres permet de s'assurer que le futur bâtiment restera en dessous de la cime des arbres présents sur le site.</p> <p>Insertion paysagère du projet avec un bâtiment de 3,20 mètres</p>  <p>L'interdiction des parcs photovoltaïques en zones agricoles et naturelles aura une incidence bénéfique sur le paysage.</p>
<p>Incidence en matière de risques</p>	<p>Les modifications du règlement graphique et écrit ne créent pas de risques et n'augmentent pas l'exposition des biens et personnes aux risques connus.</p>
<p>Incidence en matière pollutions et de nuisances</p>	<p>Les modifications du règlement graphique et écrit ne créent pas de nuisances et n'augmentent pas l'exposition des biens et personnes aux nuisances connues.</p> <p>La création du secteur Ne1 aura une incidence modérée car il vient compléter une offre existante. La fréquentation du golf et ses incidences (circulation automobile, production/gestion des déchets, besoins en eau et énergie, etc.) seront légèrement augmentées.</p>

La modification du PLU aura donc une incidence faible sur l'environnement.