

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DE-BOEUF



Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Modification simplifiée n°1



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CELINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
01			

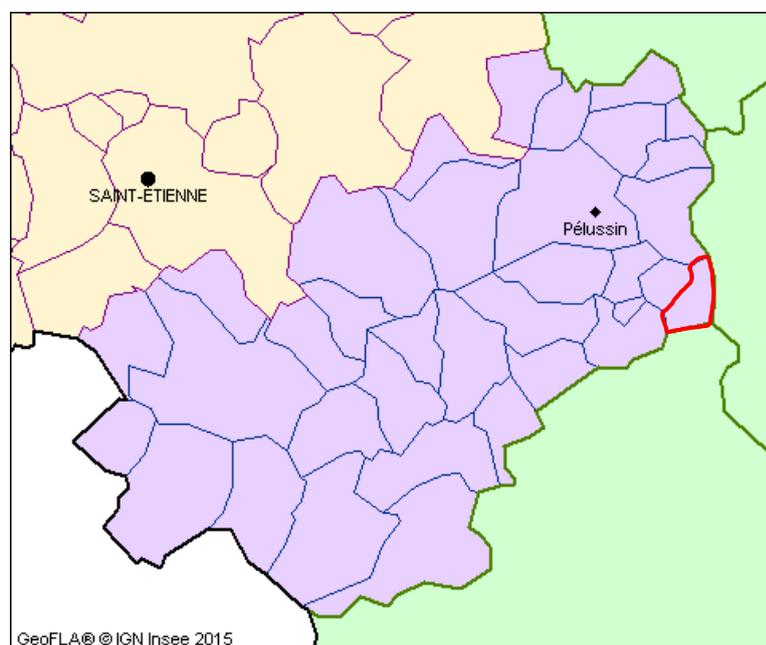
I. Le contexte communal	5
I.1 Situation administrative.....	5
I.2 Situation géographique.....	6
I.3 Contexte règlementaire	7
II. L'objet de la modification du PLU	17
II.1 Contexte et objectifs de la modification simplifiée.....	17
Permettre la réalisation d'un projet maison de santé	17
Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Sud du Bonnardaux	21
Corriger des erreurs matérielles.....	22
II.2 La procédure de modification simplifiée	24
III. Le contenu de la modification simplifiée	25
III.1 Le document graphique	25
III.2 Le règlement	28
III.3 La liste des emplacements réservés.....	30
III.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	31
III.5 Le plan des Servitudes d'Utilité Publique	32

I. Le contexte communal

I.1 Situation administrative

La commune de Saint-Pierre-de-Bœuf fait partie, depuis le 1^{er} janvier 2015, du canton du Pilat qui regroupe **35 communes** et compte 35 321 habitants en 2016.

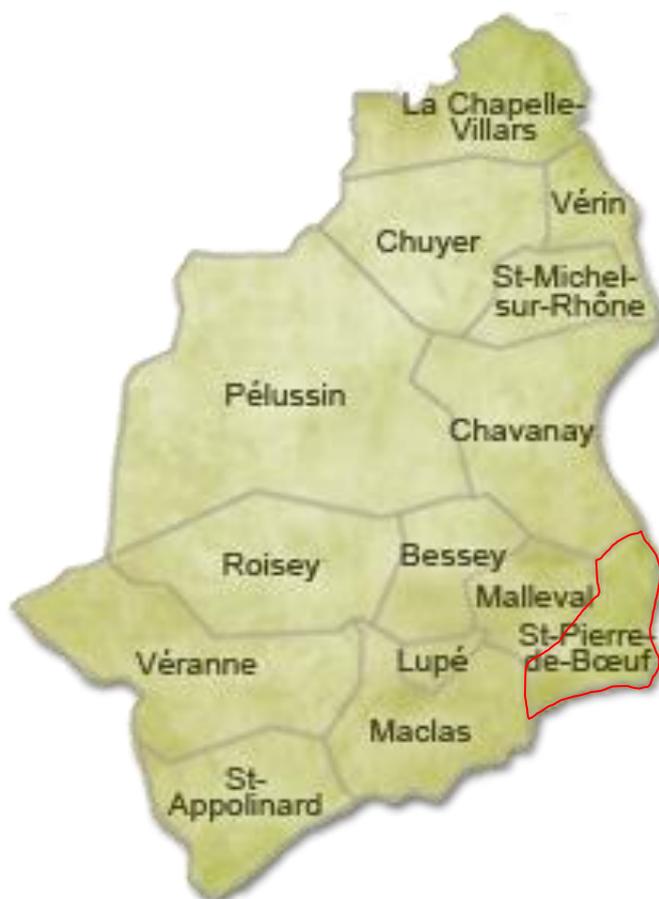
Canton du Pilat



Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

Saint-Pierre-de-Bœuf appartient à la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien créée le 30 novembre 2001, regroupant 14 communes pour une population de 16 743 habitants en 2016.

Commune	Superficie en ha	Population 2013
Bessey	624	455
La Chapelle-Villars	825	529
Chavanay	1506	2887
Chuyer	1206	777
Lupé	147	213
Maclas	1015	1808
Malleval	506	578
Pélussin	3216	3786
Roisey	1303	917
St-Appolinard	984	670
St-Michel-sur-Rhône	587	811
St-Pierre-de-Bœuf	595	1739
Véranne	1596	830
Vérin	305	671

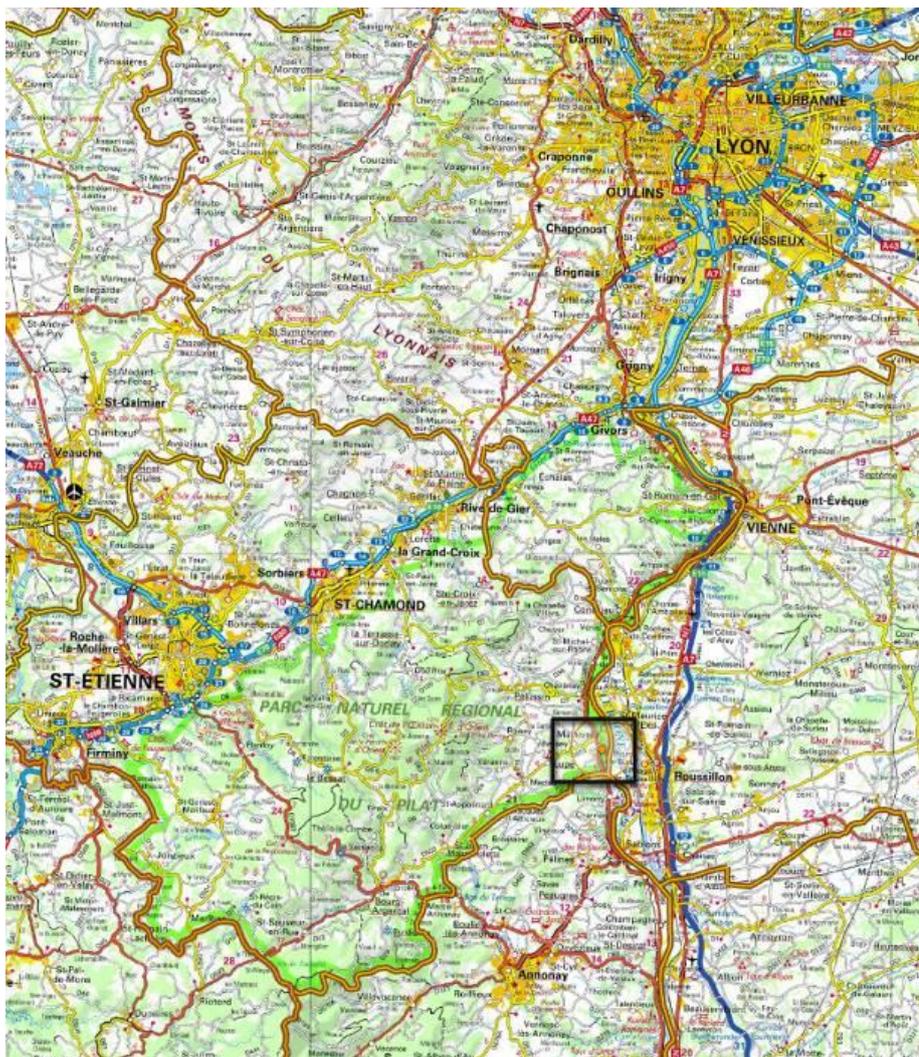


I.2 Situation géographique

Saint-Pierre-de-Bœuf, commune d'une superficie de 595 hectares, se situe sur les contreforts du Massif du Pilat, à la frontière des départements de l'Ardèche et de l'Isère. La commune se trouve à environ 50 km au sud de Lyon, à 50 km à l'Est de Saint-Etienne et 60 km au Nord de Valence, **à l'interface de la vallée du Rhône et des Monts du Pilat.**

Saint-Pierre-de-Bœuf est limitée :

- au Nord : par la commune de Chavanay ;
- au Sud : par la commune de Limony (Ardèche) ;
- à l'Ouest : par les communes de Maclas et Mallevial ;
- à l'Est, rive gauche du Rhône : par les communes de Saint-Maurice-l'Exil et du Péage-de-Roussillon (Isère).



I.3 Contexte réglementaire

Le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf se situe en bas d'une chaîne composée par :

- le cadre législatif en vigueur,
- le contexte réglementaire local défini à travers les documents supra-communaux.

Ces différents documents entretiennent entre eux des rapports de compatibilité que le PLU doit également assimiler.



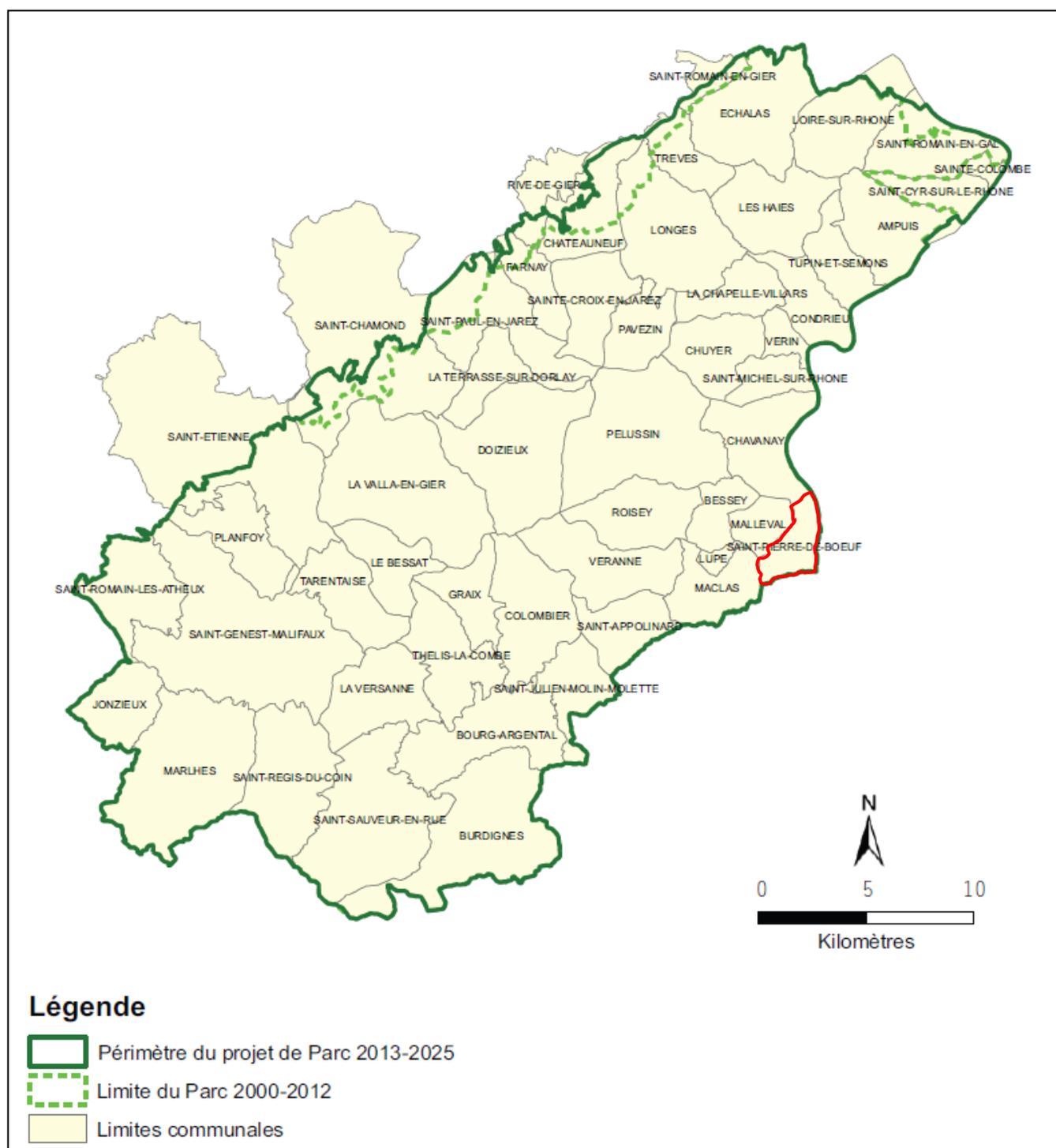
La Charte du Parc Naturel Régional du Pilat

Labélisé depuis 1974, le Parc Naturel Régional du Pilat met en œuvre un projet de territoire, traduit à travers des chartes successives, renouvelées tous les 12 ans et garanties du maintien du label PNR.

Ces chartes engagent les communes et les intercommunalités du Pilat composant le syndicat mixte du Parc, le Conseil régional Rhône-Alpes, les Conseils généraux du Rhône et de la Loire et enfin l'Etat, qui délivre le label, à mettre en œuvre le développement durable du massif.

Ainsi, la charte de développement portant sur la période 2000-2010 a été mise en révision pour définir les objectifs à atteindre et les actions à conduire afin de protéger le Massif tout en créant les conditions d'un développement économique durable pour la période 2013-2025.

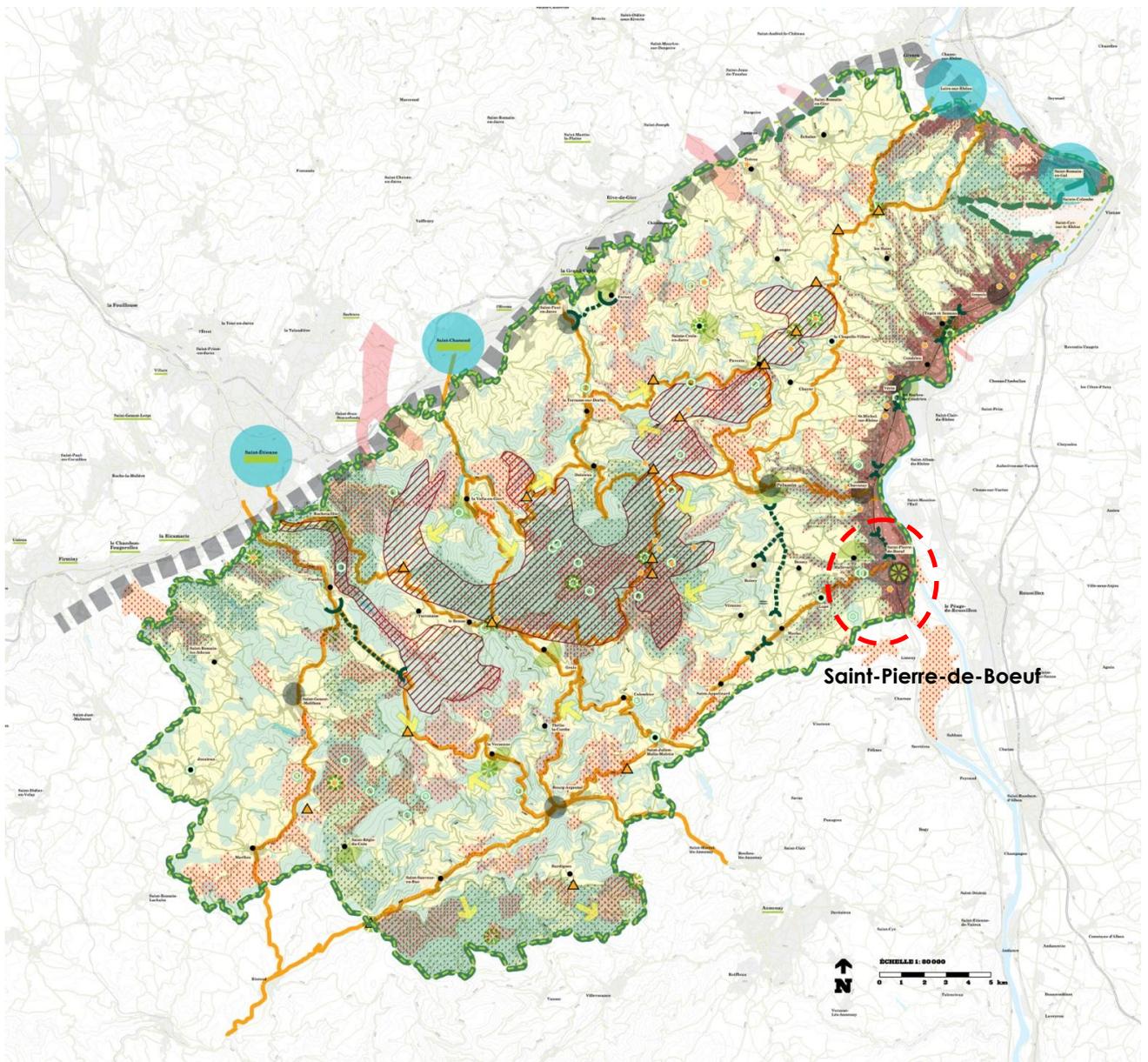
La commune de Saint-Pierre-de-Bœuf est signataire de la Charte du Parc (2013-2025).



Dans le cadre de la nouvelle charte 2025, la consultation a mis en avant la qualité de vie sur le territoire. Son ambition est de préserver cette qualité sans renoncer au développement. La charte vise à ce que le territoire soit tout à la fois **un lieu de vie remarquable, un réservoir de biodiversité protégé et connecté, un lieu de ressources et de production à haute valeur ajoutée environnementale et sociale et soit bien présent dans la région et au-delà.** La Charte 2025 s'articule autour de 5 grands axes déclinés en objectifs :

AXE 1 : UNE GESTION MAITRISEE DES ESPACES ET DES RESSOURCES	Objectif stratégique 1.1 : Conforter un réservoir de biodiversité riche et connecté	Suivre l'état de la biodiversité et son évolution.
		Protéger et gérer les espaces naturels remarquables.
		Préserver la trame verte et bleue
	Objectif stratégique 1.2 : Recréer un lien favorable entre urbanisme et paysages	Mettre en valeur les éléments structurants du paysage
		Systématiser l'approche d'un urbanisme durable.
	Objectif stratégique 1.3 : Garantir une utilisation raisonnée des ressources locales	S'assurer de la bonne gestion de l'eau et des milieux associés.
		Protéger à long terme les espaces agricoles, forestiers et naturels.
		Maîtriser l'exploitation des ressources géologiques et minérales
	AXE 2 : DES MODES DE VIE PLUS SOBRES ET PLUS SOLIDAIRES	Objectif stratégique 2.1 : S'assurer d'un habitat durable
Construire autrement en favorisant la sobriété foncière, énergétique et le lien social.		
Objectif stratégique 2.2 : Prendre des initiatives pour une mobilité durable		Développer et promouvoir l'écomobilité.
		Garantir des aménagements d'infrastructures compatibles avec les enjeux du territoire.
Objectif stratégique 2.3 : Promouvoir des usages de loisirs doux		Favoriser les comportements de loisirs à faible impact sur l'environnement.
		Développer une offre de loisirs doux pour tous les publics
Objectif stratégique 2.4 : Valoriser les patrimoines et renforcer les échanges culturels		Découvrir et faire découvrir le patrimoine du Pilat
		Favoriser une vie culturelle dynamique.
AXE 3 : DES MODES DE PRODUCTION DURABLES EN LIEN AVEC LA CONSOMMATION LOCALE	Objectif stratégique 3.1 : Maintenir une activité agricole de qualité et accroître son autonomie	La préservation des espaces agricoles et de leurs rôles abordée dans l'axe 1.
		L'amélioration de la performance environnementale des entreprises agricoles.
		La diversification et la valorisation locale des produits et services de l'agriculture du Pilat.
		La revalorisation du métier d'agriculteur.
	Objectif stratégique 3.2 : Renforcer l'exploitation et la production forestière dans le respect de l'environnement	Garantir une gestion sylvicole durable anticipant les évolutions du climat.
		Rechercher une valorisation plus locale de la ressource bois.
	Objectif stratégique 3.3 : Poursuivre le développement de l'écotourisme	Faire évoluer les pratiques des opérateurs touristiques suivant les principes du tourisme durable.
		Promouvoir le territoire en tant que destination écotouristique.

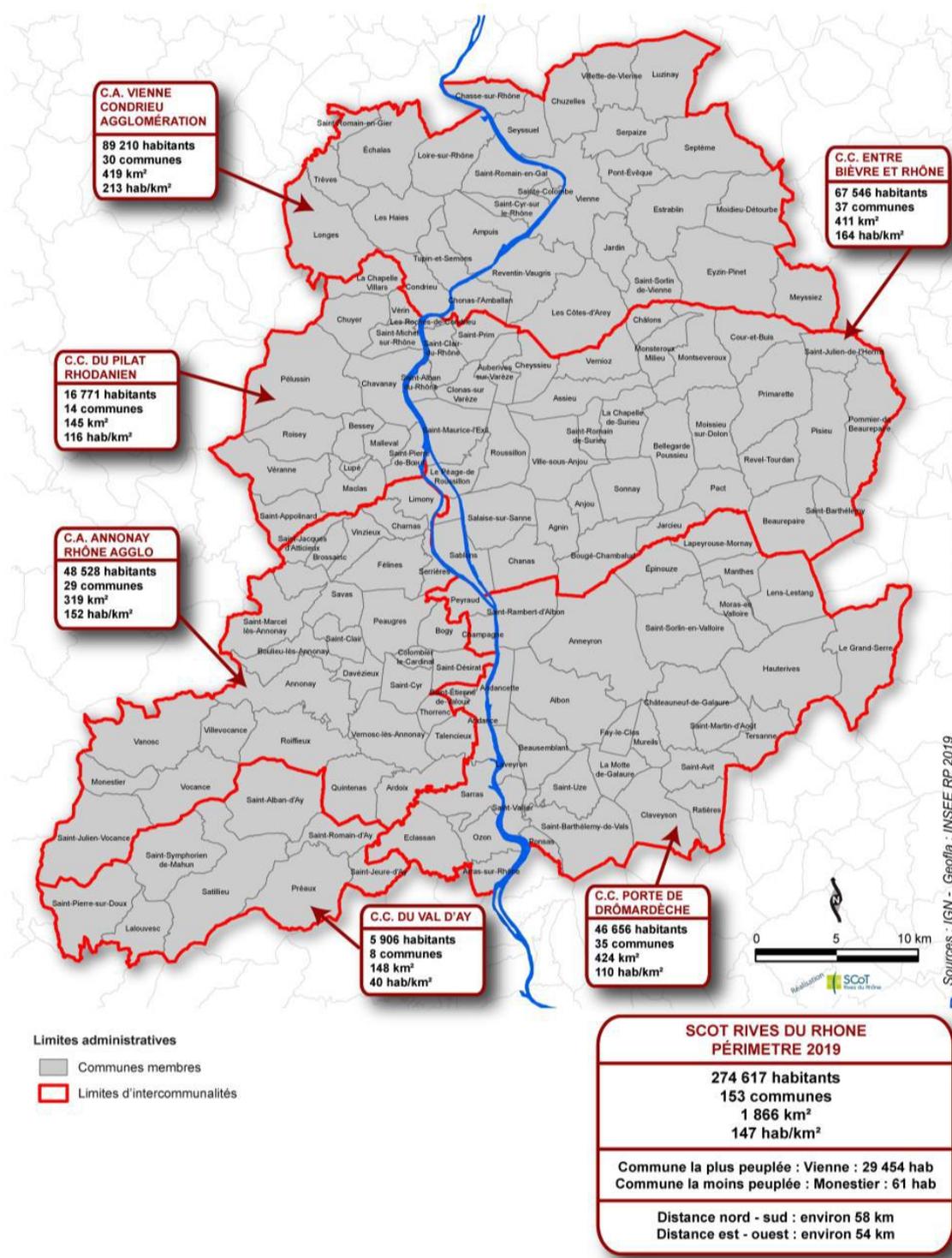
	Objectif stratégique 3.4 : Accompagner la création de biens et services ancrés territorialement	Améliorer la performance environnementale et sociale des entreprises et des collectivités.
		Mener une politique concertée de développement économique et de services.
		Maintenir et créer des activités génératrices d'emplois durables et non délocalisables.
	Objectif stratégique 3.5 : Viser sobriété et efficacité énergétique et développer les énergies renouvelables	Rechercher prioritairement la sobriété et l'efficacité dans la consommation énergétique.
		Développer localement les énergies renouvelables dans le respect de l'environnement et des paysages.
		Assurer la cohérence des Plans Climat Énergie Territoire.
AXE 4 : UN PARC ACTEUR DU TERRITOIRE REGIONAL ET AU-DELA	Objectif stratégique 4.1 : Tisser des relations solidaires au sein du territoire et avec les métropoles voisines et territoires périphériques	Organiser la synergie entre le syndicat mixte du Parc et les collectivités du territoire
		Développer les liens avec les métropoles et collectivités voisines.
	Objectif stratégique 4.2 : Stimuler l'innovation et l'approche prospective par des collaborations ou coopérations	Favoriser les réflexions prospectives et anticiper les enjeux du futur
		Faire du Parc un lieu privilégié pour l'expérimentation et la recherche.
		Prendre une part active dans les réseaux régionaux et nationaux.
		Initier des projets de coopération internationale et interterritoriale.
AXE 5 : UNE MOBILISATION DE TOUS LES CITOYENS POUR CHANGER D'ERE	Objectif stratégique 5.1 : Développer une culture commune du territoire par la connaissance	Éduquer et sensibiliser les plus jeunes au territoire.
		Diffuser la connaissance du territoire auprès du grand public.
	Objectif stratégique 5.2 : Rendre chacun acteur du projet de territoire	Partager le projet de territoire.
		Développer la capacité d'action des habitants.



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains, les **Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale.**

Approuvé par le Syndicat mixte des Rives du Rhône, chargé de conduire l'élaboration du SCoT, d'assurer son suivi et sa mise en œuvre, via une délibération en date du 28 novembre 2019, le SCoT s'impose aux PLU des communes et intercommunalités couvertes par son territoire.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD du SCoT des Rives du Rhône fixe 4 objectifs, garants de sa réussite :

Valoriser les différentes formes d'économies locales	Soutenir l'industrie et l'artisanat, dans un contexte de mutation économique
	Faciliter le développement des activités tertiaires et de services
	Soutenir et consolider l'activité agricole et sylvicole
	Equilibrer et stabiliser l'offre commerciale
	Promouvoir le tourisme et la culture comme outil de développement économique du territoire
Intégrer les composantes environnementales et paysagères dans le développement du territoire	Positionner le paysage comme une composante à part entière du projet
	Maintenir voire améliorer la richesse et la fonctionnalité écologique du territoire
	Valoriser les diverses et nombreuses ressources du territoire
	Limiter la vulnérabilité et l'exposition des populations aux risques et nuisances d'aujourd'hui comme de demain
	Accompagner la transition énergétique et climatique
Améliorer les conditions d'accessibilité et de mobilité pour les habitants et les entreprises	Valoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle
	Améliorer les conditions d'accessibilité sur le territoire, en s'appuyant sur les infrastructures existantes et futures
	Atténuer les nuisances du trafic routier
Offrir des logements à tous dans des cadres de vie diversifiés, tous de qualité	Accueillir les habitants en ville et en campagne
	Bâtir pour tous et pour mieux vivre ensemble
	Favoriser le renouvellement urbain et à l'adaptation du parc existant
	Optimiser l'efficacité foncière et la qualité architecturale et urbaine des nouveaux projets d'habitat
	Conforter l'offre de services en cohérence avec les politiques de développement résidentiel
	Accompagner et valoriser le déploiement des infrastructures numériques

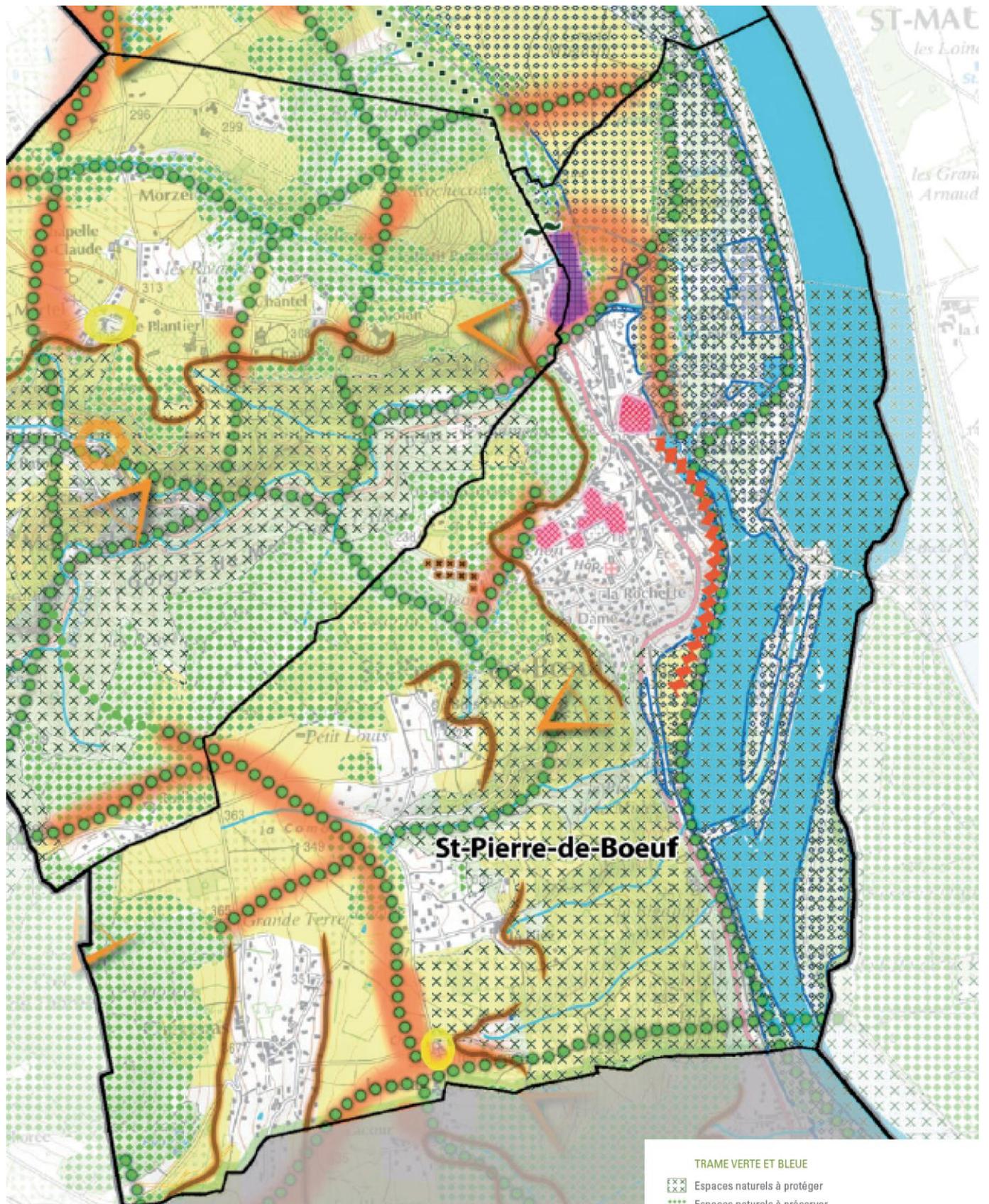
Zoom sur le secteur de la Côtère Rhodanienne

Le SCoT des Rives du Rhône a fait un zoom sur la Côtère Rhodanienne.

Ces communes ont en commun des problématiques particulières :

- un fond de vallée étroit et urbanisé soumis à des risques d'inondations et traversé par des infrastructures de transport (autoroutes, routes départementales, voie ferrée) permettant à la fois une bonne accessibilité mais générant de multiples nuisances : ruptures géographiques, nuisances sonores, risques,...
- des enjeux de maintien et de développement des activités arboricoles et maraichères dans la vallée du Rhône.
- des coteaux couverts par des AOP viticoles de renom (St Joseph, Condrieu, Côte Rôtie, Château-Grillet, Côtes du Rhône et Coteaux du Lyonnais) en partie urbanisés et soumis à des risques de glissements de terrains, entrecoupés par des vallées étroites et encaissées.
- des plateaux agricoles et naturels fortement mités par l'urbanisation qu'il convient de protéger pour permettre le maintien et le développement de l'agriculture, en partie couvert par l'AOP Rigotte de Condrieu.
- des possibilités d'urbanisation limitées à la vue des nombreuses contraintes (risques d'inondations, de glissement de terrain, technologiques, nuisances sonores) et des enjeux agricoles et environnementaux forts.

Située sur la Côtère rhodanienne, la commune de Saint-Pierre-de-Bœuf devra prévoir son urbanisation de façon privilégiée dans le bourg et en continuité de celui-ci. En cas d'impossibilité dûment justifiée (relief accidenté, séquence paysagère, secteur agricole stratégique,...), les besoins en construction pourront être reportés en continuité des hameaux, sous forme d'opération d'ensemble, afin d'éviter le phénomène de mitage.



PAYSAGE

- Hameau patrimonial à préserver
- Site identitaire à mettre en valeur
- Point de vue majeur à préserver
- Silhouettes de bourg remarquables à préserver
- Coupure verte d'urbanisation le long de la voie
- Limite topographique à ne pas franchir par l'urbanisation
- Secteur construit en dehors des limites topographiques

PROJET DE DÉVELOPPEMENT

- Secteur d'extension à destination principal d'habitat
- Secteur de développement en faubourg perché
- 1^{ère} phase (2015-2030)
- 2^{ème} phase (après 2030)
- Secteur de développement à vocation économique
- Communes non comprises dans le schéma de secteur

TRAME VERTE ET BLEUE

- Espaces naturels à protéger
- Espaces naturels à préserver
- Corridor écologique d'intérêt régional et zone de perméabilité
- Corridor écologique d'intérêt local
- Zone inondable inconstructible (zone rouge PPRI)
- Zone inondable constructible sous condition (zone bleue PPRI)

ESPACES AGRICOLES

- Espace agricole stratégique à protéger

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La CC du Pilat Rhodanien a adopté en conseil communautaire du 30 avril 2018 son PLH, pour une période d'actions de 6 ans (2018-2024). Ce dernier s'affirme au travers de 11 actions :

- Programmation de la production de logements
- Charte des bonnes pratiques environnementales et énergétiques
- Etudes pré-opérationnelles au service de projets communaux
- Aides à la production de logements sociaux publics dans les centres-bourgs équipés et/ou hameaux
- Poursuivre l'amélioration de l'habitat privé ancien
- Aides renforcées pour les propriétaires privés dans les centres-bourgs équipés et/ou hameaux
- Dispositifs de conseil renforcé sur l'amélioration énergétique des logements dans le cadre de la déclinaison locale de la plateforme de rénovation énergétique
- Soutien à une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour l'accueil digne et pérenne des gens du voyage en voie de sédentarisation
- Repérage de l'offre d'hébergement pour les actifs en mobilité ou en insertion professionnelle
- Aide aux travaux pour la création d'un logement « de secours » communautaire
- Instances de pilotage et de suivi, animation et partenariat

II. L'objet de la modification du PLU

II.1 Contexte et objectifs de la modification simplifiée

La commune de Saint-Pierre-de-Boeuf est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 31/01/2017. Le document, actuellement en vigueur, n'a fait l'objet d'aucune modification depuis son approbation.

Aujourd'hui, la pratique de ce document a permis de constater plusieurs points à modifier afin de permettre la réalisation d'un projet de maison de santé, de modifier les principes d'aménagement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et de corriger certaines erreurs matérielles.

Permettre la réalisation d'un projet maison de santé

Afin de renforcer la présence de services médicaux sur son territoire, la construction d'une maison médicale est programmée dans le bourg de Saint-Pierre-de-Boeuf. Ce projet comprend notamment 5 locaux pour des médecins, un local pour des infirmières, un local pour un kinésithérapeute, plusieurs espaces mutualisés (salle d'attente, salle de réunion, sanitaires,...) ainsi que des locaux non affectés à ce jour.

Au total, le projet totalise environ 500 m² de surfaces dédiées aux professions médicales.

Le projet de maison médicale est accompagné de la création d'un bâtiment d'une quinzaine de logements collectifs et d'un espace associatif.



Façade OUEST



Façade SUD



NOTA: les présents plans sont exclusivement destinés à la demande de permis de construire. Ils ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

		Habitat Dauphinois 20 rue Balzac - 26000 Valence	Façades Ech: 1:250ème	APD 01	E. 17.701 26/05/2020 P. 103

Façade EST



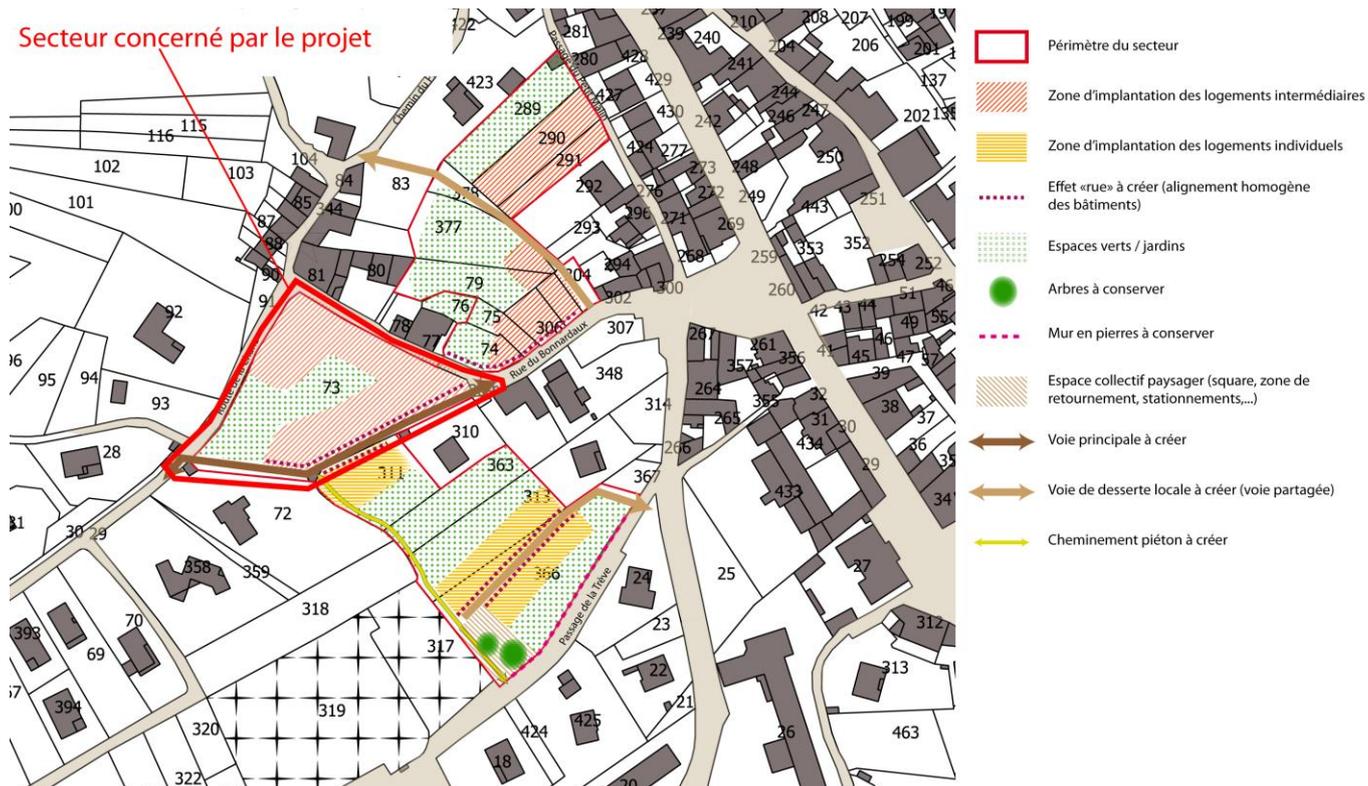
Façade NORD



NOTA: les présents plans sont exclusivement destinés à la demande de permis de construire. Ils ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

		Habitat Dauphinois 20 rue Balzac - 26000 Valence	Façades Ech: 1:250ème	APD 01	E. 17.701 26/05/2020 P. 9/3

Le tènement support du projet est, dans le PLU en vigueur, concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Le projet s'inscrit en cohérence avec les orientations définies, notamment en termes d'implantation des constructions et des espaces verts.

Toutefois, dans la partie Sud, l'emprise bâtie du projet est inférieure à celle prévue dans l'OAP. L'OAP prévoit en effet une zone constructible plus importante dans la partie Sud, ce qui a engendré la volonté de créer une nouvelle voie de desserte. Cette voie nouvelle doit permettre la desserte de l'intérieur de l'îlot.

L'intérieur de l'îlot étant peu bâti dans le cadre du projet, une voie nouvelle de desserte n'est plus nécessaire.

Quant à la desserte de la parcelle 311 (liée à l'aménagement de la voie nouvelle), elle pourra s'effectuer par la parcelle 310 dans la mesure où il s'agit d'un même tènement.

Dans une logique d'amélioration des déplacements et du fonctionnement urbain de ce quartier situé à proximité immédiate du bourg, la voie à créer sera remplacée par un cheminement mode doux.

De ce fait, le cheminement piétons prévu dans l'OAP le long du cimetière n'a plus de pertinence et sera supprimé.

Si la programmation de l'OAP initiale prévoit des logements de type intermédiaire, le projet présenté ici prévoit des logements collectifs. Ce type de logements permet, dans ce projet, d'optimiser l'espace et donc la création d'une maison de santé tout en maintenant des espaces verts généreux. La présente modification doit ainsi ajuster ce point en laissant la possibilité de réaliser des logements collectifs.

Cette voie nouvelle prévue dans l'OAP est traduite règlementairement par un emplacement réservé. Afin de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du PLU, cet emplacement réservé sera supprimé.

La présente modification simplifiée a donc pour but de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du PLU en lien avec le projet de maison de santé et de 15 logements sur un tènement concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et un emplacement réservé.

Dans ce cadre, les modifications suivantes seront apportées :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - o La voie principale à créer sera remplacée par l'aménagement d'un cheminement doux
 - o Le cheminement doux le long du cimetière sera supprimé
 - o La programmation permettra de réaliser des logements intermédiaires ou collectifs.
 - o La zone qui accueillera la maison médicale sera représentée sur le schéma de principe.
- Emplacements réservé et document graphique : l'ER V2 sera supprimé

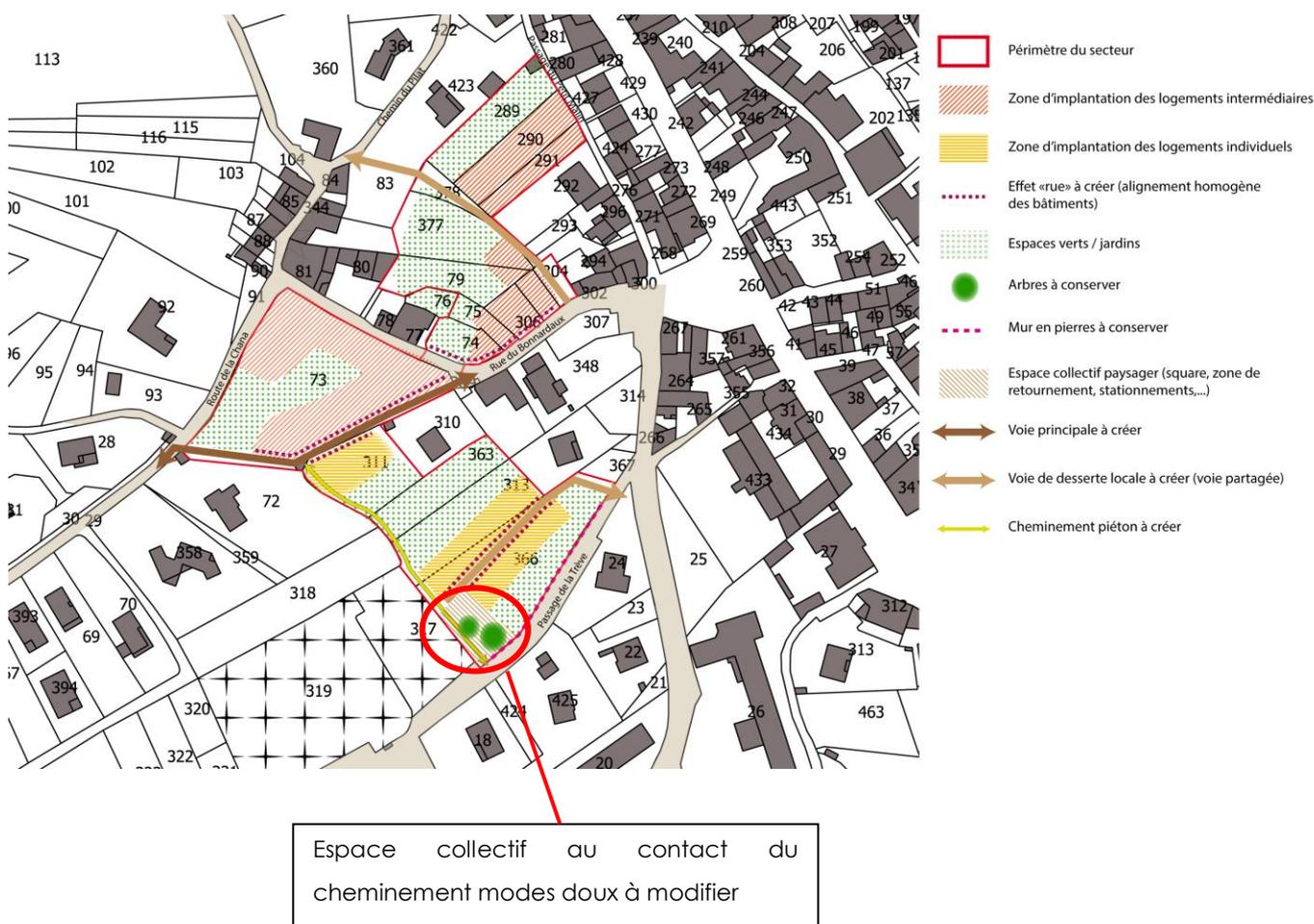
Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Sud du Bonnardaux

Le projet de maison de santé évoqué ci-dessus nécessite la modification de la partie Nord de l'OAP du Bonnardaux avec, notamment, une réorganisation des déplacements motorisés et modes doux.

Cette modification a pour conséquence le questionnement des principes d'aménagement dans la partie Sud de l'OAP.

En effet, la composition urbaine définie initialement était en partie liée au passage d'un cheminement modes doux. Un espace collectif était prévu en lien avec ce cheminement modes doux.

Avec la suppression du cheminement, la localisation de l'espace collectif au bout du chemin d'accès n'a plus beaucoup de sens, une implantation plus centrale serait plus appropriée.



Dans ce cadre, les modifications suivantes seront apportées :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - o Le cheminement doux le long du cimetière sera supprimé
 - o L'espace collectif sera déplacé dans une position plus centrale

Corriger des erreurs matérielles

Plusieurs erreurs matérielles ont été repérées dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

- Figurer des bâtiments patrimoniaux sur le document graphique

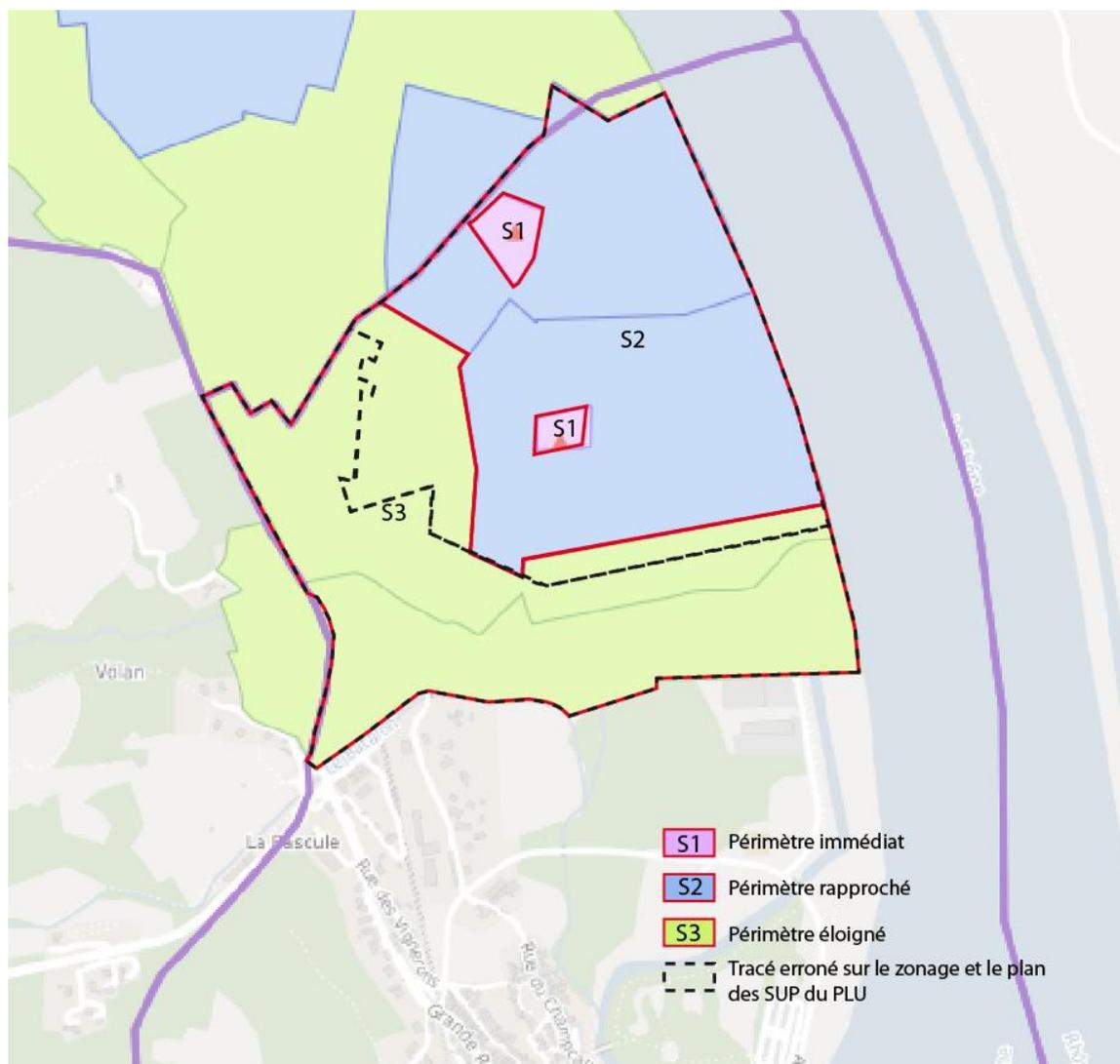
Le rapport de présentation du PLU et le PADD identifient des bâtiments à forte valeur patrimoniale et le règlement assure leur protection via des règles spécifiques. Or, ces bâtiments patrimoniaux ne sont pas affichés sur le document graphique, même si la légende indique leur présence.

La présente modification simplifiée du PLU corrige cette erreur matérielle en rajoutant la localisation des bâtiments patrimoniaux sur le document graphique.

- Correction de l'emprise des périmètres de captage d'eau potable

La commune est concernée par plusieurs périmètres de protection des captages d'eau potable, notamment au Nord de son territoire. Ces périmètres sont reportés sur le document graphique du PLU ainsi que sur le plan des servitudes d'utilité publiques annexé au PLU. Des erreurs de report des périmètres ont été constatées sur les deux plans.

La présente modification simplifiée du PLU corrige cette erreur matérielle en ajustant les contours des périmètres de protection des captages d'eau potable. Sur le document graphique, les périmètres de captage sont matérialisés par des indices « S1 », S2 » et « S3 ».



- **Correction de la formulation de la règle relative à l'implantation des piscines à l'article UH6 et UH7**

L'article 6 de la zone UH régleme nte l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cet article précise que « les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ». La formulation de la règle est erronée puisqu'elle fait référence aux limites séparatives et non aux voies et emprises publiques.

La présente modification simplifiée du PLU corrige cette erreur matérielle en modifiant cette formulation de l'article UH6 et en transposant la formulation initiale à l'article UH7.

II.2 La procédure de modification simplifiée

Les points d'évolution du document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'économie générale du document et du PADD. Ils concernent uniquement la mise à jour de certaines pièces du PLU (règlement graphique, Orientations d'aménagement et de Programmation, plan des servitudes d'utilité publique et liste des emplacements réservés).

Ces modifications n'induisent en aucun cas la consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles. **Ainsi, aucune zone actuellement classée en N ou A au PLU de la commune n'est réduite. De plus, aucun espace boisé classé n'est impacté.**

Enfin, les modifications apportées n'entraînent pas de majoration de plus de 20% des possibilités de construction. En effet, ni les règles de densité, ni la programmation des OAP ne sont modifiées.

Le code de l'urbanisme (article L.153-41) indique que la procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) peut être utilisée pour :

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du livre II du livre 1er 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 de la règle 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 L131-9 du présent code."

L'article L153-45 du code de l'urbanisme poursuit en indiquant que :

"Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations de droit à construire prévus à l'article L.153-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunal ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle."

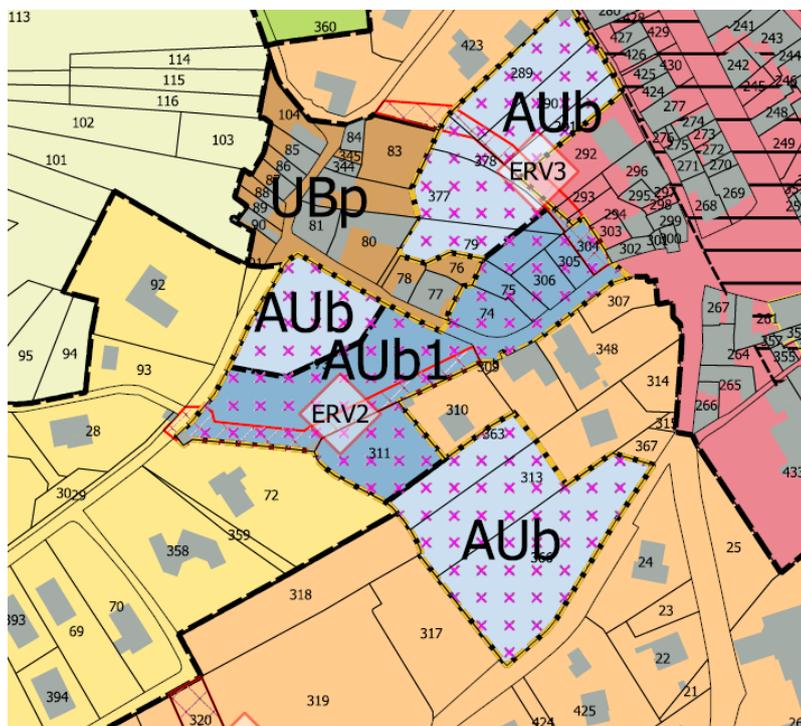
Compte tenu des modifications à apporter au document présentées précédemment, et conformément aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal de Saint-Pierre-de-Bœuf souhaite donc procéder à la modification du PLU via une procédure simplifiée.

III. Le contenu de la modification simplifiée

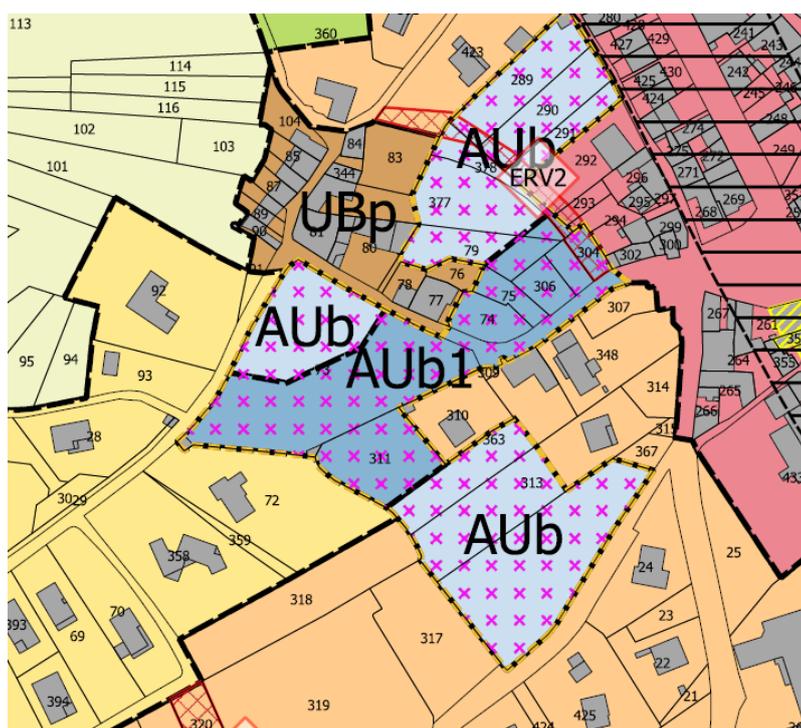
III.1 Le document graphique

Suppression de l'emplacement réservé V2

Document graphique avant la modification simplifiée

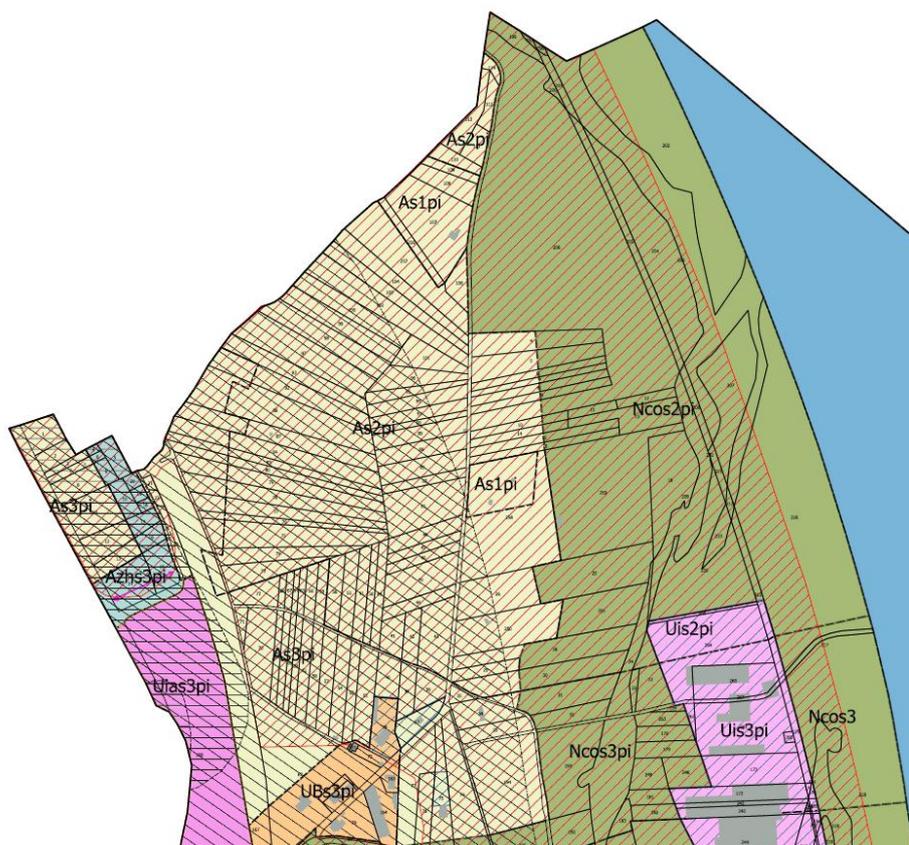


Document graphique après la modification simplifiée

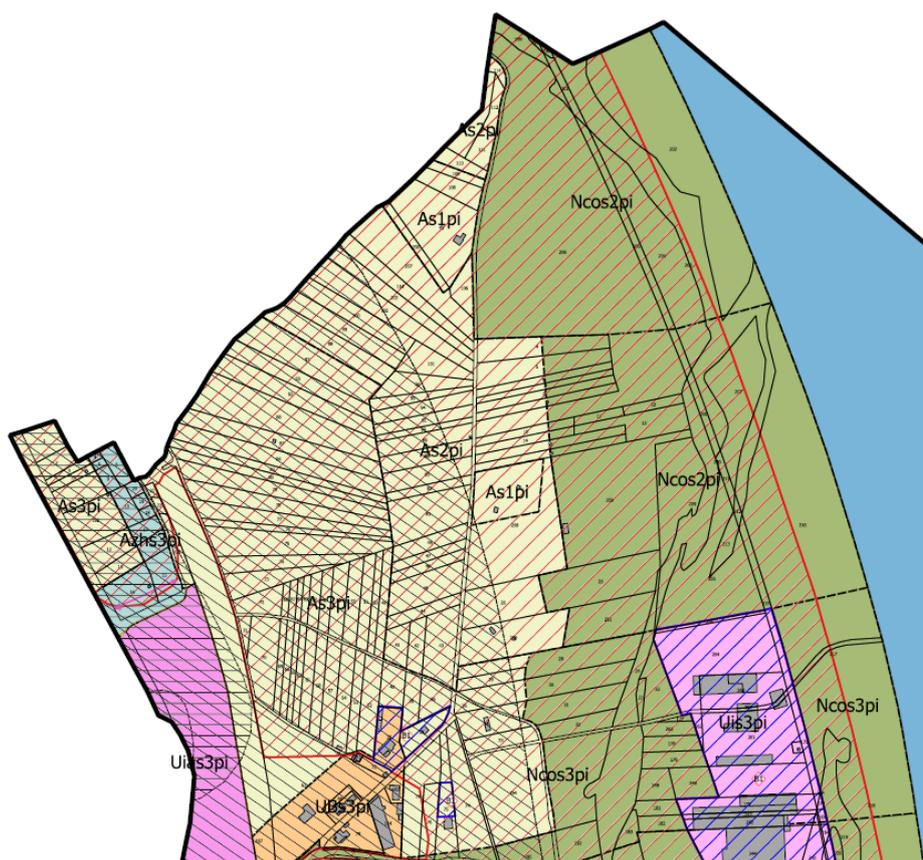


Correction des contours des périmètres de captage d'eau potable

Document graphique avant la modification simplifiée

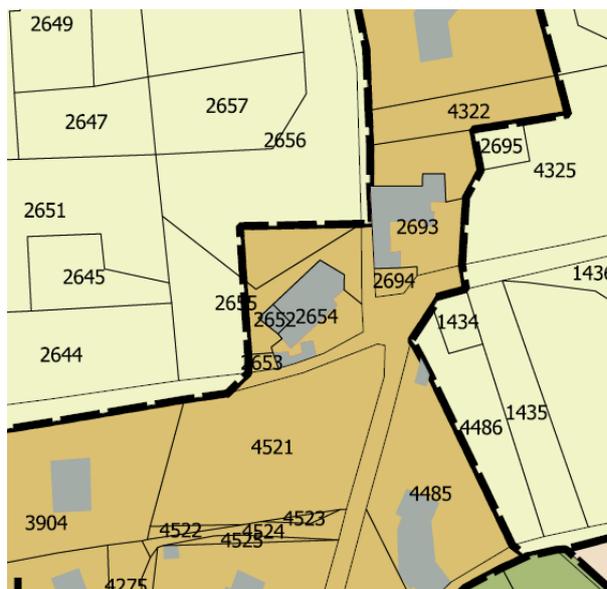
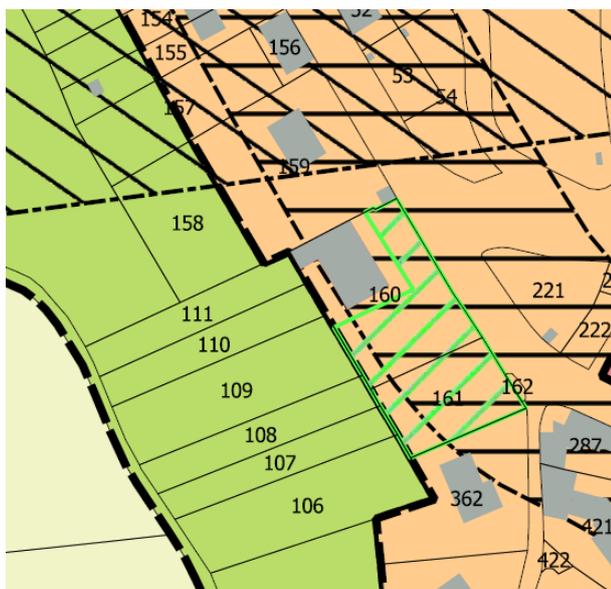


Document graphique après la modification simplifiée

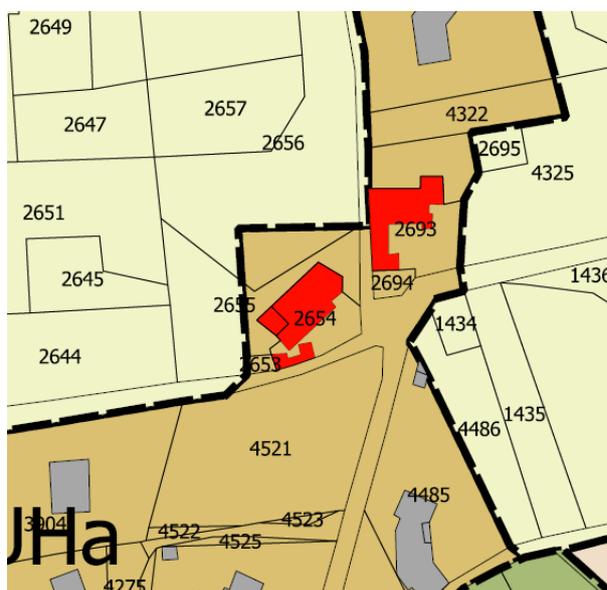
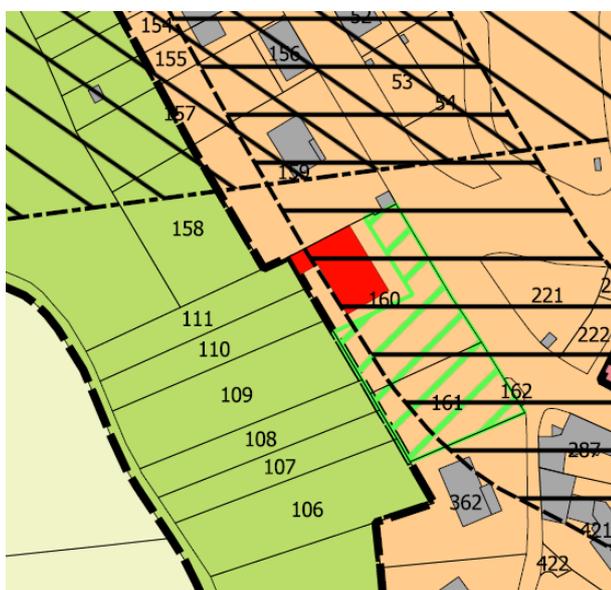


Figurer des bâtiments patrimoniaux sur le document graphique

Document graphique avant la modification simplifiée



Document graphique après la modification simplifiée



III.2 Le règlement

Les articles UH6 et UH7 sont modifiés.

Éléments ajoutés dans le cadre de la modification simplifiée.

~~Éléments supprimés dans le cadre de la modification simplifiée.~~

Article UH6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Règle générale d'implantation

Le long des voies, les façades des constructions doivent s'implanter avec **un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement*actuel ou futur.**

Dans **le secteur UHp**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement* actuel ou futur.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux ~~limites séparatives~~ **voies et emprises publiques**. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

6-3 Règle particulière d'implantation

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle, sans aggravation de la règle générale;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

7-3 Règle générale d'implantation

Les constructions doivent s'implanter en **retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres**.

Dans **le secteur UHp**, les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins. Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale **à 4 mètres**.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

7-4 Règle particulière d'implantation

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;
- les aménagements* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale;

III.3 La liste des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés avant la modification simplifiée :

Emplacements réservés pour équipements publics			
N°	Destination	Largeur / surface	Bénéficiaire
R1	Extension du cimetière et aménagement d'un cheminement piétons entre la Route de Chèzenas et le Chemin du Plat	722 m ²	Commune
R2	Aménagement d'un équipement public type Foyer Municipal	1 105 m ²	Commune
R3	Aménagement de la desserte des équipements et activités situées entre la voie ferrée et le Chemin du Palot	533 m ²	Commune
Emplacements réservés pour élargissement et création de voirie			
N°	Destination	Largeur / surface	Bénéficiaire
V1	Elargissement Chemin du Plat	3 m	Commune
V2	Création d'une voie entre la Rue du Bonnardaux et la Route de la Chana	6 m	Commune
V3	Création d'une voie entre la Rue du Bonnardaux et le Chemin du Pilat	6 m	Commune
V4	Sécurisation du carrefour entre la Route de Chèzenas, le Chemin du Plat, La Coursière et la Route de la Dame	950 m ²	Commune
V5	Voie de desserte du cœur d'ilot à Chèzenas	160 m ²	Commune

Liste des emplacements réservés après la modification simplifiée :

Emplacements réservés pour équipements publics			
N°	Destination	Largeur / surface	Bénéficiaire
R1	Extension du cimetière et aménagement d'un cheminement piétons entre la Route de Chèzenas et le Chemin du Plat	722 m ²	Commune
R2	Aménagement d'un équipement public type Foyer Municipal	1 105 m ²	Commune
R3	Aménagement de la desserte des équipements et activités situées entre la voie ferrée et le Chemin du Palot	533 m ²	Commune
Emplacements réservés pour élargissement et création de voirie			
N°	Destination	Largeur / surface	Bénéficiaire
V1	Elargissement Chemin du Plat	3 m	Commune
V2	Création d'une voie entre la Rue du Bonnardaux et le Chemin du Pilat	6 m	Commune
V3	Sécurisation du carrefour entre la Route de Chèzenas, le Chemin du Plat, La Coursière et la Route de la Dame	950 m ²	Commune
V4	Voie de desserte du cœur d'ilot à Chèzenas	160 m ²	Commune

III.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Schéma de principe de l'OAP n°2 avant la modification simplifiée

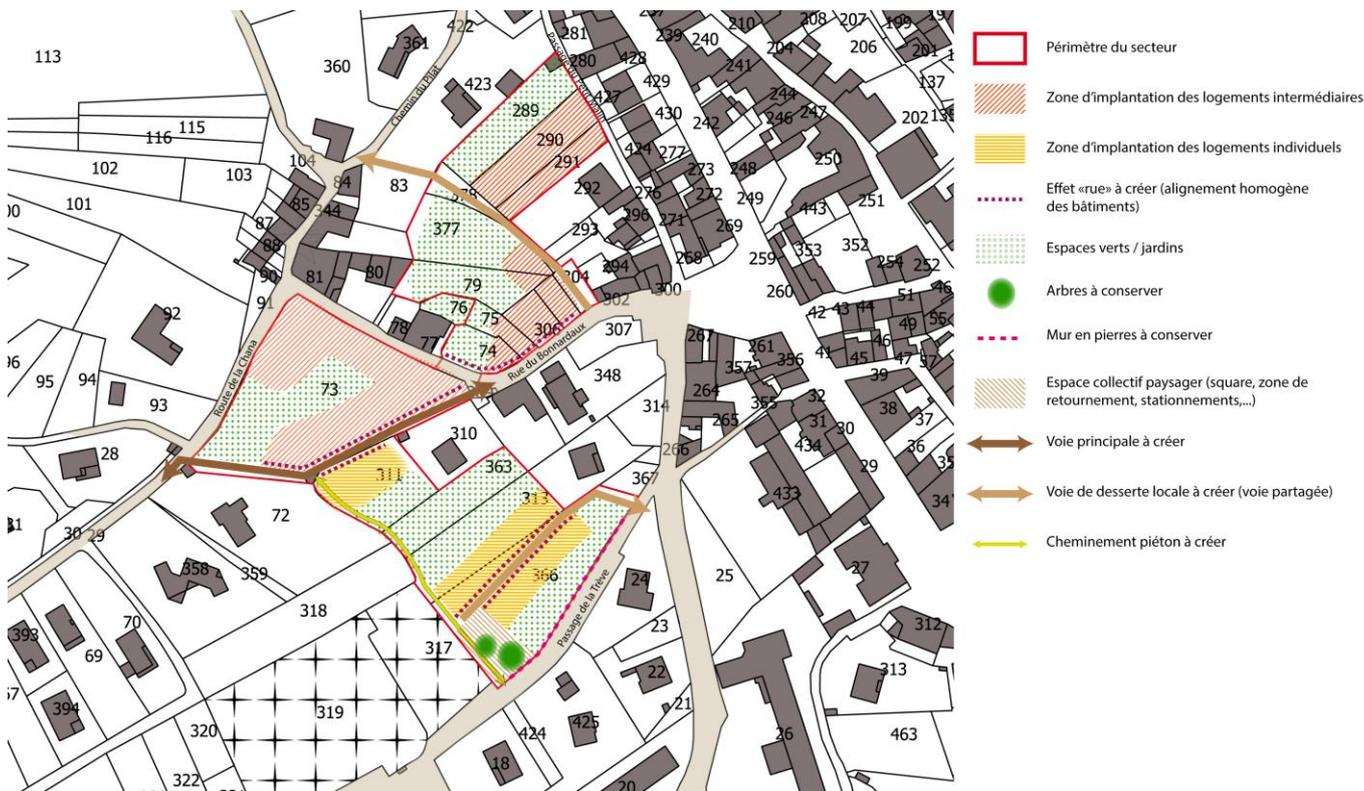
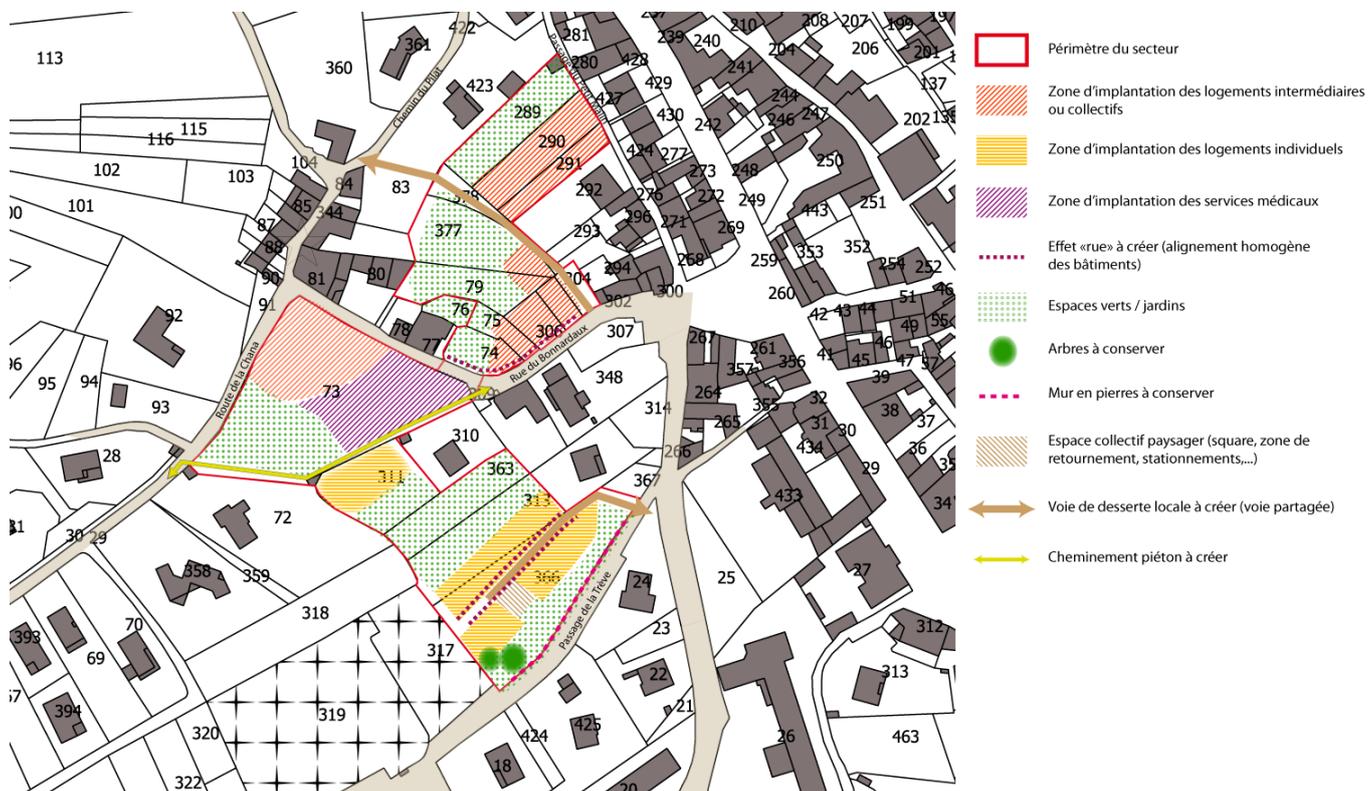
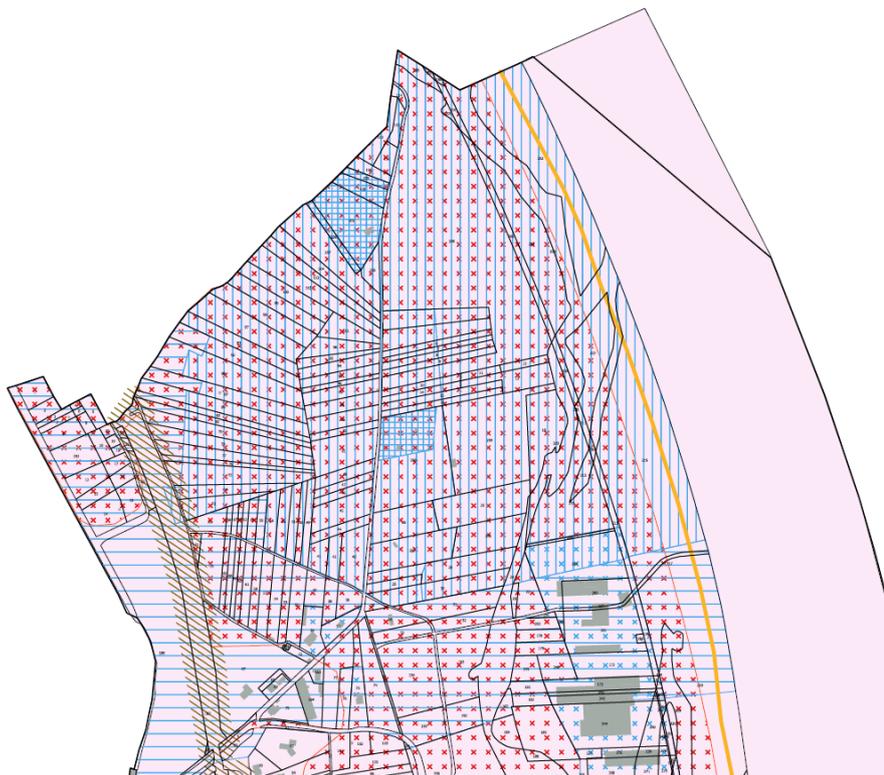


Schéma de principe de l'OAP n°2 après la modification simplifiée



III.5 Le plan des Servitudes d'Utilité Publique

Plan des servitudes d'utilité publique avant la modification simplifiée



Plan des servitudes d'utilité publique après la modification simplifiée

