

# Plan Local d'Urbanisme



- **Modification n°3** -

## 1. Notice explicative

**Approbation :03/09/2012**

Modification 1 :24/02/2014

Modification 2 :17/10/2016

Modif. simplifiée 1 : 29/11/2017

Mise en comptabilité : 26/03/2019

Modif. simplifiée 2 : 28/05/2019

**Modification 3 : 07/09/2021**

**BEAUR**

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

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

*juillet 21*  
5.21.104

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>DÉLIMITATION D'UN STECAL AT</b>	<b>4</b>
	2.1 Contexte, objectifs et motivations : .....	4
	2.2 Modification du PLU : .....	9
<b>3</b>	<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>13</b>
	3.1 Sur la consommation foncière .....	13
	3.2 Sur l'agriculture .....	13
	3.3 Sur les milieux naturels .....	14
	3.4 Sur les eaux superficielles et souterraines .....	15
	3.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.....	15
	3.6 Sur le patrimoine paysager et bâti.....	15
	3.7 Sur l'air, le climat et l'énergie.....	15
<b>4</b>	<b>LES PIÈCES MODIFIÉES</b>	<b>16</b>
	4.1 Pièces écrites modifiées.....	16
	4.2 Pièces graphiques modifiées.....	16

# 1

## LE DOCUMENT D'URBANISME

### Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de Livron-sur-Drôme dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 03/09/2012**. Depuis, ce PLU a fait l'objet de deux procédures de modification (24/02/2014 et 17/10/2016), de deux procédures de modification simplifiée (29/11/2017 et 28/05/2019) et d'une mise en compatibilité avec le projet de ZAC d'activités « Confluence » (26/03/2019).

Par ailleurs, la révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal le 26/10/2015 est en cours.

### La collectivité compétente en matière de PLU :

La Communauté de communes du Val de Drôme en Biovallée (CCVD), dont fait partie Livron-sur-Drôme, dispose depuis 2017 de la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

### La procédure de modification mise en œuvre :

**A l'initiative du Président de la Communauté de communes du Val de Drôme en Biovallée, une nouvelle procédure de modification a été lancée par arrêté le 16/02/2021, avec pour objectif :**

> Délimiter un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A, autour d'une ancienne bâtisse, afin de permettre son évolution pour des activités oeno-touristiques.

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

*Par conséquent, le projet d'évolution du PLU peut suivre la procédure de modification de droit commun.*

### Plan de situation du secteur concerné par la modification :



## 2 DÉLIMITATION D'UN STECAL AT

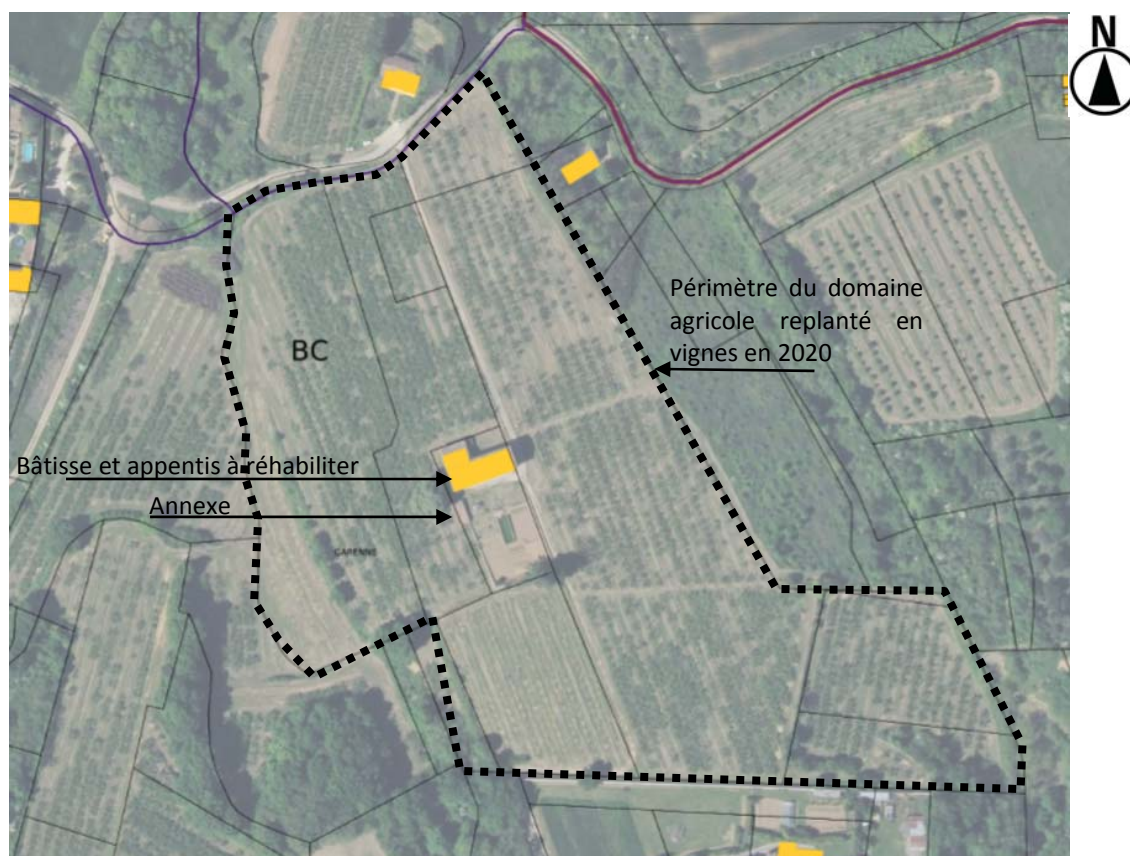
### 2.1 Contexte, objectifs et motivations :

#### Un projet oeno-touristique autour du domaine de la Garenne

Le domaine de la Garenne est situé à l'est du bourg, dans un secteur agro-naturel au relief vallonné et au paysage cloisonné par des haies naturelles et petits boisements.

Cet ancien domaine agricole comprend une bâtisse construite dans les années 1820 pour y accueillir l'habitation et la cave du domaine viticole du Comte de Sinard.

Depuis les années 1970, la bâtisse était restée inoccupée et les terres étaient exploitées en arboriculture.



Suite à un appel à candidature de la SAFER, le domaine agricole, avec la bâtisse, a été vendu pour un projet d'oeno-tourisme en association avec un viticulteur de la commune.

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

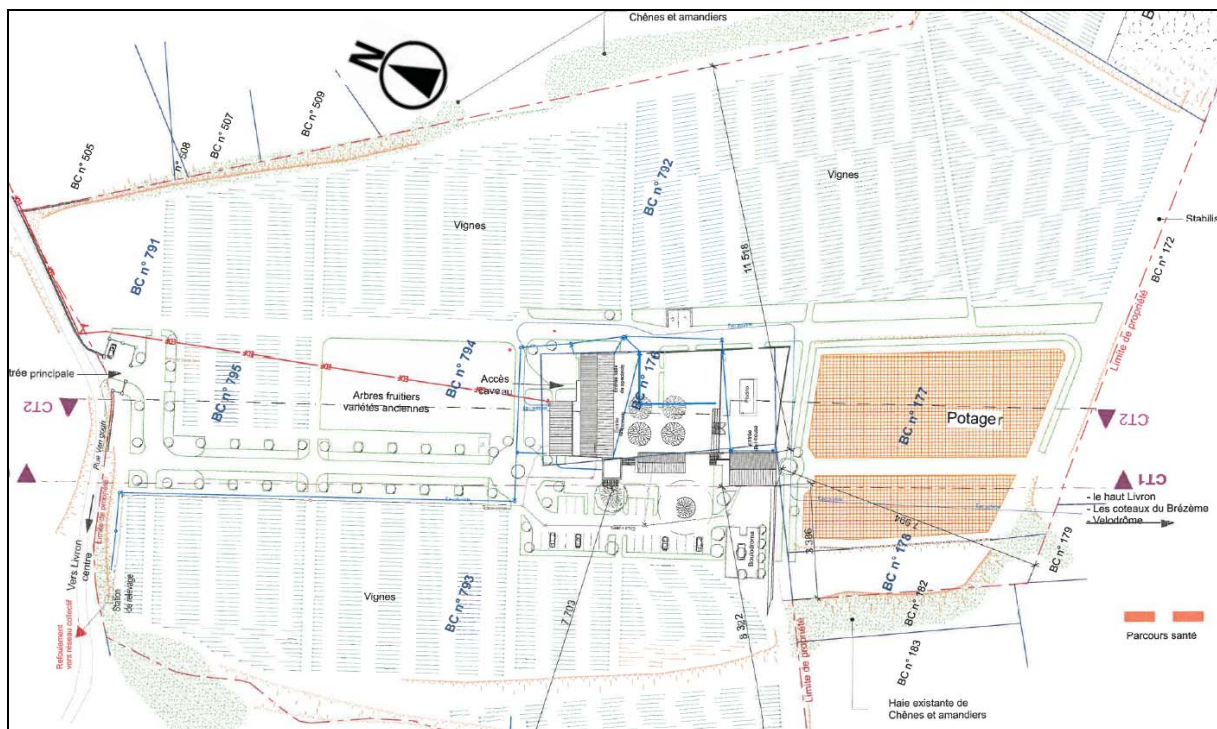
- une activité agricole avec la plantation de 4 ha de vignes (réalisée en 2020), exploitées en biodynamie.
- une activité oeno-touristique avec la réhabilitation et la transformation de la bâtisse pour permettre l'accueil touristique, l'organisation de manifestations et séminaires, la vinification, la dégustation et la vente du vin,...

Il peut être noté que le porteur de projet adhère à l'association Biovallée, dont l'objectif est de concevoir, promouvoir et démultiplier les pratiques de développement durable.

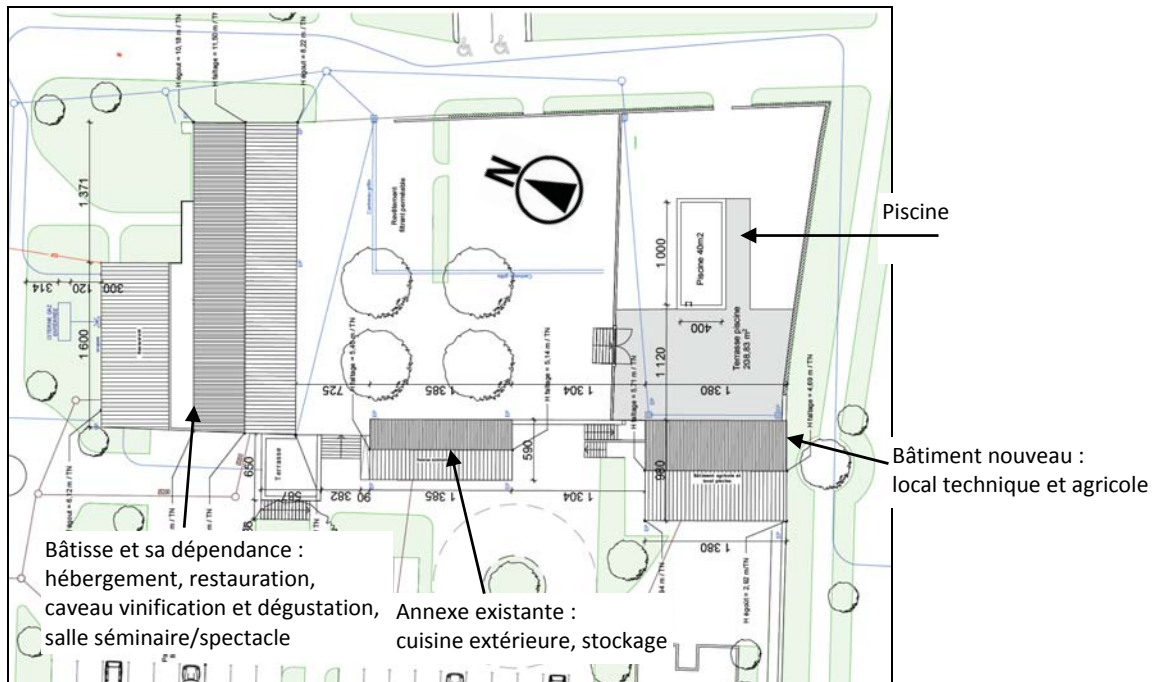
La mise en œuvre de ce projet oeno-touristique consiste en :

- > La réhabilitation de la bâtisse et sa dépendance nord pour la réalisation d'un hébergement touristique (gîte de 12 chambres, dont une permettant l'accueil de personnes à mobilité réduite), d'une salle de séminaire/spectacle pour 40 ou 80 personnes, d'une salle de restauration pour 50 personnes, d'un caveau de vinification et dégustation-vente. Une petite extension technique est également prévue.
- > L'aménagement et l'extension de l'annexe existante (stockage, cuisine extérieure)
- > La réalisation d'une piscine (le bassin d'agrément existant étant supprimé).
- > La construction d'un local agricole et technique au sud de l'annexe rénovée.
- > L'aménagement des espaces extérieurs pour le stationnement et les loisirs (terrain de boules,..) à l'ouest des bâtiments.
- > L'aménagement d'un jardin potager bio (permaculture) de 0,5 ha et la plantation de lavande sur 0,4 ha, au sud de l'ensemble bâti.

Plan masse de l'ensemble du projet :



Plan masse du projet - Zoom sur les bâtiments existants et à créer :



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

- accès routier depuis la rue Van Gogh au Nord (accès existant) ;
- raccordement au réseau collectif d'assainissement existant sur la rue Van Gogh ;
- la conduite de raccordement au réseau d'eau potable existante depuis le chemin de Sauvage au sud sera renforcée afin de répondre aux besoins du projet.
- une borne à incendie privée sera créée à proximité de la bâtisse par une canalisation de raccordement créée depuis le réseau d'eau potable existant au nord-ouest sur la rue van Gogh.

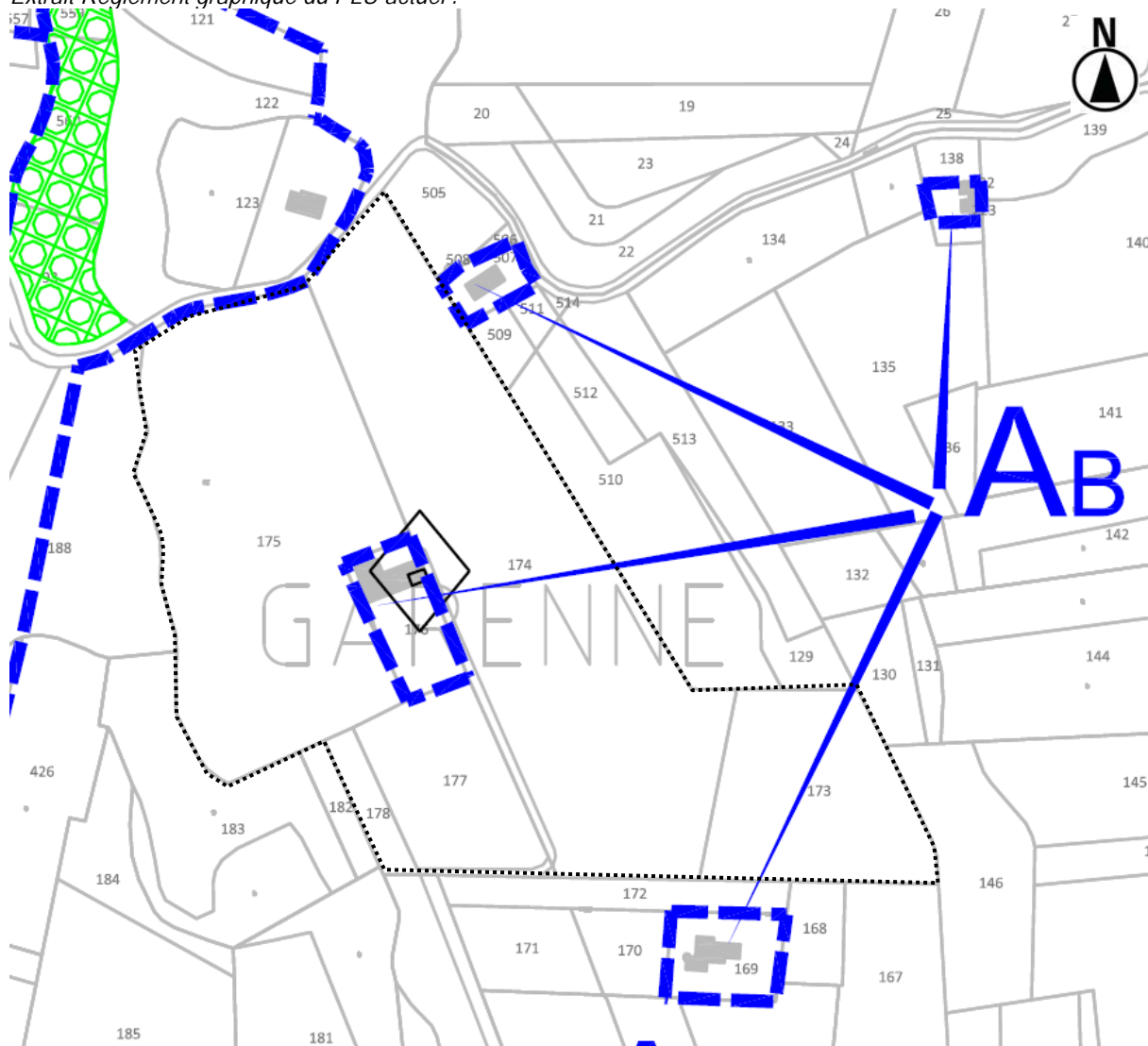
Les surfaces imperméabilisées seront réduites avec notamment :

- le chemin d'accès réalisé sous forme de chaussée drainante ;
- un espace de stationnement végétalisé ;

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

## Le PLU en vigueur

Extrait Règlement graphique du PLU actuel :



Dans le PLU actuel :

- les parcelles agricoles sont classées en zone A.
- la bâtisse et ses abords (annexe, bassin, jardin enclos) sont classés en secteur AB.

La zone agricole A est la zone réservée aux activités agricoles où les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont admises sous condition.

Le secteur AB autorise :

- l'évolution des habitations existantes (extension limitée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux et annexes limitées à 40 m<sup>2</sup>)
- l'aménagement et l'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

En outre, une petite partie (remise en rez-de-chaussée côté sud-est) du bâtiment est repérée pour le changement de destination.



> Le changement de destination de la totalité de la bâtisse pour le projet d'hébergement touristique et restauration, qui correspondent à la destination « commerce » du code de l'urbanisme, n'est donc pas possible dans le cadre du règlement actuel du PLU.

> La construction d'un nouveau local technique et agricole, qui est prévu dans le périmètre de l'actuelle zone AB n'est pas non plus possible.

### Délimitation d'un STECAL adapté au projet :

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est proposé de supprimer le secteur AB et de délimiter un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) dénommé « AT », dans lequel seront autorisés :

- le changement de destination des bâtiments existants pour les destinations :

- d'hébergement hôtelier.
- de commerce lié à des activités agro-touristique.
- agricole.

- les constructions nouvelles et extensions des bâtiments existants, dans la limite de 550 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale créée (hors piscine) et de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale créée après la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, à destination :

- d'hébergement hôtelier.
- de commerce lié à des activités agro-touristique.
- agricole.

- la construction d'une piscine dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin.

- les aires de stationnement en matériaux non imperméable.

Ce STECAL sera limité à la partie du tènement nécessaire aux aménagements et constructions prévues : son périmètre sera donc un peu étendu vers l'ouest par rapport à celui du secteur AB figurant dans le PLU actuel, afin d'y intégrer les espaces de stationnement. Deux places de stationnement PMR prévues à l'Est justifient également une extension minimale du périmètre côté est.

Le repérage d'une partie de la bâtisse pour le changement de destination sera supprimé, puisque le règlement du STECAL intégrera les possibilités de changement de destination nécessaires au projet.

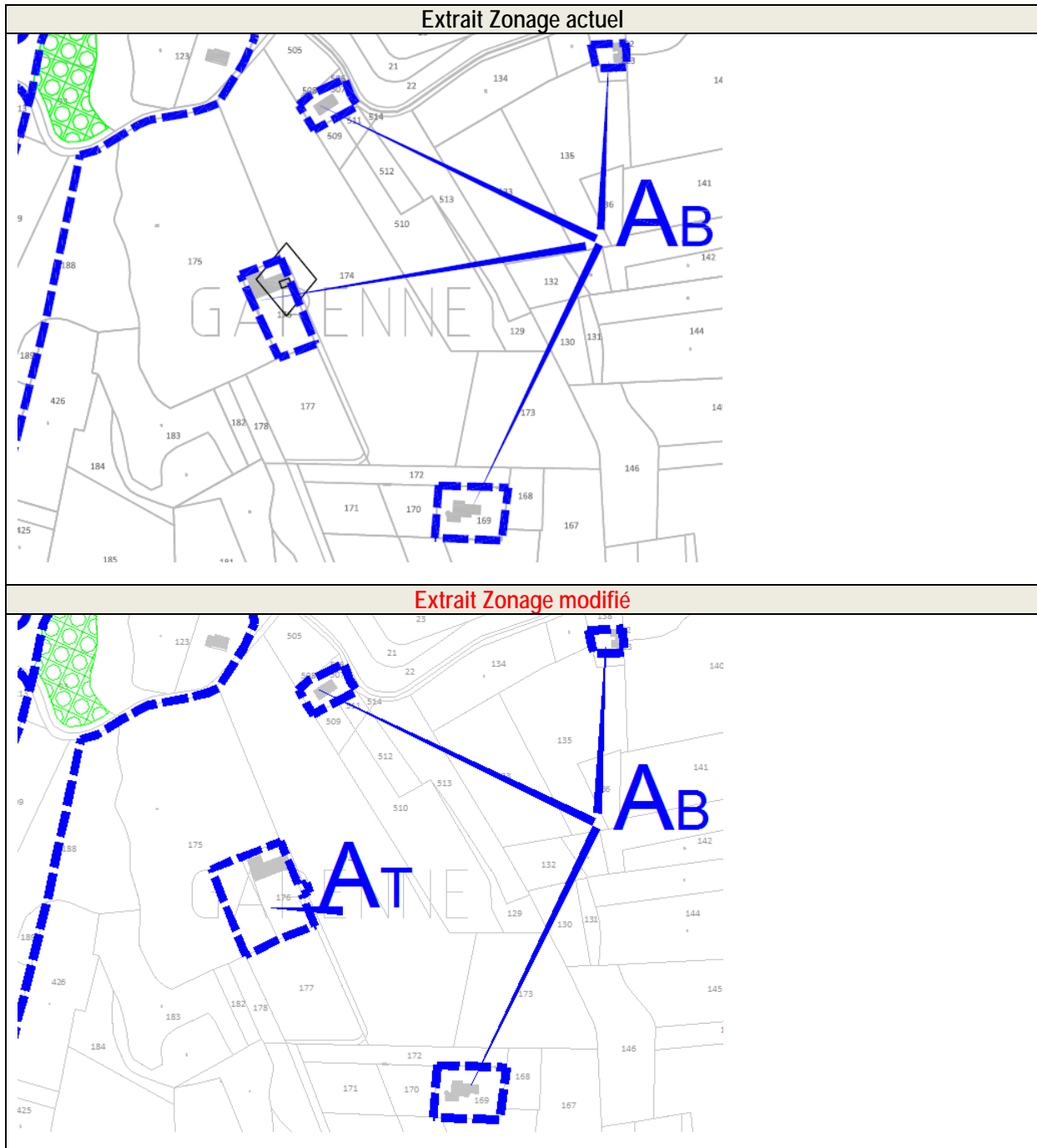


## 2.2 Modification du PLU :

### 2.2.1 Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

> Le secteur AB du domaine de la Garenne est supprimé et un secteur AT délimité pour une surface totale de 3990 m<sup>2</sup> environ.

> Le repérage d'une partie du bâtiment pour le changement de destination est supprimé.



## 2.2.2 Modification du règlement écrit :

> Le règlement de la zone A est modifié pour y ajouter les dispositions particulières au secteur AT.

### **ZONE A**

[...]

Elle comprend cinq secteurs particuliers :

- secteur AA, strictement protégé en raison de la sensibilité écologique ;
- secteur AE, correspondant à l'entrée de ville nord ;
- secteur AH : correspondant à des petits hameaux ;
- secteur AR : implantation regroupée des bâtiments pour éviter tout mitage des vastes unités agricoles ;
- secteur Av, strictement protégé : parcelles classées en AOC coteau du Brézème ;
- secteur AB, secteurs habités
- **secteur AT, correspondant à des activités oeno-touristiques**

[...]

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs AA, AE, Ah, AR, et AV, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, station d'épuration, ...) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole. Sont notamment autorisés les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien des Domaines Publics Autoroutier et Ferroviaire.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.  
Les constructions doivent s'implanter à proximité du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.  
Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées à l'exploitation sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de Surface de plancher et à condition d'être implantées à moins de 20 m de l'exploitation.  
Ces constructions doivent s'implanter à proximité du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- Les locaux destinés à des activités d'agrotourisme ne peuvent être autorisés que dans des bâtiments existants.
- Les travaux d'entretien des habitations existantes (réfection de toiture, de façade, changement de menuiseries, etc, ...), les modifications de leur aspect extérieur, les travaux d'aménagement intérieur, notamment destinés à faciliter le quotidien des personnes à mobilité réduite. Ces travaux ne doivent pas donner lieu à extension en dehors du volume bâti existant. Ils ne doivent pas non plus constituer un changement de destination, sauf si le bâtiment est identifié au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures si elles n'occasionnent pas une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les éoliennes sont autorisées uniquement si elles sont associées à une construction, les installations photovoltaïques sont autorisées uniquement en toiture des bâtiments existants ou nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-

3-1 est autorisé, il est toutefois limité à 250 m<sup>2</sup> de Surface de plancher pour l'habitation.

**Dans le secteur AA, sont seulement autorisés :**

- les ouvrages ou constructions non destinés à l'accueil de personnes ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique (les éoliennes et installations photovoltaïques sont interdites).
- Les travaux d'entretien des habitations existantes ;
- Les clôtures.

**Dans le secteur AE, sont seulement autorisés :**

- les ouvrages ou constructions non destinés à l'accueil de personnes ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique (les éoliennes et installations photovoltaïques en dehors de celles associées à une construction, sont interdites).
- Les travaux d'entretien des habitations existantes.
- Les clôtures.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1 est autorisé, il est toutefois limité à 250 m<sup>2</sup> de Surface de plancher pour l'habitation (existant + changement de destination).

**Dans le secteur Av, sont seulement autorisés :**

- L'aménagement à des fins viticoles des bâtiments existants, ainsi que l'extension des bâtiments nécessaires à l'exploitation viticole limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- les ouvrages ou constructions non destinés à l'accueil de personnes ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur l'activité agricole, les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique (les éoliennes et installations photovoltaïques en dehors de celles associées à une construction, sont interdites).
- Les travaux d'entretien des habitations existantes.
- Les clôtures.

**Dans le secteur AR, sont seulement autorisés :**

- les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être implantés à proximité du siège d'exploitation
- l'aménagement et les extensions des habitations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de Surface de plancher au total après travaux.
- les ouvrages ou constructions non destinés à l'accueil de personnes ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique (les éoliennes et installations photovoltaïques en dehors de celles associées à une construction, sont interdites).
- Les travaux d'entretien des habitations existantes.
- Les clôtures.

**Dans le secteur AH, sont seulement autorisés :**

- l'aménagement avec ou sans changement de destination, les surélévations et l'extension au sol limitée à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, des constructions existantes pour des usages d'habitation,
  - de bureaux et d'artisanat à condition de ne pas nuire à la sécurité, la tranquillité et la salubrité du quartier,
  - d'équipements collectifs à vocation de loisirs ou tourisme (équipements sportifs, ...),
  - de stationnement ;
- Les annexes et piscines à condition qu'elles constituent un complément à une construction existante. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les clôtures.

**Dans les secteurs Ab, sont notamment autorisés :**

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées.
- L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1 est autorisé, il est toutefois limité à 250 m<sup>2</sup> de Surface de plancher pour l'habitation (existant + changement de destination).

**Dans le secteur At, sont autorisés :**

- Le changement de destination des constructions existantes pour les destinations :
  - d'hébergement hôtelier.
  - de commerce lié à des activités agro-touristique.
  - agricole.
- Les constructions nouvelles et extensions des bâtiments existants, dans la limite de 550 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créée (hors piscine) et de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée après la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, à destination :
  - d'hébergement hôtelier.
  - de commerce lié à des activités agro-touristique.
  - agricole.
- La construction d'une piscine dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin.
- Les aires de stationnement, à condition d'être réalisées en matériau non imperméable.  
La commune portera une attention particulière quant au maintien des conditions de vie et de la tranquillité du quartier et plus largement au respect des dispositions réglementaires qui s'imposent à tous.

**NB :** La Commune de LIVRON portera une attention particulière quant au maintien des conditions de vie et de la tranquillité du quartier et plus largement au respect des dispositions réglementaires qui s'imposent à tous.

**En outre, dans les secteurs concernés par le PER du Rhône, se reporter aux dispositions particulières figurant dans le PER annexé au PLU.**

**A ces conditions, s'ajoutent les suivantes dans les secteurs concernés par un aléa résiduel du risque inondation de la Drôme :**

[...]

# 3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

## 3.1 Sur la consommation foncière

Le règlement du futur STECAL « AT » limite l'emprise au sol nouvelle à 550 m<sup>2</sup> (en plus d'une piscine), qui sont prévus dans les espaces immédiatement attenants aux bâtiments existants. De plus, on notera que la piscine vient remplacer un ancien bassin d'agrément.

Les espaces de stationnement prévus sont de type végétalisés et leur imperméabilisation sera limitée.

La consommation foncière est donc strictement limitée en surface.

**Le projet de modification aura donc une incidence très faible sur la consommation foncière.**

## 3.2 Sur l'agriculture

Il faut noter que le projet oeno-touristique a déjà favorisé la reprise du domaine agricole et la plantation de vignes à la place de l'ancien verger touché par la sharka.

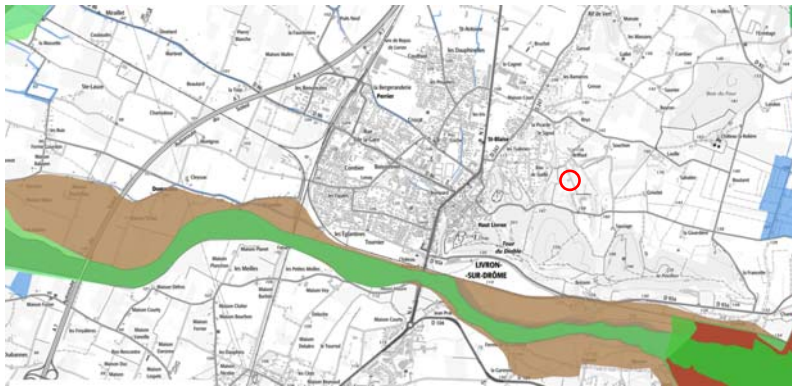
D'autre part, la modification du PLU ne concerne qu'un secteur de 3990 m<sup>2</sup> dont plus de la moitié correspond aux bâtiments, annexes et jardin clos. Seuls des espaces de stationnement et d'agrément sont prévus aux dépens des terres cultivées mais concerneront moins de 2000 m<sup>2</sup>.

En outre, cette modification permettra de promouvoir les vins produits par le viticulteur associé et facilitera leur commercialisation.

**Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur l'agriculture.**

### 3.3 Sur les milieux naturels

#### Cartographie protections règlementaires et inventaires biodiversité



#### Réserve Naturelle Nationale

■ Périmètre de protection de Réserve

■ Réserve

■ Natura 2000 - directive habitats de Rhône-Alpes

■ Natura 2000 - directive oiseaux

■ ZNIEFF - zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique - type 1 de Rhône-Alpes

■ ZNIEFF - zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique - type 2 de Rhône-Alpes

■ ZICO - Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux de Rhône-Alpes

■ Zones humides du département de la Drôme

Source : DREAL AURA

Le secteur est à l'écart des sites à enjeux écologiques du territoire, liés essentiellement:

- à la rivière Drôme concernée par une zone spéciale de conservation et une zone de protection spéciale (sites Natura 2000), ainsi que par une zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO), une réserve naturelle, un arrêté de protection de Biotope et des ZNIEFF de type 1 et 2.

Le secteur AT est situé à 1,7 Km à vol d'oiseau des espaces les plus remarquables de la rivière et à 1,1 Km à vol d'oiseau de la ZICO.

En outre, il est séparé de la rivière et de ses espaces à enjeu par le petit massif de Brézème qui culmine à plus de 260 m (Mont Roti) au dessus de la rivière.

- au Rhône, concerné par une zone spéciale de conservation, une zone de protection spéciale (sites Natura 2000), ainsi que par une ZICO et des ZNIEFF de type 1 et 2.

Le secteur AT est situé à plus de 5,5 Km à l'Est des espaces à enjeu écologique liés au Rhône, dont il est séparé par la ville de Livron-sur-Drôme.

Aucun corridor écologique identifié dans le SRADDET<sup>1</sup> 2020 ne concerne le secteur et ses environs proches.

Le secteur AT s'étend sur les abords immédiats de l'ancienne bâtisse et une partie de l'ancien verger. Il ne présente pas d'intérêt naturaliste particulier. Des plantations d'arbres d'ornement sont prévues autour de la bâtisse et du chemin d'accès. En outre l'exploitation en agriculture biologique des vignes et du potager permettra d'améliorer la biodiversité du site.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative sur les milieux naturels.**

<sup>1</sup>SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

### 3.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

La modification induira une imperméabilisation supplémentaire, mais très limitée, dans le secteur, dont les eaux pluviales seront traitées directement sur le tènement.

Le secteur sera par ailleurs raccordé aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

Le secteur est situé à l'écart de cours d'eau ou de périmètres de protection de captage d'eau potable. Il n'y a pas non plus de zone humide recensée à proximité.

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

### 3.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

La modification concerne un site déjà anthropisé et desservi par la voirie et les réseaux publics.

Il n'est pas de nature à générer des flux de circulation nouveaux importants.

Le site est situé en dehors de toute zone de risque connu.

**Le projet de modification aura donc une incidence neutre sur l'urbanisme, les déplacements et les risques et nuisances.**

### 3.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Le secteur AT est situé en dehors de tout périmètre de protection des monuments historiques ou du secteur patrimonial remarquable du vieux Livron-sur-Drôme. Il n'y a pas de site classé sur la commune.

Par ailleurs, le secteur est peu visible de loin car il s'inscrit dans un paysage agro-naturel vallonné comportant de nombreuses haies et boisements, notamment le long des voies. Il est seulement visible ponctuellement depuis la rue Van Gogh au nord, au niveau du chemin d'accès qui le dessert.

**Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur le patrimoine bâti et paysager en permettant la réhabilitation d'un ensemble bâti à l'abandon depuis de nombreuses années et la remise en culture d'un espace agricole.**

### 3.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est délimité pour permettre des activités d'accueil touristique, de réception et de dégustation-vente de vin, il n'y aura donc pas d'activité susceptible d'entraîner de pollution de l'air.

La réhabilitation du bâtiment a été entamée avec une démarche de performance énergétique et d'éco construction : panneaux photovoltaïques en toiture, isolation à base de chanvre, ...

**Le projet de modification aura une incidence très faible à neutre sur l'air, le climat et l'énergie.**



# 4 LES PIÈCES MODIFIÉES

## 4.1 Pièces écrites modifiées

- **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
- **Règlement écrit** : le règlement de la zone A est modifié et sera donc remplacé par les pages modifiées concernées (pièce n°2 du présent dossier de modification).

## 4.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent la pièce n° 3 du présent dossier de modification.

Sont concernés par la présente procédure :

- La planche 4-1 au 1/10000 : « Plan d'ensemble »,
- La planche 4-1a au 1/5000 : « Plan de zonage secteur Sud-Est – Bourg »,
- La planche 4-3 au 1/5000 : « Plan de zonage Zoom sur le Bourg ».