

**Saint-Donat-sur l'Herbasse**

Département de la Drôme



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification de droit commun n° 1

### 1. NOTICE EXPLICATIVE

**Révision générale** approuvée le 11 mars 2014

**Modification simplifiée n°1** approuvée le 26 avril 2016

**Modification simplifiée n°2** approuvée le 28 janvier 2020 et le 26 mai 2020

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU** approuvée le 5 décembre 2023



**Le présent document a pour objet de :**

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de Saint-Donat-sur-l'Herbasse et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification n°3
- Constituer une note de présentation dans le cadre de l'enquête publique

**Maître d'ouvrage**

Monsieur le Maire, Commune de Saint-Donat-sur-l'Herbasse  
11 rue Pasteur – BP 16  
26260 Saint-Donat-sur-l'Herbasse  
04 75 45 10 32

## Table des matières

1. Introduction .....	4
1.1 Objet de la modification .....	4
1.2 Justification de la procédure .....	5
2. Evolutions du plu et justifications .....	8
Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique .....	9
Mise à jour des emplacements réservés .....	12
Modification du règlement écrit .....	42
Modification du règlement graphique .....	71
Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	80

## 1. INTRODUCTION

### 1.1 Objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Donat-sur-l'Herbasse a été approuvé par délibération en date du 11 mars 2014.

Il a fait l'objet de deux modifications simplifiées successives et d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Saint-Donat-sur-l'Herbasse souhaite procéder à une nouvelle modification de son Plan Local d'Urbanisme compte-tenu de l'ancienneté de la trame actuelle du PLU et des évolutions réglementaires. Afin de permettre un développement harmonieux de la commune soumise à une forte dynamique de développement, il convient d'ajuster les règles d'affectation des sols et d'organisation de l'espace.

Cette procédure de modification, prescrite par délibération en date du 13 décembre 2022, doit notamment permettre de :

- Mettre à jour les servitudes d'utilité publique
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés
- Modifier le règlement écrit et notamment :
  - Les règles concernant les hauteurs des constructions
  - Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions
  - Les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - Les règles concernant le stationnement
  - Les règles concernant les réseaux
  - Les constructions autorisées/interdites (article 1 et 2) de la zone AUo
  - Les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (zone AUo)
  - Les règles concernant les performances énergétiques et environnementales des constructions
- Modifier et revoir le règlement graphique et notamment :
  - Le tracé de la zone UC vers une zone UD afin de tenir compte de l'évolution des équipements publics
  - Le tracé de la zone AUi afin de mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT comme demandé par le préfet de la Drôme
  - Le tracé de la zone U et de la zone A suite à des mesures de compensations Vuitton
  - Le tracé de la zone ULe et Uie afin de tenir compte des activités présentes
  - Le tracé de la zone UD afin d'inscrire un nouveau sous-secteur prenant en compte « l'îlot de la gare » dans le cadre de « Petites villes de demain »
- Modifier certaines trames de sur-zonage et notamment
  - La trame de culture en zone urbaine à protéger
  - La mise en place d'une trame au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme
  - Les périmètres de protection des rez-de-chaussée commerciaux
  - Les trames d'implantation des constructions par rapport aux voies
- Modifier les schémas et principes d'aménagement des OAP en cohérence avec les évolutions du règlement écrits et graphique, et de l'avancée de certains projets. Il s'agit notamment de :
  - Modifier l'OAP « Jean Moulin » suite à la fusion des zones AUo1 et AUo2 : OAP « Saint-Antoine »
  - Modifier l'OAP « Gaud »
  - Modifier l'OAP « Les Egaux »
  - Modifier l'OAP « La Truffière »

## 1.2 Justification de la procédure

Les ajustements nécessaires conduisent à des modifications du règlement écrit, du zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### a. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD

Les modifications et les évolutions du Plan Local d'Urbanisme qui doivent être opérées ne doivent avoir aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en mars 2014 et ajusté suite à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, les grands objectifs suivants avaient été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

- ↳ Encadrer la dynamique démographique et recentrer le développement urbain
- ↳ Affirmer Saint-Donat comme pôle économique de pointe (luxé, haute technologie, etc, ...)
- ↳ Maintenir et développer une économie local adaptée au territoire
- ↳ Préserver les paysages et les espaces naturels, protéger les terres agricoles
- ↳ Affirmer Saint-Donat comme un pôle culturel du SCoT Rovaltain
- ↳ Adapter les équipements collectifs aux enjeux de développement
- ↳ Protéger et pérenniser l'activité agricole sous ses différentes formes

### Orientations générales des politiques

#### Orientation générale de la politique d'aménagement

- ↳ Structurer l'urbanisation de la commune
- ↳ Mettre en valeur le cadre de vie et valoriser le patrimoine culturel

#### Orientation générale de la politique d'équipements

- ↳ Conforter, pérenniser et rénover les équipements publics existants
- ↳ Améliorer la gestion des ruissellements d'eaux pluviales
- ↳ Améliorer la signalétique des stationnements dans le bourg
- ↳ Dégager des espaces publics suffisants pour les projets d'équipements futurs
- ↳ Développer le maillage des cheminements en mode doux entre les quartiers d'habitats et les équipements
- ↳ Adapter le niveau d'équipements à l'évolution démographique et aux nouvelles attentes de la population
- ↳ Améliorer les équipements pour l'accueil touristique
- ↳ Améliorer la signalétique pour les parcours culturels et de promenade, dans et autour du bourg

#### Orientation générale de la politique d'urbanisme

- ↳ Assurer un développement urbain maîtrisé et équilibré
- ↳ Mettre en valeur le cadre de vie et valoriser le patrimoine culturel

#### Orientation générale de la politique de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

- Préserver le caractère rural du territoire communal et préserver les espaces naturels et le potentiel agricole

#### Orientation générale de la politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

#### **Orientations générales concernant l'habitat**

- Contenir la croissance démographique à 1,7%/an en moyenne
- Favoriser l'installation de différentes catégories de ménages
- Favoriser une cohérence architecturale et les économies d'énergie
- Favoriser la récupération et une gestion économe des eaux pluviales

#### **Orientations générales concernant les transports et les déplacements**

- Adapter le projet communal à la situation d'éloignement relatif
- Réduire les besoins en déplacements par le recentrage du développement urbain
- Améliorer et sécuriser les possibilités de déplacements en modes doux

#### **Orientations générales concernant le développement des communications numériques**

#### **Orientations générales concernant l'équipement commercial**

- Eviter la désertification du centre-bourg par les commerces
- Organiser l'implantation des commerces le long de l'Avenue Charles de Gaulles
- Veiller à la qualité de l'entrée de ville ouest

#### **Orientations générales concernant le développement économique et les loisirs**

- Préserver les espaces agricoles cultivés.
- Prendre en compte les exploitations existantes et la diversité de leurs activités.
- Tenir compte des contraintes physiques et naturelles subies par l'activité agricole (topographie, climat, boisements, etc.)
- Assurer la pérennité des activités existantes
- Permettre l'installation d'artisans et de services compatibles avec le tissu urbain
- Permettre l'installation et le maintien de commerces de proximité dans le bourg.
- Permettre le développement des activités existantes et notamment de l'entreprise Vuitton.
- Permettre le développement des projets de production d'énergie renouvelable ;
- Développer les activités touristiques ;
- Améliorer les équipements publics nécessaires à l'accueil touristiques (stationnement, chemin de randonnée, signalétique, etc....)
- Permettre le développement de l'hébergement hôtelier
- Faciliter l'accueil touristique

## Objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

- ➔ Promouvoir des formes urbaines moins consommatrice d'espace et adaptées à la forme urbaine actuelle des différents quartiers pour tendre vers une densité moyenne d'environ 15 à 25 logements à l'hectare en logement individuel et individuels groupés et 30 à 40 logements à l'hectares en collectifs.

Les modifications du document d'urbanisme souhaitées par la collectivité sont en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et entre dans le processus de mise en œuvre de ses objectifs.

En effet, les modifications apparaissent avant tout comme des ajustements nécessaires pour faciliter son application, mais ne remettent nullement en cause les orientations susvisées.

### b. Des évolutions du PLU qui entrent dans le champ de la modification

En application de l'article L153.31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du PLU n'est pas requise :

- l'économie générale du PADD n'est pas remise en cause,
- les modifications engagées ne conduisent pas à la réduction des zones A ou N,
- les modifications de zonage ne concernent pas la réduction d'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.
- il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 6 ans.

En application des articles L153.41 du Code de l'urbanisme (ci-après) la procédure de Modification de droit commun peut être engagée.

#### Article L153.41 du Code de l'urbanisme

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131.9 du présent code.

### c. L'évaluation environnementale

Suite à l'annulation par le Conseil d'Etat des articles R104.1 à R104.11 du Code de l'Urbanisme, l'article R122.17 du Code de l'Environnement s'applique et une demande au cas par cas est soumise à l'Autorité Environnementale pour rendre une décision soumettant ou non la Modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Donat sur l'Herbasse à Evaluation Environnementale.

## 2. EVOLUTIONS DU PLU ET JUSTIFICATIONS

*Les pages suivantes présentent, sous la forme de fiches, les évolutions opérées sur le Plan Local d'Urbanisme et les motifs des changements apportés.*

**FICHE N°1.** Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique

**FICHE N°2.** Mise à jour des emplacements réservés

**FICHE N°3.** Modification du règlement écrit

**FICHE N°4.** Modification du règlement graphique

**FICHE N°5.** Modification des OAP

# 1

## Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique

### 1.1

#### Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique concernant le projet « ERIDAN »

Le projet « ERIDAN », qui avait pour objet la réalisation d'une canalisation de transport de gaz naturel, entre Saint-Martin-de-Crau (13) et Saint-Avit (26) et qui a fait l'objet de deux arrêtés inter-préfectoraux portant déclaration d'utilité publique les travaux de construction et d'exploitation de la canalisation puis instituant les servitudes d'utilité publique « d'effets » a été abandonné. En effet, par courrier du 8 août 2019 GRT Gaz a retiré sa demande de prorogation de la DUP et a informé le préfet de l'abandon du projet.

De ce fait l'arrêté inter-préfectoral de DUP du 27 octobre 2014 est désormais caduc, car la décision imposant des servitudes d'utilité publique n'a pas été mise en œuvre effective, dans le délai maximum de cinq ans, soit le 29 octobre 2019. Il emportait également mise en compatibilité des documents d'urbanisme qui est désormais sans objet.

Par ailleurs, à l'issue de la procédure réglementaire, l'arrêté inter-préfectoral du 24 septembre 2015 qui instaurait trois zones de servitudes dites « effet » a fait l'objet d'une décision d'annulation par le tribunal administratif de Grenoble le 16 octobre 2018.

Dans ces conditions, il convient de mettre à jour les servitudes d'utilité publique du PLU présentes en annexe. Le règlement écrit est mis à jour, le Titre II concernant les dispositions relatives aux risques et nuisances y faisant référence.

### 1.2

#### Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique concernant les servitudes radioélectriques

L'arrêté du 1<sup>er</sup> Mars 2021 porte abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de France Télécom devenue Orange. L'arrêt du 16 mars 2021 porte abrogation des décrets fixant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de Télédiffusion de France devenue TDF, qui de fait annulent les servitudes PT1 et PT2.

Dans ces conditions, et en application des articles L.153-60 et R.153-18 du Code de l'Urbanisme, il convient de mettre à jour les servitudes d'utilité publique du PLU présentes en annexe.

La commune de Saint-Donat sur l'Herbasse est concernée par 3 monuments classés au titre des Monuments Historiques. Si la conservation des monuments historiques est essentielle, les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure : autrement dit, ils sont indissociables de leur environnement proche. La notion de "co-visibilité" avec le monument est donc déterminante. Ainsi, toute protection, inscription ou classement, d'un bâtiment au titre des monuments historiques engendre autour de celui-ci un rayon de 500 mètres au sein duquel tous travaux de construction, démolition, transformation, déboisement sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Ce périmètre constitue une servitude d'utilité publique qui s'applique au document d'urbanisme.

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, ce rayon de 500 mètres peut être modifié par l'autorité administrative, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) après accord de la commune et enquête publique, de façon à désigner des ensembles d'immeubles bâtis ou non qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Autrement dit, le périmètre de protection modifié permet de réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique.

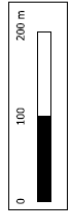
Dans le cadre de cette procédure de modification de PLU, la commune, en accord avec le service ABF et sur sa proposition, a souhaité orienter le dispositif vers un découpage plus précis et plus pertinent par rapport au territoire. La traduction en est un Plan Délimité des Abords qui permettra :

- De désigner des immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le Monument Historique un ensemble cohérent ou qui seront susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur
- De substituer au périmètre géométrique actuel des 500 mètres un dispositif plus précis
- Une meilleure adaptation au contexte communal et aux Monuments Historiques

Ainsi, par délibération en date du 13 Décembre 2022 le Conseil Municipal de la commune de Saint-Donat sur l'Herbasse, a accepté la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France de créer un périmètre délimité des abords sur sa commune.

Cette procédure de modification du Périmètre des Abords fait l'objet d'une procédure conjointe avec la présente modification du Plan Local d'Urbanisme.

DROME - Saint-Donat-sur-l'Herbasse  
Projet de PDA



**2.1 Suppression de l'emplacement réservé n°1**

L'emplacement réservé inscrit sur la parcelle ZK n°60 pour l'aménagement d'un équipement de gestion des eaux pluviales est supprimé, le projet ayant été abandonné.

**PLU en vigueur****PLU modifié**

## 2.2 Suppression de l'emplacement réservé n°6

L'emplacement réservé n°6 Route de Valence, pour la création d'un carrefour a été réalisé. Il convient de supprimer cet emplacement réservé.

**PLU en vigueur**



**PLU modifié**



## 2.3 Suppression de l'emplacement réservé n°8

L'emplacement réservé n°8 Route de Valence, pour la création d'un cheminement doux a été réalisé. Il convient de supprimer cet emplacement réservé.

**PLU en vigueur**



**PLU modifié**



## 2.4 Suppression de l'emplacement réservé n°10

L'emplacement réservé n°10 sur les parcelles E n°357 et 91 pour la création de stationnement est supprimé. Ce projet a été abandonné, le secteur étant impacté par les mesures compensatoires suite à l'installation de l'entreprise Vuitton sur la commune des Charmes-sur-l'Herbasse.

PLU en vigueur



PLU modifié



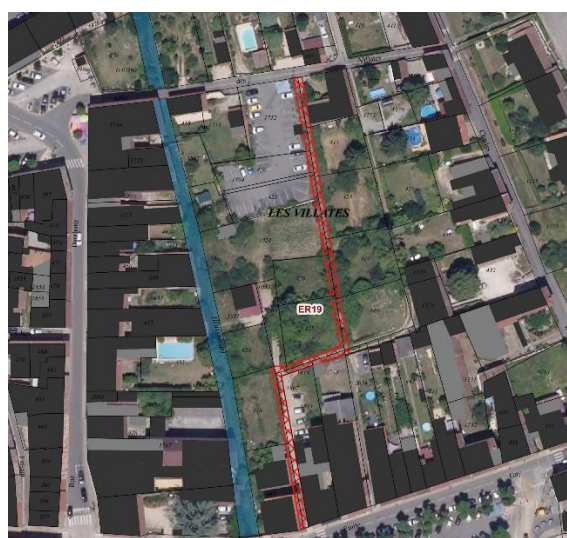
## 2.5 Suppression de l'emplacement réservé n°17

L'emplacement réservé n°17 pour la création de stationnements aux Villates inscrit sur les parcelles P n°1032, 425, 426, 1054 est supprimé.

PLU en vigueur



PLU modifié



## 2.6 Suppression de l'emplacement réservé n°18

L'emplacement réservé n°18 pour la création d'un cheminement piétons est supprimé, le projet ayant été abandonné.

**PLU en vigueur**



**PLU modifié**



## 2.7 Modification de l'emplacement réservé n°19

L'emplacement réservé n°19 pour la création d'un cheminement piéton est modifié.

**PLU en vigueur**



**PLU modifié**



## 2.8 Suppression de l'emplacement réservé n°24

L'emplacement réservé n°24 pour la création d'un parking inscrit sur les parcelles P n°1089 est supprimé, la nécessité de créer un parking n'étant pas avérée.

**PLU en vigueur**



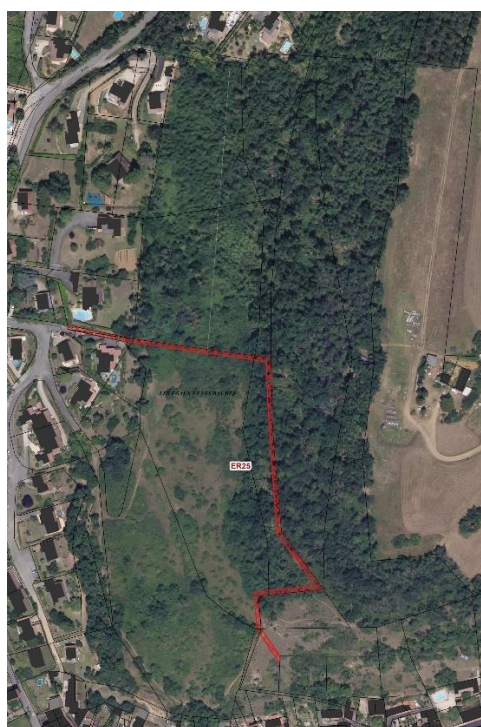
**PLU modifié**



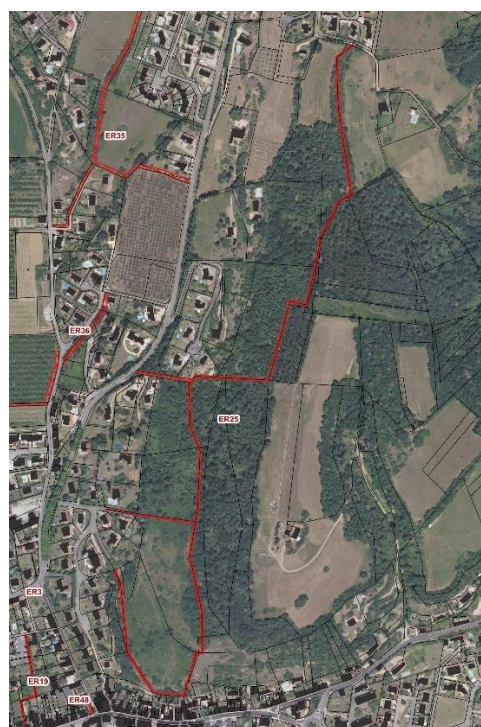
## 2.9 Modification de l'emplacement réservé n°25

L'emplacement réservé n°25 pour l'accès au sentier piéton qui permet d'accéder au Calvaire est modifié et prolongé.

**PLU en vigueur**



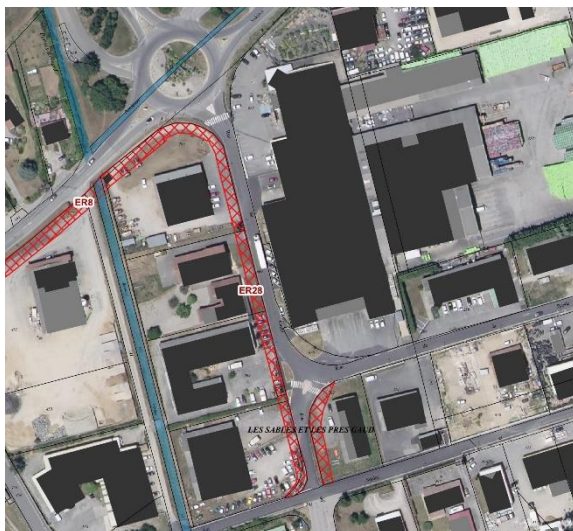
**PLU modifié**



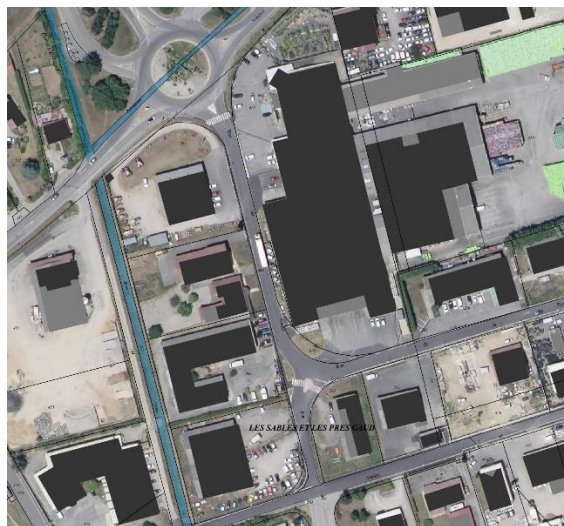
## 2.10 Suppression de l'emplacement réservé n°28

L'emplacement réservé n°28 pour l'élargissement de la voie de desserte de la zone d'activité est supprimé, cet emplacement réservé n'ayant plus d'intérêt.

**PLU en vigueur**



**PLU modifié**



## 2.11 Suppression de l'emplacement réservé n°29

L'emplacement réservé n°29 pour l'élargissement de la RD112 A est supprimé, le projet étant trop complexe par rapport à la topographie.

**PLU en vigueur**



**PLU modifié**



## **2.12 Précision à apporter à l'emplacement réservé n°2, 21, 30, 32, 36, 37**

L'emplacement réservé n°2 a été inscrit sur les parcelles P n°2006, 1997 et 1994 pour la création de stationnement. Il convient de compléter l'intitulé de cet emplacement réservé afin de faciliter la lecture du plan et sa compréhension par les administrés : « Création de stationnement le long de l'Avenue Gambetta. »

L'emplacement réservé n°21 a été inscrit sur les parcelles P nn°989, 987, 200, 1503, 205 pour l'élargissement de la rue Jean Moulin. Il convient de compléter l'intitulé de cet emplacement réservé afin de faciliter la lecture du plan et sa compréhension par les administrés : « Elargissement et aménagement de la rue Jean Moulin ».

L'emplacement réservé n°30 a été inscrit le long du Chemin de Chalian pour l'élargissement de la voie. Il convient de compléter l'intitulé de cet emplacement réservé afin de faciliter la lecture du plan et sa compréhension par les administrés : « Elargissement de la voie communale du chemin de Chalian ».

L'emplacement réservé n°32 a été inscrit le long de la RD67 pour l'élargissement de la voie. Il convient de compléter l'intitulé de cet emplacement réservé afin de faciliter la lecture du plan et sa compréhension par les administrés : « Elargissement de la RD67 route de Valence »

L'emplacement réservé n°36 a été inscrit sur Les Auches pour la création d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales. Il convient de compléter l'intitulé de cet emplacement réservé afin de faciliter la lecture du plan et sa compréhension par les administrés : « Création d'un passage pour l'entretien du fossé d'évacuation des eaux pluviales ».

L'emplacement réservé n°37 a été inscrit sur la parcelle ZT n°110 pour la création d'un casier de stockage pour les eaux de ruissellement. Il convient de modifier l'intitulé de cet emplacement réservé afin de faciliter la lecture du plan et sa compréhension par les administrés : « Création d'un bassin de rétention de stockage pour les eaux de ruissellement ».

## **2.13 Création de nouveaux emplacements réservés**

La commune souhaite inscrire 15 nouveaux emplacements réservés.

- Emplacement réservé n°39 pour l'élargissement de la Rue des Marais



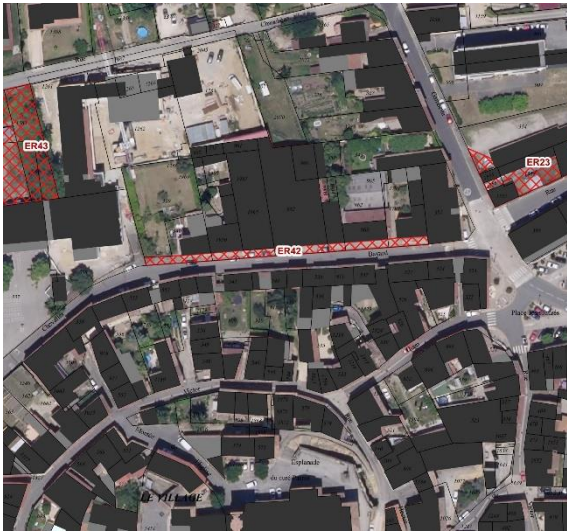
- Emplacement réservé n°40 pour l'aménagement du carrefour et la création de parkings en cohérence avec les besoins du groupe scolaire. En effet, le groupe Ecole Prieuré, regroupé en 1 seul lieu, a un besoin accru de stationnements pour les enseignants et la dépose des élèves. Le parking de la gare ayant été supprimé, il est nécessaire de restituer ces places de stationnement.



- Emplacement réservé n°41 pour la création d'un cheminement jusqu'à l'Herbasse – Marais des Ulézes



- Emplacement réservé n°42 pour l'aménagement de la Rue Chevalier Bayard



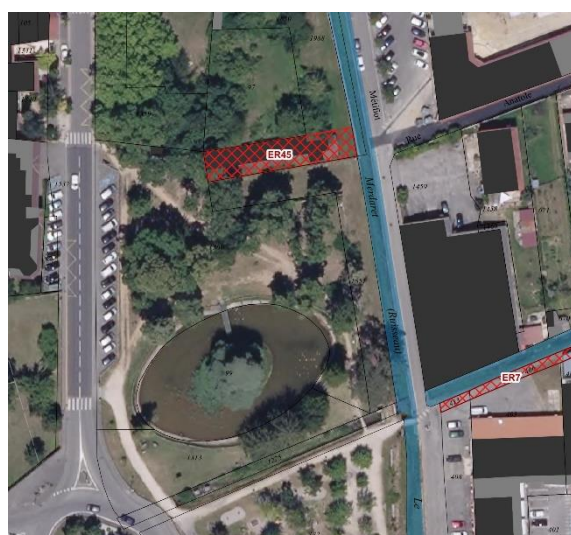
- Emplacement réservé n°43 pour l'aménagement du croisement entre la rue Chauchère et la rue du Souvenir Français, et création de parkings. Dans la continuité de l'ER n°40, le groupe Ecole Prieuré, regroupé en 1 seul lieu, a un besoin accru de stationnements pour les enseignants et la dépose des élèves. Le parking de la gare ayant été supprimé, il est nécessaire de restituer ces places de stationnement.



- Emplacement réservé n°44 pour le réaménagement de l'impasse des jardins avec création de parkings. L'augmentation du flux de la circulation dans le quartier (école, crèche, conseil général) nécessite et justifie le réaménagement et la création de nouveaux espaces de stationnement.



- Emplacement réservé n°45 pour l'agrandissement du Jardin public « Parc Bert ».



- Emplacements réservés n°46 et n°47 pour l'aménagement d'une liaison piétonne entre la place de la Poste et l'Avenue G. Bert.



- Emplacements réservés n°48 pour l'aménagement du carrefour Bodin-Balmes-Gay



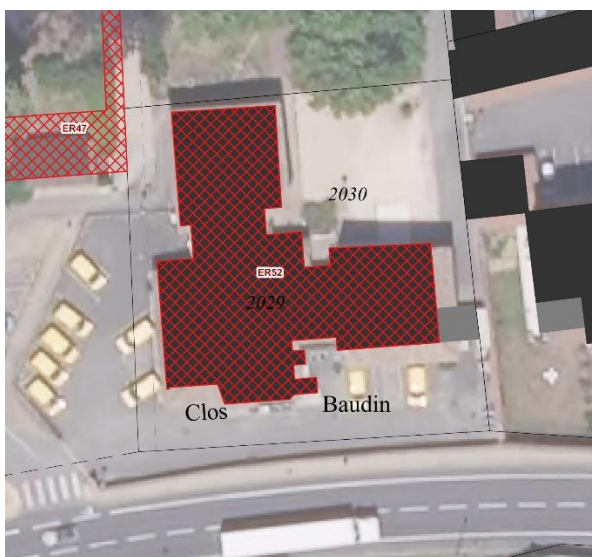
- Emplacements réservés n°49 pour l'aménagement de l'Avenue Général de Gaulle



- Emplacements réservés n°50 pour l'élargissement du chemin rural n°10 et emplacements réservés n°51 pour l'élargissement et l'aménagement des eaux de ruissellements de la RD584



- Emplacements réservés n°52 pour la reconfiguration du bâtiment de la Poste et l'aménagement d'une liaison piétonne entre le quartier Saint-Antoine et le centre-bourg. Dans le cadre de l'aménagement du futur quartier Saint-Antoine, il est en effet nécessaire d'améliorer les connexions entre les deux côtés de l'Avenue Général De Gaulle en reconfigurant le bâti et en créant un chemin piétonnier sécurisé.



En sus de ces emplacements réservés à destination de la commune, le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin de l'Herbasse (SIABH), collectivité de gestion et d'entretien des cours d'eau du bassin de l'Herbasse, souhaite inscrire plusieurs emplacements réservés qui permettront la gestion de l'espace de divagation de l'Herbasse et/ou l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau.

Sur les cartographies ci-dessous sont représentées en zone bleue les espaces de priorité n°1 qui correspondent à l'espace que l'Herbasse doit éroder pour retrouver son équilibre : il s'agit ici de laisser vivre le cours d'eau. Dans cet espace tout aménagements de protection de berge est interdit sauf contrainte locale d'intérêt général. Les zones vertes correspondent à un espace de priorité n°2 qui correspond au lit majeur du cours d'eau. Sur cet espace, le SIABH peut intervenir pour stabiliser les berges une fois l'érosion de la priorité n°1 achevée.

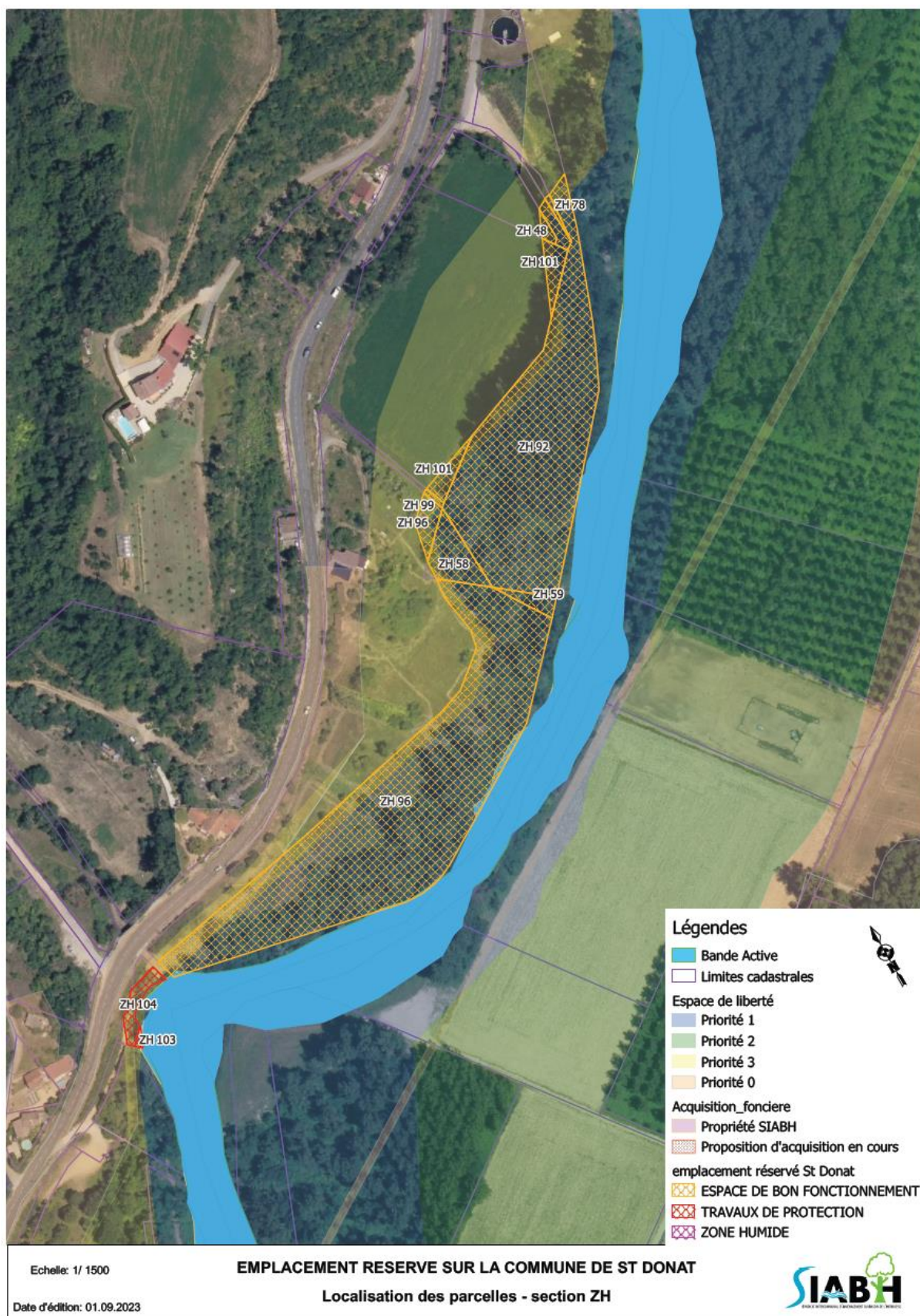
Le SIABH ne pouvant intervenir que s'il est propriétaire du foncier, son objectif est alors d'obtenir la maîtrise foncière de tout l'espace de priorité n°1 pour le bon fonctionnement du cours d'eau et d'un maximum d'espace de l'espace n°2 permettant ainsi à la collectivité de réaliser les travaux nécessaires. Le foncier acquis par le SIABH est ensuite laissé pour usage à l'exploitant ou au propriétaire/exploitant pour poursuivre son activité. Deux types de contrats avec les exploitants concernés par les terres achetées par le SIABH seront mis en place :

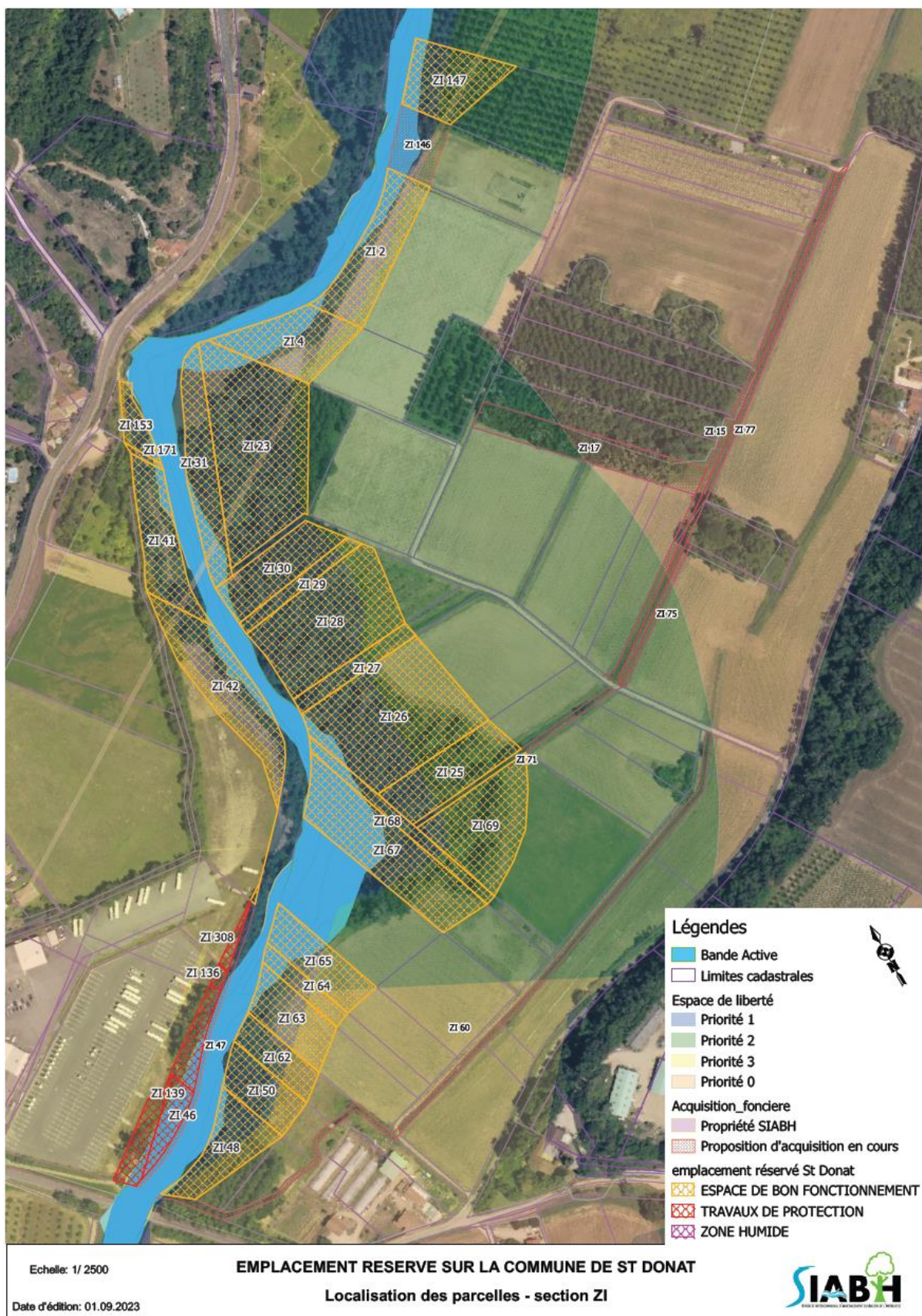
- Prêt à usage sur les zones identifiées en bleu sur les cartographies de l'espace de liberté correspondant aux terrains érodables à court terme
- Bail rural à clause environnementale sur les zones identifiées en vert érodables à moyen terme.

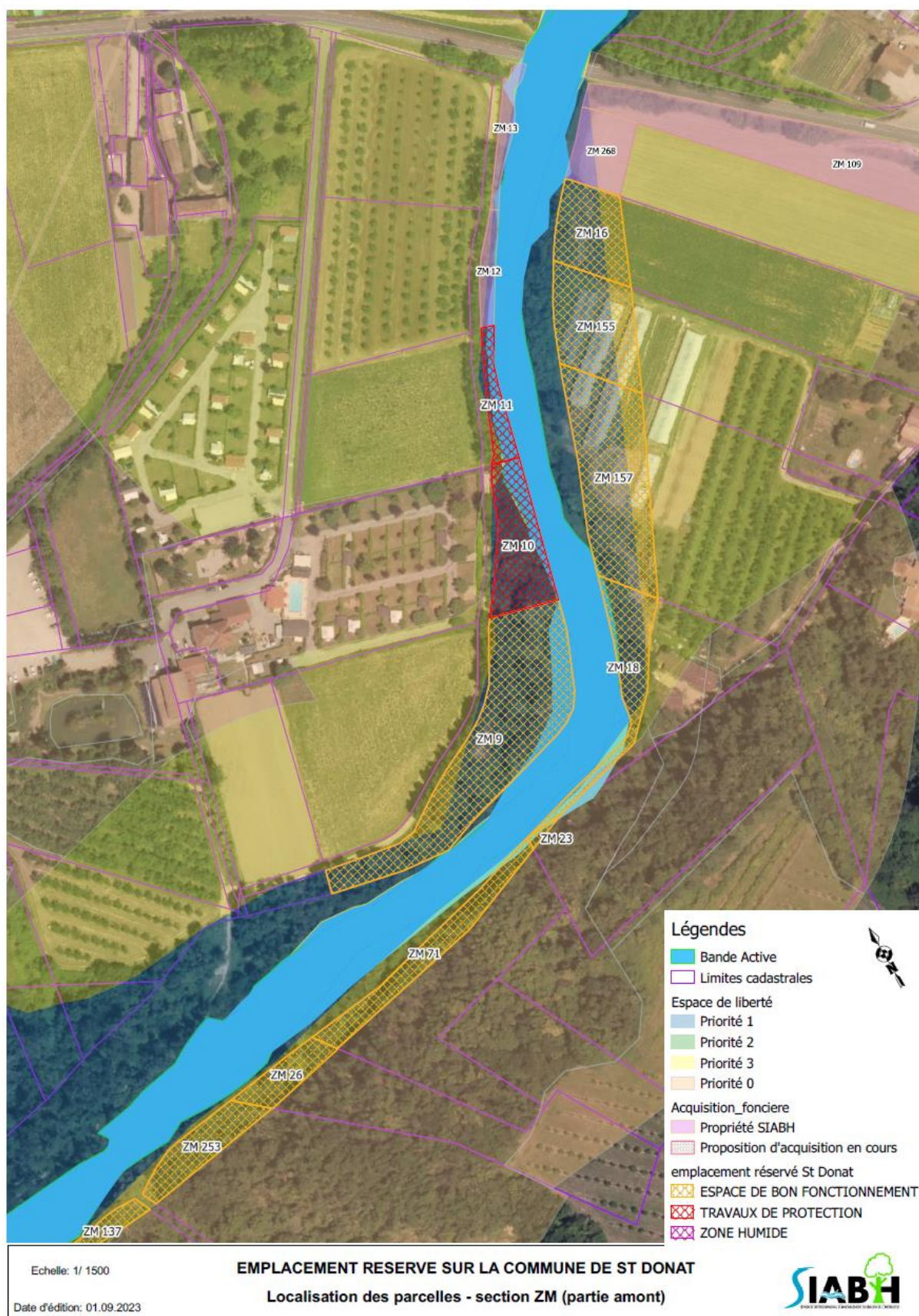
En sus, le SIABH souhaite mettre en place le versement d'une prime d'éviction à l'exploitant dès la phase d'acquisition de la parcelle et non au moment de l'érosion de la parcelle par le cours d'eau.

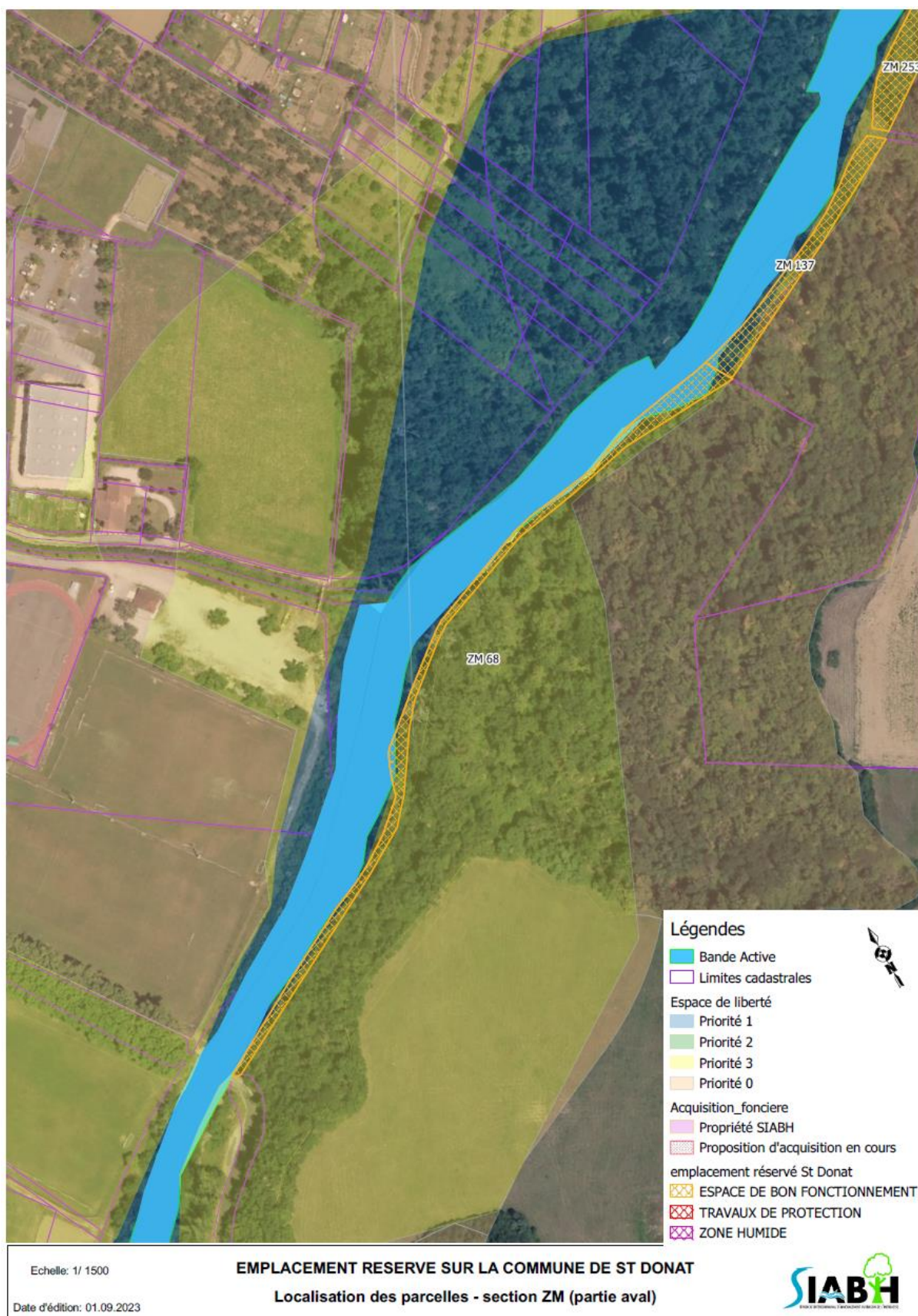
En sus, de ces espaces de bon fonctionnement, sont également identifiés des espaces de protection. Le SIABH souhaite devenir propriétaire de ces espaces afin d'assurer la protection des berges et des enjeux à proximité du risque d'érosion. A ce jour, aucun travaux ne sont prévus, mais en cas de crue et de dégradation qui nécessitent une intervention du SIABH, celui-ci pourra intervenir plus rapidement en étant propriétaire des terrains sans justifier de l'intérêt général de l'action. Cela permettra également au SIABH de légitimer son intervention.

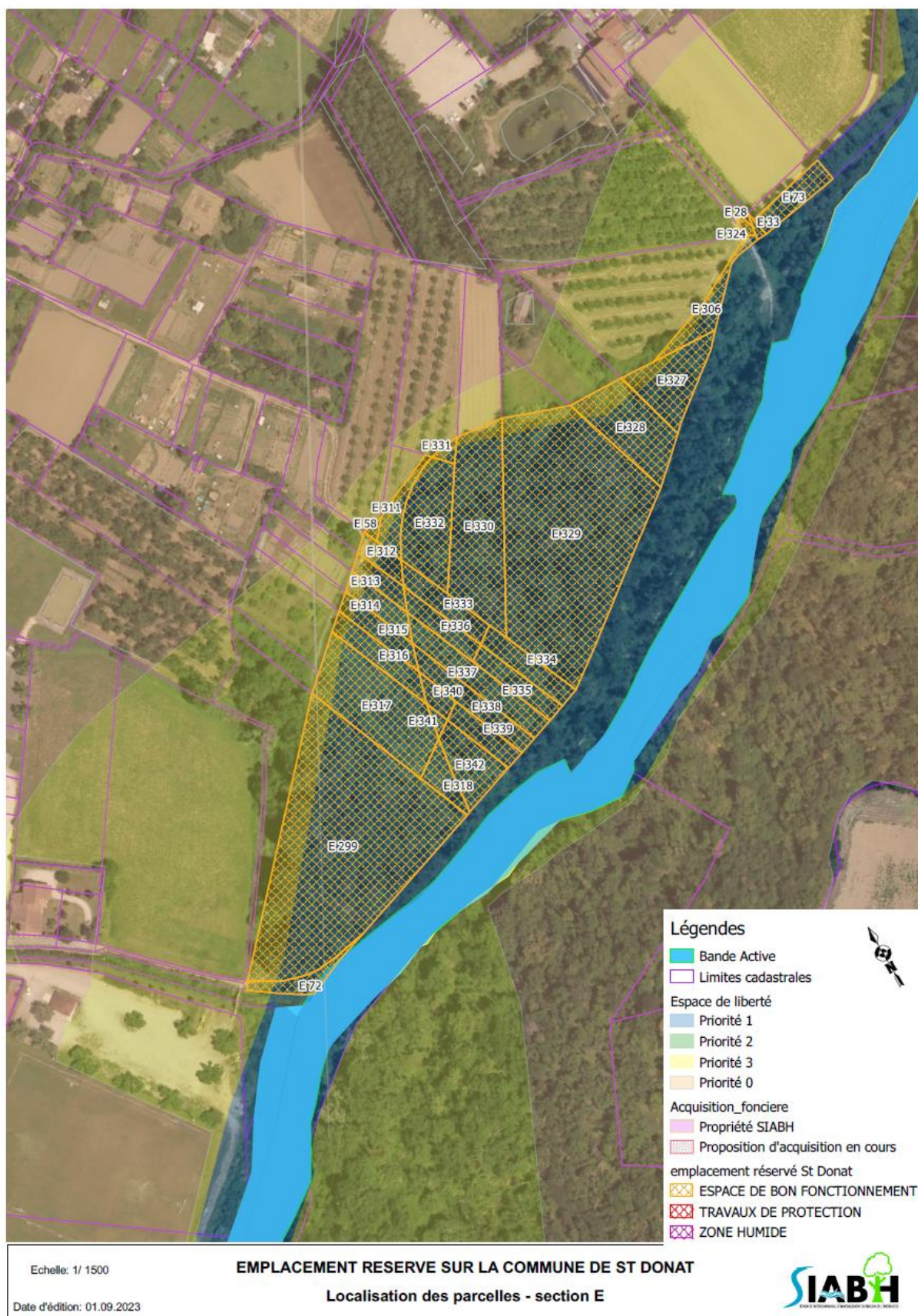
Enfin les cartographies ci-dessous laissent apparaître des zones humides que le SIABH souhaite gérer et préserver.

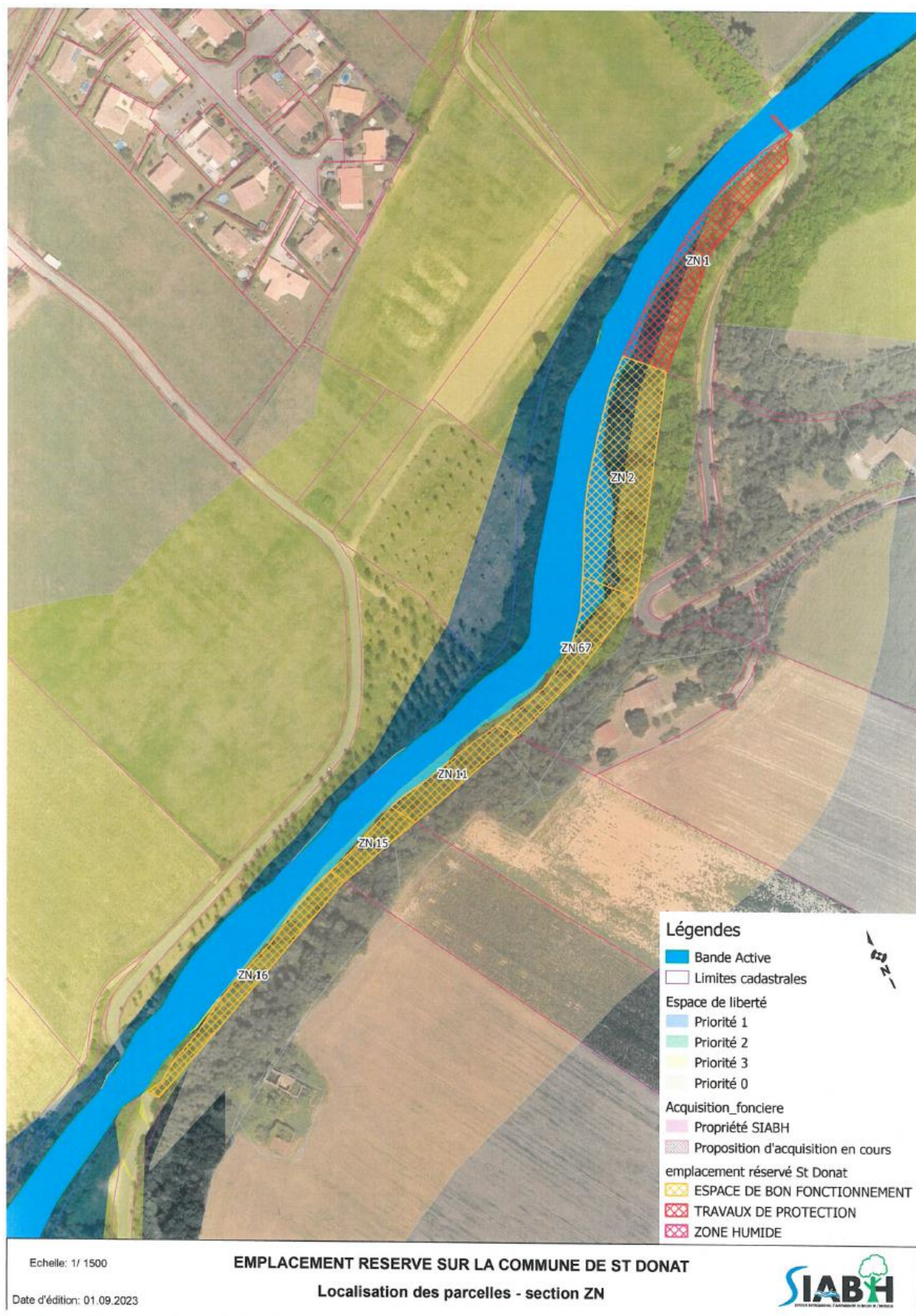


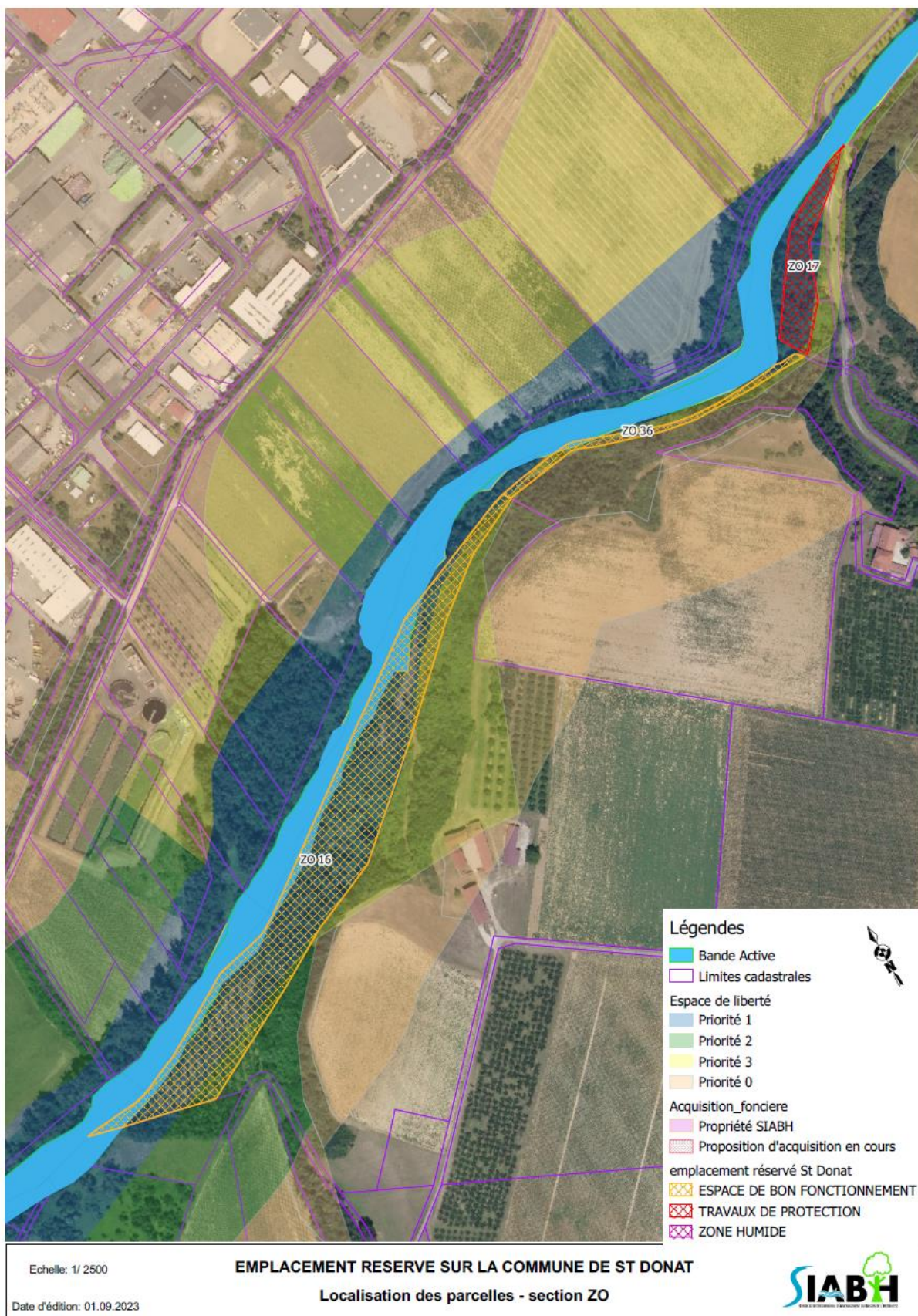


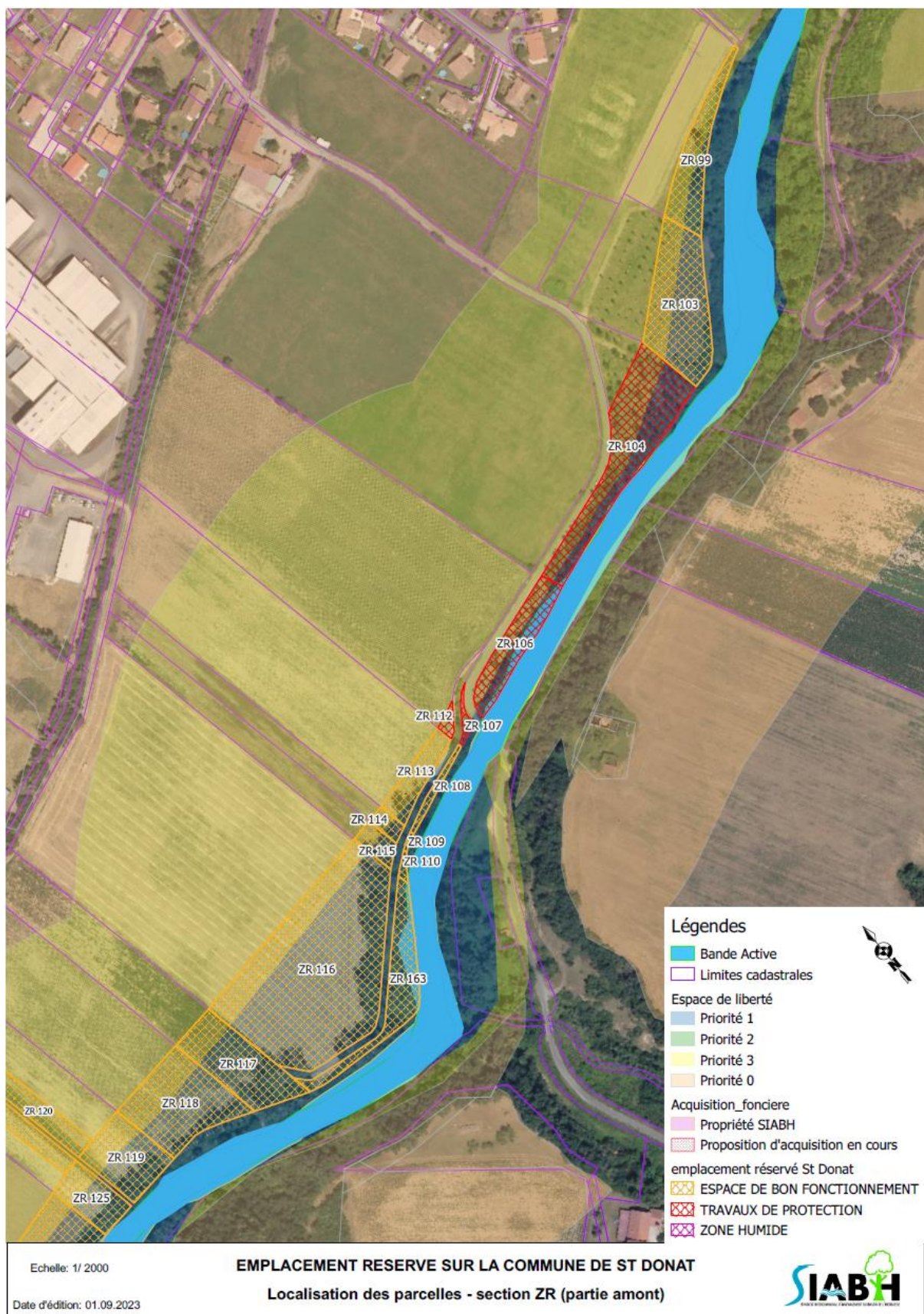


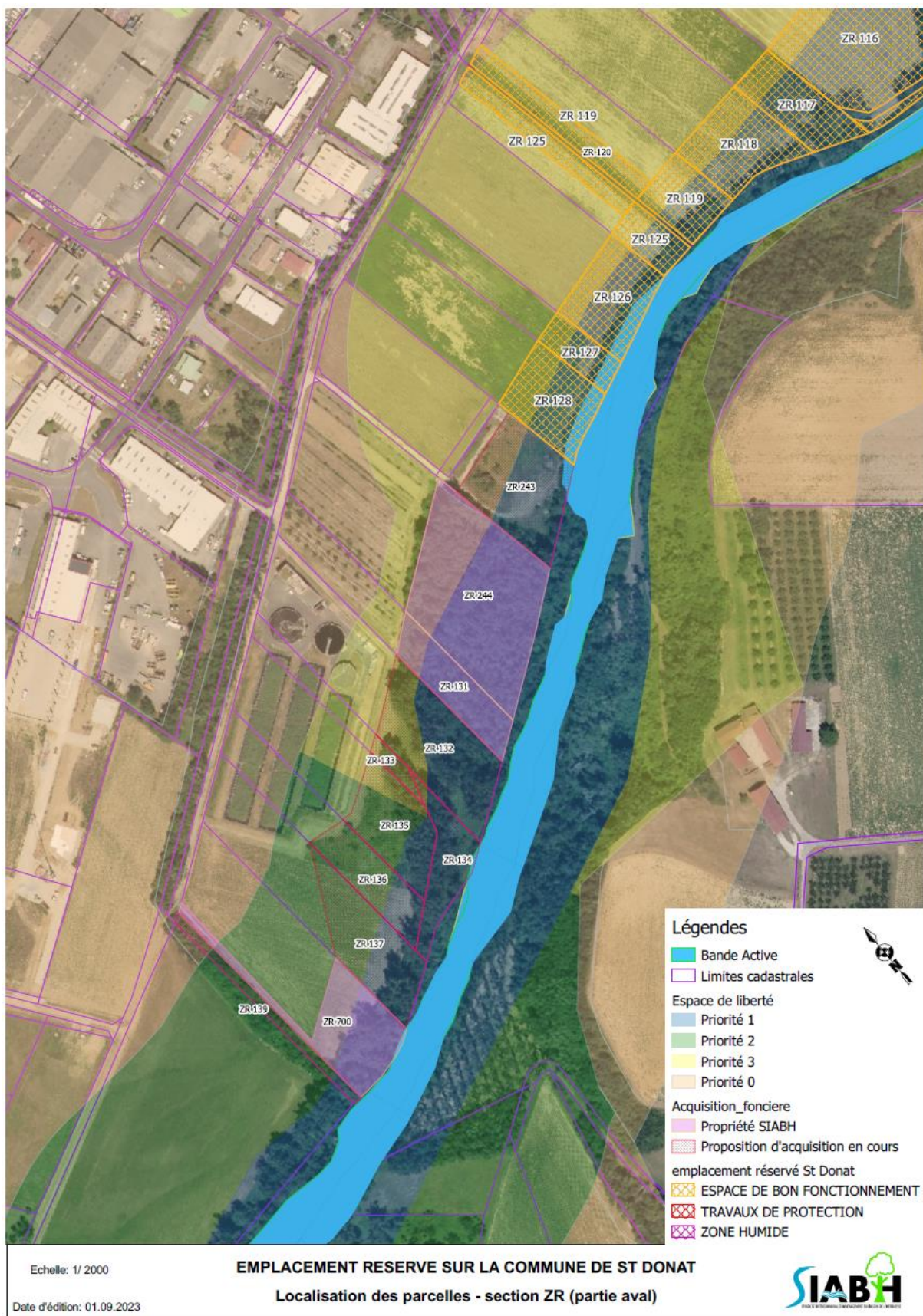


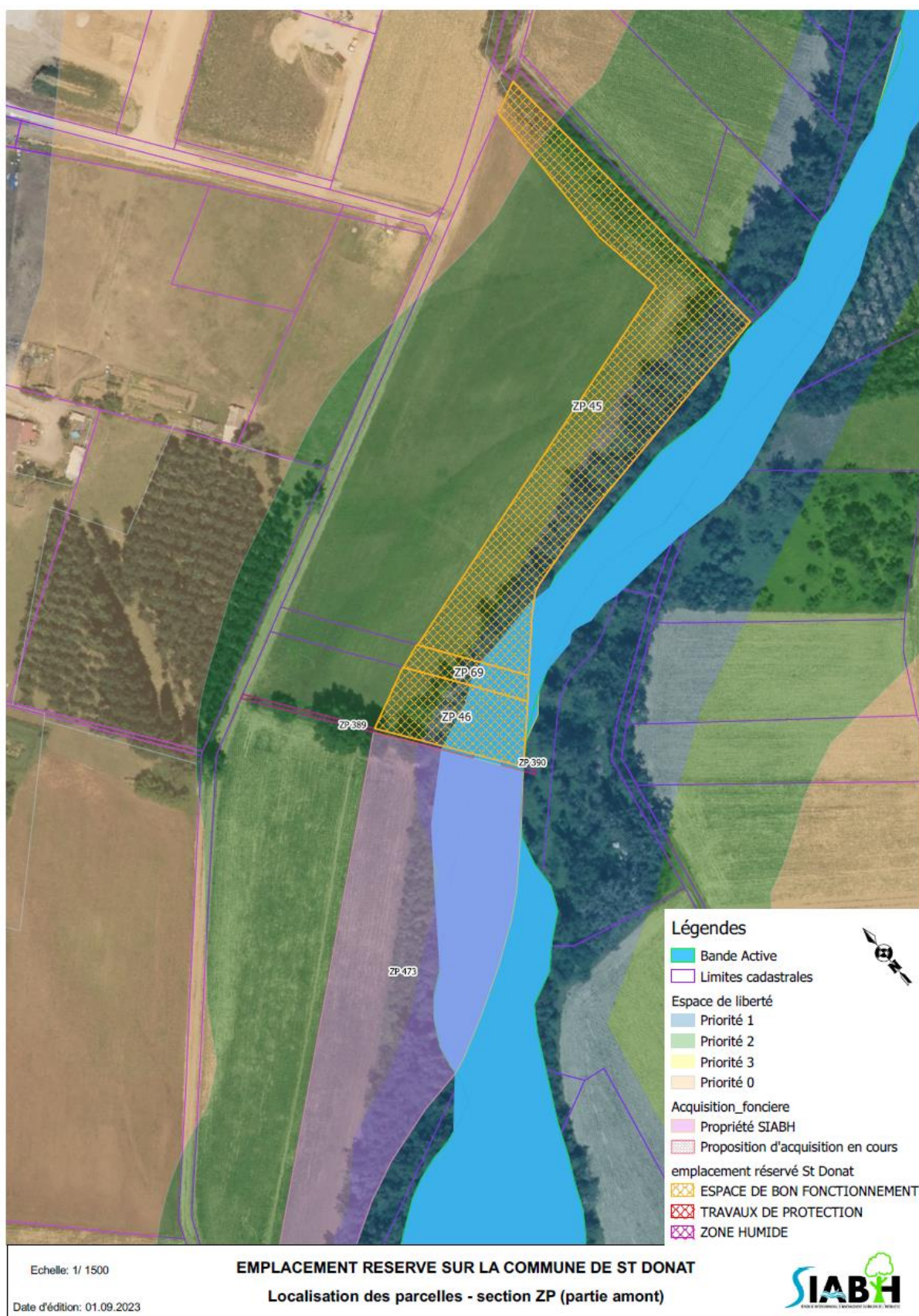


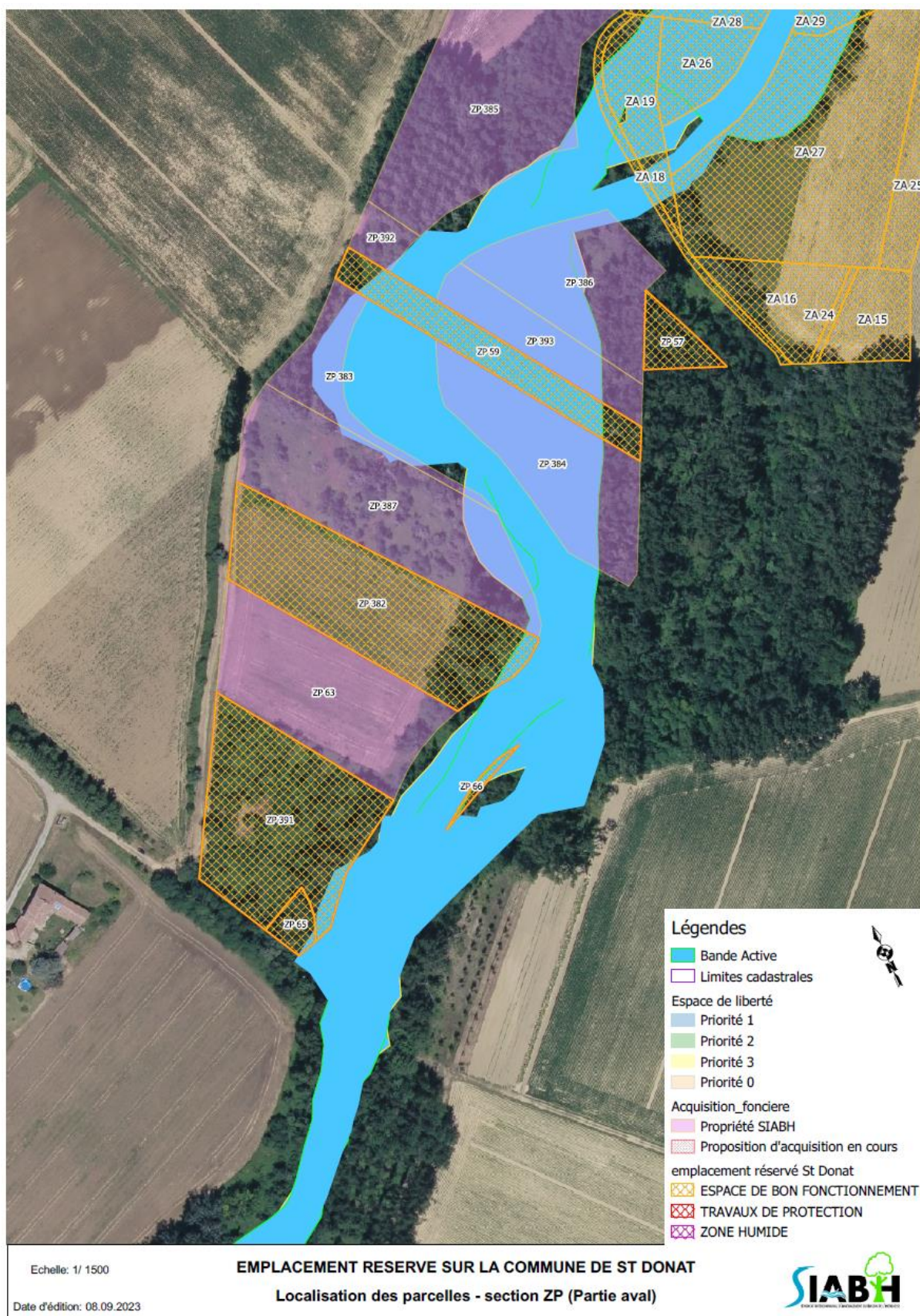


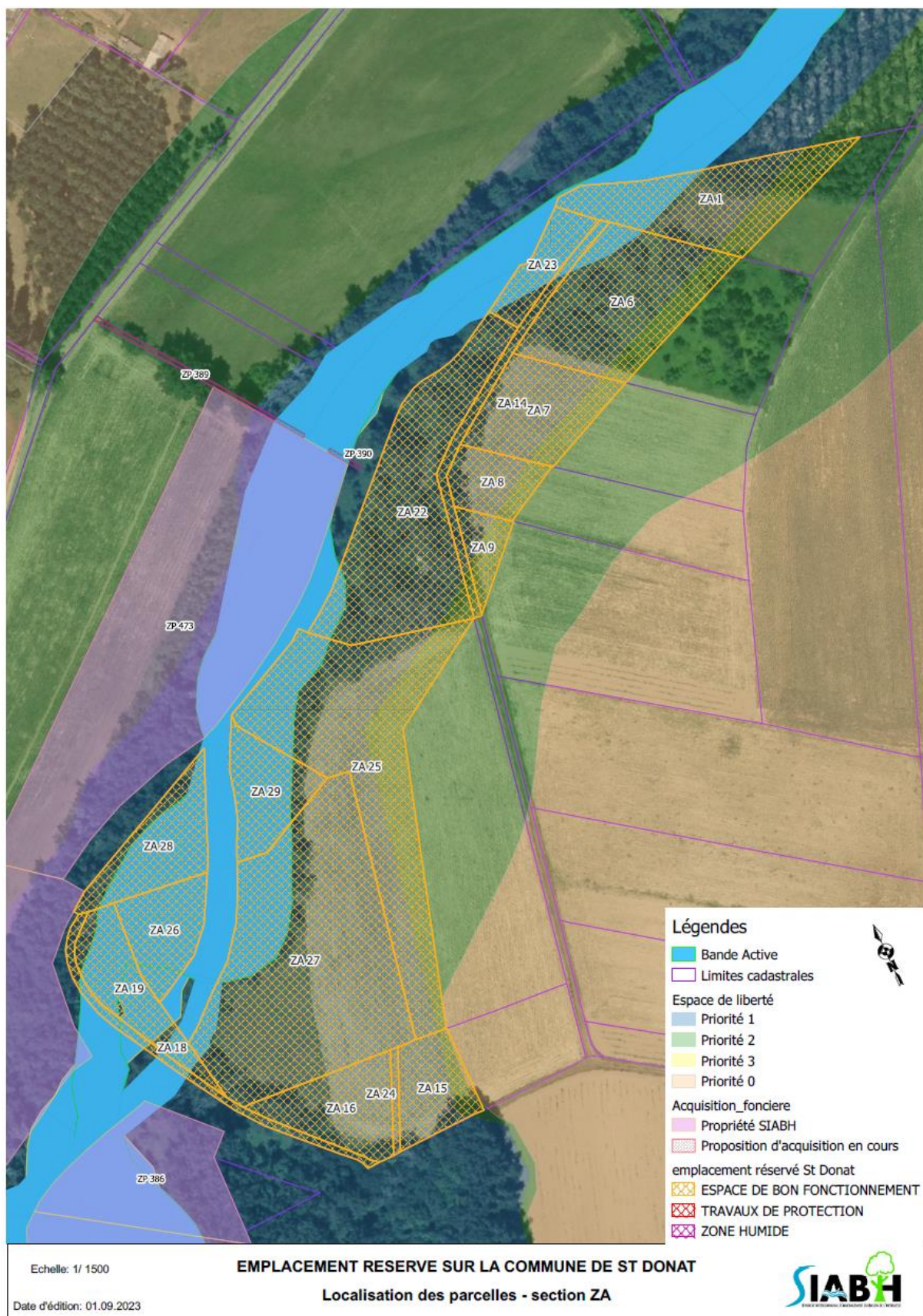


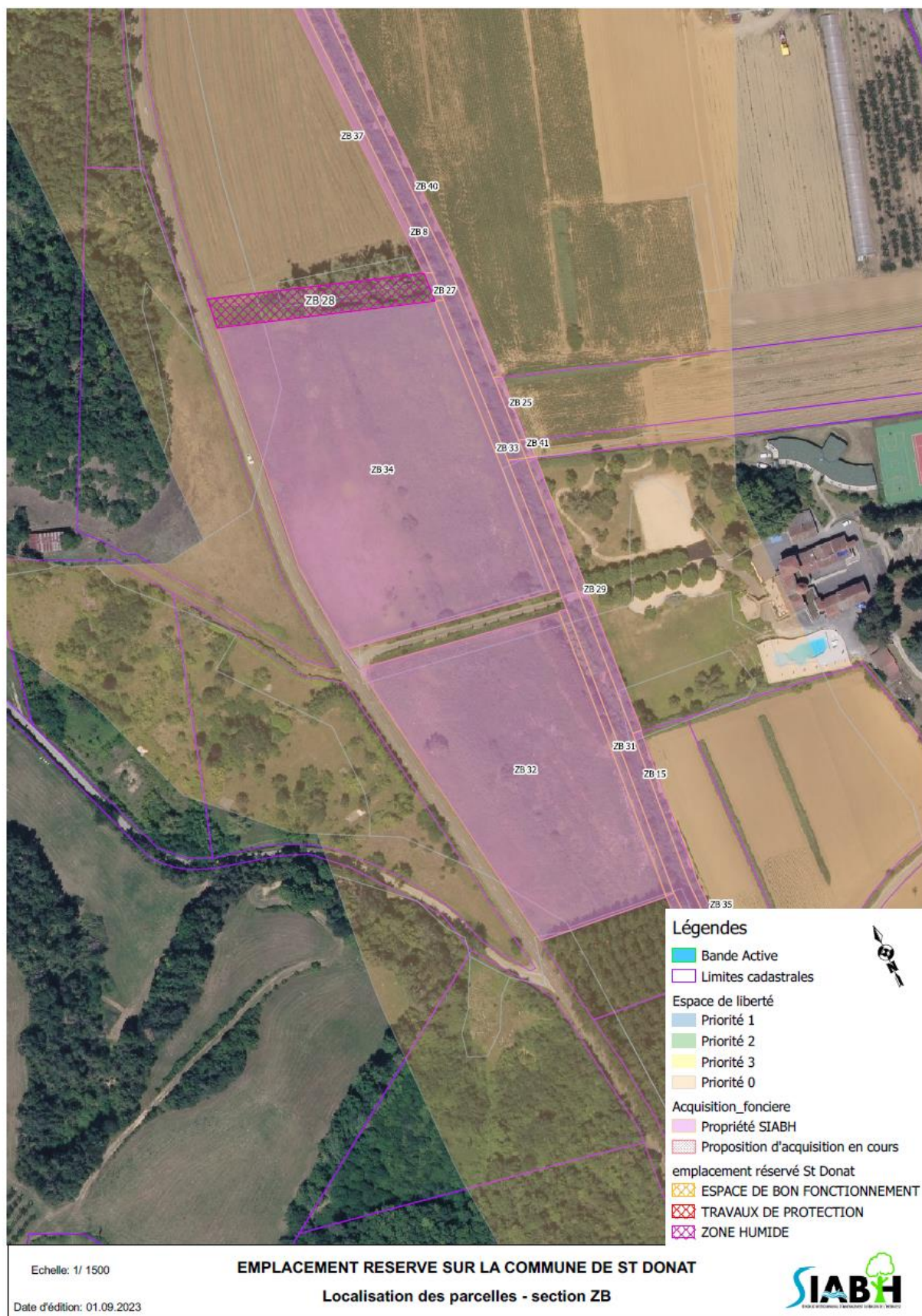


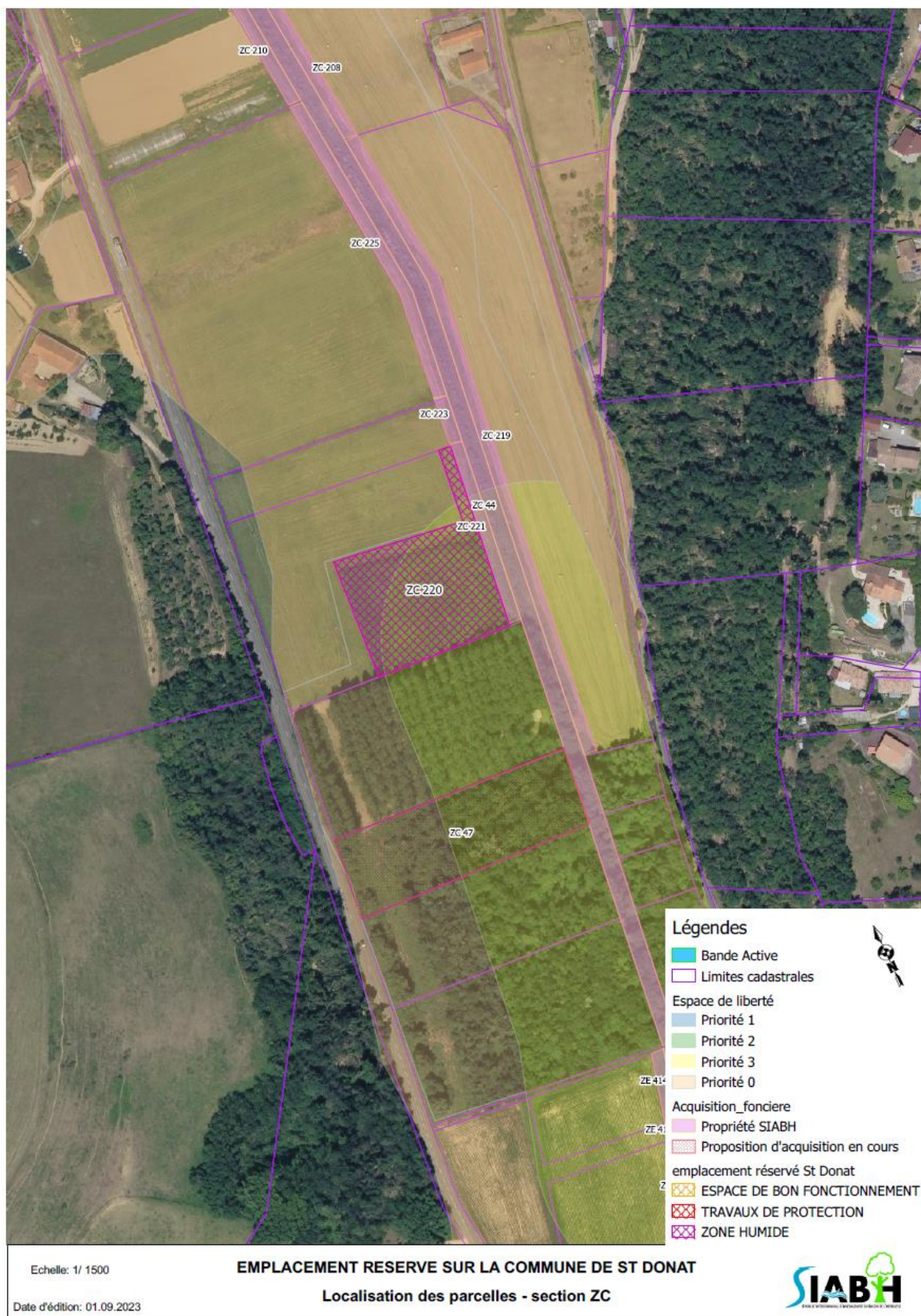






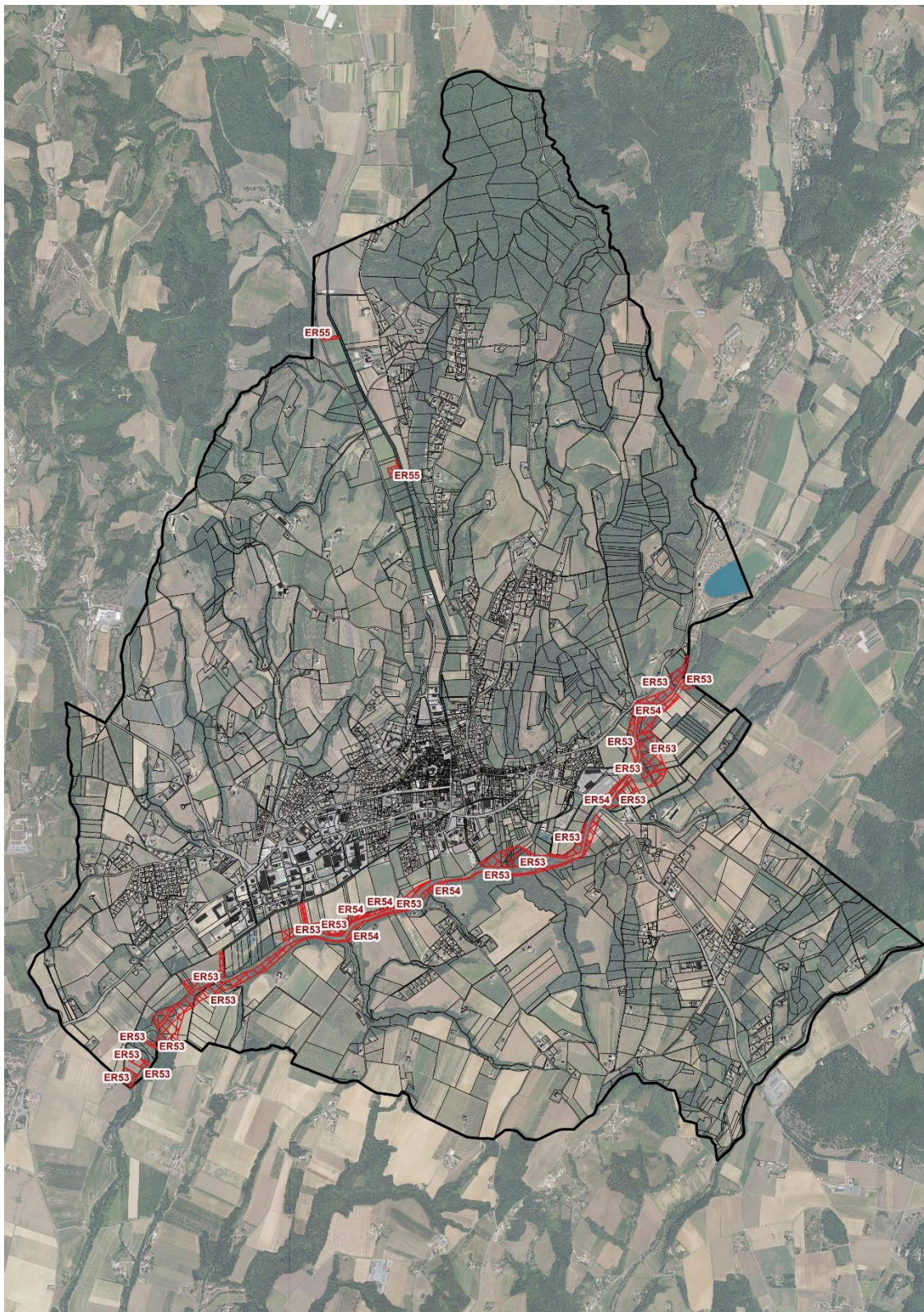






Par conséquent, plusieurs emplacements réservés ont été mis en place sur le territoire et notamment :

- L'emplacement réservé n°53 pour la gestion et l'entretien de l'espade de bon fonctionnement de l'Herbasse
- L'emplacement réservé n°54 pour la protection des berges et des enjeux à proximité du risque d'érosion
- L'emplacement réservé n°55 pour la gestion et la préservation des zones humides



### Synthèse de l'occupation du sol sur les emplacements réservés

Type occupation sol	Surface total (m²)	Nombre de parcelles concernées
Cours d'eau	38 103	68
Ripisylve	32 002	49
Bois/Forêt	121 142	76
Friche	11 008	9
Peupleraie	24 146	8
Prairie naturel	3 771	1
Terre labourable	79 683	50
Verger	585	2
Infrastructure	3 082	6
<b>TOTAL</b>	<b>313 522</b>	<b>269</b>

Les emplacements réservés dédiés aux espaces de bon fonctionnement sont aujourd'hui nécessaires pour une bonne gestion du cours d'eau. A l'échelle du bassin versant, la gestion des matériaux solides est nécessaire pour favoriser et restaurer un état d'équilibre sédimentaire des cours d'eau. Avec la loi sur l'eau de 2006, le législateur a intégré un nouvel outil réglementaire concernant les opérations groupées d'entretien régulier des cours d'eau : le plan de gestion. Ce plan de gestion du Transport Solide de l'Herbasse et ses affluents a été réalisé par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin de l'Herbasse, qui développe plusieurs actions dont la première est *l'acquisition foncière dans l'espace de liberté*.

Le plan de gestion rappelle notamment le contexte et la problématique qui ont nécessité la mise en place de cette action. Les dernières décennies ont été marquées par de nombreuses interventions humaines sur le cours de l'Herbasse et de la Limone. Les protections de berge, les recoupements de méandres, les resserrements des cours d'eau, associés aux extractions (donc à l'incision constatée) ont conduit le système fluvial à changer. Une des principales réactions est la rétraction de la bande active (7 à 39% selon les tronçons) et la diminution des potentialités de divagations des rivières. Or, historiquement, l'étude diachronique des bandes actives de l'Herbasse et de la Limone démontrent bien que celles-ci ont balayé un large espace dans les fonds de vallées. Ces divagations ont été bloquées, soit directement par la mise en place de protections latérales et/ou de recoupements de méandres, soit indirectement par l'incision du cours d'eau qui limite les possibilités et les fréquences des déplacements des rivières. Dans ce processus, les largeurs des cours d'eau ont diminué (rétraction des bandes actives) et le milieu s'est uniformisé.

Le plan de gestion développé décrit ensuite l'action. Les espaces de liberté de l'Herbasse et de ses affluents ont été découpés par priorité, au nombre de 3. Elles ont été définies en fonction de l'activité géomorphologique des cours d'eau (déplacements latéraux, ...) et du temps de gestion (court, moyen, long terme). Dans un premier temps, il est préconisé de porter les efforts sur les zones définies en priorité 1. Ces dernières comprennent l'ensemble des milieux de l'hydrosystème balayés par les cours d'eau depuis 1948. Aujourd'hui, la totalité de cette enveloppe représente 292 hectares, dont 71% sont déjà compris comme étant partie intégrante du cours d'eau (zones de bande active et de ripisylve). Ainsi, l'action porte ici sur 68ha (champ, pelouse, friches essentiellement) soit 0,35% de la superficie du bassin versant. Concernant les zones de priorités 2 ou 3, elles doivent s'analyser au cas par cas. Elles soutiennent des activités comme c'est le cas aujourd'hui sur ces mêmes zones et sur le reste du bassin. Cependant les déplacements du cours d'eau sont acceptés et il n'est donc plus question de tenter de repousser le cours d'eau ou d'en protéger les berges contre l'érosion. Les superficies concernées sont importantes et feront éventuellement l'objet, selon les enjeux, de retouches. Les principes de gestion des enveloppes doivent être en lien avec le Plan Pluriannuel d'Entretien de la ripisylve du SIABH. En effet, il s'agit de gérer la végétation de sorte que la formation des embâcles importants soit maîtrisée afin de ne pas occasionner de risque de surinondation. Par ailleurs, il est envisageable de protéger les berges afin que le cours d'eau ne divague pas au-delà de l'espace qui lui est réservé. Ces travaux se réaliseront sur la propriété du SIABH quand les largeurs seront suffisantes pour maintenir la divagation sur les marges de l'enveloppe. Ces travaux seront alors inscrits dans un autre programme de travaux qui sera instruit au titre de la loi sur l'eau. Des priorités ont été définies sur les enveloppes, une hiérarchie peut être établie selon les tronçons homogènes afin d'avoir un deuxième niveau de décision. Le principe étant de réfléchir par priorité d'enveloppes (1, 2 ou 3), puis par tronçon homogène. La hiérarchie par tronçon homogène a été établie selon l'importance de la dynamique fluviale actuelle et les nécessités et/ou les possibilités d'un retour vers un fonctionnement naturel.

Enfin le plan de gestion indique les objectifs visés par cette action à savoir ici :

- Améliorer les écoulements des crues par l'augmentation des sinuosités
- Lutter contre les incisions en favorisant l'injection de sédiments dans le cours d'eau (érosions de berge)
- Maintenir un milieu écologique diversifié et de bonne qualité

Il convient enfin de rappeler que cette politique d'acquisition foncière menée par le Syndicat depuis 2010 a fait l'objet d'une délibération en date du 20 mars 2023.

### 3.1 Modification de l'article 10. Hauteur maximale des constructions

A ce jour, la commune ne dispose pas de règles pour limiter la hauteur des constructions à toit plat qui se multiplient sur le territoire. Les élus souhaitent ainsi modifier la définition de la hauteur et les règles inscrites dans le règlement.

## TITRE VIII - DEFINITIONS

### HAUTEUR

~~La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.~~

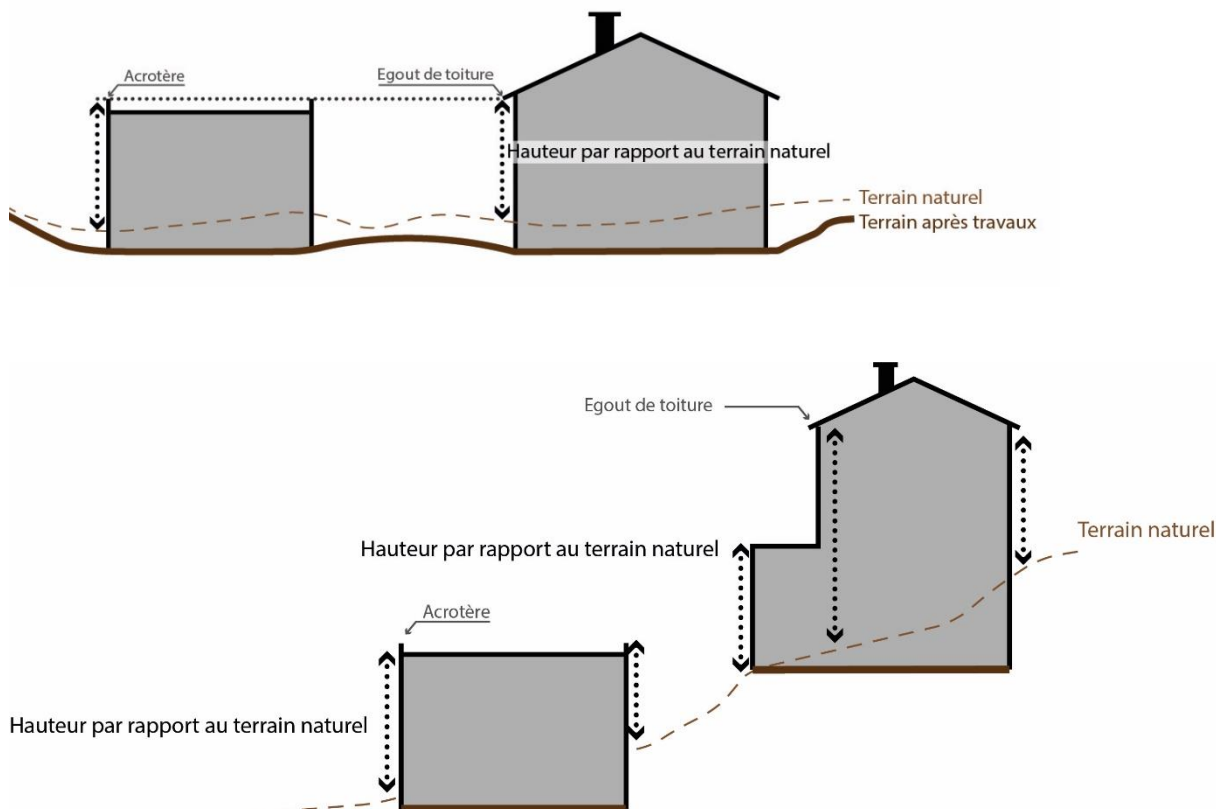
~~Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.~~

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de l'égout de toiture ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Quelle que soit la pente du terrain, la hauteur doit être calculée par rapport au terrain naturel au point le plus haut de l'égout de toiture ou de l'acrotère du projet de construction objet du permis.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues sont exclus.



PLU en vigueur	PLU modifié
<p><b>Zone UA</b></p> <p>Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.</p> <p>La hauteur sera limitée à celle des immeubles voisins (ou à celle de l'égout du toit des immeubles voisins).</p> <p>Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne pourra pas dépasser 12,5 mètres (ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures mineures exclues) ;</p> <p>Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien et donc la hauteur, pourra être conservé.</p>	<p><b>Zone UA</b></p> <p>La définition de la hauteur des constructions est donnée au titre VIII du présent règlement.</p> <p>La hauteur sera limitée à celle des toits et/ou de l'égout de toit des immeubles contigus.</p> <p>Dans tous les cas, la hauteur totale de la construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne pourra pas dépasser 10 mètres.</p> <p>Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien et donc la hauteur, pourra être conservé.</p> <p><i>Pour la hauteur des clôtures, se référer à l'article 11 inscrit en fin de règlement.</i></p>
<p><b>Zone UC</b></p> <p>La définition de la hauteur des constructions est donnée au titre VIII du présent règlement.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UCe, la hauteur des constructions ne peut excéder 13,5 mètres pour l'ensemble des constructions à l'exception des commerces dont la hauteur est limitée à 6 mètres et à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles la hauteur maximale est portée à 15 mètres à condition d'une bonne adaptation du projet au contexte architectural environnant. En outre, les constructions en toiture terrasse ne pourront avoir une façade plus haute que si la construction avait été traitée en toiture traditionnelle.</p> <p>Dans le secteur UCe, la hauteur est limitée à 15 mètres.</p> <p>Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien et donc la hauteur, pourra être conservé.</p>	<p><b>Zone UC</b></p> <p>La définition de la hauteur des constructions est donnée au titre VIII du présent règlement.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère, ne peut excéder 11,5 mètres.</p> <p><b>Pour les commerces</b> la hauteur est limitée à 4 mètres.</p> <p><b>Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>, la hauteur maximale est portée à 13 mètres à condition d'une bonne adaptation du projet au contexte architectural environnant.</p> <p>Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien et donc la hauteur, pourra être conservé.</p> <p><i>Pour la hauteur des clôtures, se référer à l'article 11 inscrit en fin de règlement.</i></p>
<p><b>Zone UD</b></p> <p>Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, au faîtage, ne peut excéder 10 mètres.</p> <p>Dans le secteur UDC la hauteur de la construction est limitée à 8 mètres.</p> <p>Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette</p>	<p><b>Zone UD</b></p> <p>La définition de la hauteur des constructions est donnée au titre VIII du présent règlement.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 8 mètres.</p>

<p>hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.</p> <p>La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre. Sur la limite entre deux propriétés privées cette hauteur peut être portée à 2 mètres.</p>	<p>Dans la zone UDb, la hauteur des constructions est limitée à 13 mètres.</p> <p>Dans le <b>secteur UDc</b> la hauteur de la construction est limitée à 7 mètres.</p> <p>Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.</p> <p>Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est portée à 13 mètres à condition d'une bonne adaptation du projet au contexte architectural environnant.</p> <p><i>Pour la hauteur des clôtures, se référer à l'article 11 inscrit en fin de règlement.</i></p>
<p><b>Zone UL</b></p> <p>En UL, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, <b>au faîtage</b>, ne peut excéder <b>12 mètres</b>.</p> <p>En ULe, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, au faîtage, ne peut excéder 8 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues, la hauteur hors tout ne devant pas excéder 10 mètres.</p> <p>Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.</p> <p>La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre. Sur la limite entre deux propriétés privées cette hauteur peut être portée à 2 mètres.</p>	<p><b>Zone UL</b></p> <p>La définition de la hauteur des constructions est donnée au titre VIII du présent règlement.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture ou de l'acrotère, ne peut excéder 10 mètres.</p> <p>Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.</p> <p><i>Pour la hauteur des clôtures, se référer à l'article 11 inscrit en fin de règlement.</i></p>
<p><b>Zone UI</b></p> <p>Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du <b>secteur Ule</b>, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, au faîtage, ne peut excéder 12 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues, la hauteur hors tout ne devant pas excéder 14 mètres.</p> <p>Dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, une hauteur supérieure pourra éventuellement être autorisée.</p> <p>Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette</p>	<p><b>Zone UI</b></p> <p>La définition de la hauteur des constructions est donnée au titre VIII du présent règlement.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 10 mètres.</p> <p>Dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, une hauteur supérieure, <b>dans la limite de 1 mètre</b>, pourra éventuellement être autorisée.</p> <p>Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette</p>

<p>hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.</p> <p>Dans le <b>secteur Ule</b>, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, <b>au faîtage</b>, ne peut excéder <b>8 mètres</b>, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues, la hauteur hors tout ne devant pas excéder 10 mètres.</p> <p>La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre. Sur la limite entre deux propriétés privées cette hauteur peut être portée à 2 mètres</p>	<p>hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.</p> <p><i>Pour la hauteur des clôtures, se référer à l'article 11 inscrit en fin de règlement.</i></p>
<p><b>Zone AUo</b></p> <p>La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, <b>au faîtage</b>, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11 mètres dans les secteurs AUo1 et AUo2,</li> <li>- 9 mètres dans les secteurs AUoc, AUo4, AUo5, AUo8 et AUo9.</li> <li>- 8 mètres dans les secteurs AUo3, AUo6 et AUo7.</li> </ul> <p>La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre. Sur la limite entre deux propriétés privées cette hauteur peut être portée à 2 mètres.</p>	<p><b>Zone AUo</b></p> <p>La définition de la hauteur des constructions est donnée au titre VIII du présent règlement</p> <p>La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 14 mètres dans les secteurs AUo1</li> <li>- 10 mètres dans le secteur AUoc,</li> <li>- 7 mètres dans les secteurs AUo3, AUo4, AUo5, AUo6, AUo7, AU8 et AUo9</li> </ul> <p><i>Pour la hauteur des clôtures, se référer à l'article 11 inscrit en fin de règlement.</i></p>
<p><b>Zone AUoe</b></p> <p>Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, <b>au faîtage</b>, ne peut excéder <b>12 mètres</b>, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues, la hauteur hors tout ne devant pas excéder 14 mètres.</p> <p>Dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, une hauteur supérieure pourra éventuellement être autorisées;</p> <p>La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre. Sur la limite entre deux propriétés privées cette hauteur peut être portée à 2 mètres.</p>	<p><b>Zone AUoe</b></p> <p>La définition de la hauteur des constructions est donnée au titre VIII du présent règlement.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 10 mètres.</p> <p>Dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, une hauteur supérieure, dans la limite de 1 mètre, pourra éventuellement être autorisée.</p> <p><i>Pour la hauteur des clôtures, se référer à l'article 11 inscrit en fin de règlement.</i></p>
<p><b>Zone ASur</b> l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 m jusqu'au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.</li> </ul>	<p><b>Zone A</b></p> <p>La définition de la hauteur des constructions est donnée au titre VIII du présent règlement.</p>

<p>- 12 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions autres que les habitations, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues-</p> <p>Dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, une hauteur supérieure pourra éventuellement être autorisées.</p> <p>Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.</p> <p>La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre. Sur la limite entre deux propriétés privées cette hauteur peut être portée à 2 mètres.</p>	<p>Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation</li> <li>- 10 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone</li> </ul> <p>Dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, une hauteur supérieure, dans la limite de 1 mètre, pourra éventuellement être autorisée.</p> <p>Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.</p> <p><i>Pour la hauteur des clôtures, se référer à l'article 11 inscrit en fin de règlement.</i></p>
---	--

### 3.2 Modification de l'article 11. Aspect extérieur des constructions

La commune souhaite apporter des précisions et modifier quelques règles de l'article 11, concernant l'espace extérieur des constructions, article commun à l'ensemble des zones.

#### Article 11 commun à l'ensemble des zones

**Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.**

**Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation éventuelle des perspectives monumentales.**

**L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant ~~le mieux possible de façon~~ homogène et harmonieuse.**

#### I. Prescriptions à destination des constructions autres que celles à usage d'activités ou à usage agricole

**Les caractéristiques présentées ci-après sont données en respect de l'aspect des constructions « traditionnelles » et en cohérence avec les attentes de l'habitat contemporain et ses nouveaux besoins : vue ensoleillement, notion de propriété privée, utilisation de la voiture...**

### A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

#### 1) Implantation

L'inscription des constructions dans le site est principalement dépendante de leur implantation topographique, notamment sur les coteaux et rebords de plateau.

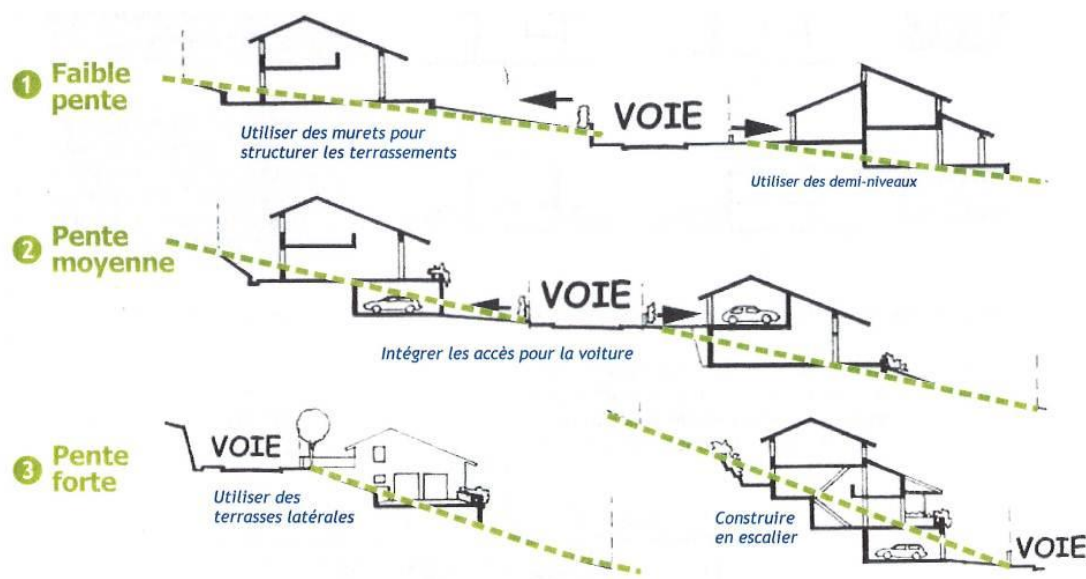
Afin de protéger le paysage et limiter l'impact de la construction, celle-ci doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain pour ne pas bouleverser le paysage. Elle devra donc présenter les caractéristiques suivantes :

- ~~• Le faitage principal sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau;~~
- ~~• Le faitage de toute construction devra rester au moins 5 mètres en dessous du relief (sommet ou ligne de crête) contre lequel la construction est directement adossée;~~
- La construction devra se répartir et se décaler sur la pente de telle sorte qu'elle ne modifie pas la pente naturelle du terrain (Cf voir schémas 1, 2 et 3)
- ~~• Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval);~~
- Les terrassements en déblais ou en remblais nécessaires à la construction ne pourront donc pas être supérieurs à :
  - 2,7 mètres de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente supérieure à 10% ;
  - 1,5 mètre de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente comprise entre 5 et 10%
  - 0,6 mètre de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente inférieure à 5%
- ~~• Pour les terrains de pente forte (supérieure à 10 %), l'égout du toit ne devra pas se situer à plus de 4 mètres au-dessus du terrain après travaux, à l'amont de la construction.~~
- ~~• Les enrochements sont interdits.~~

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

~~L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...)~~

Les dispositifs de soutènement doivent s'intégrer harmonieusement de par leur forme et leur contenu à l'environnement proche.

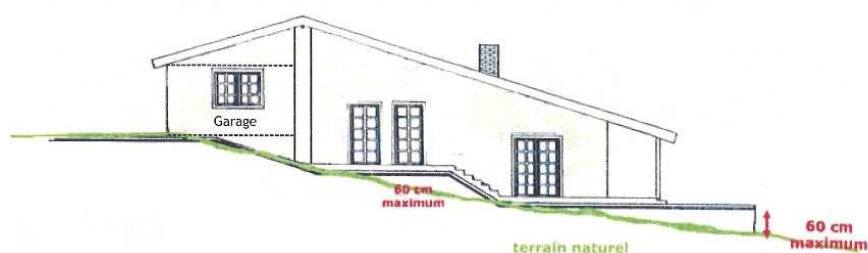


Une bonne adaptation au site doit tenir compte de trois éléments essentiels :

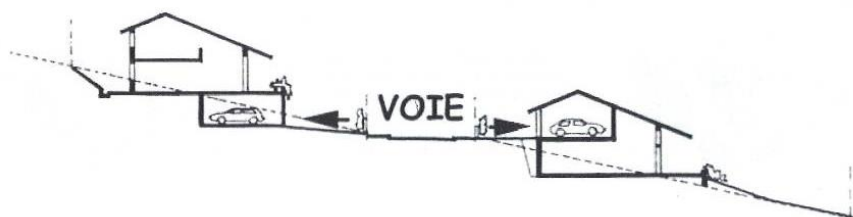
1. L'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant **le plus possible** les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement)
2. La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain
3. Le sens du faîtage **principal** par rapport à la pente

Pour les terrains en pente

1. Des remblais, **dans le périmètre de la construction**, supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire

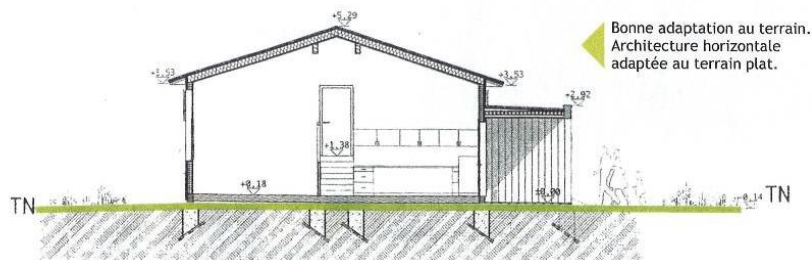


2. Les garages doivent être au même niveau que les voies. Intégrer les accès pour la voiture



## Pour les terrains plats

1. Pas de déplacement artificiel des terres : déblais et remblais sont proscrits ~~à partir~~ au-delà de 60 cm
2. Position du garage le plus près possible de la voie



## 2) Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples. Un aspect de traitement sobre et contemporain est souhaité.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes, sauf en cas de contraintes techniques dument justifiées.

## B - ASPECT GENERAL ET FACADES

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalet, style Louisiane, etc. ...).

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

~~Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques..., sont interdites. Les colonnes et chapiteaux sont interdits.~~

Les matériaux ou les imitations de matériaux doivent respecter les caractéristiques locales et traditionnelles.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes (à l'exception du verre) sont à proscrire.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition. Toutefois, pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> un traitement différent peut être accepté.

Les murs, en pierre de taille, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres, les joints en saillie sont interdits.

### Enduits de façade

Les enduits seront grésés, talochés lissés, écrasés ou grattés ~~fin~~. Pour le bâti ancien (antérieur à 1950), l'enduit sera taloché lissé et les murs existants en pierres ou en galets seront préservés.

L'utilisation du bois ainsi que celle de la pierre en façade doit permettre de proposer un projet architectural qualitatif conforme à l'architecture traditionnelle de la commune.

On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

En zone UA et UC, la couleur des peintures et/ou des enduits devront respecter ~~par leur couleur les tons~~ le ton de la pierre, des enduits et badigeons traditionnels locaux.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

## C – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

### 1) Toitures :

#### Orientation des faîtages

L'orientation principale des constructions devra, le cas échéant, respecter l'orientation générale imposée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à prendre en compte au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives). Mais elles devront en priorité respecter les préconisations du point A – 1) ci-dessus qui régleme les implantations dans les terrains en pente.

#### Composition des toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures sont à au moins deux pans ~~identiques~~, les pentes de toit pourront varier de 30% à 45%, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes ~~lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante~~ dans la limite d'une emprise au sol de 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres calculée à partir du terrain naturel.

Une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale. ~~Toutefois, pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> un traitement différent de la toiture peut être accepté.~~

Seules les ouvertures intégrées à la pente du toit sont autorisées dans les toitures.

#### Cheminées

Les cheminées seront de type traditionnel : maçonnées ~~sur un plan carré~~ carrées ou rectangulaires traitées avec un enduit identique à la façade, couvert par une dalette ou réalisée par un tube métallique ~~ron~~ cylindrique.

#### Egout de toit et gouttières

Les gouttières et chenaux seront en zinc, cuivre, PVC ou aluminium.

~~Les gouttières et chenaux seront réalisés en zinc, en PVC couleur sable ou similaire, ou en cuivre.~~

Les génoises ne sont autorisées que si elles sont réalisées en tuiles et limitées à 2 rangs.

#### Matériaux de couverture

Pour les toitures ~~des zones UA et UC~~ qui ne sont pas traitées en toitures terrasses ou toiture végétalisée, seules sont autorisées : les tuiles en terres cuites ou d'aspect similaire ~~de type canal ou romane~~. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas ~~ni aux abris de jardin.~~

~~Les toitures végétalisées sont admises, lorsque leur capacité de rétention est démontrée. Dans ce cas la pente minimale du toit est fixée à 10%.~~

Pour l'ensemble des zones, la couleur du matériau de couverture devra être choisie selon le nuancier annexé au règlement.

#### **D – Bâtiments existants :**

Pour les travaux sur les bâtiments ~~anciens~~ réalisés à partir des matériaux locaux naturels (pierre, chaux, terre, sable, bois), l'emploi du ciment est proscrit car incompatible avec les matériaux naturels. Il empêche les échanges et la régulation entre l'air et l'eau et crée ainsi des désordres (remontées capillaires, fissures, ...). On pourra employer des chaux hydrauliques naturelles mais une meilleure qualité générale pourra être obtenue à l'aide d'un mortier à base de chaux aérienne CL90.

#### **E - CLOTURES** (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les murs de clôture doivent être crépis ou enduits sur les deux faces dès leur réalisation.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

#### **~~Les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :~~**

##### **~~> en zone UA :~~**

~~Dans le cas où les constructions n'occupent pas toute la façade de la parcelle, la continuité bâtie doit être obtenue avec les clôtures qui seront donc obligatoirement constituées :~~

~~- soit d'un mur plein,~~

~~- soit d'un muret surmonté d'une palissade en fer forgé ou en bois.~~

##### **~~> dans les autres zones urbaines et dans les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, ainsi que dans les zones agricoles et naturelles :~~**

~~Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, devront être constituées :~~

~~- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.~~

~~Dans le cas où le muret est en pierre selon la tradition locale, sa hauteur peut être portée à 1 m.~~

~~Dans tous les cas, l'ensemble muret + grille ou grillage ne peut excéder une hauteur totale de 1,8 m.~~

~~- soit d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 1,8 m.~~

~~- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,8 m.~~

#### **~~La hauteur totale des clôtures en limites séparatives de propriété privées ne doit pas dépasser 2,00 m~~**

#### **La hauteur totale des clôtures, quel que soit leurs matériaux, ne doit pas dépasser 2 m.**

Les murs pleins ne pourront dépasser 1,5 m. Toutefois, ils peuvent être surmontés par d'autres matériaux ajourés sans pouvoir dépasser 2 m de hauteur totale.

En outre, sont interdits :

- Les murs pleins de plus de 1,5 m
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades pleines en planche ou en tôle quel que soit le matériau
- les panneaux préfabriqués pleins, hors grillages

Rappel : dans les zones à risque d'inondations et/ou ruissellements identifiés, les clôtures sont autorisées à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

Les enrochements cyclopéens sont interdits, ainsi que tout mode de réalisation introduisant des éléments hors d'échelle avec la construction.

## F – ÉLÉMENTS TECHNIQUES

### 1) Antennes, paraboles, climatiseurs et éoliennes :

Ces éléments seront positionnés de façon à ne pas être visibles depuis les principales voies de circulation.

### 2) Boîtes aux lettres et coffrets électriques **et/ou gaz**

~~Ces éléments seront obligatoirement intégrés aux façades de la construction lorsque celle-ci est en bordure de voie ou accessible depuis la voie.~~

~~Ils devront être intégrés dans un petit muret technique n'excédant pas 1,30 mètre de haut (intégration à prendre en compte avec d'éventuels portails)~~

Il est recommandé que ces éléments soient intégrés aux façades ou dans un bâti créé à cet effet en limite du domaine public.

### 3) Equipements liés aux énergies renouvelables

~~L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.~~

~~Leur utilisation est bienvenue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.~~

Dans toutes les zones sont autorisés l'utilisation de capteurs solaires en toiture ou en façade comme élément de composition.

En dehors des zones A et N, la pose au sol peut être autorisée si la hauteur totale des capteurs solaires ne dépasse pas 5 mètres et s'ils sont relation directe avec un bâtiment existant et proche sous réserve que la surface ne dépasse pas la superficie de la toiture orientée Sud et/Ouest du bâtiment principal.

## G – NUANCIER DE TUILES ET DE FAÇADES

Sauf avis de prescriptions du service UDAP dans le périmètre de protection des monuments historiques.

### NUANCIER DE TUILES



## NUANCIER DE FACADES



## II – Prescriptions à destination des constructions à usage d'activités ou à usage agricole

### A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

#### 1) Implantation

L'inscription des constructions dans le site est principalement dépendante de leur implantation topographique, notamment sur les coteaux et rebords de plateau.

Afin de protéger le paysage et limiter l'impact de la construction, celle-ci doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain pour ne pas bouleverser le paysage. Elle devra donc présenter les caractéristiques suivantes :

- ~~Le faitage principal sera parallèle aux courbes de niveau;~~
- ~~Le faitage de toute construction devra rester au moins 5 mètres en dessous du relief (sommet ou ligne de crête) contre lequel la construction est directement adossée;~~
- La construction devra se répartir et se décaler sur la pente de telle sorte ~~qu'elle modifie le moins possible la pente naturelle du terrain~~ qu'elle ne modifie pas la pente naturelle générale du terrain.
- ~~Les stationnements et garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval);~~
- Les terrassements en déblais ou en remblais nécessaires à la construction ne pourront donc pas être supérieurs à :
  - 2,7 mètres de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente supérieure à 10% ;
  - 1,5 mètre de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente comprise entre 5 et 10%
  - 0,6 mètre de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente inférieure à 5%
- ~~Pour les terrains de pente forte (supérieure à 10 %), l'égout du toit ne devra pas se situer à plus de 4 mètres de hauteur au-dessus du terrain après travaux, à l'amont de la construction.~~
- ~~Les enrochements sont interdits~~

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

#### 2) Orientation :

Le sens de faitage des constructions doit être réalisé soit perpendiculairement à la pente soit parallèlement à celle-ci ; Pour un bâtiment de grande longueur (supérieur à 15 mètres), il sera obligatoirement parallèle à la pente.

### B - ASPECT GENERAL ET FACADES

**Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être**, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes (à l'exception du verre) sont interdits.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

## Enduits de façade

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes, sauf en cas de contraintes techniques dument justifiées.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc, ... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

**Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être**, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les enduits seront grésés, talochés lissés, ~~écrasés~~ ou grattés ~~fin~~.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes (à l'exception du verre) sont interdits.

Les différents murs et façades des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

## **C – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX**

### Orientation des faîtages

L'orientation principale des constructions devra, le cas échéant, respecter l'orientation générale imposée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Composition des toitures

**La pente des toitures doit être comprise entre 20 et 35 %.**

Les toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment dans son environnement et compatible avec le bâti proche.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes ~~lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante~~ dans la limite d'une emprise au sol de 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres calculée à partir du terrain naturel.

~~Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.~~

~~Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du toit sans surépaisseur.~~

~~La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.~~

~~Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.~~

## **D - CLOTURES**

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les murs de clôture doivent être crépis ou enduits sur les deux faces dès leur réalisation.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

La hauteur totale des clôtures, quel que soit leurs matériaux, ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les murs pleins ne pourront dépasser 1,5 mètres. Toutefois, ils peuvent être surmontés par d'autres matériaux ajourés sans pouvoir dépasser 2 mètres de hauteur totale.

En outre, sont interdits :

- Les murs pleins de plus de 1,5 m
- Les clôtures en éléments de béton moulé,
- Les palissades pleines quel que soit le matériau
- Les panneaux préfabriqués pleins, hors grillage

RAPPELS : dans les zones à risques d'inondations et/ou de ruissellements identifiées, les clôtures sont autorisées à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

Les enrochements cyclopéens sont interdits, ainsi que tout mode de réalisation introduisant des éléments hors d'échelle avec la construction.

## **E – ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

### **1) Antennes, paraboles et climatiseurs :**

Ces éléments seront positionnés de façon à être le moins visibles possible depuis les principales voies de circulation.

### **2) Boîtes aux lettres, coffret électrique et/ou gaz**

Il est recommandé que ces éléments soient obligatoirement intégrés aux façades ou dans un bâti créé à cet effet en limite du domaine public.

### **3) Equipements liés aux énergies renouvelables**

~~L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.~~

~~Leur utilisation est bienvenue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.~~

Dans toutes les zones sont autorisés l'utilisation de capteurs solaires en toiture ou en façade comme élément de composition.

En dehors des zones A et N la pose au sol peut être autorisée si la hauteur des capteurs solaires ne dépasse pas 5 mètres et s'ils sont en relation direct avec un bâtiment existant et proche sous réserve que la surface ne dépasse pas la superficie de la toiture orientée sud et/ou ouest du bâtiment principal.

### 3.3 Modification de l'article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La commune souhaite modifier les articles 7 du règlement du PLU concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin de :

- supprimer la référence à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme (zones UA, UI, AUo et AUoe)
- encadrer et préciser la règle d'implantation des constructions en ordre continu d'une limite latérale à une autre en zone UA
- limiter la hauteur des constructions lorsque l'implantation en limite séparative est autorisée (zones UC, UD, UL, AUo, AUoe, A et N)

PLU en vigueur	PLU modifié
<p><b>Zone UA</b></p> <p>Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, piscines, etc....) doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier. Pour cette disposition uniquement, il ne pourra pas être fait application du dernier alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.</p> <p>En bordure des voies, les constructions <b>doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre</b>, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement, <b>sauf si cela impose une façade sur rue supérieure à 12 m de large, auquel cas la construction peut s'implanter sur une seule des limites latérales.</b></p> <p><b>Au-delà de cette profondeur de 15 m, sont admises :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'annexes de l'habitation ou du commerce le long des limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 m par rapport au niveau du sol naturel du fond servant.</li> <li>- les constructions à usage d'habitation le long des limites séparatives sous réserve qu'elles prennent jour dans une cour d'au moins 30 m<sup>2</sup> de surface et que les vues directes dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 5 m. Et si elles ne sont pas implantées en limite, elles seront implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative.</li> </ul>	<p><b>Zone UA</b></p> <p>En bordure des voies, les constructions <b>doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre</b>, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement. <b>Est admise une implantation sur une seule limite latérale à condition que la distance entre 2 bâtiments soit supérieure ou égale à 3 mètres.</b></p> <p><b>Au-delà de cette profondeur de 15 m, sont admises :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'annexes de l'habitation ou du commerce le long des limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 m par rapport au niveau du sol naturel du fond servant.</li> <li>- les constructions à usage d'habitation le long des limites séparatives sous réserve qu'elles prennent jour dans une cour d'au moins 30 m<sup>2</sup> de surface et que les vues directes dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 5 m. Et si elles ne sont pas implantées en limite, elles seront implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative.</li> <li>- toutes les constructions principales à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.</li> </ul> <p>Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus seront autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le projet intéresse un ilot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.</li> <li>- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- toutes les constructions principales à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.</li> </ul> <p>Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus seront autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le projet intéresse un ilot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.</li> <li>- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, la construction pourra être implantée sur la limite séparative.</li> </ul>	<p>fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, la construction pourra être implantée sur la limite séparative.</p>
<p><b>Zone UC, UD, UL</b></p> <p>Les constructions <b>doivent s'implanter</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative,</li> <li>- soit à une distance au moins égale à 3 mètres.</li> </ul>	<p><b>Zone UC, UD, UL</b></p> <p>Les constructions <b>doivent s'implanter</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres à l'égout de toiture ou d'acrotère sur une profondeur de 3 mètres.</li> <li>- soit à une distance au moins égale à 3 mètres.</li> </ul>
<p><b>Zone UI</b></p> <p><b>Si la parcelle voisine est également classée en zone UI :</b></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 mètre:</p> <p><b>Si la parcelle voisine n'est pas classée en zone UI, ou dans le secteur Ule :</b></p> <p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres de la limite.</p> <p>Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, piscines, etc....) doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres de la limite séparative d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier. Pour cette disposition</p>	<p><b>Zone UI</b></p> <p><b>Si la parcelle voisine est également classée en zone UI :</b></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.</p> <p><b>Si la parcelle voisine n'est pas classée en zone UI :</b></p> <p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres de la limite.</p>

<p>uniquement, il ne pourra pas être fait application du dernier alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.</p>	
<p><b>Zone AUo</b></p> <p>Les constructions <b>doivent s'implanter</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>en limite séparative,</b></li> <li>- <b>à défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.</b></li> </ul> <p>Dans le secteur AUo 3, les constructions de plus de 2,5 mètres de hauteur se tiendront en retrait de 5 mètres de la limite ouest du secteur.</p> <p>Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, piscines, etc....) doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier. Pour cette disposition uniquement, il ne pourra pas être fait application du dernier alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.</p>	<p><b>Zone AUo</b></p> <p>Les constructions <b>doivent s'implanter</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>soit en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment sur ladite limite ne dépasse pas trois mètres à l'égout de toiture ou d'acrotère sur une profondeur de 3 mètres.</b></li> <li>- <b>soit à une distance au moins égale à 3 mètres.</b></li> </ul> <p>Dans le secteur AUo 3, les constructions de plus de 2,5 mètres de hauteur se tiendront en retrait de 5 mètres de la limite ouest du secteur.</p>
<p><b>Zone AUoe</b></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être <b>au moins égale à 4 mètres.</b></p> <p>Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, piscines, etc....) doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres de la limite séparative d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier. Pour cette disposition uniquement, il ne pourra pas être fait application du dernier alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.</p>	<p><b>Zone AUoe</b></p> <p>Les constructions <b>doivent s'implanter</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Soit en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres à l'égout de toiture ou d'acrotère sur une profondeur de 4 mètres ;</b></li> <li>- <b>Soit à une distance au moins égale à 4 mètres</b></li> </ul>

<p><b>Zone A</b></p> <p>Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être <b>au moins égale à 5 mètres</b>.</p> <p><b>Des implantations différentes</b> de celles fixées ci-dessus <b>peuvent être autorisées ou imposées</b> dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.</li> <li>- L'aménagement ou l'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).</li> </ul> <p>Le long des rivières, les constructions doivent s'implanter à au moins 20 m de la limite des berges. Cette distance minimale est portée à 30 m le long du Merdaret et à 50 m le long de l'Herbasse.</p>	<p><b>Zone A</b></p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère sur une profondeur de 5 mètres,</li> <li>- Soit à une distance au moins égale à 5 mètres</li> </ul> <p><b>Des implantations différentes</b> de celles fixées ci-dessus <b>peuvent être autorisées ou imposées</b> dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, le retrait minimum pourra être réduit à 2 mètres.</li> <li>- L'aménagement ou l'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant).</li> </ul> <p>Le long des rivières, les constructions doivent s'implanter à au moins 20 m de la limite des berges. Cette distance minimale est portée à 30 m le long du Merdaret et à 50 m le long de l'Herbasse.</p>
<p><b>Zone N</b></p> <p>Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être <b>au moins égale à 4 mètres</b>.</p> <p><b>Des implantations différentes</b> de celles fixées ci-dessus <b>peuvent être autorisées ou imposées</b> dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensions et annexes accolées à des constructions existantes et édifiées à l'intérieur de la marge de recul, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels et dans la mesure où elles sont implantées dans le prolongement de ces dernières. Toutefois, le recul de ces constructions ne peut pas être inférieur à celui de la construction existante et peut être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.</li> </ul>	<p><b>Zone N</b></p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres à l'égout de toiture ou d'acrotère sur une profondeur de 4 mètres</li> <li>- Soit à une distance au moins égale à 4 mètres</li> </ul> <p><b>Des implantations différentes</b> de celles fixées ci-dessus <b>peuvent être autorisées ou imposées</b> dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensions et annexes accolées à des constructions existantes et édifiées à l'intérieur de la marge de recul, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels et dans la mesure où elles sont implantées dans le prolongement de ces dernières. Toutefois, le recul de ces constructions ne peut pas être inférieur à celui de la construction existante</li> </ul>

<p>Le long des rivières, les constructions doivent s'implanter à au moins 20 m de la limite des berges. Cette distance minimale est portée à 30 m le long du Merdaret et à 50 m le long de l'Herbasse.</p>	<p>et peut être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.</p> <p>Le long des rivières, les constructions doivent s'implanter à au moins 20 m de la limite des berges. Cette distance minimale est portée à 30 m le long du Merdaret et à 50 m le long de l'Herbasse.</p>
--	--

### 3.4 Modification de l'article 12 sur les règles de stationnement

A ce jour, le règlement des zones UA, UC et UD ne fixe pas de règles spécifiques et précises de stationnement pour les véhicules motorisés. La collectivité s'est interrogée sur la problématique du stationnement et de la place du véhicule dans la vie de ses administrés en zones urbaines. En modifiant l'article 12, la commune souhaite libérer l'espace public en développant des liaisons douces et faciliter de ce fait le mieux vivre au quotidien des usagers.

En fixant une règle de stationnement pour les constructions nouvelles d'habitation en zone UA, et en cohérence avec l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme qui précise que si le PLU régleme des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il doit fixer des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureau, le règlement écrit de la zone UA a également été complété pour le stationnement des vélos.

PLU en vigueur	PLU modifié
<p><b>Zone UA</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.</p> <p>La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,5 x 5 m.</p> <p>En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.</p>	<p><b>Zone UA</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.</p> <p>Pour les constructions nouvelles d'habitations, il est attendu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- 2 places par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée)</li> <li>- Pour les opérations comportant plus de 10 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.</li> </ul> <p>Pour les rénovations et aménagements des bâtiments existants, il est entendu que les stationnements et/ou garages existants devront être conservés.</p> <p>La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,5 x 5 m.</p> <p>En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.</p> <p><u><a href="#">Stationnement des vélos</a></u></p>

	<p>Pour les habitations, il est exigé au minimum 1 local de stationnement des vélos pour les opérations de 4 logements et plus. La surface du local de stationnement des vélos est d'au moins 1,5 m<sup>2</sup> par logement sans être inférieure à 10 m<sup>2</sup>. Il devra être couvert et fermé.</p> <p>Pour les bureaux, il est exigé au minimum 1 local de stationnement des vélos d'au moins 10 m<sup>2</sup> pour toute construction de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.</p>
<p><b>Zone UC</b></p> <p><u>Stationnement des voitures</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.</p> <p>La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,5 x 5 m.</p> <p>En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.</p> <p><u>Stationnement des vélos</u></p> <p>Pour les habitations, il est exigé au minimum 1 local de stationnement des vélos pour les opérations de 4 logements et plus. La surface du local de stationnement des vélos est d'au moins 1,5 m<sup>2</sup> par logement sans être inférieure à 10 m<sup>2</sup>. Il devra être couvert et fermé.</p> <p>Pour les bureaux, il est exigé au minimum 1 local de stationnement des vélos d'au moins 10 m<sup>2</sup> pour toute construction de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.</p>	<p><b>Zone UC</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.</p> <p>Pour les constructions nouvelles d'habitations, il est attendu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- 2 places par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée)</li> <li>- Pour les opérations comportant plus de 10 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.</li> </ul> <p>Pour les rénovations et aménagements des bâtiments existants, il est entendu que les stationnements et/ou garages existants devront être conservés.</p> <p>La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,5 x 5 m.</p> <p>En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.</p> <p><u>Stationnement des vélos</u></p> <p>Pour les habitations, il est exigé au minimum 1 local de stationnement des vélos pour les opérations de 4 logements et plus. La surface du local de stationnement des vélos est d'au moins 1,5 m<sup>2</sup> par</p>

	<p>logement sans être inférieure à 10 m<sup>2</sup>. Il devra être couvert et fermé.</p> <p>Pour les bureaux, il est exigé au minimum 1 local de stationnement des vélos d'au moins 10 m<sup>2</sup> pour toute construction de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.</p>
<p><b>Zone UD</b></p> <p><u>Stationnement des voitures</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.</p> <p><b>Il est exigé au minimum :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 2 places par logement de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).</li> <li>- Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.</li> </ul> <p>Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,5 x 5 m.</p> <p>En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.</p> <p><u>Stationnement des vélos</u></p> <p>Pour les habitations, il est exigé au minimum 1 local de stationnement des vélos pour les opérations de 4 logements et plus. La surface du local de stationnement des vélos est d'au moins 1,5 m<sup>2</sup> par</p>	<p><b>Zone UD</b></p> <p><u>Stationnement des voitures</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.</p> <p><b>Dans la zone UD et pour les constructions nouvelles d'habitation, il est attendu :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 2 places par logement de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).</li> <li>- Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.</li> </ul> <p><b>Dans la zone UDb uniquement, il est attendu un minimum de 0,5 place de stationnement par logement.</b></p> <p>Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,5 x 5 m.</p> <p>En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.</p> <p><u>Stationnement des vélos</u></p> <p>Pour les habitations, il est exigé au minimum 1 local de stationnement des vélos pour les opérations de 4</p>

<p>logement sans être inférieure à 10 m<sup>2</sup>. Il devra être couvert et fermé.</p> <p>Pour les bureaux, il est exigé au minimum 1 local de stationnement des vélos d'au moins 10 m<sup>2</sup> pour toute construction de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.</p>	<p>logements et plus. La surface du local de stationnement des vélos est d'au moins 1,5 m<sup>2</sup> par logement sans être inférieure à 10 m<sup>2</sup>. Il devra être couvert et fermé.</p> <p>Pour les bureaux, il est exigé au minimum 1 local de stationnement des vélos d'au moins 10 m<sup>2</sup> pour toute construction de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.</p>
---	--

<p><b>Zone AUo</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, <del>selon les normes suivantes :</del></p> <p><b>Habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 2 places par logement de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).</li> </ul> <p>Pour les opérations comportant plus de 10 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.</p> <p>Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.</p> <p>La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,5 x 5 m.</p>	<p><b>Zone AUo</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.</p> <p>Pour les constructions nouvelles d'habitations, il est attendu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- 2 places par logement de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).</li> </ul> <p>Pour les opérations comportant plus de 10 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.</p> <p>Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement pour les véhicules et les vélos sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.</p> <p>La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,5 x 5 m.</p>
--	---

### 3.5 Modification de l'article 4 concernant les réseaux

La commune souhaite compléter les règles inscrites à l'article n°4 *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics* en ajoutant des éléments sur la récupération des eaux pluviales dans toutes les zones du PLU :  
**« Toutes les nouvelles constructions devront être équipées d'une cuve de récupération des eaux pluviales liées à la toiture.**

De plus, la commune souhaite compléter la règle sur la gestion des déchets dans la zone AUo spécifiquement :

PLU en vigueur	PLU modifié
<p><b>Zone AUo</b></p> <p><b>EAU</b></p> <p>Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p><b>ASSAINISSEMENT</b></p> <p><b>Eaux usées</b></p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.</p> <p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.</p> <p>Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.</p> <p>Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures.</p> <p>Une partie des eaux de ruissellement sera tamponnée dans une cuve de rétention étanche (d'un volume de 5 m<sup>3</sup> minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface imperméable) avant rejet dans un dispositif d'infiltration. Le dimensionnement de ce dispositif d'infiltration pour chaque construction ou opération devra être adapté à la nature du sol de la parcelle</p>	<p><b>Zone AUo</b></p> <p><b>EAU</b></p> <p>Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p><b>ASSAINISSEMENT</b></p> <p><b>Eaux usées</b></p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.</p> <p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.</p> <p>Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.</p> <p>Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures.</p> <p>Une partie des eaux de ruissellement sera tamponnée dans une cuve de rétention étanche (d'un volume de 5 m<sup>3</sup> minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface imperméable) avant rejet dans un dispositif d'infiltration. Le dimensionnement de ce dispositif d'infiltration pour chaque construction ou opération devra être adapté à la nature du sol de la parcelle</p>

<p>La cuve de rétention devra être équipée d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration installé sur la parcelle.</p> <p>Afin que la cuve joue son rôle de rétention temporaire à l'occasion de chaque évènement pluvial, celle-ci sera équipée d'un système de vidange (gravitaire ou par pompage selon la cote altimétrique de la cuve). Si le constructeur souhaite récupérer l'eau de pluie pour un usage sanitaire (dans la construction), ou pour l'arrosage des espaces verts privatif sur son lot, il doit prévoir la mise en place d'une deuxième cuve de stockage.</p> <p>Pour les constructions disposant d'une toiture végétalisée, l'emploi de la cuve de rétention n'est pas obligatoire.</p> <p><b>AUTRES RESEAUX</b></p> <p>Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.</p> <p>Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.</p>	<p>La cuve de rétention devra être équipée d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration installé sur la parcelle.</p> <p>Afin que la cuve joue son rôle de rétention temporaire à l'occasion de chaque évènement pluvial, celle-ci sera équipée d'un système de vidange (gravitaire ou par pompage selon la cote altimétrique de la cuve). Si le constructeur souhaite récupérer l'eau de pluie pour un usage sanitaire (dans la construction), ou pour l'arrosage des espaces verts privatif sur son lot, il doit prévoir la mise en place d'une deuxième cuve de stockage.</p> <p>Pour les constructions disposant d'une toiture végétalisée, l'emploi de la cuve de rétention n'est pas obligatoire.</p> <p><b>Tous les bâtiments devront être équipés d'une cuve de récupération des eaux pluviales liées à la toiture.</b></p> <p><b>GESTION DES DECHETS</b></p> <p><b>Un emplacement devra être prévu pour recevoir des conteneurs de récupération pour les ordures ménagères, en accord avec le gestionnaire des ordures ménagères</b></p> <p><b>AUTRES RESEAUX</b></p> <p>Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.</p> <p>Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.</p>
---	---

### 3.6 Modification de l'article 1 et 2 de la zone AUo

La commune souhaite :

- compléter l'article 1 *Occupations et utilisations du sol interdites* par une destination qui n'apparaît pas à ce jour, afin d'être cohérent avec le futur projet qui sera développé dans la zone
- compléter les règles inscrites à l'article 2 *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* en ajoutant et précisant les conditions d'ouverture à l'urbanisation en cohérence avec l'OAP.

PLU en vigueur	PLU modifié
<p><b><u>Zone AUo - Article 1</u></b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage industriel,</li> <li>- Les constructions à usage agricole,</li> <li>- Les constructions à usage d'entrepôts,</li> <li>- Les constructions à usage artisanal,</li> <li>- Les constructions à usage de commerce, sauf dans les secteurs AUo1, AUo2 et AUoc</li> <li>- Les constructions à usage de bureau sauf dans les secteurs AUo1, AUo2 et AUoc,</li> <li>- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature</li> <li>- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes</li> </ul> <p>En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.</p>	<p><b><u>Zone AUo - Article 1</u></b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage industriel,</li> <li>- Les constructions à usage agricole,</li> <li>- Les constructions à usage d'entrepôts,</li> <li>- Les constructions à usage artisanal,</li> <li>- Les constructions à usage de commerce, sauf dans les secteurs AUo1, AUo2 et AUoc</li> <li>- Les constructions à usage de bureau sauf dans les secteurs AUo1, AUo2 et AUoc,</li> <li>- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature</li> <li>- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes</li> <li>- Les constructions à usage hôtellerie, restaurant sauf dans le secteur AUo1, AUoc</li> </ul> <p>En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.</p>
PLU en vigueur	PLU modifié
<p><b><u>Zone AUo - Article 2</u></b></p> <p><b><u>2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :</u></b></p> <p><b>2.1)</b> - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :</p>	<p><b><u>Zone AUo - Article 2</u></b></p> <p><b><u>2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :</u></b></p> <p><b>2.1)</b> - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :</p>

**Secteurs AUo1 et AUo2** : ils pourront s'urbaniser après réalisation, au moins partielle, par la commune de l'élargissement de la rue Jean Moulin qui constitue l'accès principal depuis l'avenue Charles de Gaulle (qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°21) : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur**.

**Secteur AUoc** : il pourra s'urbaniser après programmation par la commune des aménagements permettant la sécurisation de l'accès depuis la route départementale 67 : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur AUoc**.

**Secteur AUo3** : les constructions y sont admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur AUo3**.

**Secteur AUo4** : il pourra s'urbaniser après programmation par la commune des aménagements permettant la sécurisation de l'accès depuis la route départementale 67 : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement de l'ensemble du secteur**.

**Secteurs AUo8 et AUo9** : les constructions y sont admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur AUo**.

**Secteur AUo5** : les constructions y sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

[...]

Enfin, dans chaque secteur de la zone AUo, l'aménagement devra respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- secteur AUo1 : l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S1 qui impose la réalisation d'une opération de logements/services adaptés aux personnes âgées,

[...]

**Secteur AUo1** : il pourra s'urbaniser après réalisation, au moins partielle, par la commune de l'élargissement de la rue Jean Moulin qui constitue l'accès principal depuis l'avenue Charles de Gaulle (qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°21) : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur AUo1**.

**Secteur AUoc et AUo4** : ils pourront s'urbaniser après programmation par la commune des aménagements permettant la sécurisation de l'accès depuis la route départementale 67 et la route de Gaud : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble des secteurs AUoc et AUo4**.

**Secteur AUo3** : les constructions y sont admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur AUo3**.

**Secteur AUo5** : les constructions y sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

**Secteur AUo8 et AUo9** : Ils pourront s'urbaniser après programmation par la commune des aménagements permettant la sécurisation de l'accès depuis la route de Gaud : les constructions y sont admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble des zones AUo8 ET AUo9**

**Secteur AUo6** : il pourra s'urbaniser après programmation par la commune des aménagements permettant la sécurisation de l'accès à la route départementale RD587 (route de la Forêt de Sizai) et du chemin communal au sud de la parcelle (ER50 et ER51).

[...]

Enfin, dans chaque secteur de la zone AUo, l'aménagement devra respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- secteur AUo1 : l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S1 qui impose la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées,

[...]

## 3.7

**Modification de l'article 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone AUo**

La commune souhaite revoir la règle d'implantation des constructions par rapport aux routes départementales. L'objectif est de reculer l'implantation des constructions afin de proposer et faciliter l'élargissement des cheminements modes doux. Ce retrait permettra in fine une meilleure intégration et sécurisation des liaisons douces le long des grands axes.

PLU en vigueur	PLU modifié
<p>Lorsque des alignements sont imposés en façade de voie, les constructions doivent être conçues et s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade respecte cet alignement. Des décrochements de façade sont possibles, toute la longueur du bâtiment ne devant pas être strictement alignée.</p> <p>Lorsque les documents graphiques ne comportent aucune indication, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, <b>sauf le long de l'avenue du Général de Gaulle où les constructions doivent s'aligner à 5 mètres de la limite du domaine public et sauf le long des autres routes départementales le long desquelles le recul minimum est de 5 mètres de la limite du domaine public.</b></p> <p>Cependant, pour les annexes et les piscines et en dehors des routes départementales, le recul est réduit à un mètre et une implantation en limite du domaine public est possible à condition que la hauteur de la construction sur limite soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.</p>	<p>Lorsque des alignements sont imposés en façade de voie, les constructions doivent être conçues et s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade respecte cet alignement. Des décrochements de façade sont possibles, toute la longueur du bâtiment ne devant pas être strictement alignée.</p> <p>Lorsque les documents graphiques ne comportent aucune indication, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, <b>sauf le long des routes départementales où les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 mètres de la limite du domaine public.</b></p> <p>Cependant, pour les annexes et les piscines et en dehors des routes départementales, le recul est réduit à un mètre et une implantation en limite du domaine public est possible à condition que la hauteur de la construction sur limite soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.</p>

## 3.8

**Suppression de l'article 15 concernant les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

La commune souhaite supprimer la règle concernant les obligations des constructions en matière de performances énergétiques et environnementales dans la zone AUo, celle-ci n'étant plus d'actualité.

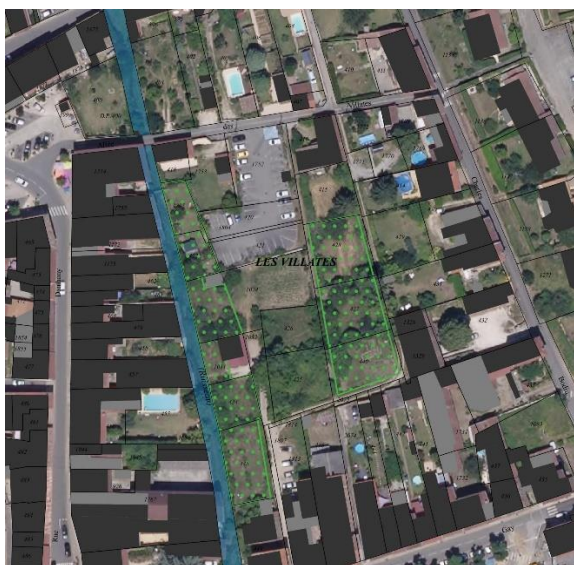
PLU en vigueur	PLU modifié
<p><b>Sur les secteurs AUo1, AUo2, AUo4, AUo5 et AUoc, les logements devront répondre à des normes de performance énergétique renforcée : inférieur de 10% par rapport à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an (RT 2012).</b></p>	<p><i>Non réglementé.</i></p>

## 4.1

## Inscription d'une trame de « culture à protéger en zone urbaine » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Suite à suppression de l'emplacement réservé n°17 sur les parcelles P n°1032, 425, 426 et 1024, et afin de protéger les jardins existants qui forment un cœur vert en centre-bourg, ces parcelles seront frappées d'une trame au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme « Culture à protéger en zone urbaine ».

PLU en vigueur



PLU modifié



## 4.2 Mise en place d'une trame au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme.

Suite à la suppression de l'emplacement réservé n°1 inscrit sur la parcelle ZK n°60 pour l'aménagement d'un équipement de gestion des eaux pluviales, et afin de contraindre la constructibilité dans ce secteur soumis à des risques de ruissellement, une trame au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme a été inscrite sur ladite parcelle.

Par conséquent, l'article 1 du règlement écrit de la zone UD est complété en conséquence et affiche la règle suivante : « Dans le secteur soumis à condition spéciale au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme tout construction est interdite (risque de ruissellement) »

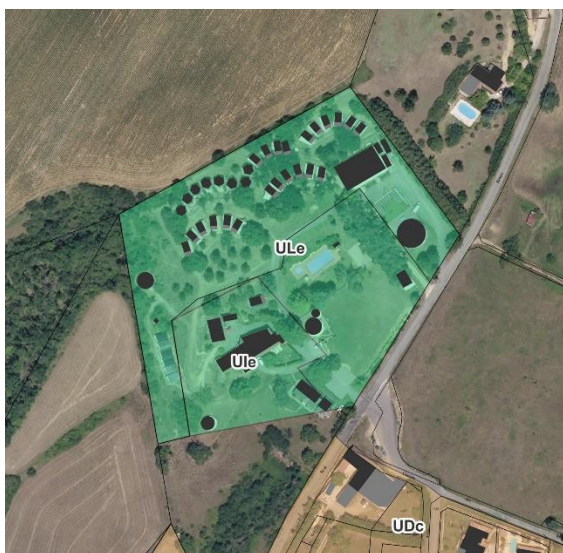


 Secteur soumis à risque de ruissellement (secteur soumis à condition spéciale au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme)

### 4.3 Modification de la zone ULe et Ule

L'activité d'enseignement présente au domaine de Chantesse (zone ULe et Ule) n'existe plus. Il s'agit aujourd'hui d'un domaine pour séminaire/mariage. Afin d'harmoniser le zonage, il convient de supprimer les zones ULe et Ule et de classer le domaine de Chantesse en une seule et unique zone UL.

**PLU en vigueur**



**PLU modifié**

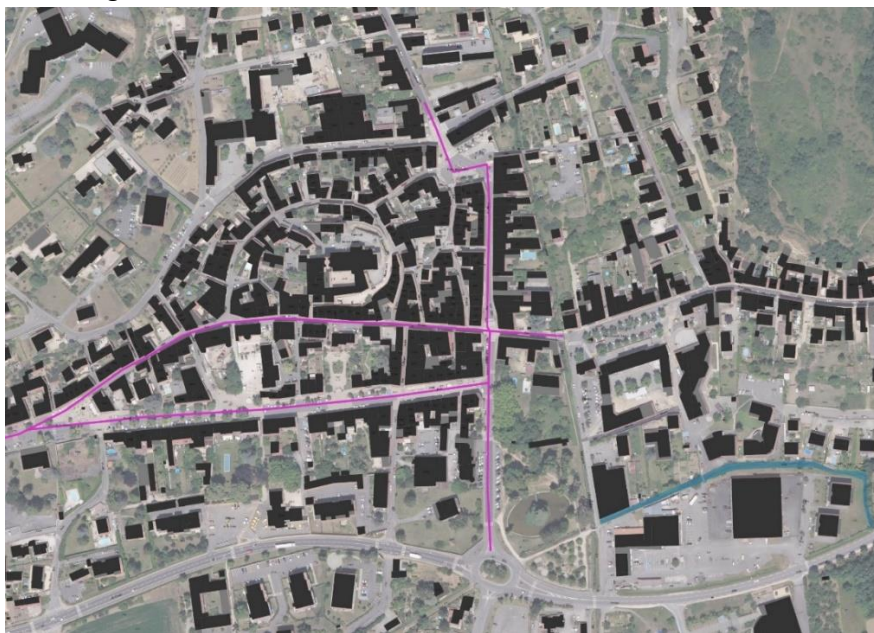


#### 4.4 Modification du périmètre de protection des rez-de-chaussée commerciaux

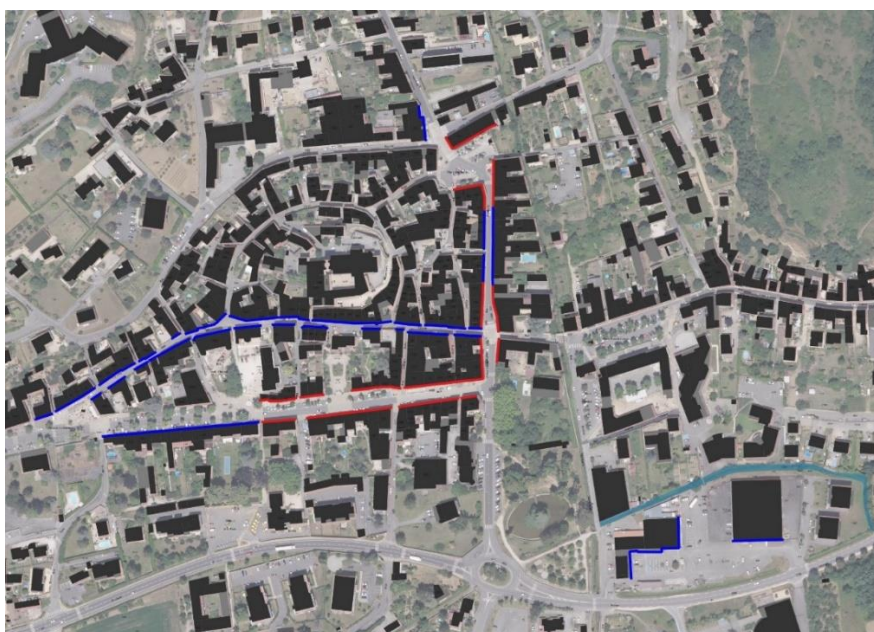
Le PLU en vigueur laisse apparaître un linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux du centre-bourg. La commune souhaite préciser ce linéaire et identifier :

- Un périmètre de protection simple : les locaux situés en rez-de-chaussée le long des voies et destinées au commerce et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, interdisant habitation, industrie, agriculture ou entrepôt.
- Un périmètre de protection renforcée : les locaux commerciaux et artisanaux ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, excluant également les bureaux et les services.

##### PLU en vigueur



##### PLU modifié



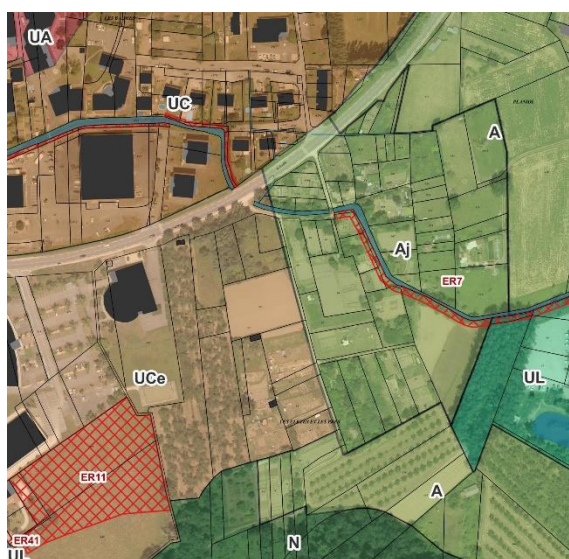
Rouge : périmètre de protection renforcé

Bleu : périmètre de protection simple

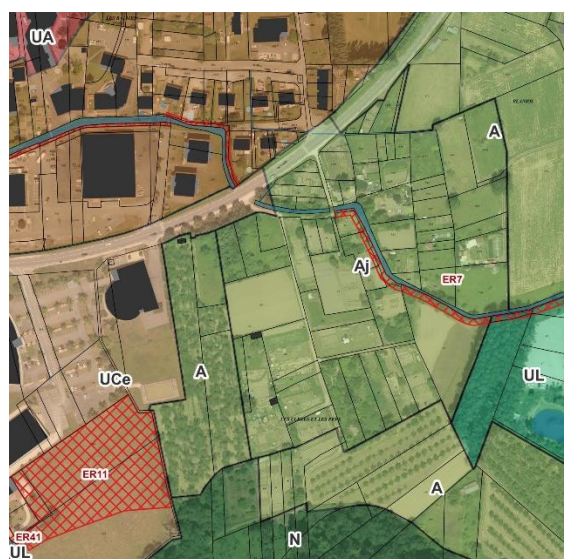
#### 4.5 Changement de zone U en zone A suite à compensation Vuitton

Dans le cadre de la compensation à l'installation de l'entreprise Louis Vuitton à Charmes-sur-l'Herbasse, il convient de déclasser 2,5 hectares de foncier constructible sur la commune de Saint-Donat-sur-l'Herbasse. En cohérence avec la suppression de l'emplacement réservé n°10, les parcelles E n°357, 91, 98 et 97 seront déclassées de la zone UCe et classées en zone A (présence de vergers). Les parcelles E n°102, 101, 103, 89, 83, 84, 85, 86, 90 et 99 correspondants à des jardins seront classées en zone Aj. 2,1 hectares sont ainsi déclassés de la zone U. Enfin, les parcelles ZT n°157 et 155, classées en zone U, seront également classées en zone A dans le cadre de cette compensation.

**PLU en vigueur**



**PLU modifié**



#### 4.6 Modification du périmètre de la zone AUi

Afin de mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT Grand Rovaltain, il est nécessaire de modifier le zonage de la zone AUi. En effet, dans un courrier du 9 mai 2017, conformément à l'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme, le préfet de la Drôme a informé la commune que le document d'urbanisme approuvé devait être mis en compatibilité avec le document supra-communal dans un délai d'un ou trois ans si la mise en compatibilité impliquait une révision, soit au plus tard le 17 Janvier 2020. Il est notamment constaté une incompatibilité avec le SCOT au niveau de la localisation de la zone d'activités AUi au Sud Est du territoire située hors d'une enveloppe secondaire et au-delà d'un front urbain. Il convient ainsi de revoir le zonage de la zone AUi afin de mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT.

Par conséquent, la zone AUi a été supprimée. Tenant compte du fait que le site est déjà occupé par des espaces de stationnement depuis plusieurs années, un classement en zone UIs est apparu pertinent.

**PLU en vigueur**



**PLU modifié**



En cohérence avec cette modification de zonage, le règlement écrit de la UI connaît des ajouts.

L'article UI1 indique notamment que « *Dans la zone UIs, toute occupation et utilisation du sol est interdite* ».

#### 4.7 Modification de la zone UC : classement du collège du Pays de l'Herbasse en zone UD

Le collège du Pays de l'Herbasse a fermé ses portes (parcelle propriété du département). Afin d'encadrer et d'assurer une insertion cohérente des futurs projets (non connu à ce jour) à l'environnement bâti, la commune souhaite inscrire le site dans une zone UD dont les règles en matière de hauteur et d'emprise au sol son plus restrictives que dans la zone UC.

**PLU en vigueur**



**PLU modifié**



#### 4.8 Suppression de la trame imposant l'implantation des constructions à l'alignement le long de l'Avenue Gambetta et de la rue Chevalier Bayard

Afin de ne pas bloquer de futurs projets et les élus ne trouvant pas un intérêt particulier à maintenir cette règle d'implantation à l'alignement dans l'avenue Gambetta et la rue Chevalier Bayard, la commune souhaite supprimer les dispositions inscrites dans la zone UC.

PLU en vigueur



PLU modifié



#### 4.9 Mise en place d'un sous-secteur de la zone UD

Dans le cadre du projet « Petites Villes de Demain » un secteur spécifique dit « l'îlot de la gare » a été identifié afin d'accueillir une résidence seniors qui sera composée de deux immeubles collectifs. Ce secteur se dessine autour des parcelles ZR n°54, 55 et 423 qui appartiennent à la commune et sur lesquelles on retrouve notamment l'ancienne caserne des pompiers. Afin de permettre la réalisation de ce projet, les élus souhaitent créer un sous-secteur spécifique, UDb, afin d'autoriser une hauteur plus importante. (Cf voir modification du règlement écrit ci-dessus).

**PLU en vigueur**



**PLU modifié**



D'une manière générale, et en cohérence avec les modifications apportées au règlement écrit développées ci-dessus concernant les modalités d'ouverture à l'urbanisation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises à jour.

## 5.1

Modification de l'OAP « ~~Jean Moulin~~ » « Saint-Antoine » (AUo1)

L'évolution urbanistique de la commune sur ces dernières années a remis en cause l'OAP telle que prévue dans le PLU approuvé : le projet de la résidence senior se déplace en centre-ville et les besoins d'un établissement hôtelier se fait sentir.

Le regroupement des secteurs AU01 et AUo2 et l'extension du périmètre de projet sur les parcelles P n°1408 et 990, doivent permettre la réalisation d'un réel projet d'ensemble.

Les modifications apportées à la programmation de cette OAP, dont l'économie générale n'est pas remise en cause le nombre de logements à construire restant inchangé, doit permettre de répondre à l'essor économique et touristique de la commune tout en permettant de créer un vrai lien entre le centre-bourg et le tissu urbain au sud de la ville.

~~Zone à urbaniser AUo1 et AUo2 « Jean Moulin »~~  
Zone à urbaniser AUo1 « Quartier Saint-Antoine »

Description générale

Située au sud de l'avenue du Général de Gaulle, à l'est du groupe d'immeubles de logements récents construits sur les anciens moulinages, cette dent creuse constitue le dernier tènement disponible important à proximité immédiate du centre bourg, des commerces et des équipements publics.

~~Les zones à urbaniser AUo1 et AUo2 qui totalisent 2 ha~~ La zone à urbaniser AUo1 qui totalise 2,2 hectares, s'inscrivent entre une petite zone pavillonnaire au sud, un groupe d'immeubles collectifs à l'est (ancien moulinage Bert) et une zone d'habitat diffus à l'ouest.

Le tènement est bordé au nord par l'avenue du Général de Gaulle et à l'ouest par la rue Jean Moulin ~~et au Sud par la rue du 19 mars 1962.~~

La desserte véhicule se fera aisément depuis ces ~~deux voies~~ trois voies. Un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement de la rue Jean Moulin.

Le terrain qui est plat présente une légère pente orientée du nord-est vers le sud-ouest. Il est longé au sud par l'ancien canal des usines qui est accompagné d'une végétation arborée.

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont présents le long de la voie. Le réseau d'assainissement dessert les constructions voisines, il est donc à proximité.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

~~Dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chacun des deux secteurs AUo1 et AUo2.~~

Il pourra s'urbaniser après réalisation, au moins partielle, par la commune, de l'élargissement de la rue Jean Moulin qui constitue l'accès principal depuis l'avenue Charles de Gaulle : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur AUo1.

Principes d'aménagement

~~— Aucun accès sur l'avenue Général De Gaulle ;~~

~~— Deux accès maximums à créer sur la rue Jean Moulin ;~~

- Les accès principaux se feront à partir de la rue Jean Moulin. Un autre accès peut être envisagé par la rue du 19 mars 1962. Une sortie unidirectionnelle peut être envisagée sur l'avenue Général de Gaulle.
  - La desserte interne routière de la zone sera réalisée par les aménageurs à partir de la rue Jean Moulin ;
  - Traitement paysager qualitatif de la marge de recul sur l'avenue Général de Gaulle ;
  - Maintenir une bande d'espace vert inconstructible de ~~5 m~~ 3 mètres de largeur au minimum le long du canal des usines ;
- ~~— Implantation du faitage principal tel que proposé par le schéma ;~~
- Un emplacement pour les conteneurs des ordures ménagères devra être prévu et validé par le gestionnaire des ordures ménagères.

### Programme de logements

~~— Sur le secteur AUo2 : 25 à 35 logements sous forme d'habitat collectif ;~~

~~— Sur le secteur AUo1 : 60 à 75 logements sous forme d'habitat collectif et habitat intermédiaire et/ou individuel groupé. Si le programme prévoit des logements adaptés aux personnes âgées, le nombre minimum de logement est ramené à 45.~~

~~Sur les deux secteurs AUo1 et AUo2 : logements devant répondre à des normes de performance énergétique renforcée : inférieur à 10% par rapport à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an (RT 2012).~~

- Un hôtel, un restaurant, des commerces et services,
- Entre 85 à 110 logements sous forme d'habitat collectif et/ou individuel groupé et/ou habitat intermédiaire

Sur ce secteur, les logements devront répondre à des normes de performance énergétique et environnementale suivant la réglementation en vigueur.

## PLU en vigueur

### Légende

- Zone à urbaniser
- Voirie existante
- Créer un alignement d'arbres
- Sens de faitage
- hypothèse de voie interne
- Maintien des bosquets existant
- Alignement obligatoire du bâti
- Pas de nouveaux accès depuis l'Avenue Général De Gaulle



## PLU modifié

- Périmètre de l'OAP
- Création d'une bande végétale de 3 mètres le long du canal des usines
- Zone non aedificandi de 6m en bordure de l'Avenue Charles de Gaulle et de la Rue Jean Moulin
- Principe de voirie et desserte interne  
*Aucun accès à partir de l'Avenue Charles de Gaulle. Seule une sortie unidirectionnelle pourra être autorisée sur cet axe.*



## 5.2 Modification de l'OAP « Gaud » (AUo4, AUo5 et AUoc)

Suite à l'urbanisation de la zone AUoe, il est apparu nécessaire de modifier l'aménagement routier initialement prévu sur cette OAP. L'urbanisation des zones AUoc et AUo4 en une seule opération permettra d'appréhender la connexion des voiries existantes et futures afin de sécuriser l'accès et la circulation.

### Zone à urbaniser AUo4, AUo5 et AUoc « Gaud »

#### Description générale

Terrain en léger coteau en dessus et au nord de la RD67 et de la zone d'activités de la Maladière, à l'entrée ouest du bourg. Les trois zones AUo4, AUo5 et AUoc occupent une surface de 4,8 ha. Il s'agit d'un tènement important qui est resté libre malgré sa position entre le bourg et son développement récent vers l'ouest.

#### Enjeux

- Créer un quartier à vocation principale d'habitat, assez dense, permettant de structurer et d'améliorer l'aspect de l'entrée ouest du bourg aujourd'hui occupée par du pavillonnaire peu dense au nord de la RD67 et caractérisée par des bâtiments d'activités disparates au sud.
- Permettre l'implantation d'activités, services et commerces de proximité afin d'assurer la mixité des fonctions du quartier de Gaud ;
- ~~— Aménager un accès sécurisé au futur quartier d'habitat (et à la future zone d'activités située au sud de la RD 67), en créant un nouveau carrefour sur la RD 67 (emplacement réservé n°6)~~
- Offrir un accès sécurisé au futur quartier d'habitat en aménageant la route de Gaud et la RD67
- Améliorer et sécuriser les cheminements piétons et cycles depuis cette partie de la zone urbaine vers le centre bourg ;
- ~~— Assurer la continuité des cheminements doux avec les quartiers pavillonnaires existants au nord et à l'ouest ; (emplacements réservés n°33 et 34)~~
- Traiter les écoulements d'eaux pluviales en provenance du coteau déjà urbanisé au nord-ouest du site.

#### Modalités d'ouverture à l'urbanisation

- ~~— Les secteurs AUoc et AUo4 ne pourront s'urbaniser qu'après programmation par la commune de la réalisation du carrefour d'accès sur la RD 67 (ER n°6) ;~~
- Les secteurs AUoc et AUo4 ne pourront s'urbaniser qu'après programmation par la commune des aménagements permettant la sécurisation de l'accès depuis la route départementale 67 (route de valence) et la route de Gaud ;
- ~~— Chacun des secteurs AUo4 et AUoc devra s'urbaniser dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.~~
- Les secteurs AUo4 et AUoc devront s'urbaniser dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble ;
- Le secteur AUo5 pourra s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

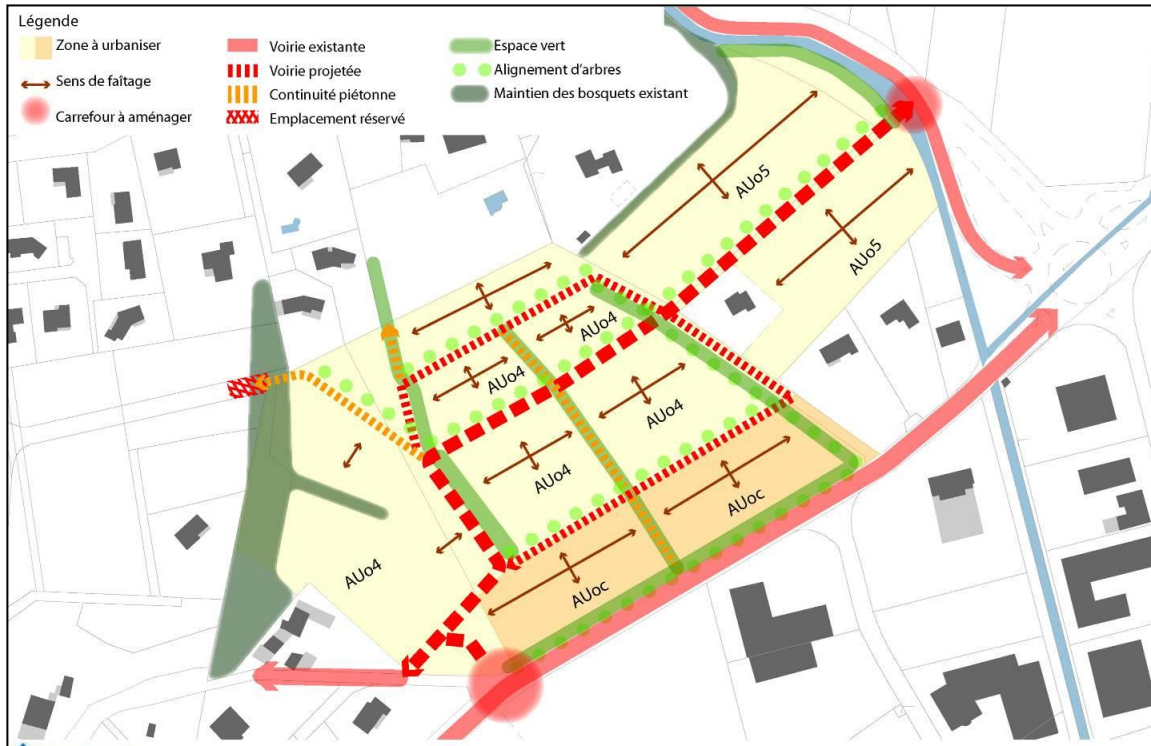
## Principes d'aménagement

- ~~— La desserte interne routière de la zone sera réalisée par les aménageurs à partir de la RD 67 au sud-ouest et à partir de la RD 112a au nord-est ;~~
- La desserte interne routière de la zone sera réalisée par les aménageurs à partir de la RD 67 et de la route de Gaud au sud-ouest, et/ou à partir de la RD 112a au nord-est. Elle sera définie en accord avec les gestionnaires des voiries publiques ;
- Aucun autre accès direct sur ces deux RD ne sera possible ;
- La desserte interne des opérations d'aménagement devra permettre à terme (lorsque les trois secteurs seront aménagés) une continuité des circulations véhicules entre la RD 67 la route de Gaud et la RD 112a ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif de la marge de recul sur les RD 67 et RD 112a ;
- Maintenir une bande d'espace vert inconstructible et plantée au niveau du talus boisé existant à l'extrémité ouest du secteur AUo4 ;
- Implantation du faitage principal tel que proposé par le schéma ;
- La desserte interne des opérations d'aménagement devra assurer la continuité des cheminements doux, notamment vers la RD 67 et RD 112a au sud et à l'est et vers les zones pavillonnaires existantes au nord et à l'ouest ;
- le bâti devra être structuré et très qualitatif en façade de la RD67, en limite sud, de manière à constituer une entrée de ville « qualitative ».
- Un emplacement pour les conteneurs des ordures ménagères devra être prévu et validé par le gestionnaire des ordures ménagères.

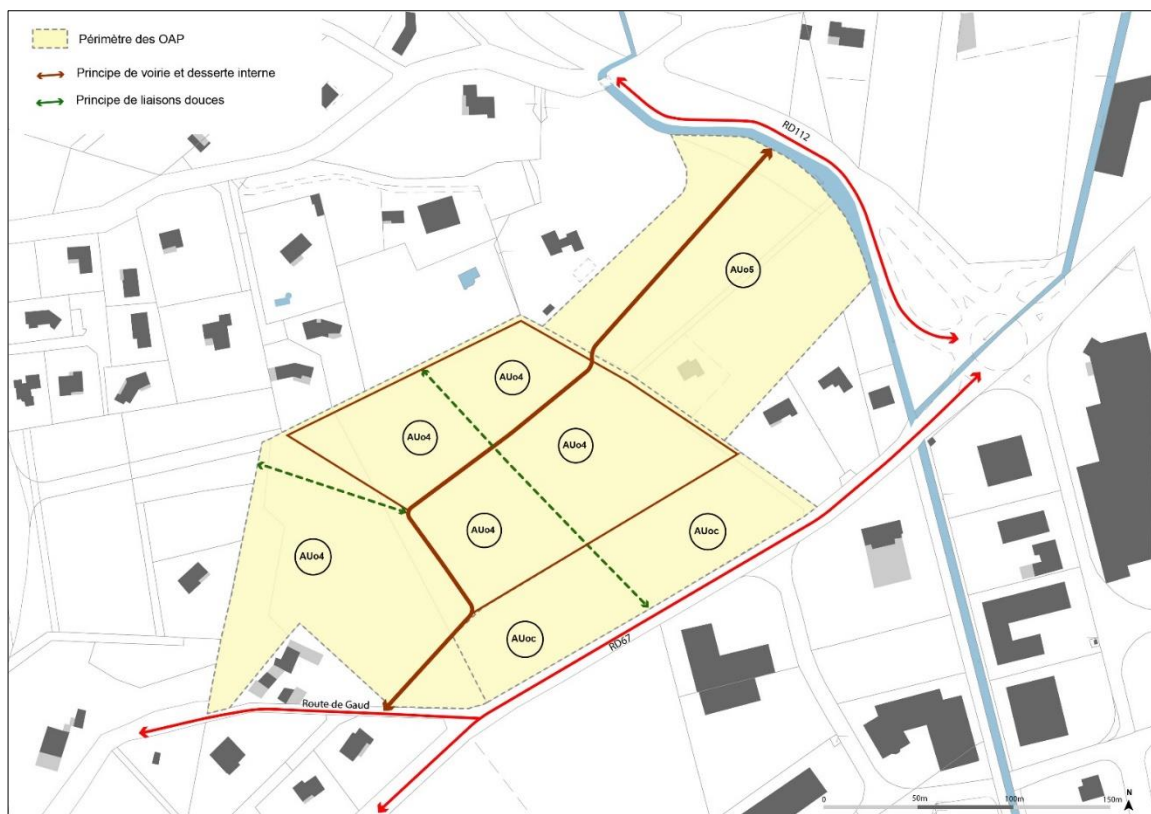
## Programme de logements

- Sur le **secteur AUoc** : des logements et des activités de commerce et de bureau ;
- Sur le **secteur AUo4** : 65 à 75 logements sous forme d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel et individuel groupé, avec au moins 20% de logements aidés ;
- Sur le **secteur AUo5** : 27 à 35 logements sous forme d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel et individuel groupé, avec au moins 20% de logements aidés.
- ~~— Sur les trois secteurs, les logements devront répondre à des normes de performance énergétique renforcée : inférieur de 10% par rapport à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an (RT 2012).~~
- Sur les trois secteurs, les logements devront répondre à des normes de performance énergétique renforcée suivant la réglementation en vigueur.

## PLU en vigueur



## PLU modifié



Les modifications apportées à cette OAP doivent permettre de préserver l'unité architecturale du site par la poursuite de l'urbanisation du tissu pavillonnaire. Elles visent également à sécuriser la connexion entre les voies existantes et futures. Ces évolutions prennent également en compte la gestion des eaux pluviales et l'évolution de mise en place des liaisons douces.

**Zone à urbaniser AUo6 « Les Egaux »****Description générale**

Ce secteur de 1,8 ha s'étend le long de la RD584 (route de Bathernay), au sein d'un tissu pavillonnaire qui s'est développé ces vingt dernières années en extension nord du village. Il est bordé au nord, à l'ouest et au sud par des zones d'habitat individuel. La RD 584 marque les limite est au-delà de laquelle s'étendent les coteaux des Egaux et de Chantesse.

**Enjeux**

- ~~Comblant une dent creuse~~ Poursuivre l'urbanisation du tissu pavillonnaire peu dense et intégrer l'opération dans la continuité des formes urbaines existantes en périphérie ;
- Aménager un accès sécurisé sur la RD 584. Sécurité qui tiendra compte du trafic important sur cette section de voie, de la présence de talus relativement importants à l'est et d'un fossé et de fossés drainant les eaux pluviales à l'ouest ;
- Aménager une circulation piétonne sécurisée le long de la RD 584, compte tenu de l'important passage de piétons et du trafic véhicule important sur cette section de voie ;
- Gérer les eaux pluviales du futur secteur à urbaniser en n'augmentant pas le débit des eaux rejetées vers le Merdaret et le village en contrebas : les eaux pluviales des futurs secteurs imperméabilisés devront impérativement être infiltrées sur place si le sol le permet, soit retenu avant leur rejet.

**Modalités d'ouverture à l'urbanisation**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**Principes d'aménagement**

- La desserte interne routière de la zone sera réalisée par l'aménageur à partir d'un accès unique sur la RD 584 – accès à valider avec le Centre Technique Départemental (CTD) ;  
~~— Aucun autre accès direct sur la RD ne sera possible ;~~
- La desserte interne de l'opération d'aménagement devra permettre une continuité des circulations véhicules entre la RD 584 et la Montée du Cigalou (voie communale) ;
- Réserver une bande pour les cheminements doux en parallèle de la RD 584 ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif de la marge de recul le long de la RD 584 ;
- Maintenir une bande d'espace vert inconstructible et plantée au niveau du talus boisé existant à l'extrémité nord-ouest du secteur AUo6 ;  
~~— Implantation du faitage principal tel que proposé par le schéma ;~~
- La desserte interne de l'opération d'aménagement devra assurer la continuité des cheminements doux, notamment le long de la RD 584 et vers les zones pavillonnaires existantes à l'ouest ;

- Un emplacement pour les conteneurs des ordures ménagères devra être prévu et validé par le gestionnaire des ordures ménagères.

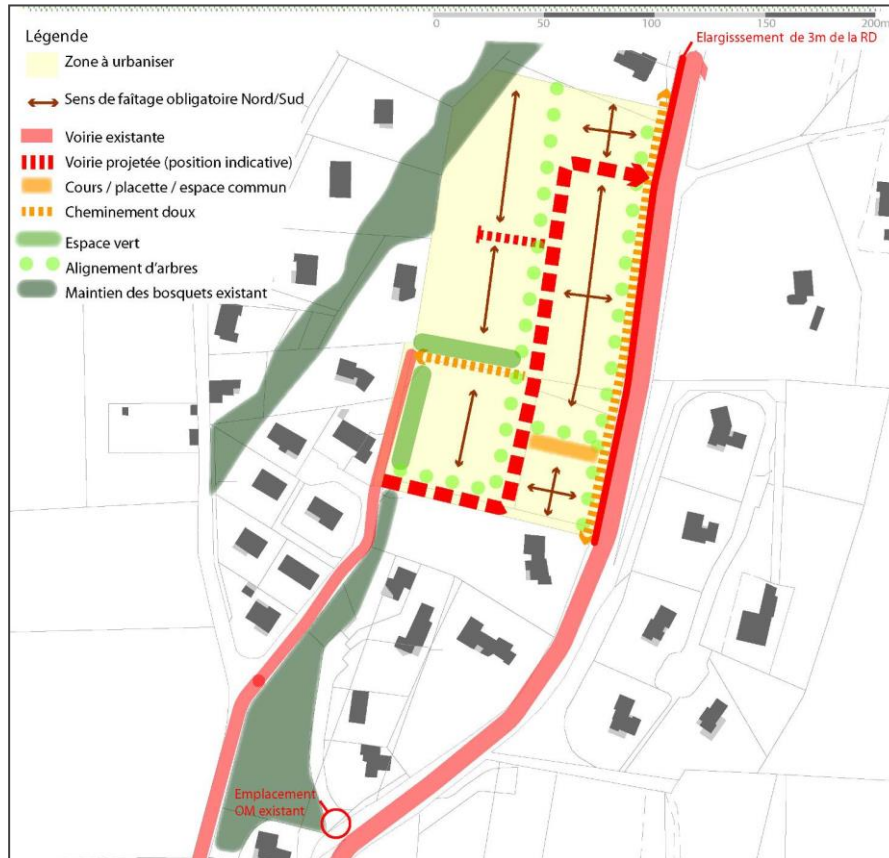
-

#### **Programme de logements**

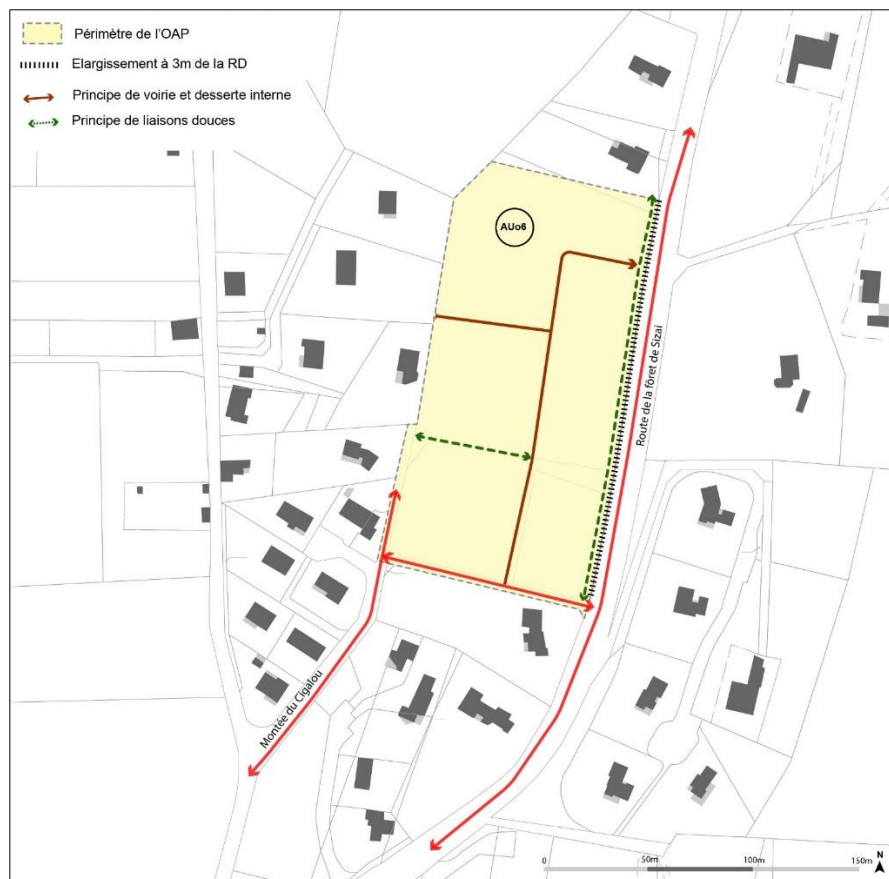
Entre 28 et 32 logements sous forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé et/ou habitat intermédiaire.

Un pourcentage d'au moins 20% de logements aidés devra être respecté.

## PLU en vigueur



## PLU modifié



#### **5.4 Modification de l'OAP « La Truffière » (AUo8 et AUo9)**

Le schéma de synthèse actuel de l'OAP des secteurs AUo8 et AUo9 présente un accès par une voie centrale desservant les 2 zones. Il apparaît donc judicieux que l'urbanisation se fasse en une seule et même opération.

#### **Zone à urbaniser AUo8 et AUo9 « La Truffières »**

##### **Description générale**

Située à l'ouest du secteur de Gaud, encerclé par des zones pavillonnaires et de l'habitat diffus, ce tènement constitue une dent creuse dans le tissu pavillonnaire récent. Il occupe une surface de 1,18 ha.

Il est constitué par un terrain boisé en pente (chênes truffiers) le long de la voie communale qui le dessert par le nord. Cette voie communale rejoint ensuite la RD 67 au niveau du futur carrefour à créer (emplacement réservé n°6).

Le site était classé en zone NAad par le POS.

##### **Modalités d'ouverture à l'urbanisation**

~~Chaque secteur AUo8 et AUo9 devra s'urbaniser dans le cadre d'une seule opération d'aménagement.~~

Les secteurs AUo8 et AUo9 devront s'urbaniser dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement.

##### **Principes d'aménagement**

- La desserte interne routière de la zone sera réalisée par l'aménageur à partir de la voie communale au nord.
- Une liaison piétonne doit être prévue avec la voie communale au sud ;
- Une bande arborée sera conservée sur les limites est et sud du tènement ;
- Les faîtages principaux des bâtiments devront être orientés tel que proposé par le schéma ;

##### **Programme de logements**

Entre 16 et 20 logements sous forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé et/ou habitat intermédiaire à répartir sur les deux zones AUo8 et AUo9.