

**COMMUNE DE
ALBA-LA- ROMAINE**



**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**1
RAPPORT DE
PRÉSENTATION**

**1.1 NOTICE DE
PRÉSENTATION
MODIFICATION N°4**

PROCÉDURE	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	12/04/2000	16/09/2008	31/05/2010
Modification simplifiée n°1	/	/	04/07/2011
Modification n°1	/	/	04/06/2012
Modification simplifiée n°2	/	/	26/05/2015
Modification simplifiée n°3	/	/	22/07/2021
Déclaration de Projet n°1	/	/	17/01/2023
Modification n°3	/	/	19/10/2023
Modification n°4	/	/	xx/xx/xxxx



SOMMAIRE

1. PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

- 1.1 RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE**
- 1.2 OBJET DE LA PROCEDURE**
- 1.3 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

2 CARACTERISTIQUES DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4

- 2.1 CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION**
- 2.2 OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN**
- 2.3 JUSTIFICATIONS**
- 2.4 COHERENCE DES MODIFICATIONS AVEC LE PADD**
- 2.5 COHERENCE DES MODIFICATIONS AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR**

3 PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

- 3.1 MODIFICATION DE L'OAP**
- 3.2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT**
- 3.3 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE**
- 3.4 MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

1 PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

1.1 RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE

La modification de droit commun n°4 du PLU d'Alba-la-Romaine intervient conformément aux articles L.153-36 à L.153-42 du code de l'urbanisme.

Le recours à la procédure de modification est ouvert lorsque l'EPCI ou la commune, envisage d'adapter le règlement et les orientations d'aménagement de programmation, sans que les orientations définies par le PADD ne s'en trouvent affectées et que les modifications envisagées n'entrent dans le champ des autres cas où il doit être recouru à la révision.

Selon les dispositions prévues par l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une révision si la commune ou l'EPCI envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (révision générale) ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

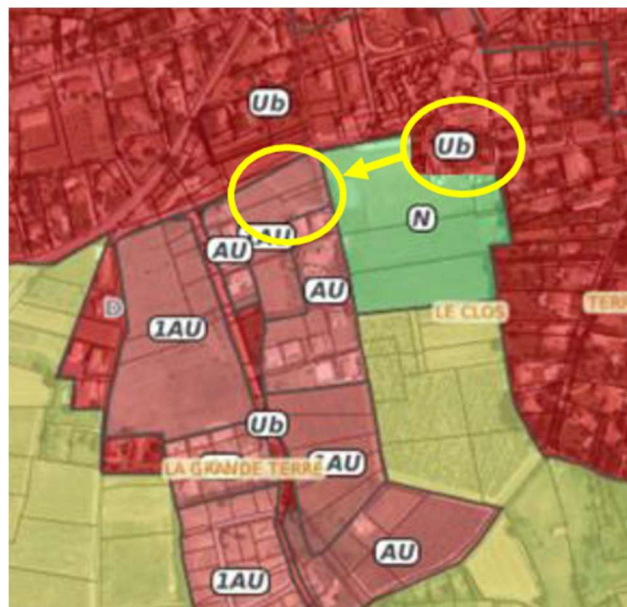
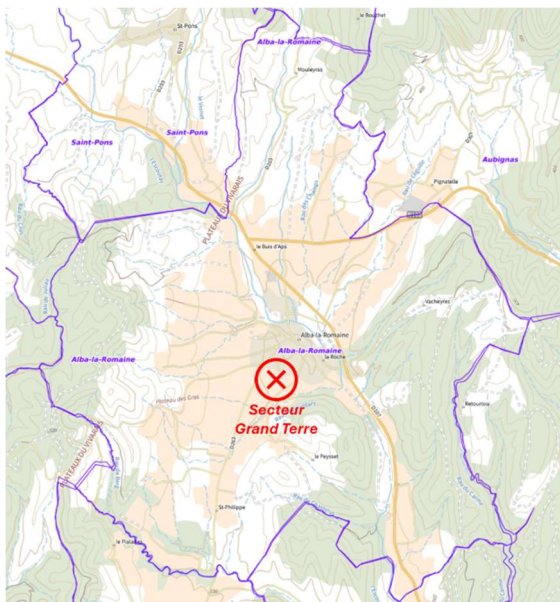
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

1.2 OBJET DE LA PROCEDURE

La modification n°4 du PLU d'Alba-la-Romaine vise principalement la mise à jour de l'OAP « Grand Terre », la rectification d'erreurs matérielles issues de la DPMEC (Déclaration de Projet), l'adaptation des règlements écrit et graphique, ainsi que la révision d'emplacements réservés.

La commune d'Alba-la-Romaine avait, par une Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 17 janvier 2023, défini un secteur UB devant permettre la réalisation



Afin d'intégrer le projet d'équipements publics au secteur Grand Terre, il est nécessaire de modifier et de mettre à jour le programme de l'OAP actuelle, de modifier les Emplacements Réservés initialement prévus pour la réalisation d'habitat, de mettre à jour le règlement écrit et le règlement graphique des zones 1AU et AU. Enfin, la zone UB initialement prévue pour la réalisation desdits équipements n'ayant plus vocation à être aménagée, il est cohérent de la reclasser en zone naturelle.

[illegible]

Les règles d'implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux décrites aux articles 6 et 8 des zones Ub, Uc, AUo, 1AU, AU du règlement écrit du PLU ne sont pas compatibles avec la réalité des situations rencontrées lors de l'examen des autorisations d'urbanisme. Il est donc nécessaire de reformuler ces règles pour les zones Ub, Uc, AU, 1AU et AUo lors de cette modification du PLU.

Enfin, les emplacements réservés n°4 et 5 nécessitent d'être mis à jour dans le cadre de la présente procédure.

1.3 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La présente modification n'étant pas soumise à évaluation environnementale, elle ne fait pas l'objet d'une concertation préalable. Suite à l'obtention des avis PPA, une enquête publique sera menée.

- Avril 2025 : Arrêté de prescription
- Mai 2025 : Élaboration du dossier / réunion DDT/CCARC
- Juin 2025 : Saisine MRAe
- Juillet 2025 : Saisine PPA
- Septembre à novembre 2025 : Enquête publique
- Décembre 2025 : Approbation

2 CARACTERISTIQUES DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4

2.1 CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier objet de la présente procédure de modification de droit commun n°4 du PLU contient les pièces suivantes :

- Une notice explicative de la modification (annexe au rapport de présentation) : ce document a pour objet la présentation de la modification projetée ainsi qu'un complément au rapport de présentation ;
- Le règlement complété et ajusté, ce document remplace le règlement en vigueur et comprend :
 - o Le plan de zonage modifié,
 - o Le règlement écrit modifié,
 - o La liste des emplacements réservés modifiée ;
- Le document des OAP modifié : complété et ajusté ;
- Les autres pièces du PLU demeurent inchangées, qu'il s'agisse notamment du rapport de présentation initial, du PADD et des annexes.

Un cas par cas ad hoc a été réalisé pour soumission à la MRAe afin de statuer de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

2.2 OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la Modification de droit commune n°4 concernent :

- la rectification d'erreurs matérielles sur une OAP ;
- la mise à jour d'une OAP, du règlement et des emplacements réservés d'une zone 1AU/AU ;
- l'amélioration de la lisibilité du règlement graphique ;
- la mise à jour d'emplacements réservés ;
- la simplification d'articles du règlement des zones Ub, Uc, 1AU, AU, AUo,
- la réduction d'une zone urbaine UB reclassée en zone N.

2.3 JUSTIFICATIONS

Considérant que l'ensemble des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- induire de graves risques de nuisances ;

les modifications du PLU entrent dans le champ d'application de la modification de droit commun. Les modifications apportées ayant pour objet de réduire une zone urbaine, la procédure de modification simplifiée a été écartée.

2.4 COHERENCE DES MODIFICATIONS AVEC LE PADD

La modification du PLU est conforme aux axes et orientations du PADD.

En effet, le projet de mise à jour de l'OAP Grand Terre correspond à **l'axe I du PADD « Structurer l'urbanisation », Objectif C « Extension de l'urbanisation » (pages 4 et 5)**. Cette extension est prévue dans « **les zones AU situées au Sud du bourg dans le quartier Grand Terre** et dans le quartier des Baumes vers le Nord Est ».

L'urbanisation du secteur Grand Terre « devra s'effectuer sous forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et plusieurs zones à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone **prévus dans les orientations d'aménagement et le règlement.** »

Considérant les besoins en logements sociaux de la commune, « **cette opération vise donc à favoriser la mixité sociale et les diverses formes d'habitat.** Elle comportera :

- 1) Sur 30% de sa superficie de logements aidés, locatifs ou en accession, réalisés en groupe d'habitations,
- 2) 40% de terrains de l'ordre de 500m² destinés à recevoir des maisons de village conçues de manière à former un îlot fédérateur de ce nouveau quartier,
- 3) 30% de terrains de l'ordre de 800 à 1000m² pour un habitat individuel organisé suivant une trame générale assurant la continuité villageoise. »

La réalisation d'équipements publics sur l'OAP Grand Terre ne remet pas en cause les objectifs de mixité sociale fixés sur ce secteur. L'actualisation du programme d'habitat liée à la réalisation d'équipements publics et les équilibres globaux en termes de production d'habitat social sur l'OAP Grand Terre sont développés dans la présente notice **section 3.1**.

D'autre part, **l'installation d'équipements publics (crèche, centre de loisir, maison médicale) en zone AU** dans le secteur Grand Terre correspond à **l'axe II du PADD « Favoriser le développement de l'Activité économique et de l'activité touristique », Objectif B « Favoriser l'insertion d'activités de commerces et de services dans les quartiers urbanisés ».**

Le reclassement d'une zone ouverte à l'urbanisation (Ub) en zone naturelle N entre pleinement dans le cadre du PADD actuel et de **l'Axe IV « Préserver les terres agricoles et valoriser les richesses paysagères »** en limitant l'urbanisation aux stricts besoins au sein de l'enveloppe urbaine existante et en projet (zones AU).

La mise à jour de la liste des emplacements réservés, du règlement écrit et du règlement graphique ne remet en question aucun axe du PADD.

2.5 COHERENCE DES MODIFICATIONS AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

La commune d'Alba-la-Romaine n'est actuellement couverte ni par un SCoT ni par un PLUi.

Néanmoins, les modifications apportées au PLU visent à permettre la réalisation d'équipements publics utiles (crèche, centre de loisirs, maison de santé) qui auront un effet bénéfique à l'échelle de la Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron en augmentant l'offre de services à la population. Les autres modifications (ER, règlements,...) sont limitées à une stricte échelle communale.

Les modifications apportées n'ayant pas d'incidence environnementale ou paysagère, elles ne sont pas susceptibles d'avoir d'impact sur des enjeux identifiés dans des documents de rang supérieur existants (SRCE, SRADDET,...).

3 PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

3.1 MODIFICATION DE L'OAP ET DES PIECES DU PLU CONCERNANT LE SECTEUR GRAND TERRE

a) Intégration des équipements publics et équilibre du programme de logements (mixité sociale)

L'OAP Grand Terre est modifiée afin d'accueillir des équipements publics sur le Nord-Est du secteur, sur l'emprise de l'emplacement réservé S1 :

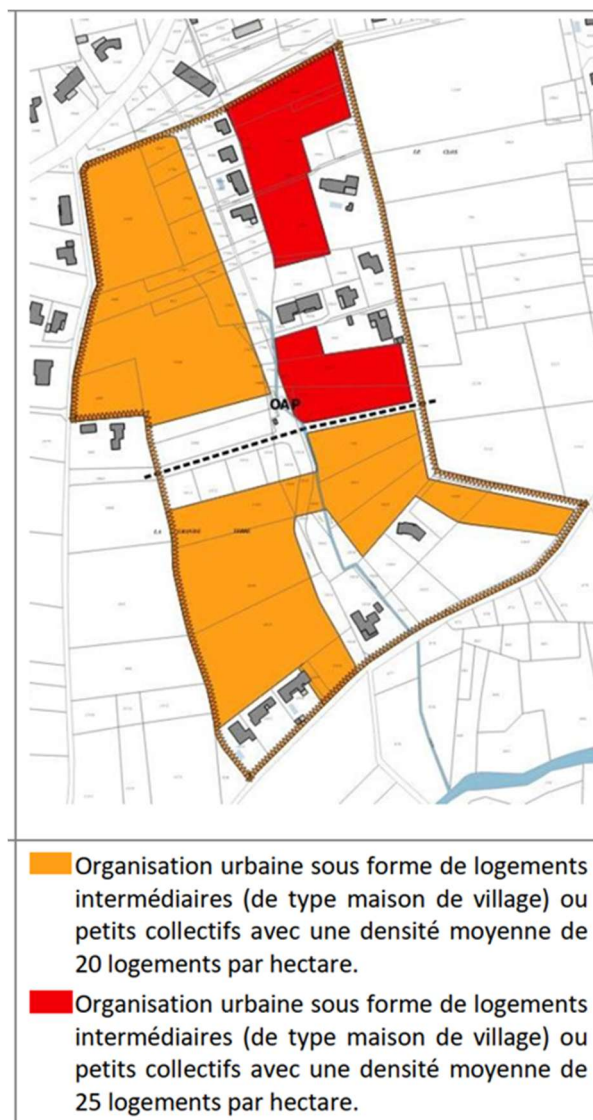


L'emprise S1 étant initialement dédiée à la réalisation d'habitat social, le projet de modification d'OAP nécessite de réaliser un bilan des opérations de logements privés et sociaux qui ont déjà été réalisées et celles restantes afin de rester dans un équilibre global à l'échelle du secteur d'OAP par rapport aux intentions initiales et aux objectifs identifiés au PADD.

Pour ce faire, un bilan des objectifs chiffrés de production de logements a été réalisé sur le secteur Grand Terre à partir des éléments du PADD et des prescriptions de l'OAP Grand Terre.

L'OAP Grand Terre a été modifiée par plusieurs procédures d'évolution du PLU. Les deux dernières procédures, la Modification n°3 du PLU approuvée le 19/10/2023 et la Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU approuvée le 20/03/2023 sont les références de la traduction des objectifs de production de logements et d'aménagement urbain sur le secteur Grand Terre.

Suite à une erreur matérielle lors de l'approbation de la DPMEC, le schéma décrivant les deux niveaux de densité attendus sur les secteurs habitat de Grand Terre a été supprimé du dossier d'OAP (cf schéma ci-contre). Celui-ci est donc réintégré lors de la présente procédure de la modification n°4 du PLU.



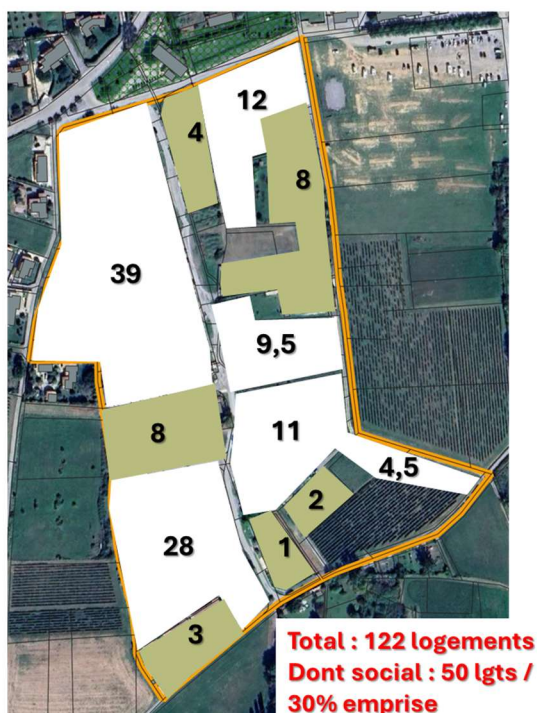
L'OAP Grand Terre dans sa dernière version identifiait les emprises dédiées à la réalisation d'habitat social (en orange) et d'habitat privé (en marron) :



Les emprises dédiées au logement social et les niveaux de densité permettent d'identifier un objectif d'environ 122 logements sur l'ensemble de l'OAP dont 50 logements sociaux (S1 à S8) représentant 30% de l'emprise totale dédiée à la production de logements.

Un certain nombre d'opérations de logements privés et sociaux ont été réalisées sur le secteur et permettent de produire un premier bilan quant à l'atteinte des objectifs initiaux :

Objectifs OAP Grand Terre
densités (M3+DPMEC) et emprise (PADD)



Bilan OAP Grand Terre (2025)



Un premier bilan permet de constater que les objectifs initiaux en termes de logements sociaux ont déjà été atteints en nombre de logements (52) sur les seules emprises S7 et S4.

L'ensemble des autres emprises (S2, S3, S5, S6, S8) étant conservées pour la réalisation de logements sociaux, le tableau ci-après permet de constater :

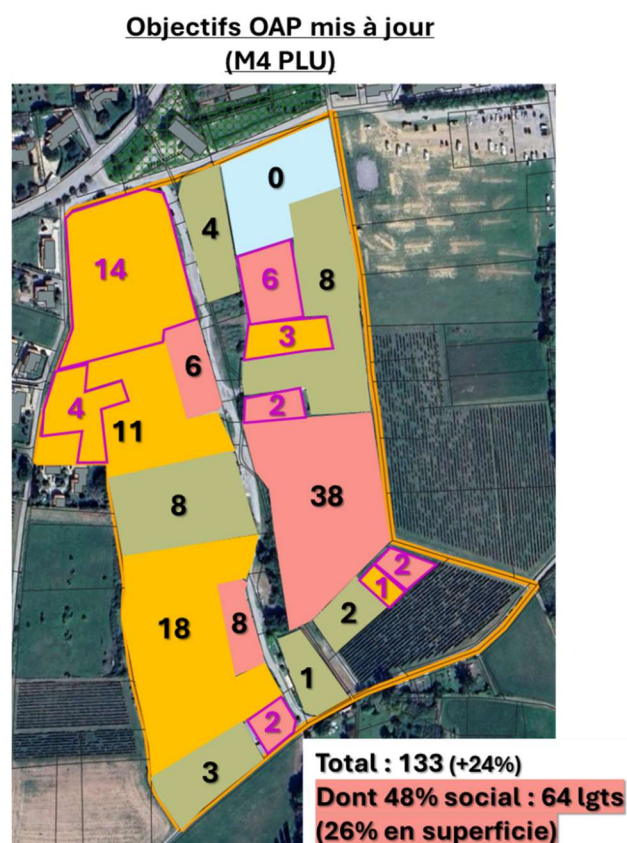
- Une augmentation des densités sur les emprises dédiées au logement social : des opérations d'habitat intermédiaire étaient plus adaptées aux besoins locaux et à l'économie des opérateurs (pas de marché pour des logements sociaux locatifs en habitat individuel)
- Un nombre de logements sociaux supérieur au programme de l'OAP initial malgré une diminution des emprises réservées (S1) entraînée par la création d'équipements publics sur le secteur
- Des objectifs de mixité sociale pouvant être réalisés avec une diminution de la consommation d'espaces et une augmentation des densités. A ce titre, le secteur Sud (S6) étant actuellement occupé par des vignes en exploitation, il sera réalisé dans un projet d'ensemble ultérieur (phase 2 de l'OAP) une fois le reste des tènements de l'OAP réalisés afin de limiter la consommation d'espaces agricoles sur le secteur Grand Terre

ER LLS	SURF	SURF HA	DENSITE LGT/HA	AVANT	APRES
S1	4941	0,4941	25	12	0
S2	2269	0,2269	25	6	6
S3	601	0,0601	25	2	2
S4	3796	0,3796	25	9	38
S4	5597	0,5597	20	11	
S5	823	0,0823	20	2	2
S6	1504	0,1504	20	3	<i>En attente</i>
S7	1598	0,1598	20	3	14
S8	1062	0,1062	20	2	2
TOTAL				50	64

Dans ce contexte, la réalisation d'équipements publics sur l'emprise S1, initialement prévue pour la réalisation de logements sociaux, n'a pas d'impact majeur sur les objectifs de mixité sociale à l'échelle de Grand Terre.

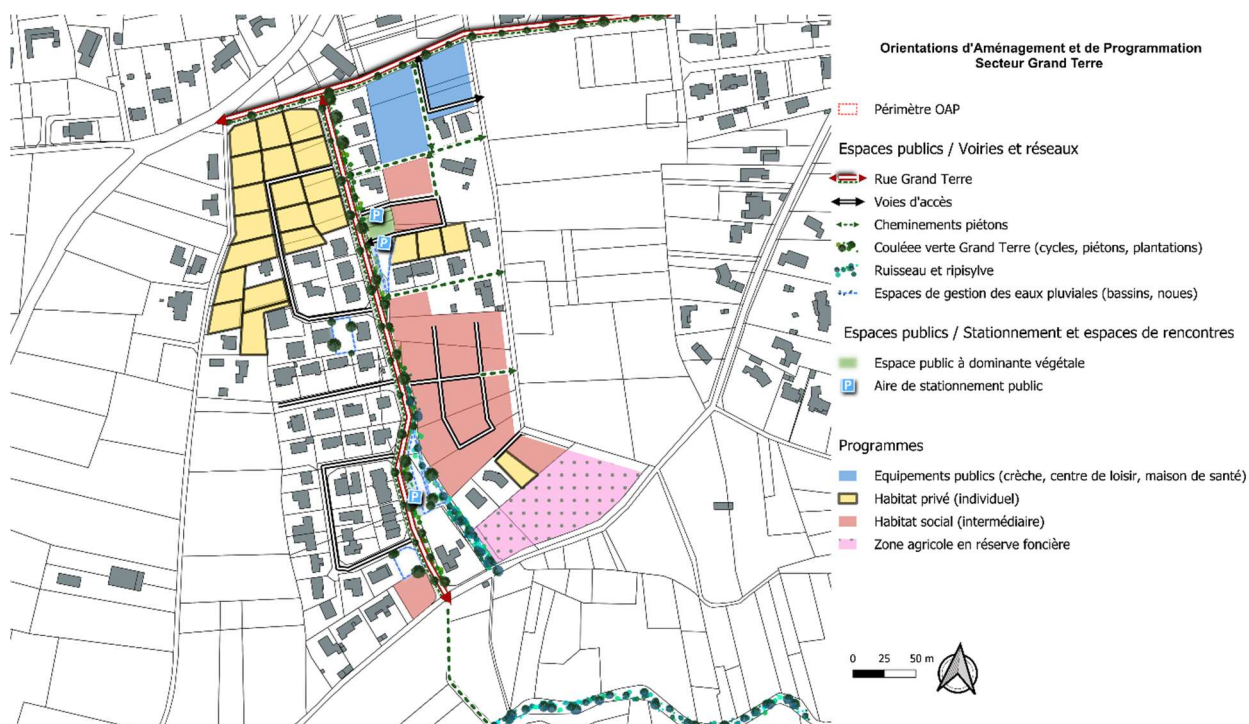
Le schéma ci-contre résume la traduction des densités et des emprises dédiées aux équipements (en bleu), aux logements privés (en orange pour les opérations d'ensemble et en vert pour les lots libres sans contrainte de densité) et aux logements sociaux (en rose) :

L'OAP mise à jour, intégrant la réalisation d'équipements publics, est bien compatible avec les objectifs du PADD et des précédentes orientations sur le secteur à savoir 26% de l'emprise totale du secteur dédié des logements sociaux, représentant 48% du total des logements réalisés sur le secteur (environ 64 logements).



b) Mise à jour de la programmation urbaine et ajustements des espaces publics

L'OAP est mise à jour afin d'intégrer les équipements publics et d'ajuster la trame des mobilités sur l'ensemble du secteur :



- Intégration d'un emplacement pour la réalisation des équipements publics
- Mise à jour du maillage de desserte interne routière et des mobilités douces pour accéder aux équipements
- Reprise des espaces publics le long de la rue de Grand Terre pour proposer des espaces de rencontre, des espaces de stationnement public répondant aux besoins du secteur, et des espaces de rétention des eaux pluviales.
- Identification du secteur Sud en « réserve foncière » dans l'attente d'un projet d'ensemble une fois le reste des tènements urbanisés.

Les principes d'aménagement décrits dans la l'OAP modifiées lors de la dernière procédure de DPMEC sont laissés inchangés.

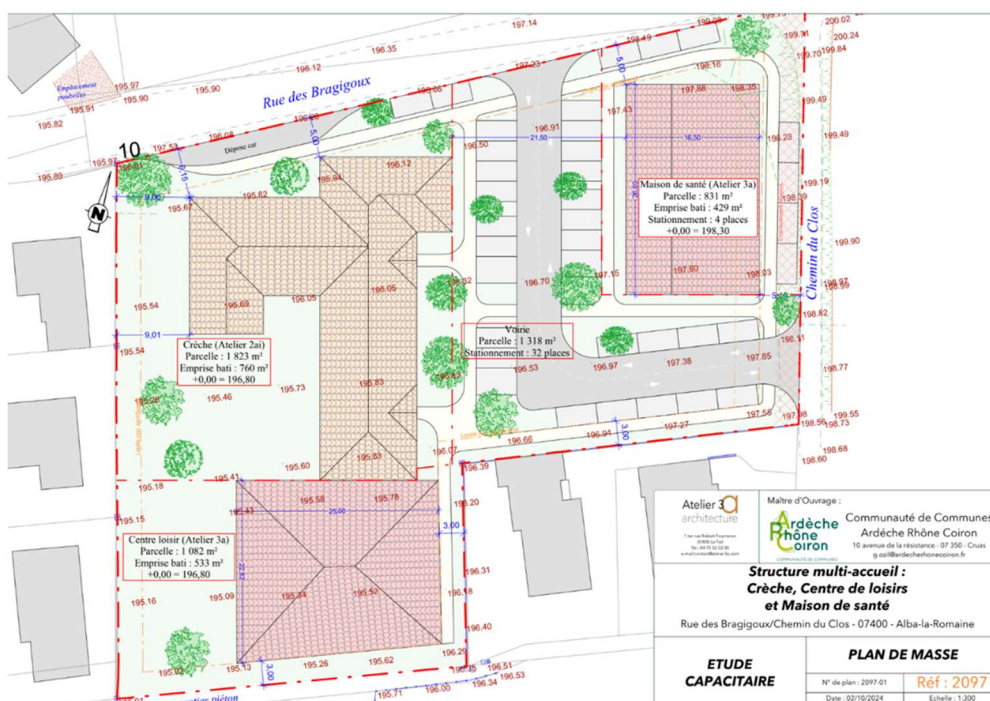
c) Mise à jour du zonage sur le secteur Grand Terre

Le secteur Grand Terre est constitué de plusieurs zones avec leur règlement spécifique :

- Les zones 1AU dont l'aménagement doit procéder d'une opération d'ensemble
- Les zones AU
- Les zones UB

Les secteurs suivants du secteur Grand Terre sont reclassés :

- 1) Zone accueillant la réalisation des équipements (1AU) : reclassement en zone AU afin de faciliter l'instruction des permis de construire des différents équipements (« opération d'ensemble » pouvant bloquer l'examen des PC séparément). La faisabilité réalisée par la Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron avait proposé un aménagement d'ensemble pour organiser l'implantation et la desserte des 3 équipements :



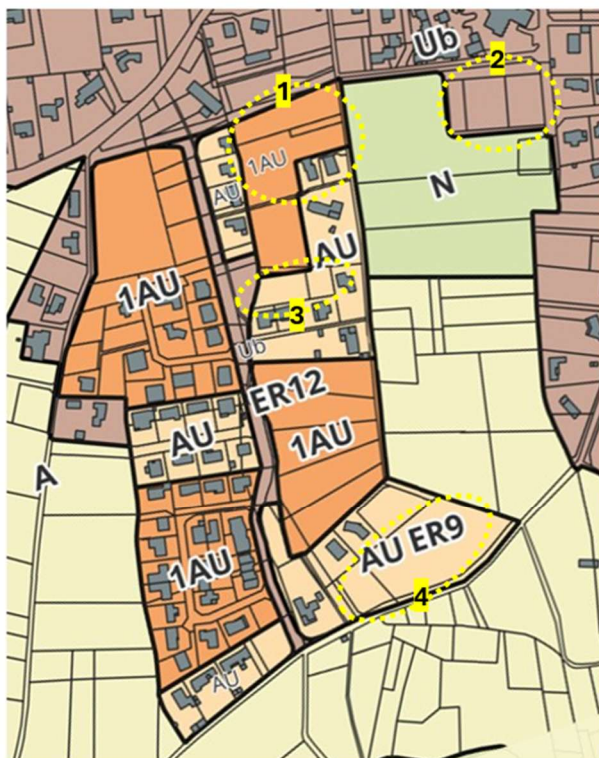
La faisabilité réalisée pour l'implantation des équipements ayant intégré l'ensemble des règles des zones AU/1AU, il n'est pas nécessaire de créer une sous-zone AUe (cf mise à jour des règles de la zone AU en section 3.1.d)

- 2) Zone UB préalablement identifiée pour la réalisation des équipements publics : en raison

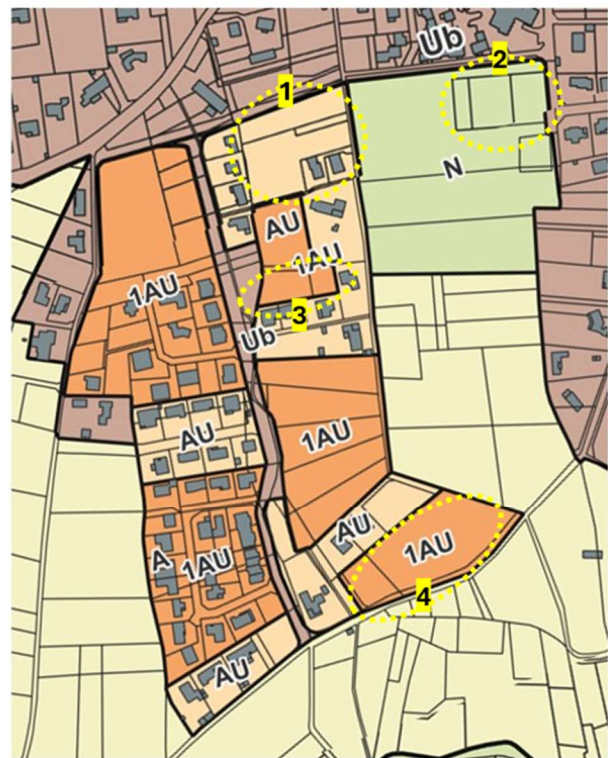
de fouilles archéologiques préventives conséquentes, l'urbanisation de ce secteur ne sera sans doute jamais réalisée. D'autre part, cette zone UB ayant été créée spécifiquement pour la réalisation d'équipements publics qui seront finalement réalisées sur un autre tènement, cette zone UB n'a plus d'utilité. Afin le caractère non artificialisé de cette zone, celle-ci est reclassée en zone naturelle.

- 3) Zone d'habitat mixte (logements sociaux en S2 et parcelles en lots privés) : le lotissement de cette zone nécessite une opération d'ensemble par la réalisation de voiries de desserte interne et des cheminements piétons communs aux logements privés et sociaux. L'ensemble du secteur, partiellement en AU et partiellement en 1AU est entièrement reclassé en 1AU.
- 4) Réserve foncière (logements sociaux en S6 et parcelles privées) : ce secteur agricole en exploitation représentant un tènement stratégique sur Grand Terre en cas d'urbanisation complète du reste de l'OAP, il est nécessaire d'imposer une opération d'ensemble et de reclasser cette zone en 1AU afin d'optimiser le futur lotissement de ce secteur et éviter la réalisation d'habitat individuel peu dense et sans vision d'ensemble.

**Règlement graphique – Secteur Grand Terre
AVANT M4**



**Règlement graphique – Secteur Grand Terre
APRES M4**



d) Mise à jour du règlement écrit de la zone AU en lien avec la réalisation des équipements publics

Afin de permettre la réalisation des équipements publics sur la zone AU, des ajustements à la marge du règlement écrit sont nécessaires. La faisabilité réalisée pour l'implantation des équipements ayant déjà intégré l'ensemble des règles de la zones AU, il n'est pas nécessaire de créer une sous-zone AUe mais simplement d'adapter les règles concernant le caractère de la zone, le stationnement et les clôtures. Le tableau ci-après résume la comptabilité des règles actuelles de la zone AU avec le projet d'équipements

publics :

Règles	Zone AU	Equipements publics Grand Terre
Destinations autorisées	Habitat, petits commerces, locaux activités	Ajout destination Équipements
Hauteurs des constructions	9m maximum	Compatible
Implantation par rapport à voirie / limites séparatives	5m sinon 3m 3m	Compatible Compatible
Emprise maximale au sol	35% d'emprise maximale au sol	Compatible (34%)
Stationnement	2 places / logement 1 place par 50m ² de plancher	Ajout règle différente pour équipement (fonction des besoins)
Stationnement	50% min perméables	Compatible
Clôtures	Max 1m60 Règles de constitution et par rapport aux espaces publics	Ajout règle différente pour équipements (fonction de la sécurité)

Le règlement de la zone AU est ainsi modifié (**modifications inscrites en rouge surligné jaune**) :

CARACTERE DE LA ZONE

« La zone AU est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitat, **des équipements publics**, des petits commerces, des locaux pour des activités compatibles avec la vie urbaine. »
(...)

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

(...)

« Clôtures

- Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,60 mètres de hauteur. Elles sont constituées :
 - Soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 40 cm, surmonté d'une grille ou grillage et doublée d'une haie végétale (composées d'essences locales);
 - Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (composées d'essences locales).
 - La hauteur des haies est limitée à 1,60 m en bordure de l'emplacement réservé n°9.

Elles sont conçues de façon à assurer le libre passage des eaux de ruissellement.

- Sur chaque clôture, des orifices de décharge en pied avec un diamètre compris entre 60 et 80 mm seront obligatoirement créés. Ils sont nécessaires au passage de la petite faune et à la décharge hydraulique.
- Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;

Ces règles s'appliquent aussi bien pour les clôtures en limite séparatives que celles donnant sur le domaine public.

Concernant les équipements publics, des règles différentes pourront être imposées ou accordées en fonction des impératifs de fonctionnement et de sécurisation des équipements. »

ARTICLE AU 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement qui comprend la voie de desserte de la place de stationnement et celle-ci.

Il est exigé :

- Deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement.
- D'une place de stationnement par 50 m² de plancher pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services, d'atelier et d'hôtellerie ou de santé.
- Deux places de stationnement pour les constructions à usage d'entrepôt.

Concernant les équipements publics, le dimensionnement du nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins propres au fonctionnement et à l'accueil de chacun des équipements.

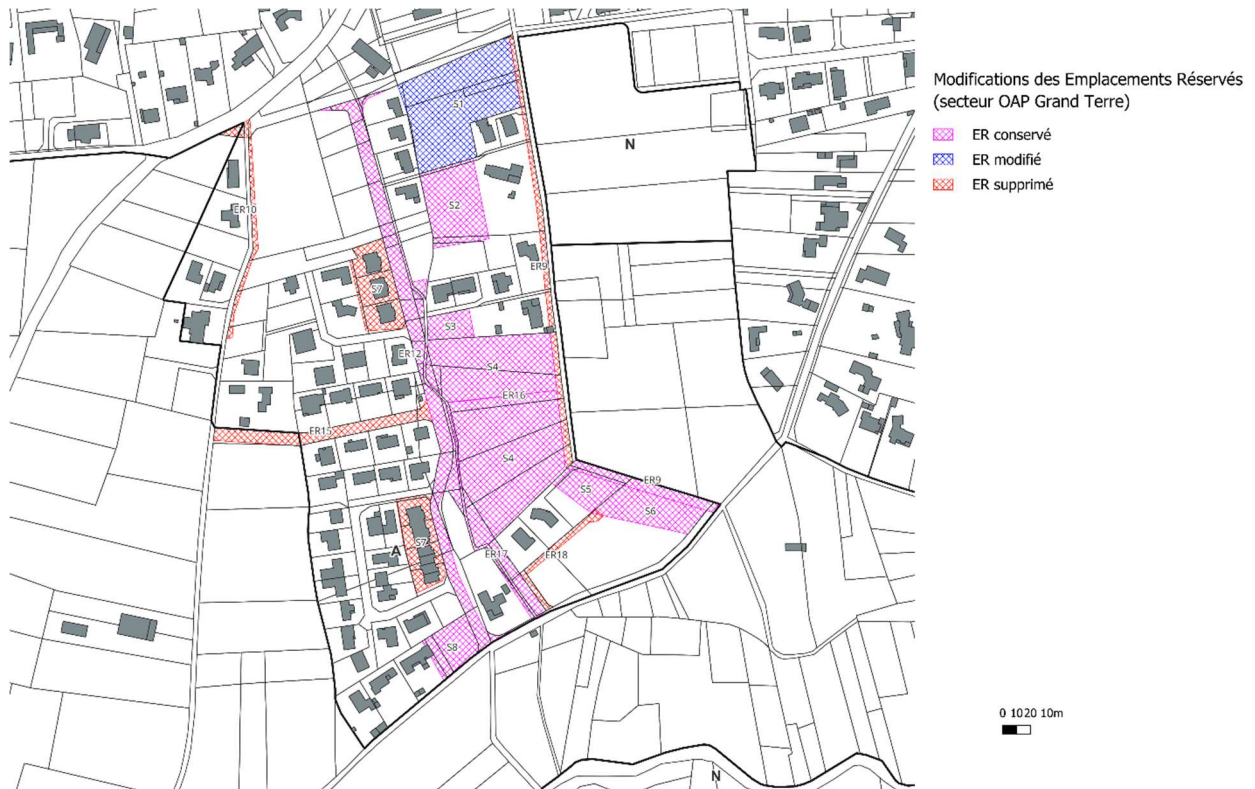
Un minimum de 50% du nombre des places de stationnement devra être perméable. »

e) Mise à jour des emplacements réservés

Afin de permettre la réalisation d'équipements publics, de supprimer les emplacements réservés aux dédiés aux programmes d'habitat social déjà réalisés, ainsi que de limiter les emplacements réservés pour la création de voirie aux aménagements strictement nécessaires sur la zone, les emplacements réservés suivants sont mis à jour :

- Modification de la vocation de l'emplacement réservé S1 : « Equipements et installations d'intérêt général : construction d'une crèche, d'un centre de loisirs et d'une maison de santé »
- Suppression des emplacements réservés correspondant à des lots d'habitat social déjà réalisés (S7)
- Suppression des emplacements réservés correspondant à des créations de voirie périphériques qui ne seront pas réalisées sur le site, les voiries actuelles étant suffisantes à la desserte des différents programmes d'habitat : ER9 (suppression partielle), ER10, ER15, ER18

Synthèse des modifications appliquées au règlement graphique concernant les Emplacements Réservés :



Synthèse des modifications apportées au tableau des Emplacements Réservés (modifications en rouge surligné jaune) :

ER9	Élargissement de la voie	825	Commune
ER10	Élargissement de la voie	578	Commune
ER12	Création de voie	4628	Commune
ER13	Création de voie et aménagement du rond-point	1862	Commune
ER15	Création de voie et élargissement	1373	Commune
ER16	Création de voie	528	Commune
ER17	Création d'ouvrage de rétention ou espace vert	1234	Commune
ER18	Création de voie	440	Commune
S1	Equipements et installations d'intérêt général : construction d'une crèche, d'un centre de loisirs et d'une maison de santé	4936	Commune
S2	Logement social/mixité sociale	2267	Commune
S3	Logement social/mixité sociale	600	Commune
S4	Logement social/mixité sociale	9385	Commune
S5	Logement social/mixité sociale	822	Commune
S6	Logement social/mixité sociale	1503	Commune
S7	Logement social/mixité sociale	3338	Commune
S8	Logement social/mixité sociale	1061	Commune

3.2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Les règles d'implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux décrites aux articles 6 et 8 des zones Ub, Uc, AUo, 1AU, AU du règlement écrit du PLU ne sont pas compatibles avec la réalité des situations rencontrées lors de l'examen des autorisations d'urbanisme. Il est donc nécessaire de reformuler ces règles pour les zones Ub, Uc, AU, 1AU et AUo lors de cette modification du PLU.

L'article 6 des zones Ub, Uc, AU, AUo et 1AU ne précise pas actuellement la possibilité d'implanter les annexes de type arbris de jardins en limite d'emprise publique. Il est donc décidé d'ajouter cette possibilité en instaurant des règles qui permettent de ne pas entraver la visibilité pour des enjeux de sécurité routière mais également de ne pas permettre la réalisation d'annexes d'une qualité urbaine et architecturale insuffisante et pénalisante pour l'ensemble de la rue.

L'article 6 des zones Ub, Uc, AU, AUo et 1AU est ainsi modifié (**modifications inscrites en rouge surligné jaune**) :

ARTICLES Ub6/Uc6/AU6/AUo6/1AU 6 – OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

« (...)

Les locaux techniques des piscines peuvent être implantés en limite s'ils sont clos et couverts et que leur hauteur totale n'excède pas celle autorisée pour l'édification des clôtures (soit 1,60 mètres). Dans les autres cas, ils devront être implantés à au moins 3,00 mètres des limites sur les voies et emprises publiques.

Les habitations légères de loisirs (HLL) doivent être implantées à un minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites sur les voies et emprises publiques.

Pour les autres annexes (dont abris de jardins), une implantation à l'alignement de la voirie et emprise publique est autorisée sous condition de ne pas porter atteinte ni à la sécurité routière ni à la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la rue. »

L'article 8 des zones Ub, Uc, AU, AUo et 1AU imposant un recul de plus de 5 mètres par rapport au bâtiment principal pour les annexes (piscines non concernées) est difficilement applicable en zones urbaines ou à urbaniser. Cette règle d'implantation par une distance maximale des autres annexes par rapport au bâtiment principal est donc supprimée.

L'article 8 des zones Ub, Uc, AU, AUo et 1AU est ainsi modifié (**suppressions inscrites en rouge**) :

ARTICLES Ub8/Uc8/AU8/AUo8/1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

« (...)

Le bord franc le plus proche du bassin de la piscine ne pourra pas être éloigné de plus de 5,00 mètres des constructions à usage d'habitation.

~~Les autres annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 5,00 mètres du bâtiment principal.~~

Enfin le tableau des surfaces en introduction du règlement écrit mis à jour.

Tableau des surfaces avant modification :

	Superficie (en ha)	% du territoire
Zones Urbaines U		
<i>Vocation dominante Habitat</i>		
Ua	8,97	0,29%
Ub	32,02	1,03%
Uc	24,02	0,78%
<i>Sous-total</i>	<i>65,01</i>	<i>2,10%</i>
<i>Vocation dominante Activités économiques</i>		
Uac	5,22	0,17%
<i>Sous-total</i>	<i>5,22</i>	<i>0,17%</i>
Total U	70,23	2,27%
Zones À Urbaniser AU		
<i>Vocation dominante Habitat, petits commerces, locaux ...</i>		
AU	3,65	0,12%
AUo	1,41	0,05%
2AU	3,98	0,13%
IAU	5,12	0,17%
<i>Sous-total</i>	<i>14,16</i>	<i>0,46%</i>
Total AU	14,16	0,46%
Zone Agricole A		
A	1 192,72	38,52%
Total A	1 192,72	38,52%
Zones Naturelles N		
N	1 789,42	57,80%
NP	27,19	0,88%
Nt	2,30	0,07%
Total N	1 818,91	58,75%

Tableau des surfaces après modification (**en rouge surligné jaune**) :

	Superficie (en ha)	% du territoire
Zones Urbaines U		
<i>Vocation dominante Habitat</i>		
Ua	8,97	0,29%
Ub	31,66	1,02%
Uc	24,02	0,78%
<u>Sous-total</u>	64,65	2,09%
<i>Vocation dominante Activités économiques</i>		
Uac	5,22	0,17%
<u>Sous-total</u>	5,22	0,17%
Total U	69,87	2,26%
Zones À Urbaniser AU		
<i>Vocation dominante Habitat, petits commerces, locaux ...</i>		
AU	3,35	0,12%
AUo	1,41	0,05%
2AU	3,98	0,13%
IAU	5,42	0,17%
<u>Sous-total</u>	14,16	0,46%
Total AU	14,16	0,46%
Zone Agricole A		
A	1 192,72	38,52%
Total A	1 192,72	38,52%
Zones Naturelles N		
N	1 789,78	57,81%
NP	27,19	0,88%
Nt	2,30	0,07%
Total N	1 819,27	58,76%

3.3 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique actuel ne permet pas de lire correctement les emplacements réservés et certaines servitudes d'utilités publiques, la présente modification permet de réaliser un toilettage du règlement graphique du PLU. Sans changement de périmètre ou de fond, la légende est re-détaillée et la représentation des items suivants est réalisée :

- Emplacements réservés
- Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)
- Servitude de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits (AC1)
- Périmètre des abords 500m des Monuments Historiques (AC1)

Extrait du plan de zonage modifié et
légende mise à jour :

Zones et sous-zones du règlement

- AUo
- 1AU
- AU
- 2AU
- Ua
- Uac
- Ub
- Uc
- A
- N
- Nt
- Np

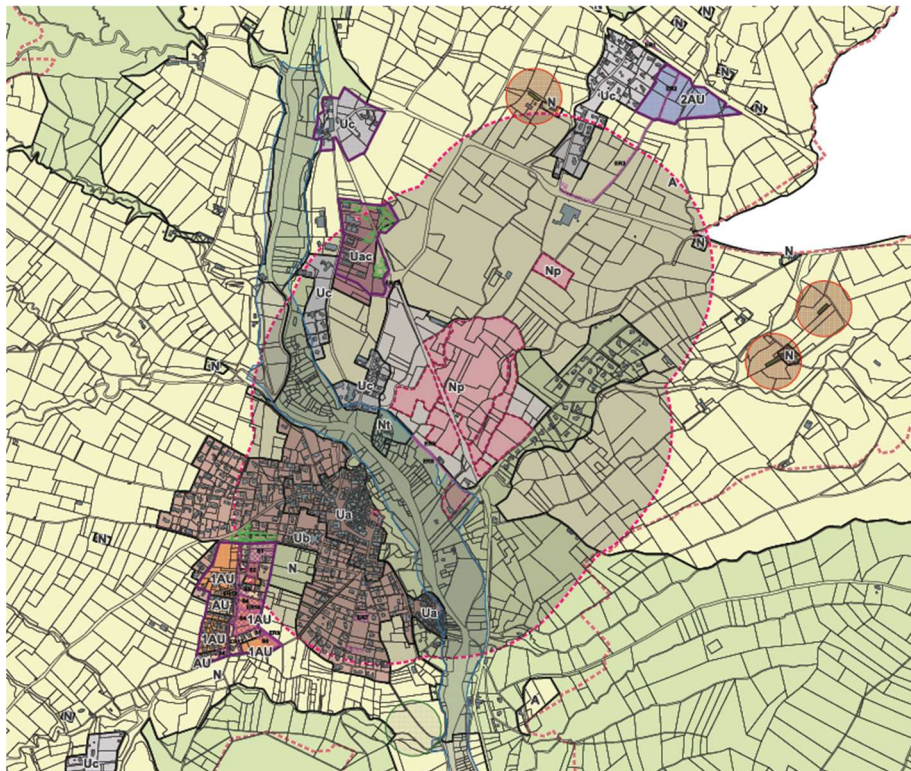
Prescriptions se superposant au zonage

- Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Espace Boisé Classé (EBC)
- Zone Inondable Inconstructible sauf prescriptions particulières
- Zone non aedificandi pour raison sanitaire
- Zone non aedificandi (établissements agricoles)
- Etablissements agricoles
- Emplacements réservés (cf tableau)

Recul de 35 m par rapport à l'axe de la voie

Autres informations

- Zone d'application du droit de préemption urbain (DPU)
- Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)
- Servitude de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits (AC1)
- Périmètre des abords 500m des Monuments Historiques (AC1)



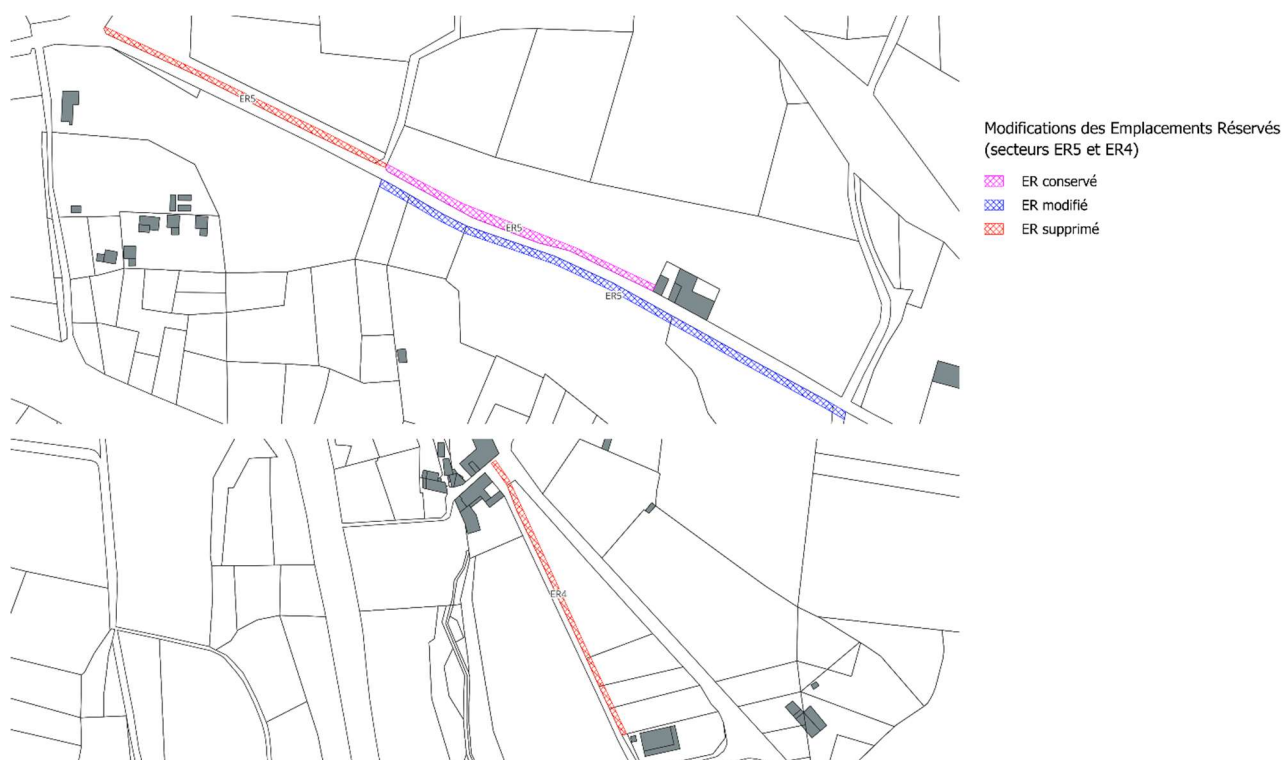
3.4 MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés n°4 et 5 nécessitent d'être mis à jour dans le cadre de la présente procédure.

Les modifications suivantes sont réalisées sur les emplacements réservés :

- **Modification du périmètre de l'ER5** : la partie Ouest de l'ER correspondant à un tronçon de voirie déjà réalisé sur le Chemin du Pinard, cette partie de l'ER est supprimée. L'élargissement de la voirie étant contraint par la topographie et la présence d'une maison, l'ER est élargi au Sud de l'actuelle voirie afin de permettre la réalisation d'un futur élargissement en fonction des choix qui seront retenus lors d'une étude de faisabilité. L'emprise et la surface de l'ER5 sont modifiés (cf schéma ci-après).
- **Suppression de l'ER4** : L'ER4 correspond à un élargissement de voirie du chemin des Moulins. Cet élargissement risquant de créer un report du trafic routier de la route d'Aubenas vers ce chemin actuellement peu fréquenté, les risques en termes de nuisances et de sécurité routière ne justifient plus la réalisation de cet élargissement de voirie. L'ER4 est ainsi supprimé.

Synthèse des modifications appliquées au règlement graphique concernant les Emplacements Réservés :



Synthèse des modifications apportées au tableau des Emplacements Réservés (modifications en rouge surligné jaune) :

Numéro	Destination	Surface (en m²)	Destinataire
ER1	Création de stationnement	571	Commune
ER2	Élargissement de la voie	1936	Commune
ER3	Aménagement de la voie	5757	Commune
ER4	Élargissement de la voie	1034	Commune
ER5	Élargissement de la voie communale 2	1034	Commune