

Commune de



MODIFICATION DU PLU

1 – Notice explicative



Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

Juillet 2025
5.24.128

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	PRESERVER LE TISSU COMMERCIAL DU CENTRE	3
2.1	Contexte, objectifs et motivations	3
2.2	Modification du PLU	4
3	INTEGRER EN ZONE A VOCATION D'HABITAT L'ANCIEN SECTEUR D'ACTIVITE CLASSE EN UIH	6
3.1	Contexte, objectifs et motivations	6
3.2	Modification du PLU	10
4	ENCADRER L'URBANISATION D'UN SECTEUR DU CENTRE VILLAGE	16
4.1	Contexte, objectifs et motivations	16
4.2	Modification du PLU	17
5	MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	24
5.1	Contexte, objectifs et motivations	24
5.2	Modification du PLU	26
6	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	30
6.1	Sur la consommation foncière	30
6.2	Sur l'agriculture	30
6.3	Sur les milieux naturels	31
6.4	Sur les eaux superficielles et souterraines	31
6.5	Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	32
6.6	Sur le patrimoine paysager et bâti	33
6.7	Sur l'air, le climat et l'énergie	33
7	LES PIECES MODIFIEES	34
7.1	Pièces écrites modifiées	34
7.2	Pièces graphiques modifiées	34

1

Le document d'urbanisme de la commune

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de LA ROCHE-DE-GLUN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29/03/2011.

Il a ensuite fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

- deux révisions allégées le 12/06/2017,
- deux modifications le 29/06/2016 et le 18/02/2020,
- deux modifications selon la procédure simplifiée le 01/12/2020 et le 20/06/2022.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de LA ROCHE-DE-GLUN a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

Une 5^{ème} procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, qui a pour objets de :

- Préserver le tissu commercial du centre-village en instaurant une protection pour interdire le changement de destination des commerces ;
- Intégrer en zone à vocation d'habitat un ancien secteur d'activité classé en zone Uih ;
- Encadrer l'urbanisation d'un secteur stratégique en centre-village, afin d'optimiser son utilisation et y favoriser l'implantation de commerces ou services ;
- Apporter quelques adaptations au règlement écrit :
 - concernant les obligations en matière de stationnement en zone Ua,
 - pour harmoniser ou adapter les règles d'implantation des piscines et de certaines annexes en zone 2AUa
 - pour supprimer une règle concernant les containers à déchets, devenue obsolète,
 - pour rectifier une incohérence concernant la hauteur des annexes en zone A et N.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2

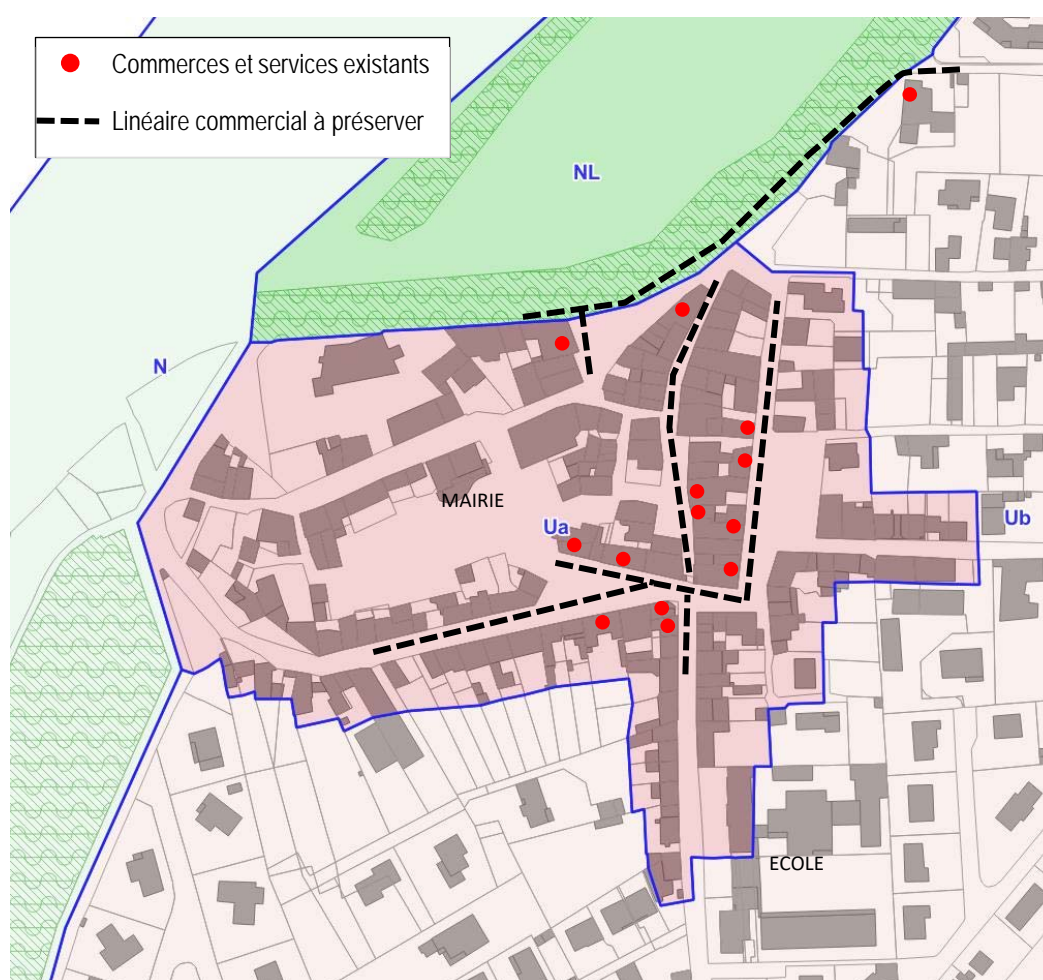
Préserver le tissu commercial du centre

2.1 Contexte, objectifs et motivations

LA ROCHE-DE-GLUN, commune péri-urbaine de 3500 habitants, située entre Valence et Tain l'Hermitage, dispose d'un tissu de commerces et services de proximité, encore largement concentrés dans le centre village.

La commune souhaite maintenir cette offre au cœur de village, afin de conforter son rôle de centre urbain et son attractivité.

Il est donc proposé de favoriser le maintien de ce tissu de proximité en interdisant le changement de destination, pour l'habitat, des locaux à usage de commerces et services existants le long des rues et places concernées.



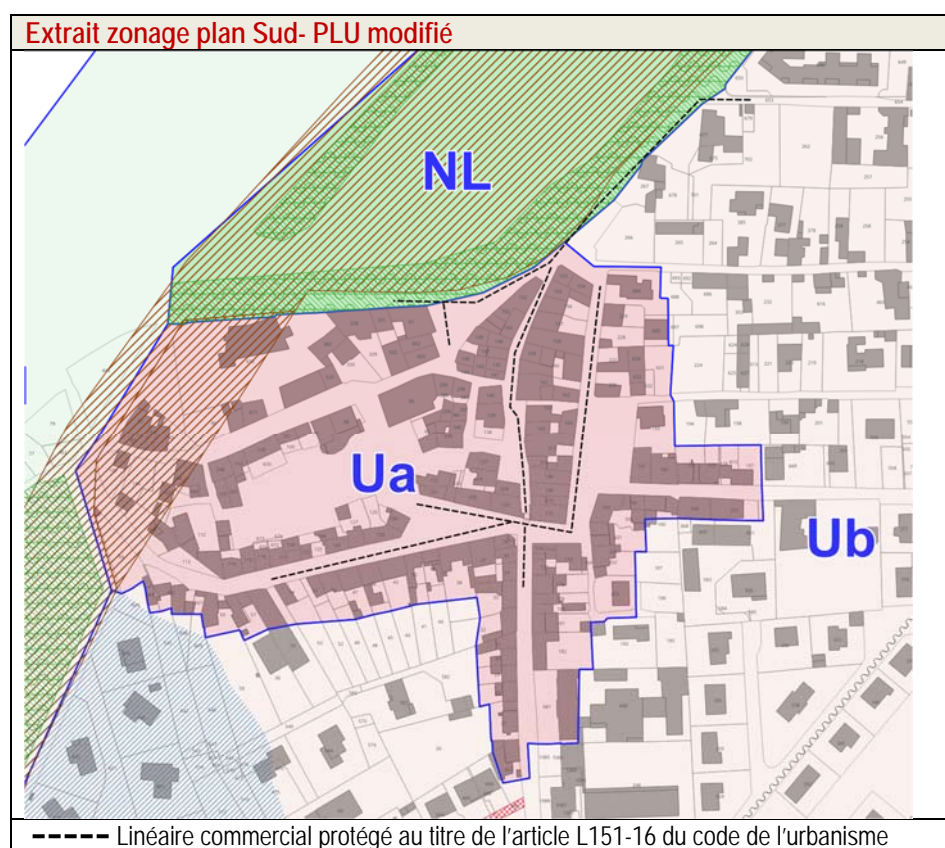
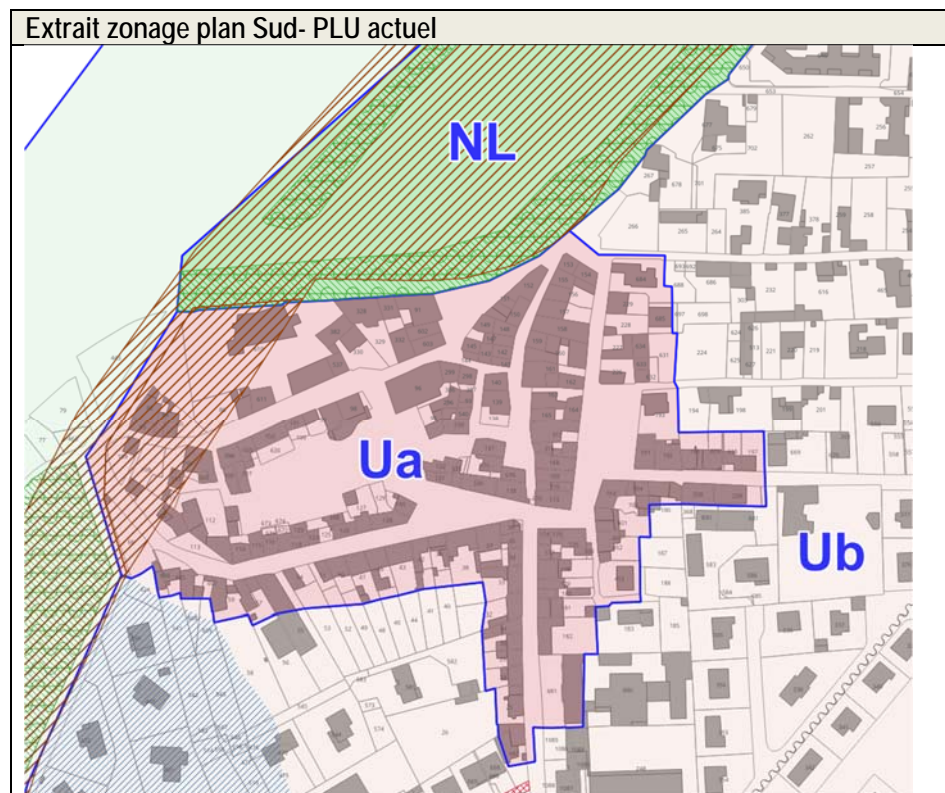
Extrait PLU actuel

Cette mesure est cohérente avec les objectifs du SCOT du Grand Rovaltain, qui visent à favoriser, dans les centralités urbaines, une offre dense et diversifiée en commerce de proximité répondant à des besoins quotidiens.

2.2 Modification du PLU

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

> Le règlement graphique est modifié pour ajouter le linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.



----- Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

2.2.2. Modification du règlement écrit :

> Le règlement écrit des zones concernées (Ua et Ub) est complété afin d'interdire le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée à destination de commerce ou service pour une destination d'habitat, le long de linéaire protégé au titre de l'article L.151-16 sur le règlement graphique.

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

Modification de l'article 1 du règlement de la zone Ua :

ARTICLE Ua 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, campings car, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole sauf celles autorisées à l'article 2
 - d'entrepôts
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7 - Les éoliennes industrielles et les champs photovoltaïques industriels

En outre, le long du linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme figurant sur le règlement graphique : le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée à destination de commerce ou service pour une destination d'habitat est interdit.

Modification de l'article 1 du règlement de la zone Ub :

ARTICLE Ub 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ub2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole sauf ceux autorisés à l'article 2
 - d'entrepôts
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7 - Les éoliennes industrielles et les champs photovoltaïques industriels

En outre, le long du linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme figurant sur le règlement graphique : le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée à destination de commerce ou service pour une destination d'habitat est interdit.

3

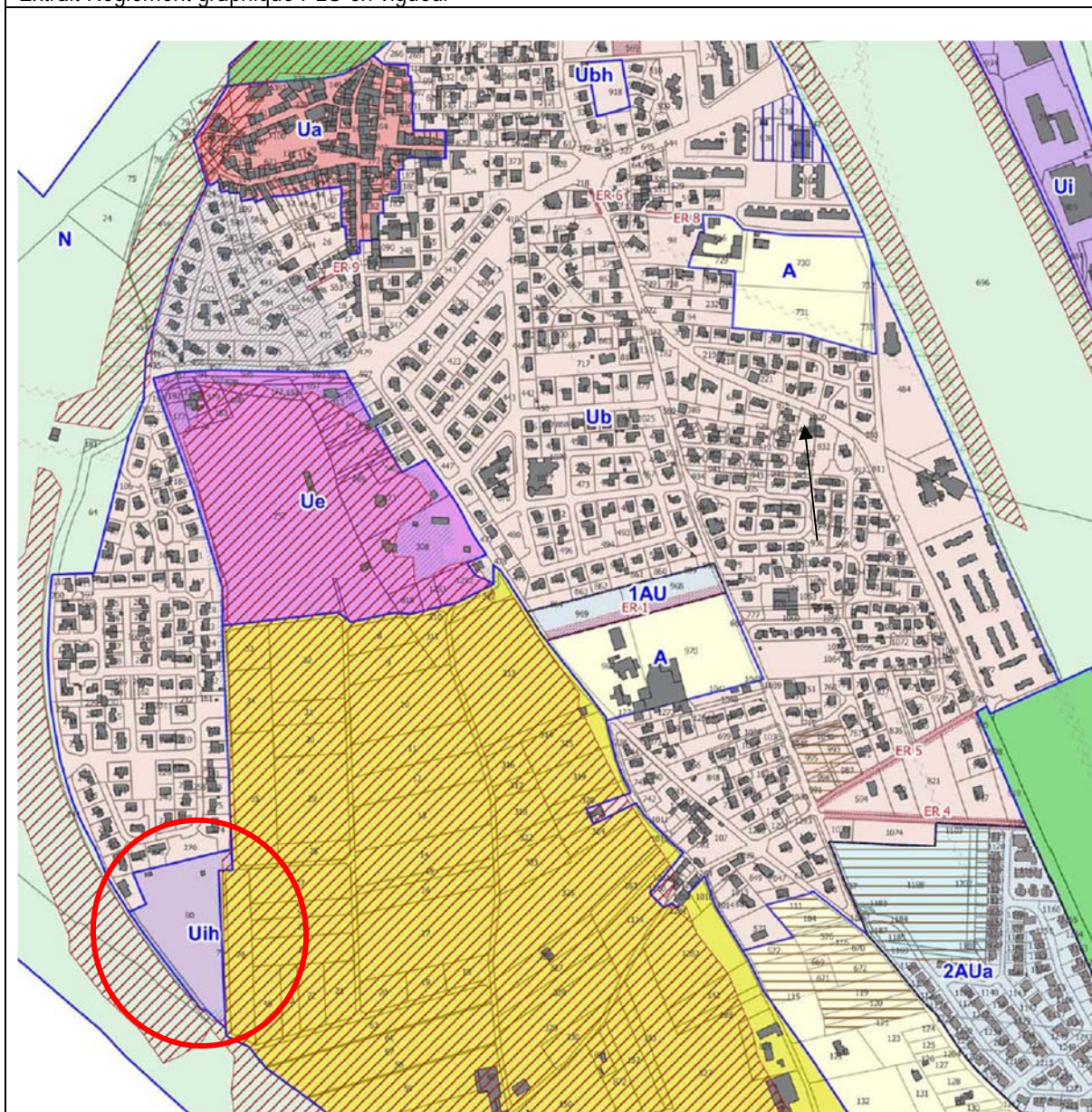
Intégrer en zone à vocation d'habitat l'ancien secteur d'activité classé en Uih

3.1 Contexte, objectifs et motivations

> Le secteur Uih

Le secteur Uih est situé en continuité d'une zone d'habitat à dominante pavillonnaire au sud-ouest du centre-village, le long du chemin des Carrières qui borde le Rhône. Le terrain classé en secteur Uih occupe 1,5 ha au total.

Extrait Règlement graphique PLU en vigueur



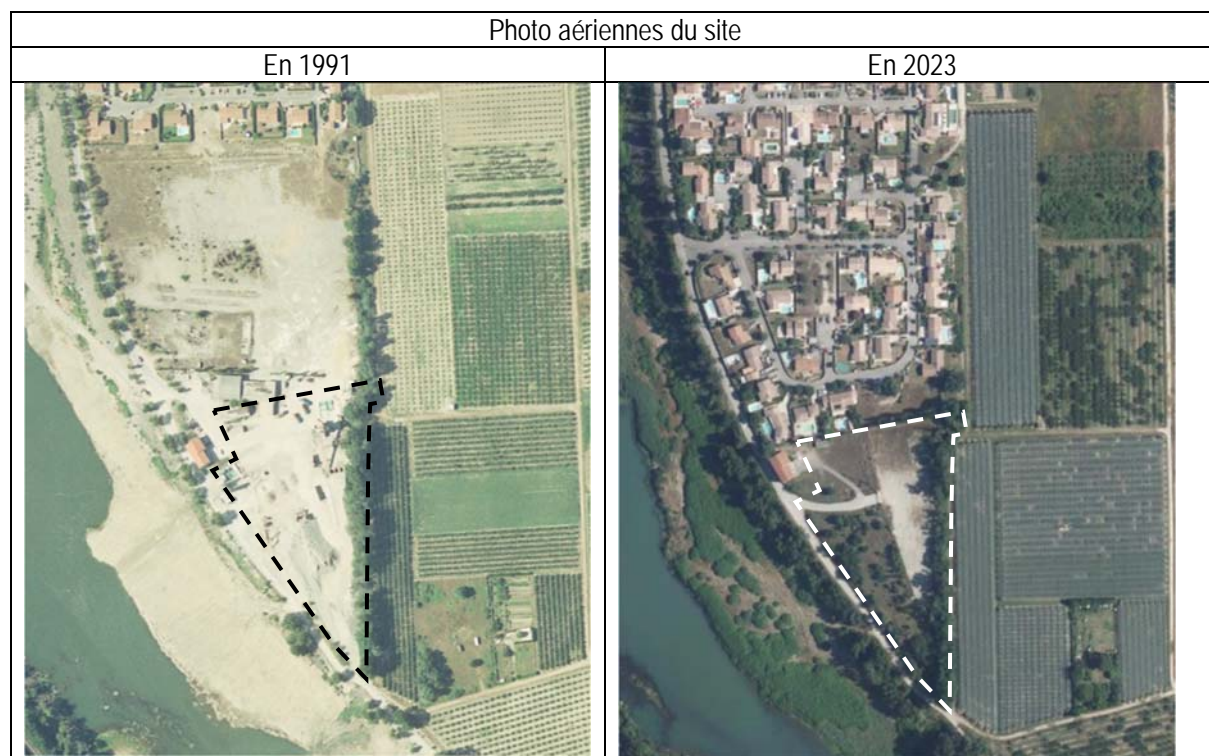
L'ensemble du quartier qui s'étend entre le Rhône à l'Ouest et la zone agricole à l'Est fait partie des secteurs très remaniés au milieu des années 1960, lors de la réalisation des aménagements sur le Rhône et notamment de la construction du barrage.

En effet, l'ensemble du quartier a été une plate-forme de stockage et de traitement des matériaux issus de la carrière de matériaux alluvionnaires située dans le lit du Rhône en aval du barrage.

L'urbanisation de cette plate-forme a débuté par le nord à la fin des années 1980 et le dernier lotissement réalisé au sud date du début des années 2000. Seule l'extrémité sud était restée utilisée comme zone de stockage et de traitement de matériau et une centrale à béton y fut ensuite installée.

Au moment de la révision du PLU en 2011, le secteur Uih était encore occupé par la centrale à béton. Les locaux administratifs du carrier (au nord-ouest de la parcelle), avaient déjà été transformés en logements et intégrés à la zone Ub.

La centrale à béton a finalement été démantelée en 2019, l'exploitation de la carrière dans le lit du Rhône étant terminée.



> La nécessaire évolution du secteur Uih

Le secteur Uih avait été délimité dans le PLU de 2011 afin de prendre en compte une activité, qui est aujourd'hui démantelée car elle était liée à une carrière dont l'exploitation est terminée.

Ce secteur s'inscrit en continuité d'un quartier à vocation d'habitat. Il est bordé à l'Est par une haie arborée qui le sépare d'une zone agricole située en contre-bas.

Il est situé à l'écart des autres zones d'activités communales, toutes situées en rive gauche du Rhône et de son canal de dérivation.

La vocation d'activité de ce secteur isolé à l'extrémité d'une voie communale ne se justifie donc plus.

C'est pourquoi, la commune souhaite aujourd'hui intégrer ce terrain déjà artificialisé, mais qui n'est plus utilisé par l'activité d'origine, dans une zone à vocation d'habitat.

Ce terrain est en dehors de toute zone de risque d'inondation, à l'exception d'une infime partie sud en zone bleue du PPRI.

Il est donc proposé de classer la parcelle concernée en zone à urbaniser à vocation d'habitat 3AUa, qui pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une OAP sera donc ajoutée pour définir les principes d'aménagement et la programmation du secteur.

Le bâtiment d'habitation situé au nord-ouest de la parcelle et classé en zone Ub, sera intégré à la zone 3AUa, afin de faciliter la division ultérieure de la parcelle si nécessaire.

> Un site apte à recevoir des constructions à usage d'habitat

Afin de s'assurer de la compatibilité du site avec l'habitat, un diagnostic de pollution des sols à été réalisé en avril 2025 par le bureau d'études « Bureau Veritas Exploitation » intitulé « Rapport d'étude historique, documentaire, de vulnérabilité des milieux et d'investigations sur les sols et gaz du sol ». (Ce rapport est annexé à la présente notice.)

Ce rapport d'étude :

- montre l'absence de pollution significative des sols,
- conclut que la qualité des milieux **est compatible avec l'usage d'habitat envisagé**,
- ne recommande aucune investigation complémentaire à ce stade.

Le rapport rappelle également que, du fait du changement d'usage au droit d'un ancien site d'activité recensé dans la base de données CASIAS, une attestation ATTES-ALUR devra accompagner les demandes de permis de construire ou d'aménagement, afin de garantir la compatibilité entre l'usage futur du site et l'état des milieux en place.

> Les évolutions proposées afin d'encadrer l'urbanisation de cette zone

Il est proposé de classer la parcelle comprenant le secteur Uih et le bâtiment d'habitation classé en Ub en zone 3AUa et de l'assortir d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) visant à :

- imposer le maintien intégral de la bordure arborée du site à l'Est et au Sud ;
- optimiser l'utilisation du terrain en prévoyant un programme d'habitat mixte comprenant de l'habitat de type petit collectif ou intermédiaire et d'habitat individuel ;
- en imposant 20 % de logements sociaux afin de respecter les objectifs du SCOT en la matière.

La surface utile (en dehors du secteur déjà occupé par les logements collectifs existant et leur jardin) est d'environ 1,2 ha.

32 logements au moins seront attendus sur la zone avec :

> 18 à 24 logements de type habitat collectif ou intermédiaire à organiser sous forme de petits volumes bâtis en R+2 maximum et comprenant au maximum 6 logements par bâtiment, dans la partie Sud-Ouest de la zone.

> 8 à 14 logements individuels en R+1 maximum dans la partie Nord et Est de la zone.



> Le potentiel constructible pour l'habitat dans le PLU en vigueur

Selon le tableau figurant dans le rapport de présentation du PLU de 2011, le potentiel constructible pour l'habitat était réparti comme suit :

- 3,8 ha en zones urbaines pour un potentiel estimé entre 81 à 106 logements,
- 12,7 ha en zones AUa pour 375 à 560 logements,
- 1,3 ha en zone 1AU pour 35 à 50 logements.

A ce jour :

- Les terrains disponibles en zone urbaine ont été en grande partie urbanisés. En dehors de quelques dents creuses de petite taille, ne subsistent que le secteur Ubh (0,28 ha) et le secteur stratégique (0,27 ha) qui fait l'objet du point suivant de la présente notice.

- La zone 2AUa Fourche Vieille est entièrement urbanisée (126 logements)

- La zone 1AUa Les Ilettes est majoritairement urbanisée (92 logements réalisés sur 3 opérations). Sur cette zone ne restent à urbaniser que 3 secteurs :

- 0,95 ha correspondant à un parc largement boisé attenant à une habitation.
- 1 ha de terrain utilisé en partie par une entreprise comme zone de stockage et en partie cultivé.
- 0,4 ha en partie cultivé.

La mise en œuvre de ces 3 secteurs ne devrait donc pas intervenir à court terme.

- La zone 1AU est une zone à urbaniser « stricte » qui ne peut plus être ouverte à l'urbanisation autrement que par une révision du PLU selon l'article L.151-31 de l'urbanisme, cette zone ayant été délimitée il y a plus de 9 ans. Il peut être précisé que cette zone 1AU est un terrain agricole cultivé attenant à un siège d'exploitation agricole. Le potentiel de 35 à 50 logements estimé pour cette zone ne sera donc pas réalisé.

Globalement, il peut être constaté que les estimations de logements étaient plutôt larges et correspondent à des densités brutes entre 30 et 45 logements pour les zones à urbaniser. Le SCOT Rovaltain, en vigueur depuis début 2017, fixe quant à lui des objectifs en matière de densité qui sont de 26 logements par hectare pour les secteurs de plus de 3000 m².

L'intégration en zone à urbaniser à vocation d'habitat du secteur Uih pour 1,2 ha utile et 32 logements potentiels :

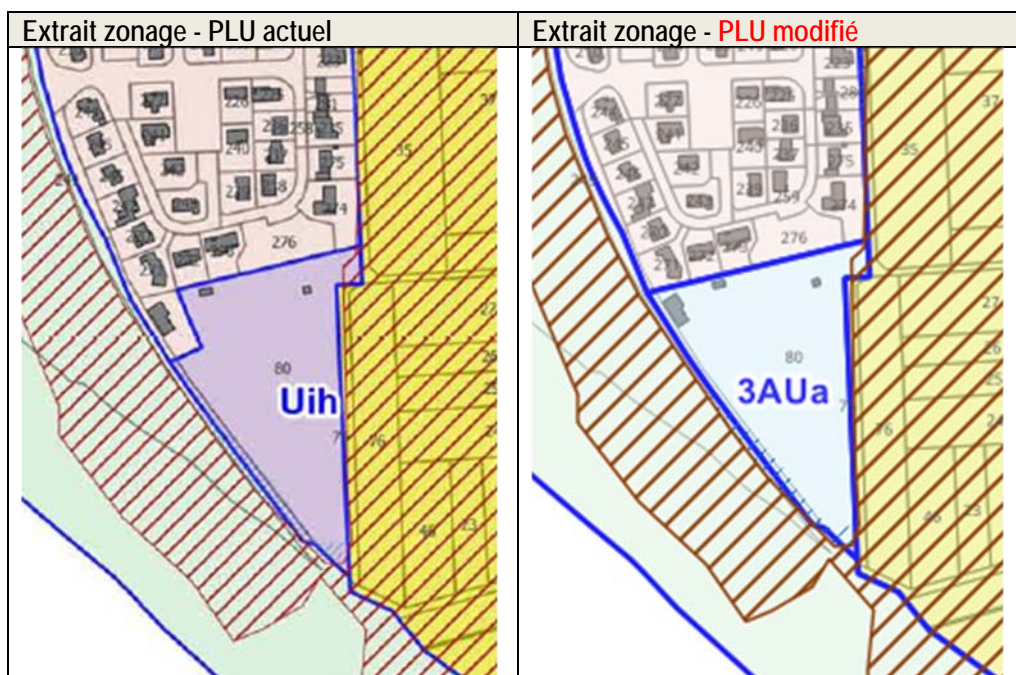
- n'est donc pas de nature à remettre en cause les objectifs du PADD qui étaient de « Maintenir un développement démographique progressif jusqu'à un seuil maximal de 4000 habitants d'ici 12 à 15 ans (soit jusqu'en 2023-2026), soit une progression démographique d'environ 1,5% par an en moyenne. »
- est compatible avec les orientations du SCOT en matière de densité et de logement social.

Par ailleurs, il s'agit d'utiliser un terrain artificialisé, issu des remaniements liés à la construction du barrage et ayant servi de plate-forme de dépôt et de traitement de matériaux puis de centrale à béton jusqu'en 2019. Il permettra donc l'implantation d'habitat sans consommation d'espace agricole ou naturel.

3.2 Modification du PLU

3.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage):

Le règlement graphique est modifié pour reclasser le secteur Uih et le bâtiment d'habitation situé sur la même parcelle en zone 3AUa



3.2.2. Modification du règlement écrit :

Ajout du règlement de la zone 3AUa :

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

A vocation principale d'habitat cette zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

Il est imposé la réalisation de 20% de logements locatifs aidés.

Article 3AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone
- d'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités commerciales
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales
- Les hôtels

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

Article 3AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Sont admis sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les démolitions
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

Article 3AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 3AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement de la voirie, de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur). S'il est démontré que la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, les eaux pluviales non infiltrables seront stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés ...) :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Il est exigé la réalisation de containers de déchets à ordures ménagères et à tri sélectif à l'entrée de la voie. Ils devront être enterrés ou semi enterrés

Article 3AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 3AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées :

- avec un retrait minimum de 5 m vis-à-vis du chemin des Carrières ,
- soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 m de la voie de desserte interne de l'opération.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas entraîner de gêne pour la visibilité en entrée ou sortie de parcelle sur la voie.

Article 3AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limites :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur de la construction mesurée sur limite n'excède pas 3 m à l'égout et 4m au faîtage.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Toutefois, la construction en limite constituant une limite avec une zone agricole est interdite.

Implantation en retrait :

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m. Pour les annexes aux habitations le retrait n'est pas réglementé.

Pour les piscines : le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Article 3AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 3AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 3AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 11m.

La hauteur des annexes est limitée au faîtage à 3.50 m

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux ouvrages d'intérêt collectif.

Article 3AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 3AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Pour les logements dans le cadre d'une nouvelle construction : 1 place jusqu'à 60 m² de surface de plancher, 2 places de 61 m² à 120m² de surface de plancher, et au-delà de 120 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée pour 2 logements.

Article 3AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations existantes en bordure Est et Sud de la zone doivent être maintenues.

La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Article 3AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

3.2.3. Ajout d'une OAP pour la zone 3AUa:

Ajout d'une Orientation d'aménagement et de Programmation pour la zone 3AUa :

Orientation n° 5 : Zone 3AUa Chemin des Carrières

Atouts et contraintes du site

Le site est localisé en extrémité Sud-Ouest de la zone urbaine du bourg.

Il est concerné à la marge (extrémité sud-ouest) par une zone hachuré bleu foncé (Br) du PPR inondation du Rhône.

L'état actuel du site et ses sensibilités

Le site en forme de triangle est bordé au Nord par des lotissements, à l'Est par un espace agricole et à l'Ouest et au Sud par le chemin des Carrières qui longe le Rhône.

Il s'agit d'une friche d'activités suite au démantèlement d'une centrale à béton installée après une activité d'exploitation de carrière. Il a fait l'objet d'une étude montrant l'absence de pollution significative des sols et la compatibilité du site avec un usage d'habitat.

Les objectifs de l'aménagement et le programme

Il s'agira de proposer une opération d'habitat en évitant la surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité de l'ordre de 26 logements à l'hectare.

Programmation : 32 logements au moins seront attendus sur la zone avec :

> 18 à 24 logements de type habitat collectif ou intermédiaire qui seront organisés sous forme de petits volumes bâtis en R+2 maximum et comprenant au maximum 6 logements par bâtiment, dans la partie Sud-Ouest de la zone.

> 8 à 14 logements individuels en R+1 maximum dans la partie Nord et Est de la zone.

Il est imposé la réalisation de 20% de logements locatifs aidés.

Les principes d'aménagement

➤ Accès et desserte interne

L'aménagement de la zone s'organisera autour d'une desserte interne à partir de l'accès existant sur le chemin des carrières.

➤ Organisation globale du site et hauteur des constructions

L'opération devra permettre une densification mais en s'intégrant au tissu urbain mitoyen. Pour cela, la hauteur ne dépassera pas R+1 dans la partie Nord et Est de la zone.

Implantation et confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Pour cela une orientation Nord Sud la plus passivement profitable sera privilégiée.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs à hauteur de 15 % de la superficie de la zone dont au moins la moitié d'un seul tenant. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

Gestion des eaux pluviales

Elle sera assurée sur le terrain du projet par des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention avant rejet au milieu naturel.

Les aménagements seront conçus de manière à :

- Limiter l'imperméabilisation du sol : végétaliser les espaces libres non nécessaires à la circulation, réaliser les stationnements en matériaux perméables.

- Privilégier l'aménagement de noues végétalisées, de fossés et de dispositifs de rétentions végétalisés et paysagers

Insertion paysagère et préservation des continuités écologiques

La bordure arborée existante à l'Est et au sud du site sera intégralement préservée.



4

Encadrer l'urbanisation d'un secteur du centre village

4.1 Contexte, objectifs et motivations

Il s'agit d'un secteur qui occupe une position stratégique entre l'extrême centre et la rue des Cévennes (D 220 A), qui est l'axe principal traversant le village. Il est classé en zone Ub dans le PLU et est concerné par une zone bleue claire « Brn » du PPR inondation, dans laquelle les sous-sols sont interdits et les 1ers planchers des constructions doivent respecter une cote minimale (115,30 NGF).



Ce secteur est constitué de terrains d'agrément au nord d'une habitation et il représente une surface totale de 3800 m² environ dont 2700 m² disponibles. Il est accessible depuis la rue du lotissement des Marettes à l'ouest.

S'agissant du dernier secteur non bâti de cet importance dans le centre village, la commune souhaite encadrer son urbanisation de manière à optimiser l'utilisation de l'espace et favoriser sa multifonctionnalité.

L'objectif est de permettre l'implantation de logements alternatifs à la maison individuelle et de favoriser l'implantation de commerces ou services en rez-de-chaussée.

Pour cela il est proposé d'imposer l'urbanisation du secteur dans le cadre d'une opération d'aménagement ensemble assortie d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) prévoyant :

- 6 à 8 logements de type groupé, intermédiaire et/ou collectif,
- 10% de la surface de plancher de l'opération devra être consacrée à du commerce ou service.

Il s'agit également de prévoir une liaison piétonne vers la rue des Ecoles via l'impasse au nord-est, en ajoutant un emplacement réservé entre le secteur et l'impasse.

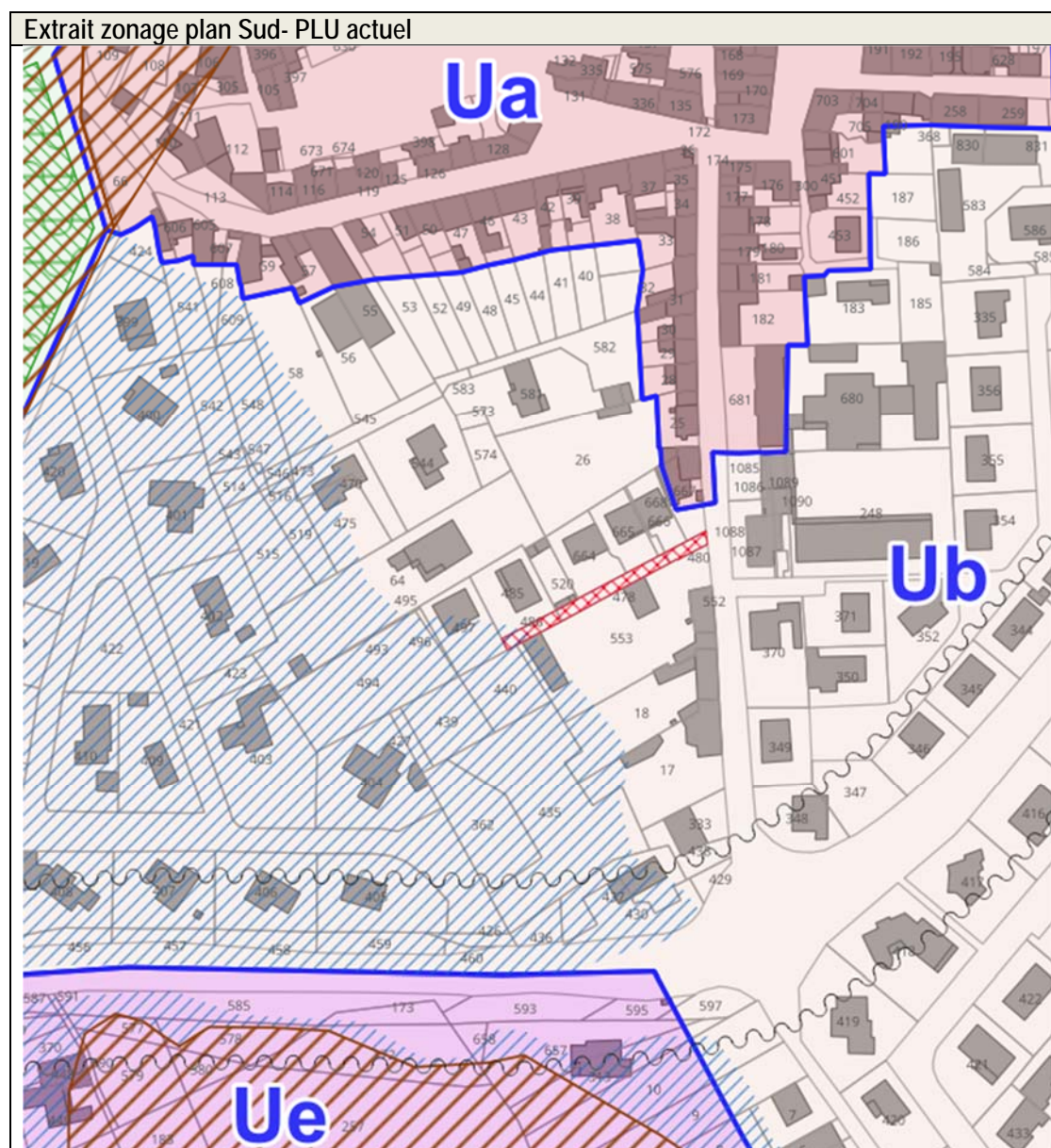
Il est donc proposé de :

- de classer le secteur en zone à urbaniser 4AUa et de définir pour cette zone un règlement basé sur celui de la zone Ub
- d'ajouter un emplacement réservé pour une liaison piétonne vers l'impasse au Nord-Est
- de définir une orientation d'aménagement et de programmation pour ce secteur.

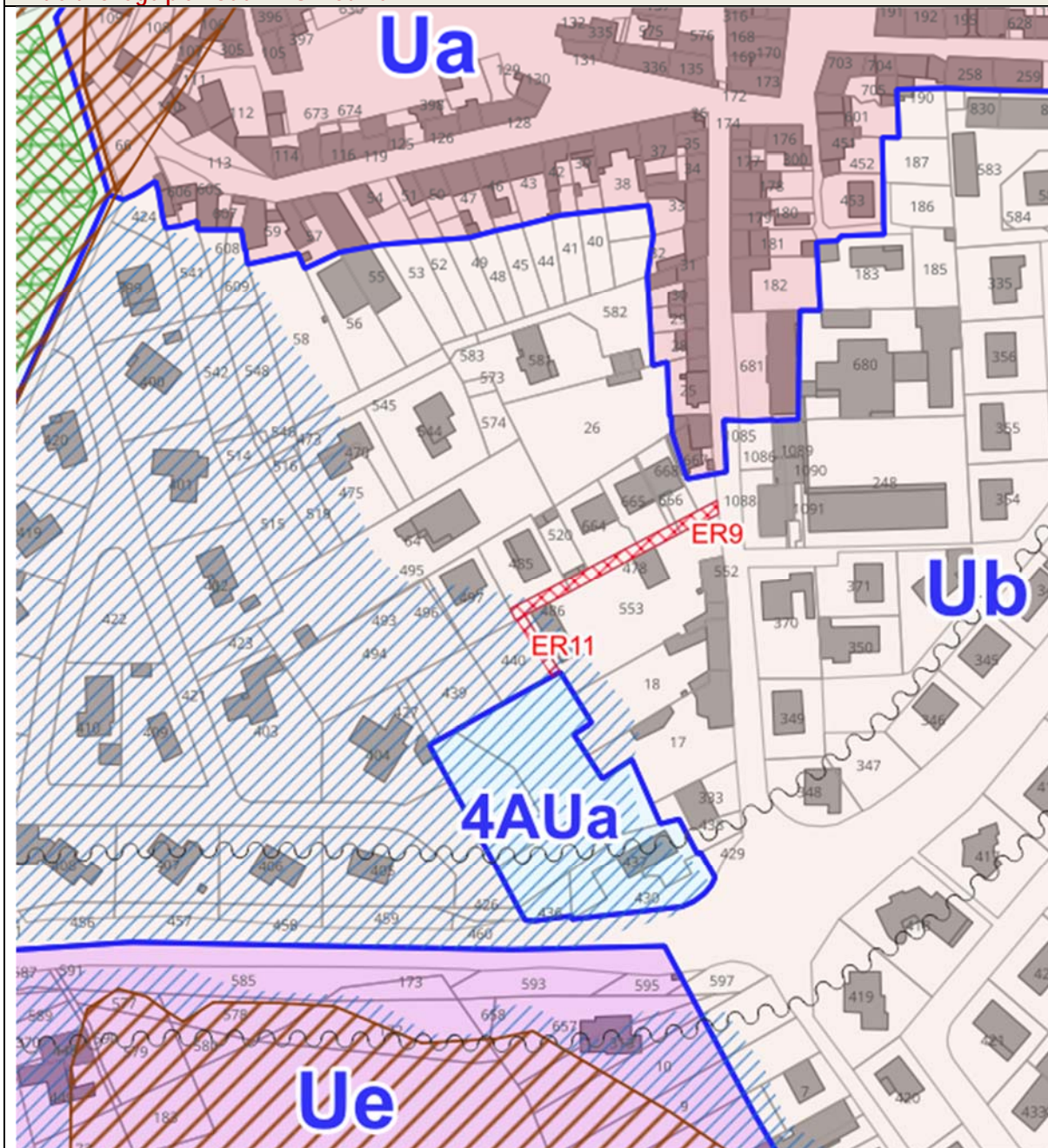
4.2 Modification du PLU

4.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

> Classement du secteur en zone 4AUa et délimitation d'un emplacement réservé pour une liaison piétonne (ER11)



Extrait zonage plan Sud- PLU modifié



4.2.2. Modification du règlement écrit :

Ajout du règlement de la zone 4AUa (basé sur celui de la zone Ub)

Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone à vocation principale d'habitat est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

Article 4AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôts
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes

Article 4AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 4AUa1, dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Sont admis sous conditions :

- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,
- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales

Article 4AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Afin d'assurer un accès sécurisé, il pourra être imposé un accès aménagé (espace tampon) hors de la circulation publique.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m.

Article 4AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement de la voirie, de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur). S'il est démontré que la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, les eaux pluviales non infiltrables seront stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés ...) :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Il est exigé la réalisation de containers de déchets à ordures ménagères et à tri sélectif à l'entrée de la voie. Ils devront être enterrés ou semi enterrés

Article 4AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 4AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées :

- avec un retrait minimum de 5 m vis-à-vis de la rue des Cévennes ,
- avec un retrait minimum de 3 m vis-à-vis la rue du lotissement des Marettes ,
- soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 m de la voie de desserte interne de l'opération.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas entraîner de gêne pour la visibilité en entrée ou sortie de parcelle sur la voie.

Article 4AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limites :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur de la construction mesurée sur limite n'excède pas 3 m à l'égout et 4m au faîtage.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Implantation en retrait :

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m. Pour les annexes aux habitations le retrait n'est pas réglementé.

Pour les piscines : le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Article 4AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 4AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 4AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 8 mètres, augmentés de la surélévation nécessaire pour respecter la cote imposée au niveau du 1^{er} plancher par le PPRI. *(Par exemple, si le respect de la cote PPRI impose une surélévation du 1^{er} plancher de 0,5m, alors la hauteur maximale autorisée sera portée à 8,5 m à partir du sol naturel avant travaux).*

La hauteur des annexes est limitée au faîtage à 3.50 m, augmentée de la surélévation nécessaire pour respecter la cote imposée au niveau du 1^{er} plancher par le PPRI.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux ouvrages d'intérêt collectif.

Article 4AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 4AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Pour les logements dans le cadre d'une nouvelle construction : 1 place jusqu'à 60 m² de surface de plancher, 2 places de 61 m² à 120m² de surface de plancher, et au-delà de 120 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée pour 2 logements.

Article 4AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.

Il est exigé des espaces collectifs (espaces verts, cheminements piétonniers, aires de jeux,...) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites

Article 4AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

4.2.3. Modification des OAP :

Ajout d'une OAP pour la zone 4AUa :

Orientation n° 6 : Zone 4AUa - Centre village / rue des Cévennes

Atouts et contraintes du site

Le secteur est localisé entre le centre ancien et la rue des Cévennes.

Il est concerné par un aléa de remontée de nappe lié aux crues du Rhône dans le PPR inondation. Ce classement interdit la création de sous-sol et la création de bâtiments sensibles (écoles, établissement sanitaires...) ou de gestion de crise. Il impose en outre de respecter la cote de référence de 115,30 m NGF pour les 1ers planchers des constructions.

L'état actuel du site et ses sensibilités

Il s'agit d'un terrain d'agrément au nord d'une habitation, entouré de maisons individuelles avec de grands jardins. Le secteur est bordé à l'Ouest par la rue du lotissement des Marettes. Il est également contigu à la rue des Cévennes au Sud.

Au Nord-Est, au-delà d'un jardin attenant, une impasse rejoint la rue des Ecoles.

Les objectifs de l'aménagement et le programme

Il s'agira de proposer une opération multifonctionnelle, habitat et services ou commerces de proximité, permettant d'optimiser l'utilisation de ce secteur stratégique en centre-village.

Une connexion piétonne sera prévue vers l'impasse au nord-est.

La compacité de la forme urbaine sera recherchée avec de l'habitat groupé, intermédiaire ou en petit collectif en R+1 au maximum, comprenant des locaux à usage de service et/ou commerce en rez-de-chaussée.

Programmation :

- 6 à 8 logements (de type groupé, intermédiaire ou en petit collectif) ;
- au moins 10% de la surface de plancher totale de l'opération sera destiné à des activités de commerce et/ou service.

Les principes d'aménagement

➤ Accès et desserte interne

L'aménagement de la zone s'organisera à partir d'une desserte interne utilisant l'accès existant sur rue du lotissement des Marettes.

Une connexion piétonne sera ménagée vers un emplacement réservé au Nord-Est qui permettra de rejoindre l'impasse des Ecoles

➤ Organisation globale du site et hauteur des constructions

L'opération devra permettre une certaine densification tout en s'intégrant au tissu urbain mitoyen. La hauteur ne dépassera pas R+1

➤ Accessibilité

Tous les aménagements devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur, parallèles ou perpendiculaires aux limites de l'opération (les décrochés et les retours sont autorisés).

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Pour cela une orientation Nord Sud la plus passivement profitable sera privilégiée.

Confort thermique des constructions

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) est préconisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs à hauteur de 15 % de la superficie de la zone dont au moins la moitié d'un seul tenant. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

Le stationnement en extérieur sera regroupé du côté de l'accès routier dans la mesure du possible.

Gestion des eaux pluviales

Elle sera assurée sur le terrain du projet par des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention avant rejet au milieu naturel.

Les aménagements seront conçus de manière à :

- Limiter l'imperméabilisation du sol : végétaliser les espaces libres non nécessaires à la circulation, réaliser les stationnements en matériaux perméables.
- Privilégier l'aménagement de noues végétalisées, de fossés et de dispositifs de rétentions végétalisés et paysagers

Insertion paysagère et préservation des continuités écologiques

Une haie champêtre d'essences arbustives sera plantée en limites avec les habitations voisines. La préservation des arbres existants sera recherchée.



5

Modifications du règlement écrit

5.1 Contexte, objectifs et motivations

> Adapter les obligations en matière de stationnement pour l'habitat en zone Ua

Le règlement actuel fixe des obligations minimales en matière de stationnement pour les logements, uniquement dans le cadre d'une nouvelle construction.

Or, la zone Ua étant une zone densément bâtie, la création de logements dans des bâtiments existants peut générer des problèmes de stationnement anarchique sur les voies publiques.

Il est donc proposé de compléter l'article Ua 12 du règlement afin d'imposer également des places de stationnement, en cas de rénovation ou de changement de destination de construction existante aboutissant à la création de logement(s).

> Supprimer les obligations concernant les locaux pour containers de déchets en zones Ub, Uc, Ud et 1AUa

L'article 3 du règlement des zones Ub, Uc, Ud et 1AUa impose l'aménagement d'un local de stockage des containers de déchets à l'entrée de la voie pour toute opération nouvelle portant sur un tènement de 3000 m² et plus.

Or l'organisation de la collecte des déchets a évolué puisque celle-ci est maintenant réalisée par des containers semi-enterrés ou enterrés et ne nécessite donc plus de local.

Il est donc proposé de supprimer cette obligation du règlement des zones Ub, Uc, Ud et 1AUa.

> Assouplir les règles concernant l'implantation des petites annexes en zone 2AUa

Il s'agit d'adapter les articles 6 et 7 du règlement de la zone 2AUa afin d'exclure les petites annexes de 5 m² ou moins des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

> Harmoniser les règles concernant l'implantation des piscines

Il s'agit d'adapter l'article 7 du règlement de la zone 2AUa afin d'y réglementer le recul minimum des piscines par rapport aux limites séparatives comme dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat.

Dispositions actuelles de l'article 7	
zones Ua-Ub-Uc-Ud-1AU	zone 2AUa
Pour les piscines : le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin)	<i>Pas de règle pour les piscines</i>
	Modification proposée pour harmoniser la règle
	Instaurer un recul de 2 m pour les piscines

> **Harmoniser et rectifier des incohérences dans les règles concernant la hauteur des annexes**

a) Il s'agit d'adapter l'article 10 du règlement de la zone 2AUa afin de fixer la même règle de hauteur maximale pour les annexes que dans les autres zones urbaines et à urbaniser, soit 3,5 m.

Dispositions actuelles concernant la hauteur des annexes en zones U et AU	
Article 10 zones Ua-Ub-Uc-Ud-1AU-1AUa	Article 10 zone 2AUa
La hauteur des annexes est limitée au faitage à 3,50 m	<i>Pas de règle</i>
Modification proposée pour harmoniser la règle	
Instaurer une hauteur maximale de 3,5 m pour les annexes	

b) Il s'agit de rectifier l'article 2 du règlement des zones A et N, afin de mettre en cohérence la hauteur maximale des annexes avec celle fixée à l'article 10 de ces mêmes zones, soit 3,5 m.

Dispositions actuelles concernant la hauteur des annexes en zones A et N		
Article 2 règlement zone A	Article 2 règlement zone N	Article 10 règlement zones A et N
Admis sous condition : - Les annexes à l'habitation du siège d'exploitation dans la limite de 4m de hauteur. - 2 annexes aux habitations existantes[...] dans la limite de 4m de hauteur	Admis sous condition : - 2 annexes aux habitations existantes[...] dans la limite de 4m de hauteur	La hauteur des annexes est limitée au faitage à 3,50 m
Modifications proposées pour harmoniser la règle		
Limiter la hauteur des annexes à 3,5 m dans l'article A 2	Limiter la hauteur des annexes à 3,5 m dans l'article N 2	

5.2 Modification du PLU

5.2.1. Modification du règlement écrit :

Modification du règlement de la zones Ua :

Articles Ua 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Pour les logements dans le cadre d'une nouvelle construction **ou pour les logements créés dans le cadre du changement de destination ou de l'aménagement d'un bâtiment existant** : 1 place jusqu'à 60 m² de surface de plancher, 2 places de 61 m² à 120m² de surface de plancher, et au-delà de 120 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 200 mètres de la construction) :

- a). soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- b). soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Modification du règlement des zones Ub, Uc, Ud et 1AUa :

Articles Ub 3, Uc 3, Ud 3 et 1AUa 3- Accès et voirie

[...]

Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

~~Pour toute opération nouvelle portant sur un tènement de 3000 m² et plus, il est exigé l'aménagement d'un local de stockage des containers de déchets à l'entrée de la voie.~~

[...]

Modification du règlement de la zone 2AUa :**Article 2AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur. **Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux annexes ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol.**

La bande entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt.

Article 2AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur de la zone 2AU : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale de 4m.

En limite de zone 2AU, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite de la zone 2AU doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m.

Pour les piscines : le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Pour les annexes ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol : l'implantation n'est pas réglementée.

[...]

Article 2AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 11m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère, est limitée au faîtage à 3.50 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Modification du règlement de la zone A :

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Dans la zone A

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la gestion de l'infrastructure autoroutière (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et au renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la gestion hydraulique du fleuve Rhône dans le cadre de la concession qu'elle a reçu de l'Etat et sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes directement nécessaires à l'exploitation agricole telles que définie dans les dispositions générales et à proximité des bâtiments d'exploitation existants.

Les annexes à l'habitation du siège d'exploitation dans la limite de 3,50 m 4m de hauteur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole soumises à déclaration et à autorisation,

Le changement de destination pour de l'habitation dans le volume bâti existant et sans modification de volume au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme des anciens bâtiments agricoles identifiés au document graphique, dans la limite d'une surface de plancher de 250 m²

Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 250 m² de surface de plancher (existant + extension)

La construction des nouvelles habitations des sièges d'exploitations; est limitée à 250 m² de surface de plancher et doit s'implanter à proximité immédiate des bâtiments agricoles (moins de 100m), sauf contrainte technique ou réglementaire, ou cas exceptionnel dûment justifiés.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos est encore assuré à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m² de surface de plancher

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension. + les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
- 2 annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 3,50 m 4m de hauteur et de moins de 40m² d'emprise au sol au total des 2 annexes et si elles sont localisées à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines, d'une surface maximale de 50m², liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale.

[...]

Modification du règlement de la zone N :**Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition****1 Dans les secteurs N**

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et au renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la gestion hydraulique du fleuve Rhône dans le cadre de la concession qu'elle a reçu de l'Etat et sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos est encore assuré à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m² de surface de plancher

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension. + les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
- 2 annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 3,50 m 4m de hauteur et de moins de 40m² d'emprise au sol au total des 2 annexes et si elles sont localisées à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines, d'une surface maximale de 50m², liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale.

[...]

2 Dans le secteur Np

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les aménagements légers liés aux activités sportives et de loisirs.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos est encore assuré à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m² de surface de plancher

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension. + les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
- 2 annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 3,50 m 4m de hauteur et de 40m² d'emprise au sol au total des 2 annexes et si elles sont localisées à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines, d'une surface maximale de 50m², liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale.

[...]

6

Incidences de la modification sur l'environnement

6.1 Sur la consommation foncière

Modifications	Incidences
Préserver le tissu commercial du centre-village en instaurant une protection pour interdire le changement de destination des commerces	Aucune incidence.
Intégrer en zone à vocation d'habitat un ancien secteur d'activité classé en zone Uih	Incidence positive dans la mesure où il s'agit d'optimiser l'utilisation pour l'habitat d'une friche d'activités récente.
Encadrer l'urbanisation d'un secteur stratégique en centre-village, afin d'optimiser son utilisation et y favoriser l'implantation de commerces ou services	Incidence positive dans la mesure où il s'agit d'optimiser l'utilisation d'un terrain disponible dans l'enveloppe urbaine.
Apporter quelques adaptations au règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> - concernant les obligations en matière de stationnement en zone Ua, - pour harmoniser ou adapter les règles d'implantation des piscines et de certaines annexes en zone 2AUa - pour supprimer une règle concernant les containers à déchets, devenue obsolète - pour rectifier une incohérence concernant la hauteur des annexes en zone A et N. 	Aucune incidence, ces évolutions du règlement écrit ne modifiant pas les possibilités d'utilisation de l'espace.

Le projet de modification est donc susceptible d'avoir une incidence plutôt positive sur la consommation foncière

6.2 Sur l'agriculture

Modifications	Incidences
Préserver le tissu commercial du centre-village en instaurant une protection pour interdire le changement de destination des commerces	Aucune incidence .
Intégrer en zone à vocation d'habitat un ancien secteur d'activité classé en zone Uih	Aucune incidence, dans la mesure où le secteur concerné est une friche d'activités
Encadrer l'urbanisation d'un secteur stratégique en centre-village, afin d'optimiser son utilisation et y favoriser l'implantation de commerces ou services	Aucune incidence.
Apporter quelques adaptations au règlement écrit	Aucune incidence étant donné la nature des adaptations.

Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'avoir une incidence sur l'agriculture.

6.3 Sur les milieux naturels

Modifications	Incidences
Préserver le tissu commercial du centre-village en instaurant une protection pour interdire le changement de destination des commerces	Aucune incidence .
Intégrer en zone à vocation d'habitat un ancien secteur d'activité classé en zone Uih	Aucune incidence, dans la mesure où : <ul style="list-style-type: none"> - le secteur concerné est déjà constructible (pour les activités), et est situé en dehors de toute zone à enjeu écologique identifié - le secteur s'inscrit sur une ancienne plate-forme très remaniée issue des travaux d'aménagement sur le Rhône dans les années 1960, qui accueillait jusqu'en 2019 une centrale à béton et qui, comme le quartier d'habitat au nord, est en surplomb de plusieurs mètres au-dessus de la voie à l'Ouest et des terrains agricoles çà l'Est. - l'OAP ajoutée imposera la préservation des haies périphériques existantes.
Encadrer l'urbanisation d'un secteur stratégique en centre-village, afin d'optimiser son utilisation et y favoriser l'implantation de commerces ou services	Aucune incidence, dans la mesure où il s'agit d'encadrer l'urbanisation d'un secteur déjà constructible du centre village.
Apporter quelques adaptations au règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> - concernant les obligations en matière de stationnement en zone Ua, - pour harmoniser ou adapter les règles d'implantation des piscines et de certaines annexes en zone 2AUa - pour supprimer une règle concernant les containers à déchets, devenue obsolète - pour rectifier une incohérence concernant la hauteur des annexes en zone A et N. 	Aucune incidence étant donné la nature des adaptations.

Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'avoir une incidence sur les milieux naturels .

6.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Modifications	Incidences
Préserver le tissu commercial du centre-village en instaurant une protection pour interdire le changement de destination des commerces	Aucune incidence.
Intégrer en zone à vocation d'habitat un ancien secteur d'activité classé en zone Uih	Aucune incidence, dans la mesure où : <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de la zone impose le traitement des eaux pluviales sur le terrain par infiltration/rétention. - Les logements attendus sur cette zone n'augmentent pas le total de logements prévus par le PLU initial : une zone AU fermée de surface équivalente n'a pas été ouverte à l'urbanisation (et ne peut plus l'être).
Encadrer l'urbanisation d'un secteur stratégique en centre-village, afin d'optimiser son utilisation et y favoriser l'implantation de commerces ou services	Aucune incidence. Le règlement est inchangé en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales qui doivent être traitées sur le terrain par infiltration/rétention

<p>Apporter quelques adaptations au règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - concernant les obligations en matière de stationnement en zone Ua, - pour harmoniser ou adapter les règles d'implantation des piscines et de certaines annexes en zone 2AUa - pour supprimer une règle concernant les containers à déchets, devenue obsolète - pour rectifier une incohérence concernant la hauteur des annexes en zone A et N. 	Aucune incidence
--	------------------

Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'avoir une incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

6.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

Modifications	Incidences
Préserver le tissu commercial du centre-village en instaurant une protection pour interdire le changement de destination des commerces	Incidence positive dans la mesure où cette mesure est de nature à maintenir un tissu de commerces et services de proximité et ainsi à limiter les déplacements extérieurs pour les habitants.
Intégrer en zone à vocation d'habitat un ancien secteur d'activité classé en zone Uih	<p>L'absence de pollution des sols, ainsi que la compatibilité du site avec une destination d'habitat ont été vérifiées : voir le rapport d'étude annexé.</p> <p>Incidence positive en matière d'urbanisme dans la mesure où la vocation d'activités du secteur n'était justifiée que par l'existence d'une activité aujourd'hui démantelée et que le secteur est situé en continuité d'un quartier d'habitat.</p>
Encadrer l'urbanisation d'un secteur stratégique en centre-village, afin d'optimiser son utilisation et y favoriser l'implantation de commerces ou services	Incidence positive dans la mesure où cette évolution est de nature à renforcer l'offre de commerces et services et ainsi à limiter les déplacements extérieurs pour les habitants.
<p>Apporter quelques adaptations au règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - concernant les obligations en matière de stationnement en zone Ua, - pour harmoniser ou adapter les règles d'implantation des piscines et de certaines annexes en zone 2AUa - pour supprimer une règle concernant les containers à déchets, devenue obsolète - pour rectifier une incohérence concernant la hauteur des annexes en zone A et N. 	Incidence positive dans la mesure où l'adaptation concernant le stationnement vise à éviter de générer du stationnement sur la voie publique dans le centre-ville.

Il faut en outre noter que la modification ne modifie pas la prise en compte des risques dans le PLU.

Le projet de modification est donc susceptible d'avoir plutôt une incidence positive sur l'urbanisme, les déplacements et aucune incidence sur les risques et nuisances.

6.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Modifications	Incidences
Préserver le tissu commercial du centre-village en instaurant une protection pour interdire le changement de destination des commerces	Aucune incidence
Intégrer en zone à vocation d'habitat un ancien secteur d'activité classé en zone Uih	Incidence positive dans la mesure où cette évolution permettra de transformer une friche d'activités en quartier d'habitat avec une obligation de conserver les haies périphériques existantes
Encadrer l'urbanisation d'un secteur stratégique en centre-village, afin d'optimiser son utilisation et y favoriser l'implantation de commerces ou services	Aucune incidence.
Apporter quelques adaptations au règlement écrit : - concernant les obligations en matière de stationnement en zone Ua, - pour harmoniser ou adapter les règles d'implantation des piscines et de certaines annexes en zone 2AUa - pour supprimer une règle concernant les containers à déchets, devenue obsolète - pour rectifier une incohérence concernant la hauteur des annexes en zone A et N.	Aucune incidence.

Le projet de modification est donc susceptible d'avoir une incidence plutôt positive sur le patrimoine paysager et bâti.

6.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Modifications	Incidences
Préserver le tissu commercial du centre-village en instaurant une protection pour interdire le changement de destination des commerces	Aucune incidence, voire une incidence positive dans la mesure où il s'agit de conserver un tissu de commerces et services de proximité et ainsi à limiter les déplacements extérieurs pour les habitants.
Intégrer en zone à vocation d'habitat un ancien secteur d'activité classé en zone Uih	Aucune incidence.
Encadrer l'urbanisation d'un secteur stratégique en centre-village, afin d'optimiser son utilisation et y favoriser l'implantation de commerces ou services	Aucune incidence, voire une incidence positive dans la mesure où il s'agit de favoriser l'implantation de commerces et services et ainsi à limiter les déplacements extérieurs pour les habitants..
Apporter quelques adaptations au règlement écrit : - concernant les obligations en matière de stationnement en zone Ua, - pour harmoniser ou adapter les règles d'implantation des piscines et de certaines annexes en zone 2AUa - pour supprimer une règle concernant les containers à déchets, devenue obsolète - pour rectifier une incohérence concernant la hauteur des annexes en zone A et N.	Aucune incidence.

Le projet de modification est donc **plutôt de nature à entraîner des incidences positives sur l'air, le climat et l'énergie.**

7

LES PIECES MODIFIEES

7.1 Pièces écrites modifiées

1. **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
2. **Règlement écrit** : le règlement est modifié et les pages modifiées seront donc à substituer dans le règlement écrit. Les pages modifiées constituent la pièce n°2 du présent dossier de modification.
3. **Orientations d'aménagement et de programmation** : des OAP sont instaurées pour deux secteurs. Elles seront à ajouter aux OAP actuelles. Les OAP ajoutées constituent la pièce n°3 du présent dossier de modification.

7.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.