



MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT VALLIER (26)



## MODIFICATION DE DROIT COMMUN • SOMMAIRE

LE CONTEXTE .....	1
Le contexte territorial .....	4
Le champ d'application de la présente modification .....	8
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	9
Les objets de la modification .....	10
Conforter le périmètre du centre-ville dans le règlement graphique.....	11
Corriger une erreur matérielle graphique et écrite dans le zonage et le règlement concernant le site Châtain.....	13
Faciliter l'évolution de l'ancien site de l'hôpital.....	17
Adapter le règlement sur des points mineurs pour en faciliter l'application .....	20
Annexer les plans de la ZAC au PLU .....	28
Les impacts de la modification sur les surfaces des zones.....	29
Les incidences de la modification sur l'environnement.....	30

## LE CONTEXTE



## LE CONTEXTE TERRITORIAL

### Rappel de la situation géographique : une centralité de la CCPDA

À environ 40 km de la ville de Vienne et 35 km de Valence, la commune de Saint Vallier s'inscrit dans la communauté de communes Porte de DrômArdèche où elle constitue une des villes centres. Sa situation très bien desservie par la gare, l'autoroute A7, la présence de pôles d'emplois structurants, conjugués à un cadre de vie qualitatif en bordure du Rhône et à une richesse historique, en font une commune pleine d'atouts pour l'attractivité résidentielle.

Ces atouts se traduisent par une reprise de la croissance démographique depuis 2014 (croissance significative à +0.2%/an entre 2014 et 2020 d'après les données INSEE publiées en 2023).

#### Saint Vallier

**Superficie** : 5,4 km<sup>2</sup>

**Population en 2020** : 4017 habitants (Publication Insee 2023) en augmentation

**Densité au km<sup>2</sup>** : 741 habitants/km<sup>2</sup>

**Altitude** : de 131 m à 394 m

**Commune intégrée au territoire :**

- De Communauté de communes Porte de DrômArdèche
- SCOT des Rives du Rhône

**Ses limites territoriales sont définies par :**

- Au Sud : Ponsas
- À l'Ouest : Sarras, Ozon
- Au Nord : Laveyron
- À l'Est : Saint-Barthélémy-de-Vals

## Rappel de la hiérarchie des normes

Depuis la loi ALUR et en présence d'un SCoT, ce qui est le cas de la commune, le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	Oui – SCOT des Rives du Rhône
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de mobilité	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	Oui CCPDA
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	Non concerné

De plus les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial.

Concernant les autres thématiques, le PLU doit justifier de sa compatibilité avec le SCoT, celui-ci étant un document intégrateur des autres normes supérieures.



## Le PLU en vigueur sur le territoire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune actuellement en vigueur a été approuvé le **26 février 2020**. Il n'a pas fait l'objet de modifications depuis son approbation.

Le présent dossier porte sur la modification n°1 de ce PLU.

Le PLU prévoit des orientations exprimées en plusieurs grands axes dans son PADD :

**L'ambition générale : réaffirmer la centralité du pôle urbain de Saint-Vallier en renforçant son attractivité**

### 1 Un accueil démographique renforcé : vers une offre en logements qui favorise les parcours résidentiels et les mixités sociales et générationnelles

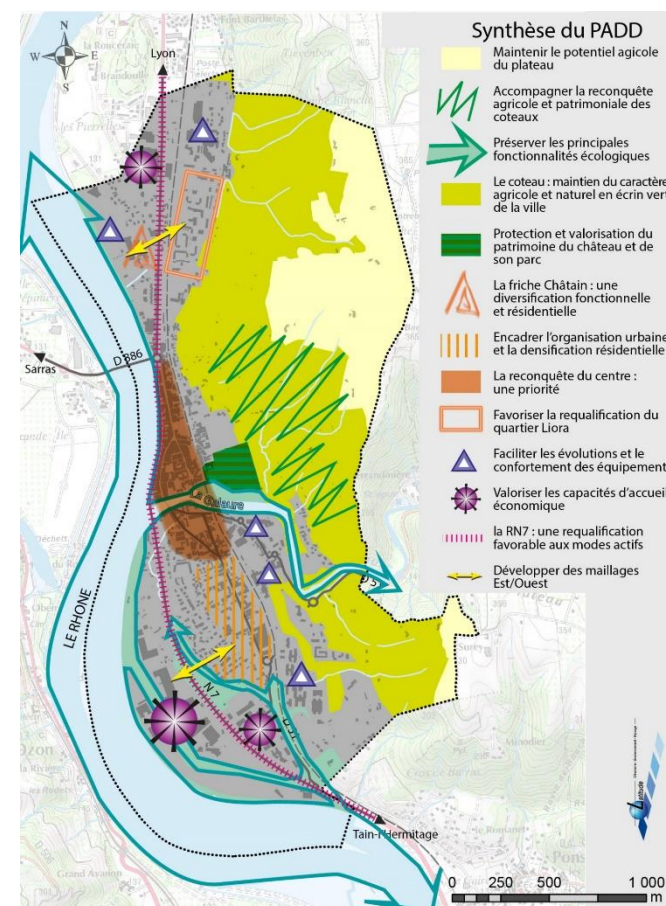
- Une croissance démographique renforcée à l'échelle de la centralité et de ses capacités d'accueil et à la recherche d'une plus grande mixité générationnelle et sociale
- Pour un projet habitat diversifié : accroître fortement la production de logements
- Une production de logements adaptée à la recherche de la croissance démographique

### 2 Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières de la commune

- Une consommation foncière réduite par une densification des constructions
- Des priorités en matière de production de logements sur le centre élargi

### 3 Conforter des emplois locaux en équilibre avec les fonctions de centralité

- créer les conditions favorables aux évolutions des entreprises existantes et à l'accueil de nouvelles activités
- La priorité est donnée au centre en matière commerciale
- Le renforcement des services
- Un secteur touristique à renforcer
- La préservation des activités agricoles



#### 4 Un cadre de vie qui valorise le patrimoine naturel, paysager et bâti

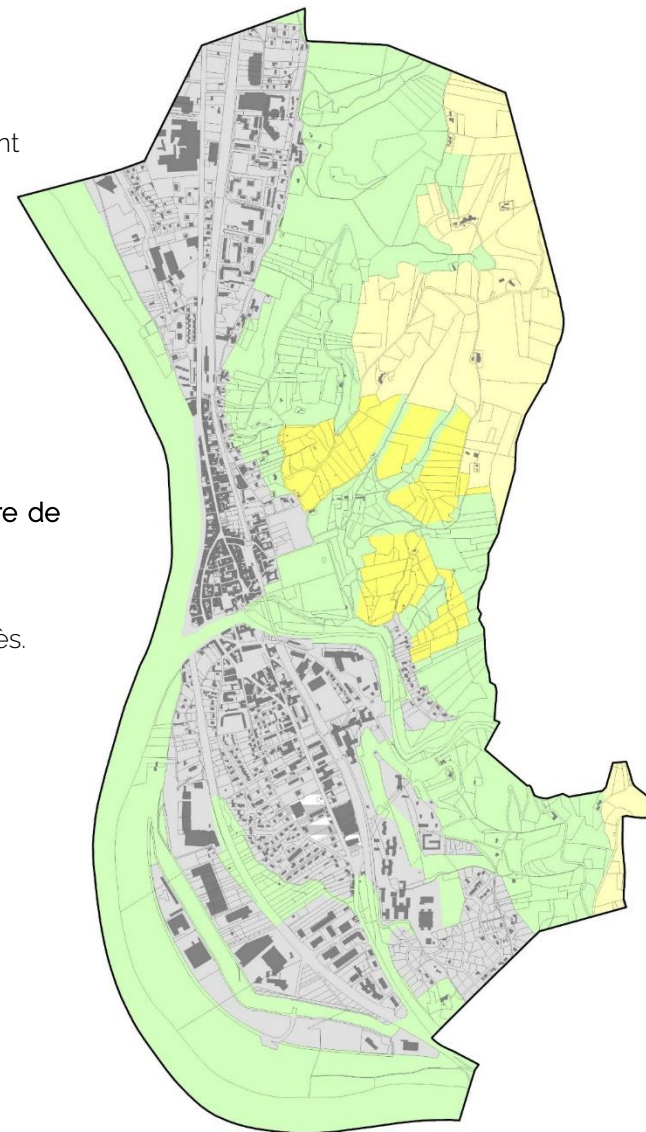
- La valorisation des éléments paysagers et patrimoniaux identitaires
- Un paysage à construire qui renforce la trame verte dans les secteurs de développement
- La requalification des points de banalisation paysagère
- Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique
- Valoriser la « nature de proximité »
- Intégrer les risques et les nuisances et préserver la ressource en eau
- Participer à la transition énergétique
- Limiter les impacts du bruit dans le développement

#### 5 La structure urbaine : organiser les modes actifs pour connecter la ville

#### 6 Un développement accompagné par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs

Le PLU met en place différentes zones rappelées dans le schéma ci-contre et le tableau ci-après.

<b>Total U</b>	194 ha
<b>Total 1AUa</b>	3 ha
<b>Total A</b>	64 ha
<b>Total Ap</b>	27 ha
<b>Total N</b>	254 ha
<b>Total Np (château et parc)</b>	5 ha



## LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRESENTE MODIFICATION

### La procédure de modification

#### Article L153-436 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

#### Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

#### Article L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

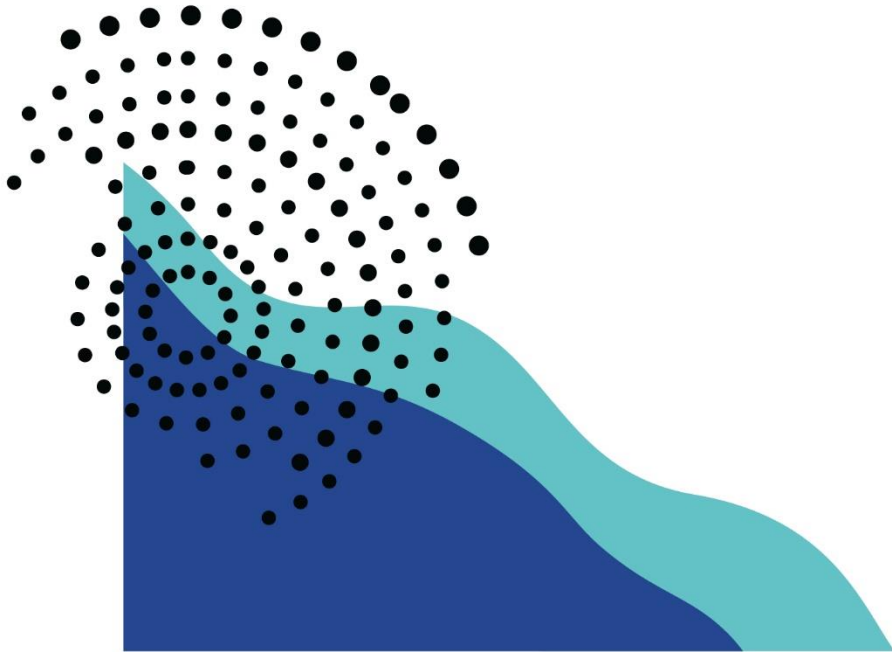
Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

La présente procédure entre dans le cadre de l'article L153-45 du code de l'urbanisme





## LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objets de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Conforter le périmètre du centre-ville dans le règlement graphique
- Corriger une erreur matérielle graphique et écrite dans le zonage et le règlement concernant le site Châtain
- Faciliter l'évolution de l'ancien site de l'hôpital
- Adapter le règlement sur des points mineurs pour en faciliter l'application
- Annexer le plan de la ZAC au PLU



## CONFORTER LE PERIMETRE DU CENTRE-VILLE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

### Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur est constitué d'un règlement graphique qui en complément des zonages U et AU, a mis en place des secteurs en fonction des destinations et sous-destinations autorisées et des secteurs en fonction des formes urbaines existantes et attendues.

Concernant les destinations et sous destinations, le PLU distingue :

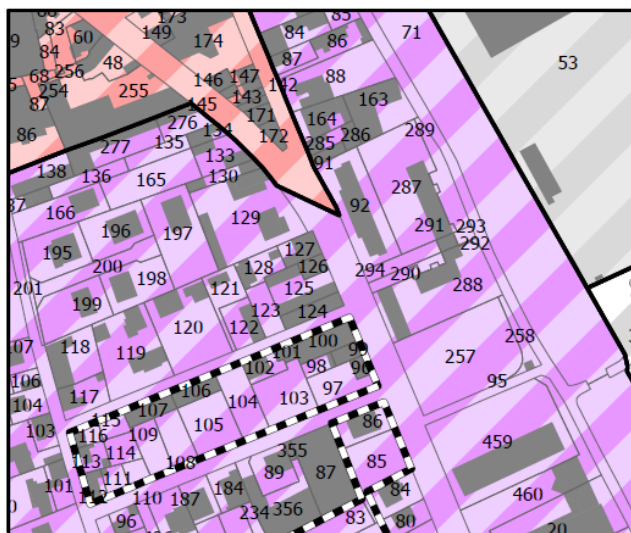
- Les secteurs 1 correspondent aux secteurs de mixité fonctionnelle centrale ou de quartier,
- Les secteurs 2 correspondent aux zones d'activités commerciales ne permettant pas de petites unités commerciales réservées aux espaces centraux,
- Les secteurs 3 sont dédiés aux activités économiques de production. Les secteurs 3.1 sont dédiés aux activités économiques de production en lien avec la concession CNR.
- Les secteurs 4 sont dédiés aux grands équipements. Le secteur 4.1 correspond aux prescriptions spécifiques du centre hospitalier.
- Les secteurs 5 sont dédiés aux secteurs résidentiels. Le secteur 5.1 correspond aux prescriptions spécifiques liées à la ZAC de l'Ollanet. Le secteur 5.2 correspond aux espaces de limitation des implantations dans la ZAC de l'Ollanet.
- Les secteurs 6 aux secteurs d'accueil et d'hébergements touristiques et aux activités de loisirs.
- Le secteur 7 correspond au secteur de renouvellement urbain de la friche Chatain

Le secteur 1 autorise notamment les implantations d'activités de services, alors que les zones résidentielles ne les autorisent pas. Or certaines activités de services juridiques déjà existantes (notaires, huissiers, avocats etc.) ont besoin de relocaliser leurs activités dans un projet de pôle juridique (construction neuve regroupant plusieurs professions juridiques). Le tènement du projet est hors zonage 1 de mixité fonctionnelle mais en est situé à moins de 70 m de la limite de la zone 1. Il s'agit de permettre la réalisation de ce projet en étendant la zone 1 de façon à intégrer la parcelle concernée ainsi que les équipements existants du pôle de la médiathèque.

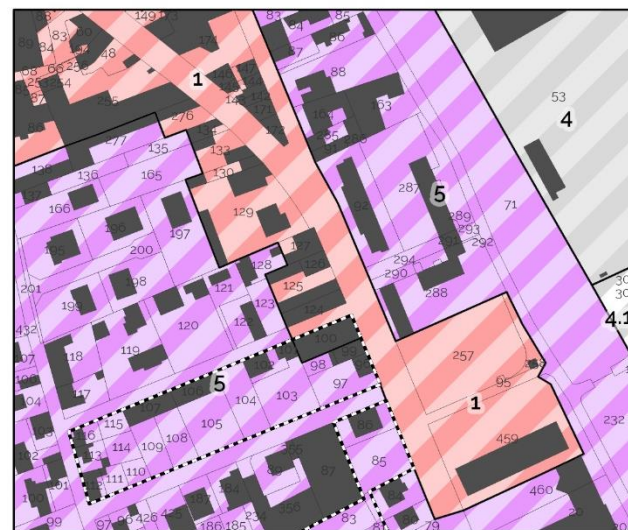
## Les points modifiés

### Zonage

Le plan réglementaire 2/3 est modifié de façon à étendre la zone 1 sur les tenements incluant l'ensemble du site de la médiathèque jusqu'au nouveau pôle juridique en projet.



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



Les autres documents ne sont pas modifiés.

# CORRIGER UNE ERREUR MATERIELLE GRAPHIQUE ET ECRITE DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT CONCERNANT LE SITE CHATAIN

## Motivations et situation dans le PLU en vigueur

La friche Châtain constitue un espace de renouvellement du tissu urbain à fort enjeu pour la collectivité : potentiel de densification et de qualité résidentielle proche de la gare, liaison avec la voie verte et les pôles de loisirs en bordure du Rhône, entrée de ville etc. Elle a fait l'objet d'un portage par l'établissement public foncier et son urbanisation a été étudiée en parallèle de la mise en place du PLU.

Les orientations définies à l'époque ont été traduites dans une orientation d'aménagement et de programmation ainsi que dans un règlement écrit et graphique spécifique.

Deux erreurs matérielles subsistent dans le dossier qui a été approuvé :

La première concerne le règlement graphique qui fait apparaître un périmètre d'OAP ne correspondant pas au site de l'OAP :

Ainsi les plans ci joints montrent :

- L'OAP figurant dans le PLU et correspondant au périmètre et aux orientations validées
- Le zonage où le figuré de l'OAP est plus large que le schéma d'OAP.

En effet le zonage inclut dans l'OAP, par erreur les parcelles suivantes : AB186, AB267, AB269, AB285, AB290 et AB294.

Il convient de supprimer ces parcelles du périmètre de l'OAP du document graphique (sur les 3 plans de zonage incluant la réadaptation des secteurs 7 et E concernant uniquement le site d'OAP )

La seconde erreur matérielle figure dans le règlement écrit.

En effet le site est classé en zone 7 avec des occupations spécifiques et en forme urbaine de secteur B'. Or le règlement du secteur B' a été inscrit dans les zones AU où il n'est pas présent et pas dans les zones U où il est présent. Il s'agit de supprimer la partie se rapportant au secteur B' du règlement de la zone AU pour le faire figurer dans la zone U.

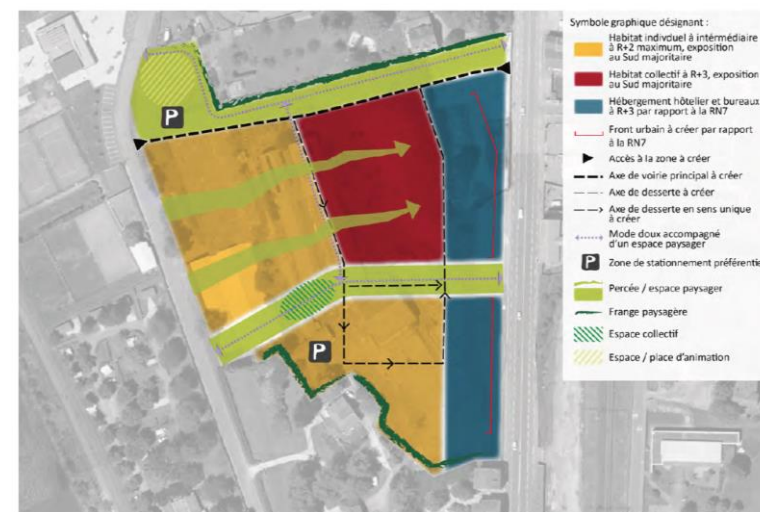
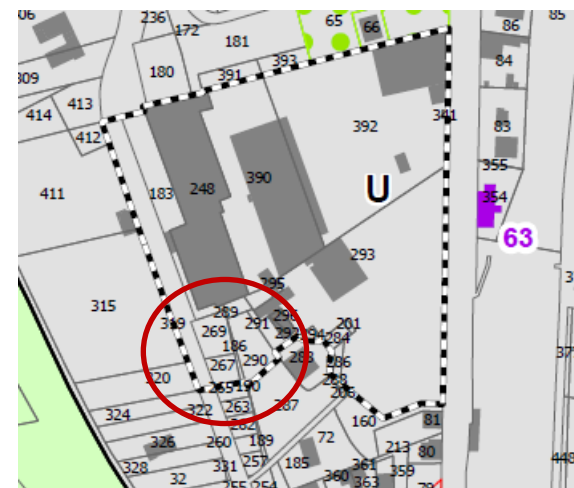


Schéma d'aménagement de l'OAP





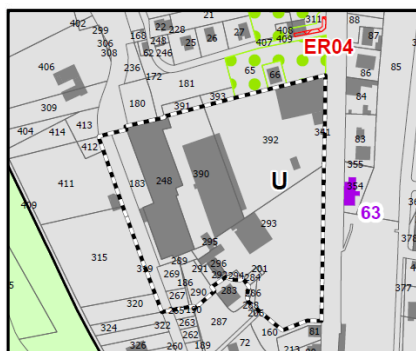
## Les points modifiés

### Le zonage

Les trois documents graphiques sont modifiés comme présentées dans les illustrations suivantes.

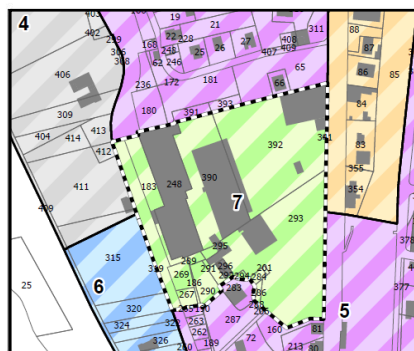
De plus, certaines symbologies d'éléments du règlement graphique sont modifiées afin d'apporter une meilleure lisibilité au document.

*Zonage*



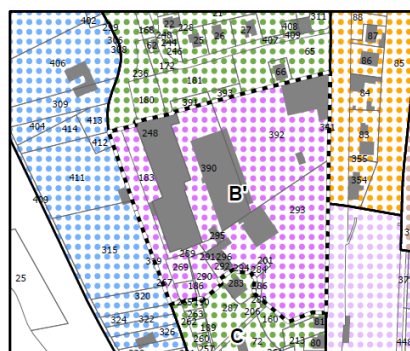
Règlement graphique **avant** la présente modification

*Destinations et sous-destinations*



Règlement graphique **avant** la présente modification

*Volumétries, implantations et traitement paysager et environnemental*



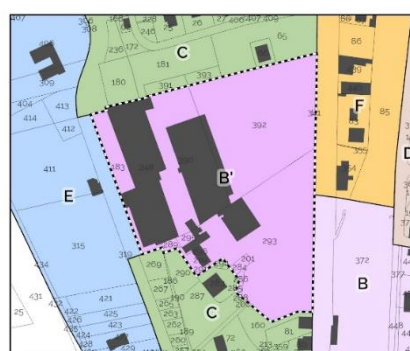
Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification

Le règlement écrit

Le règlement écrit est modifié de la façon suivante :

- En vert : les mentions ajoutées
- ~~En orange barré~~ : les mentions supprimées.

Zone U :

Chapitre 2.1.1 hauteur est ajouté :

<b>B'</b>	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+3 et 12m à l'égout du toit.
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------

Chapitre 2.1.2 Implantations :

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

<b>B'</b>	<p>Le long de la RN7 dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront avec une façade dans une bande de 0 à 5 m à compter de l'alignement de la voie. Les annexes sont en arrière du bâti donnant sur la voie.</p> <p>Le long des autres voies les constructions s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. L'implantation devra relever d'une cohérence paysagère depuis la voie.</p>
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Implantations par rapport aux limites séparatives

<b>B'</b>	<p>Les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction contigüe.</li><li>- Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m.</li></ul> <p>Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre.</p>
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

<b>A, B, B', D, E, F</b>	Non réglementé
------------------------------	----------------



## Chapitre 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

<b>B, B' et C</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements ou de 10 lots créés ; les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.</li> <li>- Il est exigé un coefficient de biotope (Cf définition ci-après) dans la proportion d'au moins 25% de la surface de la parcelle située dans le secteur B ou C considéré.</li> </ul>
-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Chapitre 2.4 : stationnements

<b>B, B', C, D</b>	<p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement par logement créé.</li> <li>- Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement visiteurs pour 5 hébergements créés.</li> <li>- Pour les constructions des destinations « commerce et activité de service », « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</li> </ul> <p>De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1,50 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement</p>
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Complémentairement, les mentions au secteur B' sont supprimées de la zone AU.



# FACILITER L'EVOLUTION DE L'ANCIEN SITE DE L'HOPITAL

## Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Dans le cadre de la transformation du site hospitalier, les Hôpitaux Drôme Nord ont vendu l'ensemble des hauts du site à un investisseur, la valorisation du site étant portée par une transformation du site comme une zone d'habitat,

Le site est actuellement classé en zone U secteur 4 d'équipements et secteur de forme urbaine F.

Ces secteurs ne permettent pas le réinvestissement du site pour du logements. Une modification de zonage s'impose, pour permettre le changement de destination pour accueillir du logement.

## Les points modifiés

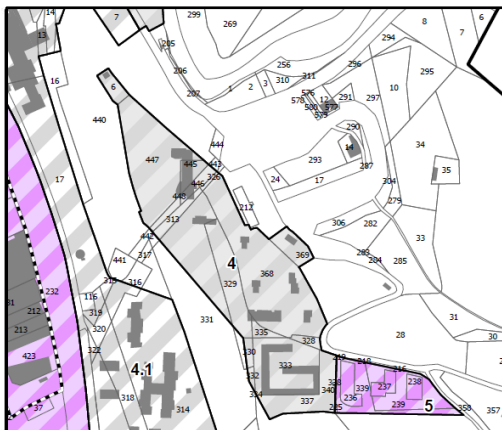
Le zonage :

Les plans 2/3 et 3/3 sont modifiés de la façon suivante :

- Le plan 2/3 : le secteur 4 est passé en secteur 5.3 créé spécifiquement
- Le plan 3/3 : le secteur E est remplacé par le secteur C

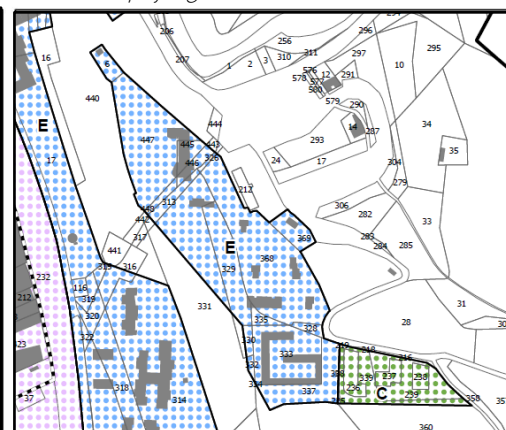
De plus, certaines symbologies d'éléments du règlement graphique sont modifiées afin d'apporter une meilleure lisibilité au document.

Destinations et sous-destinations

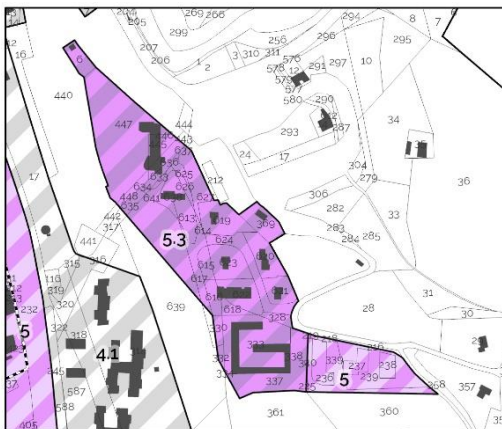


Règlement graphique **avant** la présente modification

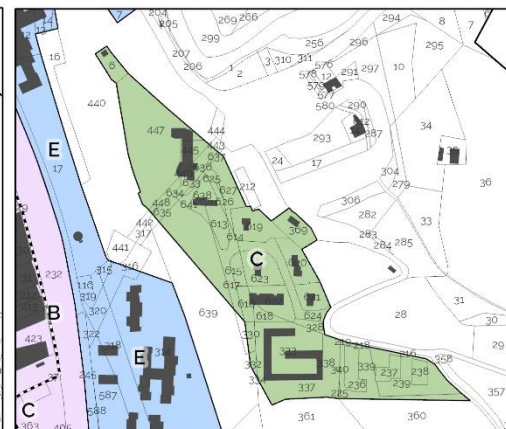
Volumétries, implantations et traitement paysager et environnemental



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



Le règlement

Il est ajouté un secteur 5.3 avec les règles suivantes :

		Secteur reconversion ancien hôpital
<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>5.3</b>
<b>Habitation</b>	Logement	V*
		N°18
	Hébergement	X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
	Autres équipements recevant du public	X



Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Condition : **N°18** : Les constructions de la sous destination « logement » sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- Par changement de destination des constructions et par extensions des constructions existantes de ces sous-destinations, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement totale (existant + extension).

NB : le règlement comporte avant modification 17 conditions réparties entre les zones U, AU, A et N. cs réparties entre les zones U, AU, A et N. c'est pourquoi la nouvelle condition porte le n°18.



# ADAPTER LE REGLEMENT SUR DES POINTS MINEURS POUR EN FACILITER L'APPLICATION

## Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Les modifications portent sur plusieurs points :

### Point 1 : les implantations par rapport aux limites séparatives

En secteur C à dominante pavillonnaire, le règlement prévoit une implantation des constructions sur limite séparative avec une hauteur maximale de 3,50 m sur une profondeur de 3m ou de 4 m selon les secteurs. Cette règle de profondeur, notamment sur les secteurs de pente, peut être inapplicable en fonction de la configuration du terrain. Aussi il est nécessaire de la simplifier.

### Point 2 : stationnement

Plusieurs problématiques de stationnement apparaissent.

Dans le centre (en secteur A), la règle de création de places de stationnement en cas de création de logement par changement de destination à partir d'une surface de 300 m<sup>2</sup> est contraignante pour la mutation de biens d'envergure. Il est nécessaire de supprimer cette exigence pour faciliter la requalification du centre, où le bâti historique au parcellaire contraint ne permet pas toujours la réalisation de ces stationnements dans le bâti existant ou à proximité immédiate.

Dans les autres secteurs B, C, D (hors centre ville), il est exigé 2 places de parking sur le tènement de l'opération pour toute création de logement. Cette règle est contraignante dans le cas de réhabilitation ou de changement de destination. De même, les contraintes de places de stationnement pour la destination « commerce et activité de service » sont fortes (1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée).

Il apparaît nécessaire d'assouplir les exigences en matière de stationnement pour la gestion du bâti existant.

### Point 3 : implantation dans les zones économiques

Les secteurs F correspondent aux zones économiques. Dans ces secteurs le PLU prévoit un retrait systématique des limites séparatives lorsque celles-ci constituent une limite de la zone économique considérée. Or certaines entreprises en raison de leur processus de production ont des contraintes techniques importantes. Cette règle mise en place pour traiter les limites des zones économiques s'avère alors très contraignante et peut empêcher toute évolution de l'entreprise. Il est nécessaire de prévoir une adaptation en cas de contrainte technique importante.

### Point 4 : implantations dans les pentes

Le règlement prévoit actuellement une interdiction totale des enrochements. Or plusieurs secteurs de la commune sont situés sur des sites de forte pente. Il apparaît nécessaire de faire évoluer ce point pour faciliter l'implantation des constructions.

### Point 5 : Les couleurs

Le règlement prévoit le respect de la palette de couleur mise en place dans la commune, or celle-ci n'a pas été reportée dans le règlement. Il s'agit de l'inclure. Concernant les clôtures, le PLU n'interdit pas la couleur blanche et les couleurs vives alors qu'elles restent interdites par ailleurs (façades et menuiseries) au regard de leur impact sur le paysage.

Il s'agit de préciser le règlement sur ces points.

### Point 6 : La notion de petite volumétrie

Le règlement prévoit des implantations et des aspects différents pour les constructions à petite volumétrie pour tenir compte de la configuration, de la taille et de la topographie des parcelles. Cette petite volumétrie a été définie de façon assez restrictive : *« La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15m<sup>2</sup> et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3,50 m. »*. Une extension de la surface définissant cette petite volumétrie permettrait de faciliter les implantations des annexes aux habitations.

#### Point 7 correction d'erreur matérielle

Le règlement à son article 3.3- Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs en dehors du secteur A du plan 3/3 (SPR)

Chapitre « Dispositions applicables aux nouvelles constructions (hors constructions d'activités économiques, équipements d'intérêt collectif et services publics, constructions agricoles et forestières) »

Intègre au point concernant les menuiseries une notion de réhabilitation qui n'a pas lieu d'être, s'agissant d'un chapitre dédié aux constructions nouvelles.

### Les points modifiés

Le règlement

Le règlement écrit est modifié de la façon suivante :

- En vert : les mentions ajoutées
- ~~En orange barré~~ : les mentions supprimées

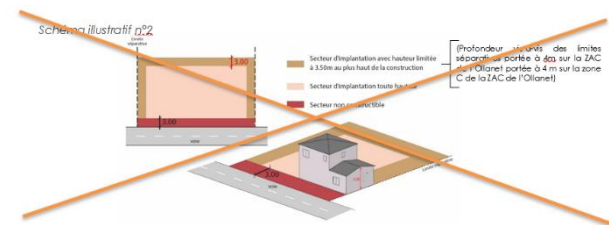
#### Point 1 : les implantations par rapport aux limites séparatives

L'article « 2-1-2 – implantation » est modifié de la façon suivante :



## Implantations par rapport aux limites séparatives

<b>C</b>	<p>Les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur ne pouvant excéder de plus d'un niveau la construction contigüe.</li> <li>- Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m.</li> <li>- Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative <del>et sur une profondeur de 3 m (4m sur la ZAC de l'Ollanet) vis-à-vis de ladite limite</del> ne peut excéder 3.50m au plus haut de la construction. (Schéma n°2).</li> </ul> <p>Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre.</p>
----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## Point 2 : stationnement

Concernant le stationnement dans le secteur A, il n'est plus exigé de places en cas de changement de destination. Le règlement à l'article 2.4 est modifié de la façon suivante :

<b>A</b>	<p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour toute création de logements par construction neuve : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements dont la surface est comprise entre 0 et 80m<sup>2</sup> : 0 place de stationnement</li> <li>• pour les logements dont la surface est supérieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> et inférieure à 160 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement</li> <li>• pour les logements dont la surface est supérieure ou égale à 60m<sup>2</sup> : 1 place supplémentaire par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements</li> </ul> </li> <li>- Pour le logement locatif social tel que tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, est soumis à la même règle sans qu'il ne puisse être exigé plus d'une place par logement.</li> <li>- Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : pas d'exigence.</li> <li>- <del>Pour les logements créés par changement de destination, ou réhabilitation à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et quel que soit le nombre de logements, il est exigé au moins 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</del></li> <li>- Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1,50 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement.</li> </ul>
----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Dans les autres secteurs B, C, D (hors centre ville), la modification prévoit de ne pas exiger de stationnement en cas de création de logement par réhabilitation ou changement de destination et pour les commerces autorisés.

Ainsi le règlement à l'article 2.4 est modifié de la façon suivante :

<p><b>B, B', C, D</b></p>	<p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement par logement créé.</del></li> <li><del>— Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement visiteurs pour 5 hébergements créés.</del></li> <li>- <del>Pour les constructions des destinations « commerce et activité de service », « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</del></li> <li>- Pour toute création de logement au sein d'une construction neuve : <ul style="list-style-type: none"> <li>. Une place de stationnement par logement</li> <li>. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires</li> </ul> </li> <li>- Pour les constructions de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros » et « hébergement hôtelier et touristique », 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</li> </ul> <p>De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1,50 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement</p>
---------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



### Point 3 : implantation dans les zones économiques

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives du secteur F est assouplie de la façon suivante :

<b>F</b>	Les constructions pourront s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 5m de la limite séparative, sauf en limite de secteur F où le retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative est imposé, <i>sauf contrainte technique liée à la nature de la production, dûment justifiée</i>
----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Point 4 : implantations dans les pentes

Le règlement est modifié de la façon suivante, à l'article 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère- chapitre 3.1- Dispositions communes à l'ensemble des secteurs

- ~~« Les enrochements apparents sont interdits. Seuls Les ouvrages de soutènement de petits éléments, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits et les gabions sont autorisés. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1.50 m de hauteur. »~~
- *Les enrochements sont interdits sur limite de voirie et sur limite séparative. Il sont autorisés sur les parcelles pentues dans les conditions cumulatives suivantes :*
  - *sous conditions d'une pente minimale de 30 % par rapport à l'axe vertical en pied d'enrochement vers l'intérieur de la parcelle,*
  - *sous conditions d'éloignement minimal d'1 m des limites séparatives et des limites de voirie,*
  - *sous conditions d'une hauteur maximale de 3 m, à partir du terrain naturel avant travaux »*

## Point 5 : Les couleurs

Le règlement intègre l'interdiction des couleurs vives et du blanc en clôture de la façon suivante à l'article 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère- chapitre 3.1- Dispositions communes à l'ensemble des secteurs :

### « Clôtures

*(Rappel : la réglementation des clôtures ne s'applique pas aux clôtures agricoles)*

#### Murs traditionnels existants

*Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.*

#### Nouvelles clôtures

##### Hauteur :

*Pour l'ensemble des constructions et des zones :*

- *La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public. Sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière.*
- *La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative.*

*La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera au maximum celle de la hauteur préexistante.*

*Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte topographique ou technique particulière.*

#### Couleurs des clôtures

*Les couleurs vives et le blanc sont interdits sur les clôtures. »*

...

La palette de couleur définie pour la commune est intégrée au règlement à l'article 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère- chapitre 3.1- Dispositions communes à l'ensemble des secteurs ;:

#### Point 6 : La notion de petite volumétrie

La modification élargit la notion de petite volumétrie aux constructions jusqu'à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ainsi tous les articles mentionnant la petite volumétrie sont modifiés de la façon suivante :

*« La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol ~~inférieure à 15m<sup>2</sup>~~ jusqu'à 20 m<sup>2</sup> inclus et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3,50 m. »*

#### Point 7 correction d'erreur matérielle

La notion de réhabilitation est supprimée.

#### **Menuiseries**

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade pour les constructions neuves, En cas ~~de réhabilitation, et~~ d'impossibilité technique à les intégrer, ils devront être masqués ou habillés (habillage de type lambrequin). Les couleurs vives ou primaires sont interdites.



## ANNEXER LES PLANS DE LA ZAC AU PLU

### Motivations et situation dans le PLU en vigueur

La commune a mis en place une ZAC secteur de l'Ollanet. Par erreur, ce plan n'a pas été annexé au PLU.

### Les points modifiés

Les annexes du PLU sont complétées par le plan de la ZAC :



## LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Les surfaces des zones U, AU A et N ne sont pas modifiées :

Zone	Surface avant modification	Surface après modification
Total U	194 ha	194 ha
Total 1AUa	3 ha	3 ha
Total A	64 ha	64 ha
Total Ap	27 ha	27 ha
Total N	254 ha	254 ha
Total Np (château et parc)	5 ha	5 ha

## LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB		-	-
Paysage et patrimoine			
Consommation foncière		-	-
Qualité de l'air		-	-
Mobilité		-	-
Ressource en eau		-	-
Émission de GES		-	-
Energie		-	-