

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE
Vallon-Pont-D'arc
MODIFICATION SIMPLIFIEE **N°3**

NOTICE DE PRESENTATION
AUTO EVALUATION
REPRESENTATION GRAPHIQUE



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 220263				Page : 2/20
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	07/2024	Création	Sonia FACEN	SF

Sommaire

Sommaire	3
1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Présentation de l'objet de la procédure	5
2.1. Situation du document d'urbanisme communal	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification	5
2.3. Justification de la procédure	5
3. Informations relatives à la mise à disposition	7
3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier	7
3.2. Mise à disposition du dossier dans la procédure administrative	7
4. Modifications apportées au PLU	8
4.1. Objectifs et justifications de la modification	8
4.2. Evolution du rapport de présentation	10
4.3. Modification apportée en règlement graphique	15
4.4. Modification apportée au règlement écrit	17
5. Incidences des modifications sur l'environnement	20

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté de commune des Gorges de l'Ardèche



215 route Vieille du Pont d'Arc
07150 Vallon Pont d'Arc



04 75 37 61 13



accueil@cc-gorgesardeche.fr

représentée par



Luc Pichon, le Président

2. Présentation de l'objet de la procédure

2.1. Situation du document d'urbanisme communal

La commune de Vallon-Pont-D'arc dispose d'un Plan Local d'Urbanisme :

- approuvé en date du 21/12/2006,
- révision allégée en date du 15/11/2007,
- modification simplifiée en date du 24/09/2015 et 20/06/2016,
- mise en compatibilité en date du 30/08/2011, 20/04/2014, 19/11/2018,
- mise à jour en date du 02/02/2011, 04/03/2011, 18/01/2018, 07/05/2018, 07/06/2019, 23/09/2020.

2.2. Présentation de l'objet de la modification

La communauté de communes des Gorges de l'Ardèche a engagé la présente procédure de modification simplifiée pour la commune de Vallon-Pont-D'arc en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Revoir le règlement écrit dans le secteur « la Ratière » pour soumettre une partie de la zone à opération d'aménagement d'ensemble,
- Adapter le règlement de la zone NTa à la réalisation d'un projet hôtelier,
- Revoir le règlement pour la couleur des toitures, la possibilité de toiture plate pour les annexes, la distance entre 2 constructions non contigües, le recul par rapport aux limites séparatives, le nombre de place de stationnement en centre bourg,
- Revoir le règlement écrit pour les points obsolètes en lien avec la législation actuelle, notamment la SHOB/SHON, les articles 5 et 14,
- Mettre à jour les emplacements réservés.

Le dossier sera mis à la disposition du public pour assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

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

- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

Les adaptations du règlement écrit :

- n'augmente pas les possibilités de construire de plus de 20% dans les zones concernées,
- ne réduit pas les possibilités de construire,
- ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser.

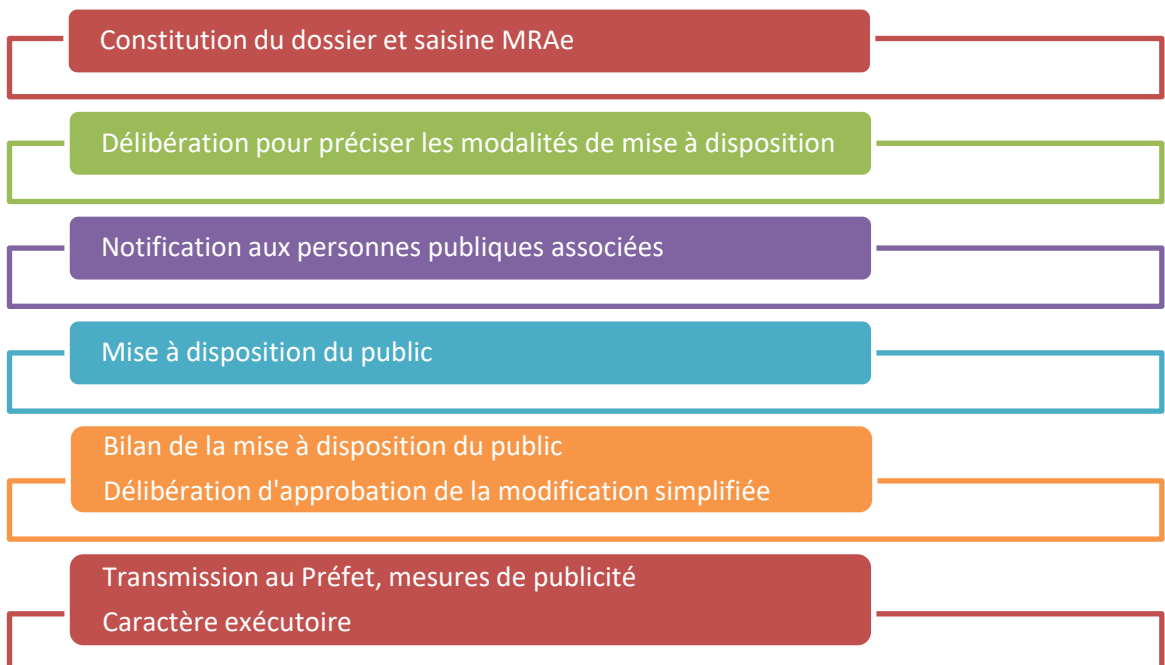
En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement écrit relèvent donc d'une procédure de modification simplifiée du PLU.

3. Informations relatives à la mise à disposition

3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier

Conformément aux dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier a fait l'objet d'une délibération de l'organe délibérant afin de fixer les modalités de la mise à disposition du dossier.

3.2. Mise à disposition du dossier dans la procédure administrative



Le code de l'urbanisme ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée d'un PLU, aucune concertation préalable obligatoire.

4. Modifications apportées au PLU

4.1. Objectifs et justifications de la modification

La communauté de communes des Gorges de l'Ardèche a engagé, pour la commune de Vallon-Pont-D'arc, la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Revoir le règlement écrit dans le secteur « la Ratière » pour soumettre une partie de la zone à opération d'aménagement d'ensemble,
- Adapter le règlement de la zone Nta à la réalisation d'un projet hôtelier,
- Revoir le règlement pour la couleur des toitures, la possibilité de toiture plate pour les annexes, la distance entre 2 constructions non contiguës, le recul par rapport aux limites séparatives, le nombre de place de stationnement en centre bourg,
- Revoir le règlement écrit pour les points obsolètes en lien avec la législation actuelle, notamment la SHOB/SHON, les articles 5 et 14,
- Mettre à jour les emplacements réservés.

4.1.1. Règlement graphique

En lien avec la reprise du règlement écrit, les zones inondables du territoire de Vallon Pont d'Arc sont affichées à l'aide d'une prescription surfacique au titre de l'article R151-31 et R151-34 issu du PPRI approuvé en date du 05/08/2020 quel que soit la zone impactée par le risque.

Le règlement graphique fait apparaître les emplacements réservés nécessaires au territoire de la commune de Vallon Pont d'Arc : ils sont issus de la liste initiale qui a été mise à jour. Tous les emplacements réservés réalisés sont supprimés du plan.

4.1.2. Règlement écrit

Le règlement écrit est adapté pour tenir compte de la législation actuelle dans les dispositions générales. Sont supprimées :

- les références obsolètes aux articles du règlement national d'urbanisme
- les lois issues d'autres législations, les rappels concernant les déclarations préalables,
- les références aux articles erronées, notamment pour les adaptations mineures,
- la date erronée d'arrêté préfectoral pour les zones de bruit Est rajouté le niveau sonore concernant la catégorie 3 des voies bruyantes,
- le paragraphe concernant le PPRI. Seule est rappelée l'existence d'une zone inondable figurée au règlement graphique et qui bénéficie d'un PPRI.

Au niveau des différentes zones du PLU, sont adaptés les prescriptions suivantes :

- toutes les prescriptions liées au PPRi sont supprimés dans les sous-secteurs par aléas inondables. Il est juste rappelé si la zone est inondable et que les prescriptions du PPRi s'appliquent. Sont concernées les zones UA, UB, UC, UE, AUA, AUB, AUE, AUT, A, N et NP,
- les références au monument historique sont supprimées. Par contre, il est rappelé que les servitudes d'utilité publique s'appliquent et qu'il faut s'y référer. Sont concernées les zones UA, UB, UC, UE, AUA, AUT et A,
- à l'article 5 caractéristiques des terrains, les prescriptions sont supprimées en lien avec la loi 2014-336 du 24 mars 2014 dite loi ALUR. Toutes les zones sont concernées,
- le terme de SHOB ou SHON n'est plus utilisé, il est remplacé par le terme « surface de plancher ». Sont concernées les zones UA, UB, UC, UE, OAU, AUA, AUB, AUC, AUD, AUE, AUT, A, N et NP,
- à l'article 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est retenu en cas de recul un minimum de 3 mètres dans toutes les zones,
- à l'article 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain est affichée une absence de prescription dans toutes les zones,
- à l'article 11 aspect extérieur, la couleur des toitures est complétée pour les tuiles canal qui doivent être de teinte traditionnelle locale. Sont concernées toutes les zones sauf la zone OAU et AUergc,
- à l'article 11 aspect extérieur, les toitures plates sont autorisées pour les annexes dans toutes les zones exceptées la zone UA et ses secteurs, et la zone OAU,
- à l'article 12 stationnement, la participation pour non réalisation de place de stationnement ne s'applique plus, elle est supprimée. Sont concernées les zones UA, UB, UC et AUD,
- à l'article 12 stationnement, le nombre de place de stationnement en zone UA est revu afin de permettre plus facilement des changements de destination dans le centre-bourg et dans les hameaux,
- à l'article 13 espaces libres et plantations, les prescriptions des zones OAU et NP concernant l'article L130-1 pour les espaces boisés classés sont supprimées. Lors de la recodification de la partie législative du code de l'urbanisme, l'article L113-2 réglemente les espaces boisés classés et les prescriptions sont reprises dans la modification du PLU,
- à l'article 14 coefficient d'occupation du sol, les prescriptions proposées en lien avec la loi 2014-336 du 24 mars 2014 dite loi ALUR sont supprimées. Toutes les zones sont concernées.

Pour la zone AUAb, il est proposé d'imposer pour l'orientation d'aménagement et de programmation qu'elle soit réalisée au sein d'une opération d'ensemble unique afin d'atteindre les objectifs poursuivis.

Le secteur NTa est revu pour la définition du secteur ; il est proposé de noter hébergement hôtelier à la place de colonie de vacances qui est trop spécifique. L'article 1 est revu pour simplifier les informations sans changer le sens de ce sous-secteur et ancrer les besoins autour de l'hébergement hôtelier. L'emprise au sol est renseignée pour les constructions et installations, ainsi que les

piscines. La construction à usage d'habitation pour le gardiennage est limitée en surface de plancher afin de garder cet usage. La hauteur est revue pour introduire la notion d'acrotère.

4.1.3. Emplacement réservé

Les emplacements réservés n°5, 6, 8, 9, 15, 21, 30, 36, 38, 41, 48, 49 et 58 dont les parties sont réalisées sont supprimés de la liste et ne sont plus affichés sur le plan de règlement graphique.

Les emplacements réservés n°22, 27, 31, 34, 37, 40, 43, 47, 59 sont adaptés dans leur libellé afin de prendre en compte les besoins de la commune.

4.2. Evolution du rapport de présentation

4.2.1. Emplacements réservés

a) Emplacements réservés avant modification

En application des dispositions des articles L151-41 et R151-38, R151-43, R151-48 et R151-50 du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique sont délimités les emplacements réservés. Pour le territoire de Vallon-Pont-D'arc, il s'agit de permettre à la collectivité de réaliser des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général

La liste des emplacements réservés est mise à jour. Seul sont notés ci-dessous les emplacements réservés qui évoluent.

Numéro	Libellé	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
5	Aménagement des abords de la RD579, dans la plaine des Mazes, en vue de la création d'une piste cyclable et de cheminement piéton	Département	44 600
6	Création, dans le quartier du Mas de Jaulet, d'un espace public le long de la RD579	Commune	1 250
8	Création d'une bretelle de raccordement entre la RD579 et St-Martin	Commune	1 636
9	Création d'une bretelle de raccordement sur la RD579 au niveau du Domaine de Colombier	Commune	3 670
15	Création d'une nouvelle desserte dans le quartier de Pré Paillère pour l'accès à de futurs équipements et installations	Commune	2 000
21	Aménagement d'une liaison entre la RD579 et le chemin des Vignerons. Desserte du quartier du Bourdaric	Commune	2 500
22	Création d'un parking à proximité du cimetière	Commune	4 000
27	Elargissement du chemin de Vallon et création d'une liaison avec les nouveaux quartier du Mas de Boule	Commune	1 300

Numéro	Libellé	Bénéficiaire	Surface (en m²)
30	Création d'une liaison transversale entre la future desserte des extensions du quartier de Carcalet et la VC n°8	Commune	1 400
31	Création d'un jardin public	Commune	4 500
34	Elargissement de la route du Pont de Salavas, VC n°12	Commune	900
36	Création d'une desserte du quartier de Clapouze depuis la place A. Neruda	Commune	3 000
37	Réservation pour les besoins du collège / création d'un parking	Commune	3 200
38	Aménagement d'un parking à proximité du centre bourg, relié à la route du pont d' Arc	Commune	1 900
40	Création d'une liaison entre la route du Pont de Salavas (VC n°12) et la place de la Salle des Fêtes	Commune	1 200
41	Aménagement du contournement Est de Vallon-Pont-D'arc dans le vallon de Ratière	Département	41 210
43	Création d'un embarcadère public et d'équipement d'accueil (aménagement d'une plage publique, création de stationnements, aménagements pour la mise à l'eau d'embarcations, équipements publics telles que des toilettes, abords captage, ...)	Commune	91 000
47	Elargissement de la voie d'accès au secteur habité dit du Planas	Commune	2 500
48	Aménagements liés à la création d'une station d'épuration	Commune	27 100
49	Extension de la station d' épuration	Commune	14 150
58	Création d'une nouvelle voie de desserte pour la future zone d'activité économique	Commune	5 000
59	Création d'un parking pour l'hôpital	Commune	3 000

b) Emplacements réservés après modification

Les emplacements réservés n°5, 6, 8, 9, 15, 21, 30, 36, 38, 41, 48, 49 et 58 dont les parties sont réalisées sont supprimés de la liste et ne sont plus affichés sur le plan de règlement graphique.

Les emplacements réservés n°22, 27, 31, 34, 37, 40, 43, 47, 59 sont adaptés dans leur libellé afin de prendre en compte les besoins de la commune.

Numéro	Libellé	Bénéficiaire	Surface (en m²)
5	/	/	/
6	Création, dans le quartier du Mas de Jaulet, d'un espace public le long de la RD579, côté Nord	Commune	1 502
8	/	/	/

Numéro	Libellé	Bénéficiaire	Surface (en m²)
9	/	/	/
15	/	/	/
21	/	/	/
22	Aménagement à proximité du cimetière	Commune	5 505
27	Elargissement du chemin de Carcalet et création d'une liaison avec les nouveaux quartier du Mas de Boule	Commune	1 357
30	/	/	/
31	Création d'un espace public	Commune	4 240
34	Elargissement de la rue Henri Barbusse	Commune	1 142
36	/	/	/
37	Création d'un parking	Commune	3 219
38	/	/	/
40	Création d'une liaison entre la rue Henri Barbusse et la place de la Salle des Fêtes	Commune	1 142
41	/	/	/
43	Création d'un aménagement public et d'équipement d'accueil (aménagement d'une plage publique, création de stationnements, aménagements pour la mise à l'eau d'embarcations, équipements publics telles que des toilettes, abords captage, ...)	Commune	105 758
47	Elargissement de la voie d'accès au secteur du Planas et impasse Ratière	Commune	2 739
48	/	/	/
49	/	/	/
58	Création d'une voie de desserte pour la zone d'activité économique, côté Nord	Commune	4 310
59	Réalisation d'un aménagement public	Commune	2 875

Les autres emplacements réservés restent inchangés pour le libellé, le bénéficiaire et la surface.

4.2.2. Tableau des superficies

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

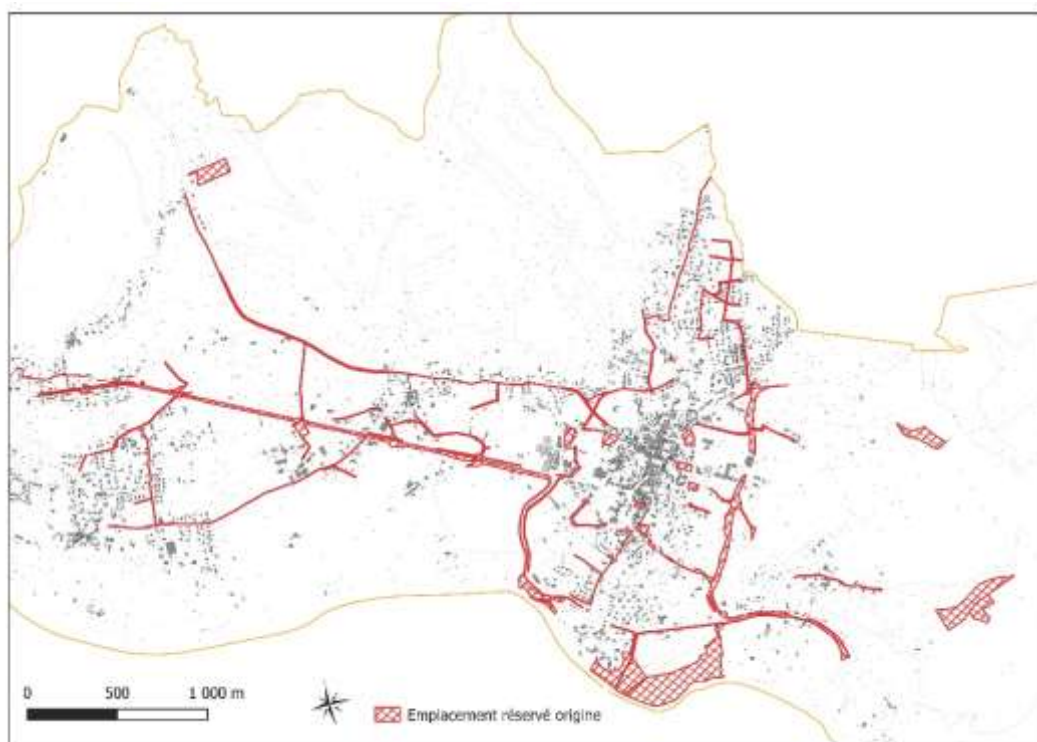
Le tableau des superficies des zones est modifié ; il constitue une pièce du dossier de la modification.

Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle du ban communal est lié à la numérisation du plan de règlement graphique sur le Système d'Information Géographique.

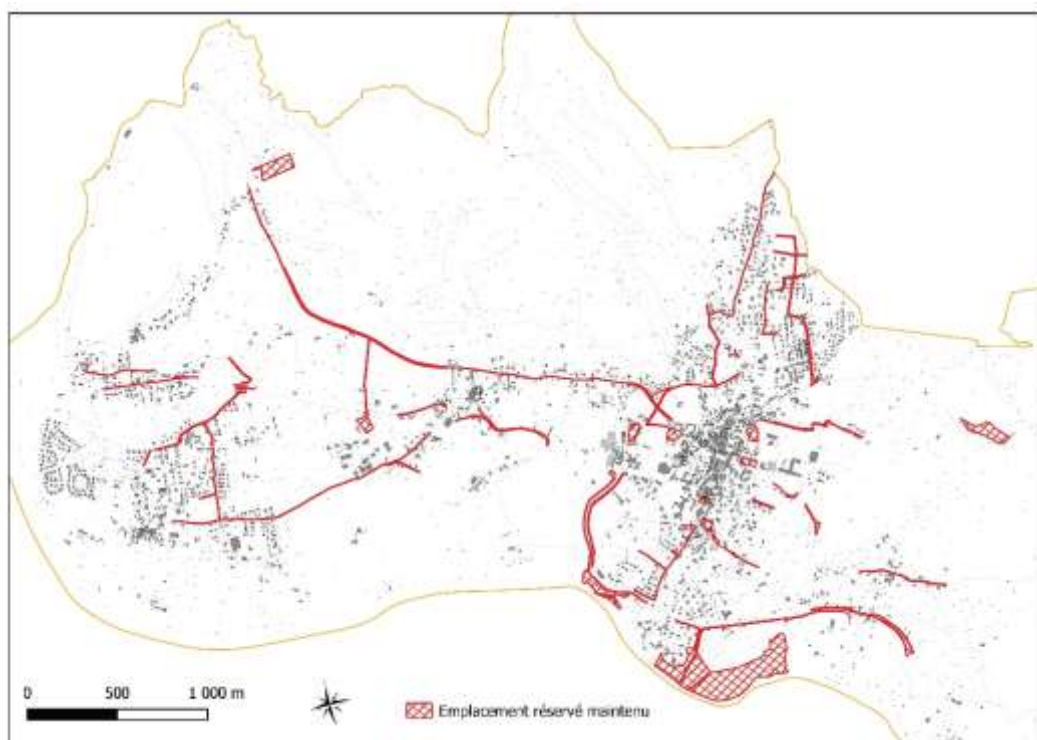
Dénomination des zones	PLU approuvé Surface en ha	PLU Modification 3 Surface en ha	Evolution des surfaces
ZONES URBAINES			
UA	17,14	17,14	/
UAa	3,28	3,28	/
UB	32,94	32,94	/
UBa	8,92	9,76	+0,84
UBai2a	0,37	0	-0,37
UBai3	0,45	0	-0,45
UC	148,58	174,58	+26
UCi1	12,82	0	-12,82
UCi2	0,98	0	-0,98
UCi2a	6,16	0	-6,16
UCi3	6,02	0	-6,02
UE	4,77	9,46	+4,69
UEi2a	3,46	0	-3,46
UEi3	1,21	0	-1,21
Total	247,19	247,19	/
ZONES A URBANISER			
OAU	13,15	13,15	/
AUA	36,61	39,23	+2,62
AUAa	8,56	8,56	/
AUAb	7,23	7,23	/
AUAc	17,33	17,33	/
AUAd	6,62	6,62	/
AUAi2a	1,32	0	-1,32
AUAi3	1,29	0	-1,29
AUB	17,91	17,91	/
AUC	13,07	13,07	/
AUD	1,21	1,21	/
AUE	7,41	11,69	+4,28
AUEei2a	1,79	0	-1,79
AUEei3	2,47	0	-2,47
AUergc	27,74	27,74	/
AUT	1,70	1,70	/
Total	165,48	165,48	/
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES			

Dénomination des zones	PLU approuvé Surface en ha	PLU Modification 3 Surface en ha	Evolution des surfaces
A	245,14	380,0	+134,83
Ai1	129,84	0	-129,84
Ai2	0,57	0	-0,57
Ai2a	3,00	0	-3
Ai3	1,42	0	-1,42
N	988,66	1080,36	+91,70
Ni1	90,26	0	-90,26
Ni2	1,00	0	-1
Ni2a	0,42	0	-0,42
Nh	6,85	12,38	+5,53
Nhi2a	0,80	0	-0,80
Nhi3	0,25	0	-0,25
Nhi3a	4,47	0	-4,47
NS	0	6,03	+6,03
NSi1	6,03	0	-6,03
Nt	4,04	134,65	+130,6
Nti1	127,15	0	-127,15
Nti2	3,45	0	-3,45
Nta	7,85	7,85	/
NP	698,37	830,39	+132,02
NPi1	129,69	0	-129,69
NPi2	2,09	0	-2,09
NPi3	0,22	0	-0,22
NPE	0	1,47	+1,47
NPE1	0,68	0	-0,68
NPE2	0,49	0	-0,49
NPE3	0,30	0	-0,30
Total	2 453,18	2 453,18	/
TOTAL GENERAL	2 865,85	2 865,85	/

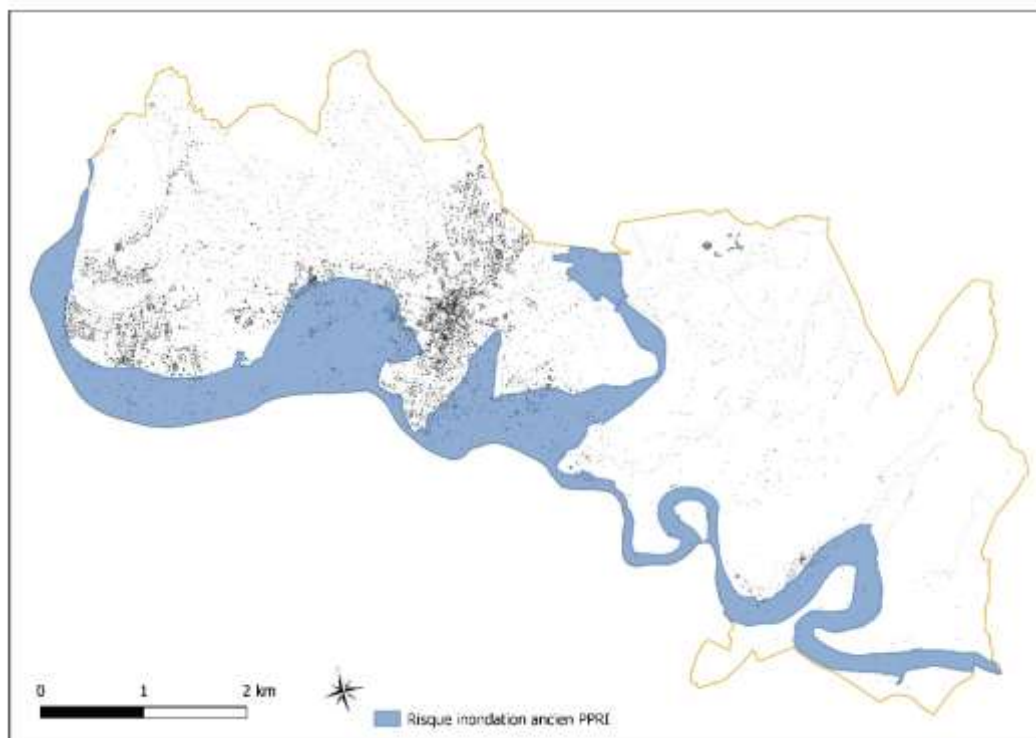
4.3. Modification apportée en règlement graphique



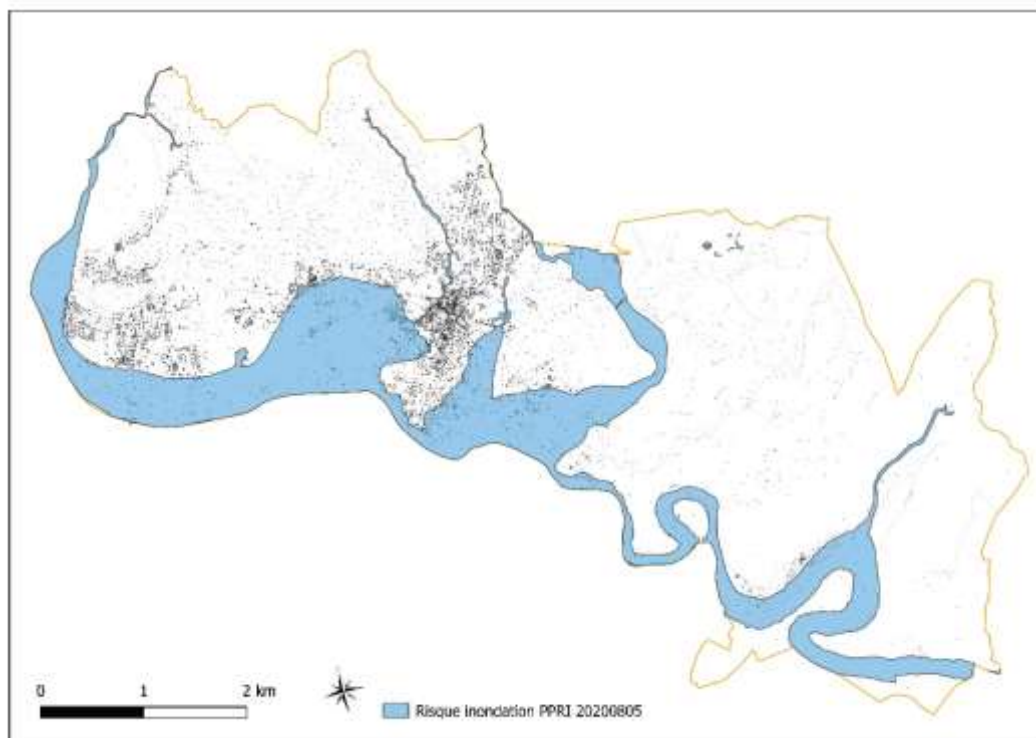
Emplacements réservés avant modification – source : PLU 23/09/2020



Emplacements réservés après modification – source : IATE



Zones inondables avant modification – source : PLU 23/09/2020



Zones inondables après modification – source : PPRI 05/08/2020

4.4. Modification apportée au règlement écrit

Le règlement écrit des dispositions générales et de toutes les zones est mise à jour en fonction de la législation actuelle comme énoncé au 4.1.2.

Les adaptations particulières sont présentées ci-après pour les zones concernées, article par article et uniquement lorsqu'il y a une adaptation :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Toutes les zones	
<u>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> A une distance des limites au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 ou 5 mètres (en fonction de la zone)	<u>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> A une distance des limites au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres
<u>Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété</u>	<u>Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété</u> Non réglementé
<u>Article 11 – Aspect extérieur</u> Les toitures doivent être réalisées en tuiles canal.	<u>Article 11 – Aspect extérieur</u> Les toitures doivent être réalisées en tuiles canal de teinte traditionnelle locale Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions annexes

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Zone UA	
<p><u>Article UA12 – Stationnement</u></p> <p>Il est notamment exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement : 1 place/logement - Bureaux et services : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher - Commerces : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher - Hôtels 1 place/chambre - Restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant (pour les hôtels restaurants, ces chiffres ne sont pas cumulatifs) - Salles de spectacle : 1 place/3 personnes admises dans l'établissement - Etablissements d'enseignement : 1 place/classe <p>La règle applicable aux constructions ou établissement non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux établissements publics, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain proche (moins de 300 mètres) le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, ou s'il existe à proximité des espaces de stationnements publics pouvant répondre aux besoins des dites constructions.</p>	<p><u>Article UA12 – Stationnement</u></p> <p>Pas de prescription</p>
Zone AUAb	
<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>Un sous-secteur AUAb aux abords immédiat du centre bourg de Vallon, secteur de Ratière, où seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement dont ce sous-secteur fait l'objet. Le COS de secteur y est plus important en raison de sa continuité avec le centre bourg de Vallon.</p>	<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>Un sous-secteur AUAb aux abords immédiat du centre bourg de Vallon, secteur de Ratière, où seule une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant est autorisée en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dont ce sous-secteur fait l'objet.</p>
Zone Nta	
<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>Un sous-secteur Nta pour l'accueil d'aménagements destinés à l'hébergement et aux activités liés à des colonies de vacances ou autres types de groupes de visiteurs ;</p>	<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>Un sous-secteur Nta pour l'accueil d'aménagements destinés à l'hébergement hôtelier ;</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p><u>Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</u></p> <p>En outre, en sous-secteur Nta sont admises :</p> <p>Les constructions nouvelles de faible densité à usage d'hébergement hôtelier permettant l'accueil de groupes ;</p> <p>Les constructions nouvelles de faible densité à usage d'habitation destinées directement au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements et activités touristiques, et les constructions nécessaires au fonctionnement des activités touristiques du sous-secteur ;</p> <p>Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les installations qui y sont directement liées</p> <p>Les aménagements et équipements publics (voirie, aires de stationnements notamment) liés au fonctionnement des établissements et activités touristiques du sous-secteur,</p> <p>Les piscines.</p>	<p><u>Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</u></p> <p>En outre, en sous-secteur Nta sont admises :</p> <p>Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurant.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation destinées directement au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des hébergements hôteliers ;</p> <p>Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les installations liées et nécessaires aux hébergements hôteliers.</p> <p>Les aménagements et équipements publics (voirie, aire de stationnement, etc.) liés et nécessaires aux hébergements hôteliers,</p> <p>Les piscines liées et nécessaires aux hébergements hôteliers.</p>
<p><u>Article N9 – Emprise au sol</u></p> <p>Non réglementé</p>	<p><u>Article N9 – Emprise au sol</u></p> <p>En zone Nta, la surface de plancher de la construction à usage :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'habitation destinée directement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire est limitée à 80 m²,- d'hébergement touristique est limitée à 3700 m². <p>En zone Nta, l'emprise au sol de la piscine est limitée à 250 m².</p>
<p><u>Article N10 – Hauteur maximale des constructions</u></p> <p>La hauteur des constructions avant travaux ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit.</p>	<p><u>Article N10 – Hauteur maximale des constructions</u></p> <p>La hauteur des constructions à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Dans le secteur Nta, la hauteur des constructions à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.</p>

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement :

- les emplacements réservés réalisés sont supprimés de la liste et aucun nouveau emplacement réservé n'est rajouté,
- les zones inondables affichées sur le plan de règlement graphique sont issues du PPRI approuvé en date du 05/08/2020,
- le règlement écrit a subi un toilettage pour répondre à la législation actuelle sans adaptation des prescriptions. Seule la zone Nta bénéficie d'adaptions mineures pour afficher un projet touristique de type hôtel et non pas une colonie de vacances,
- les espaces agricoles et naturels sont donc préservés dans leur usage et dans leur insertion dans les sites et paysages.