



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CLAVEYSON

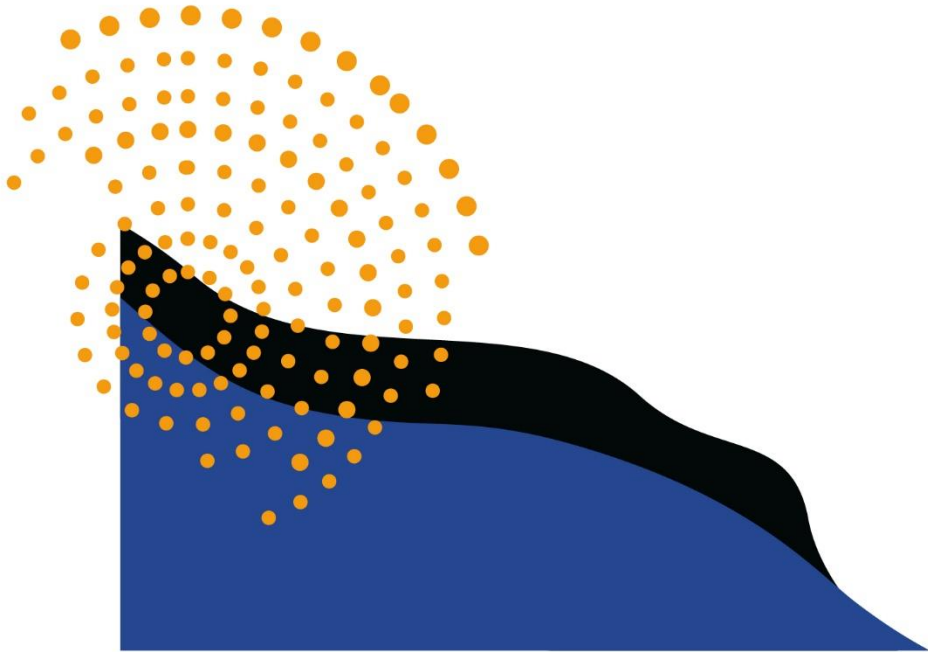
V JUILLET 2024



SOMMAIRE

LE CONTEXTE	1
Le contexte territorial	4
Le champ d'application de la présente modification	9
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	10
Les objets de la modification	11
Mise à jour des emplacements réservés	12
Mise en place d'un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées	17
Les impacts de la modification sur les surfaces des zones.....	19
Les incidences de la modification sur l'environnement.....	20

LE CONTEXTE



LE CONTEXTE TERRITORIAL

Rappel de la situation géographique et des principales dynamiques démographiques

La commune de Claveyson est située à une trentaine de kilomètres de Valence et à une quinzaine de kilomètres de St Vallier.

Elle bénéficie d'un certain dynamisme démographique (+0.5 % de croissance annuelle depuis 2015), lié à son cadre de vie qualitatif et sa situation privilégiée à proximité des pôles d'emplois importants de la vallée du Rhône.

Profil communal

- Superficie : 16.13 km²
- Population municipale en 2021 (publication INSEE 2024) : 904 habitants
- Densité : 56 habitants au km²
- Altitude : de 197 mètres à 238 mètres

- **Commune intégrée :**

A la Communauté de communes Porte de Drômardèche
Au SCoT des Rives du Rhône

- **Ses limites territoriales sont définies par :**

Au Nord : St Jean de Galaure, Saint Avit

À l'Est : Ratières

Au Sud : Bren et

À l'Ouest : St Barthélémy de Vals



Rappel de la hiérarchie des normes

Depuis la loi ALUR et en présence d'un SCoT, ce qui est le cas de la commune, le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	Oui – SCOT des Rives du Rhône
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de mobilité	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	PLH de la CCPorte de DrômArdèche
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non concerné

De plus les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial.

Concernant les autres thématiques, le PLU doit justifier de sa compatibilité avec le SCoT, celui-ci étant un document intégrateur des autres normes supérieures.

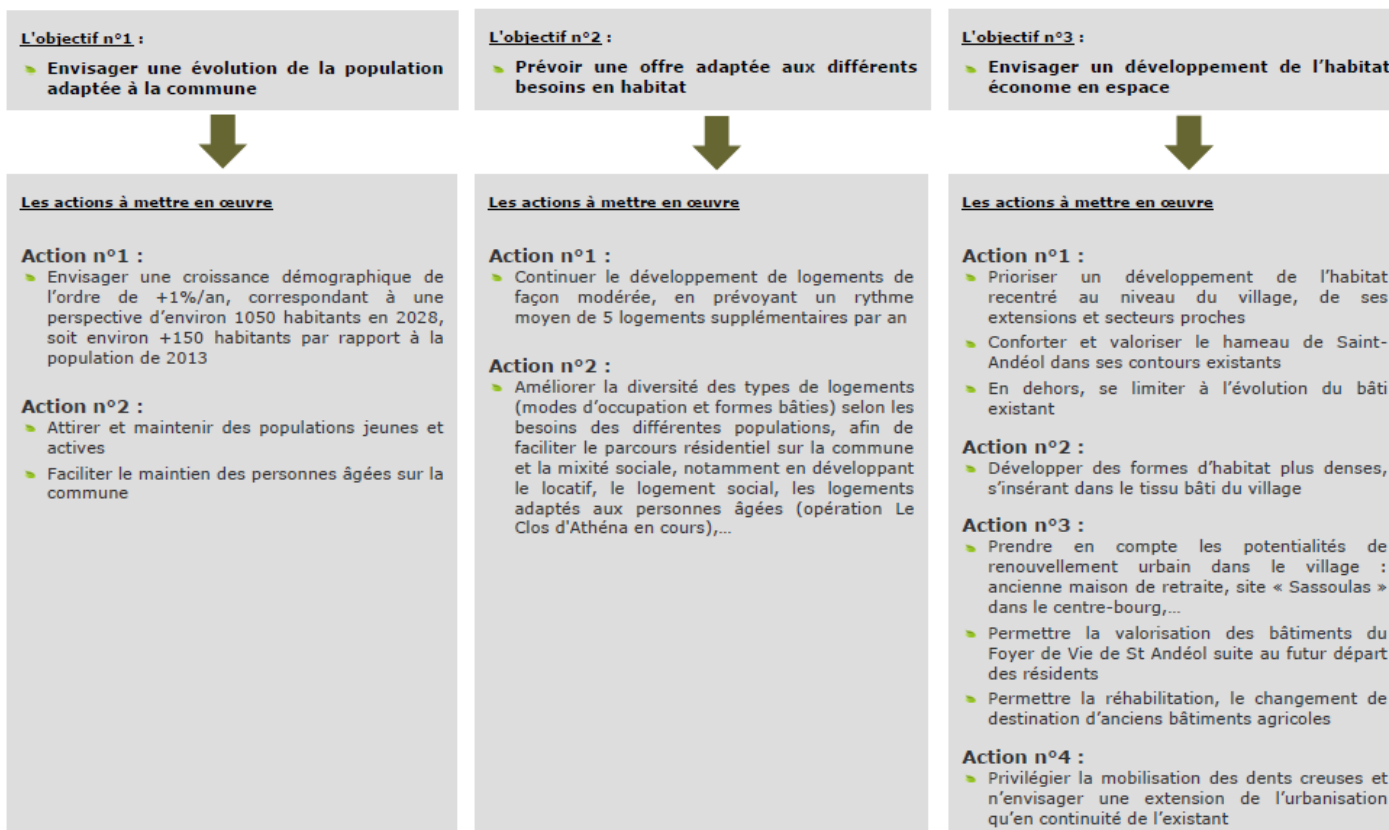


Le PLU en vigueur sur le territoire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune actuellement en vigueur a été approuvé en janvier 2019.

Le présent dossier porte sur la modification n°1 de ce PLU.

Le PLU prévoit des orientations exprimées en plusieurs grands axes dans son PADD :



IV. CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU PADD

Legend:

- Limites communale
- Principal axe de circulation
- Ligne TGV
- Réseau hydrographique

ORIENTATION 1

- Permettre la valorisation des bâtiments du foyer de vie
- Prendre en compte les potentialités de renouvellement urbain
- Prioriser un développement de l'habitat reconverti au niveau du village et ses extensions existantes
- Conforter et valoriser le hameau de Saint-Andéol dans ses contours existants

ORIENTATION 2

- Conforter l'offre en stationnement
- Conforter les équipements communaux
- Faire du site du Clos d'Athéna un lieu de vie du village
- Prévoir éventuellement des emplacements nouveaux pour du commerce
- Développer un maillage de circulation modes doux

ORIENTATION 3

- Conforter les zones d'activité existantes et prévoir l'extension de la ZA des Serniers
- Permettre le développement des exploitations agricoles
- Préserver et mettre en valeur les points de vue remarquable
- Développer et favoriser le développement des itinéraires de randonnée et de vélotourisme
- Faciliter le maintien voire le développement des commerces
- Favoriser le développement du tourisme vert
- Permettre le maintien du tissu artisanal et de service en mixité de fonction
- Préserver le potentiel agricole

ORIENTATION 4

- Conforter la qualité paysagère du cœur de village
- Prendre en compte le périmètre de protection du captage d'eau potable
- Prendre en compte le risque mouvement de terrain
- Préserver et mettre en valeur les bâtis patrimoniaux
- Préserver les arbres remarquables
- Préserver et valoriser la coulée verte du Bion
- Aléa argile (risque : moyen)
- Prendre en compte la présence de canalisations de transport d'hydrocarbures
- Encadrer le développement de l'urbanisation, privilégier un développement rassemblé en densification
- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Préserver les espaces boisés
- Corridor aquatique fonctionnel
- Corridor terrestre fonctionnel

Pour traduire ce projet le PLU a mis en place le zonage suivant :
(surfaces extraites du rapport de présentation du PLU)

Zones PLU		Superficie PLU (ha)	
UA	UA	6.47	4.80
	UAa		0.08
	UAh		1.59
UC	UC	24.88	14.75
	UCnc		10.13
Ui	Ui1	3.91	1.91
	Ui2		2.00
Ue		0.20	
/		/	
/		/	
		35.46	
	AUa	1.82	0.46
	AUc		1.36
/		/	
		1.82	
		37.28	
	A	1071.39	1054.18
	Ap		10.22
	Aeo		6.34
	Ae		0.26
	Atl		0.39
		1071.39	
N		515.07	
		515.07	
		1586.46	
		1623.74	



LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRESENTE MODIFICATION

La procédure de modification

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41

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.

Article L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée

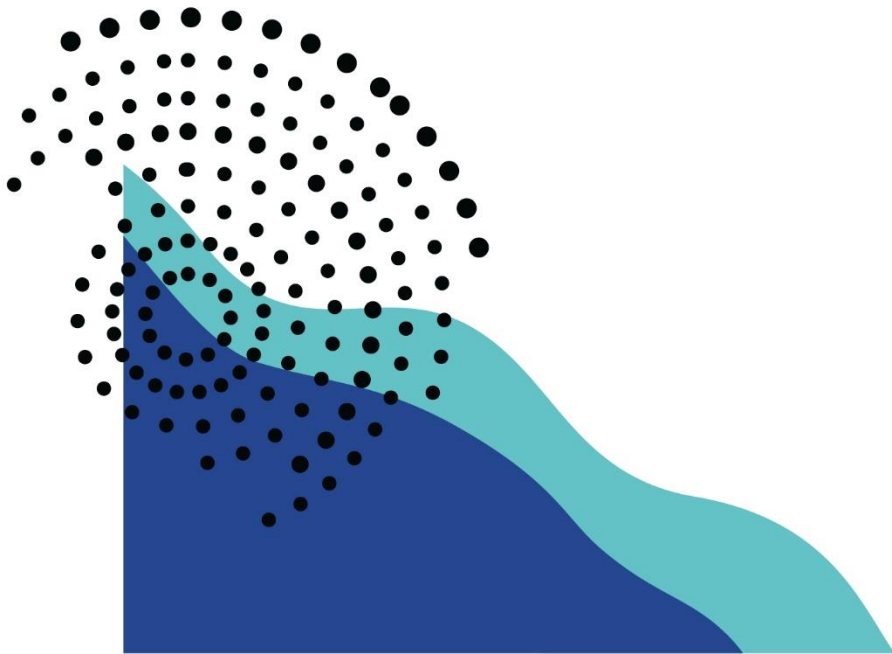
- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

La présente procédure entre dans le cadre de l'article L153-41 du code de l'urbanisme



LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objets de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Mise à jour des emplacements réservés
- Mise en place d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)



MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le PLU de la commune a mis en place 10 emplacements réservés concernant l'extension des équipements, la mise en place de nouveaux accès, des sécurisations de carrefours/voiries, des chemins piétonniers.

Les projets et les besoins communaux évoluent. Aussi il est nécessaire de faire évoluer l'outil « emplacement réservé » dont on rappelle qu'il rend la collectivité bénéficiaire de la réserve, prioritaire pour acheter le terrain en vue de mettre en place un équipement ou un aménagement d'intérêt collectif.

Les points modifiés

3 emplacements réservés sont supprimées et deux sont ajoutés :

Suppression des emplacements réservés

- ER6 : Création d'une liaison piétonne le long de la route de la Galaure
- ER7 : Création d'une connexion piétonne entre Montvalprés et le centre bourg via l'impasse des Rives de Bion
- ER9 : Aménagement de l'accès de la route de la Madone de Saint-Andéol et de ses abords



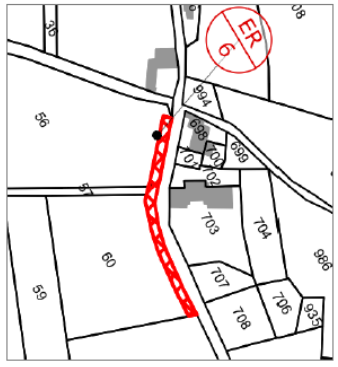
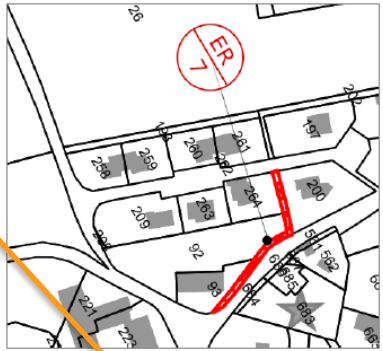
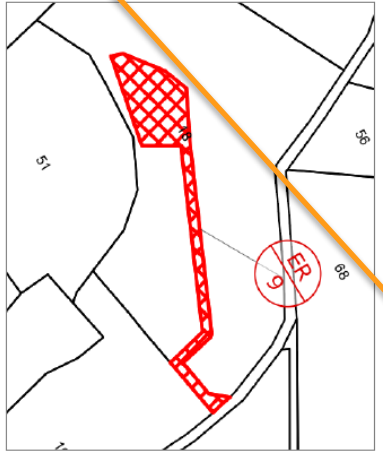
L'ER 6 n'est pas utile en effet il est situé sur la rive de la voie sans construction et nécessiterait de déporter la voie pour aménager le chemin contre l'école et éviter des traversées piétonnes

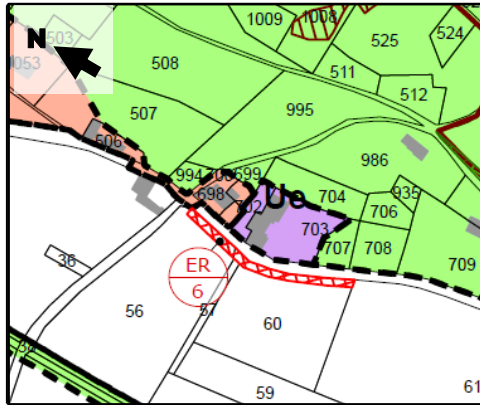
L'ER 7 n'est plus utile : un chemin piétonnier est aménagé à proximité immédiate:



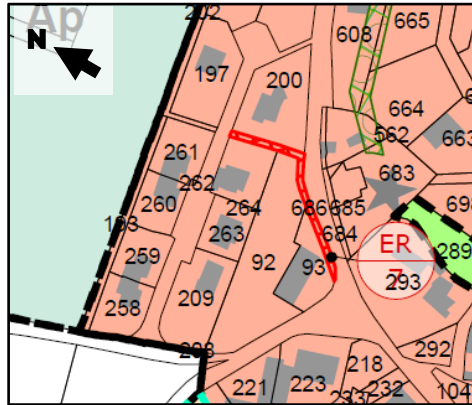
L'ER 9 : un accès est déjà existant à travers les prés et les bois.

Les évolutions du plan de zonage sont présentées page suivante.

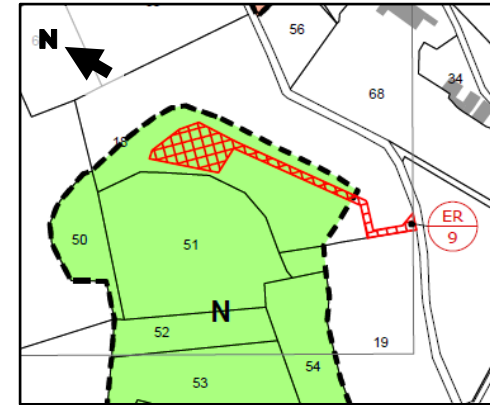
ER6	Création d'une liaison piétonne le long de la route de la Galaure		Route de la Galaure, à hauteur de l'école Saint-Sébastien		535 m ²
ER7	Création d'une connexion piétonne entre Montvalprés et le centre-bourg, via l'impasse des Rives du Bion	Commune	Village, secteur de Montvalprés et impasse des Rives du Bion		250 m ²
ER9	Aménagement de l'accès à la Madone de Saint-Andéol et de ses abords	Commune	Saint-Andéol		2 226 m ²



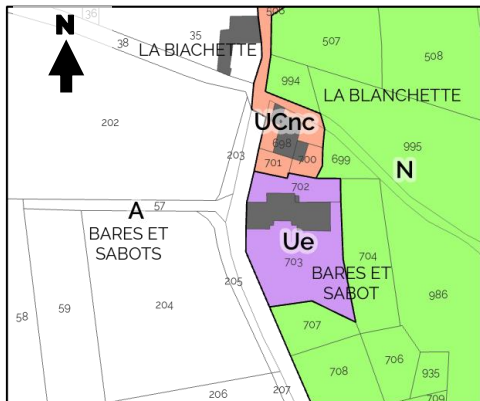
Règlement graphique **avant** la présente modification



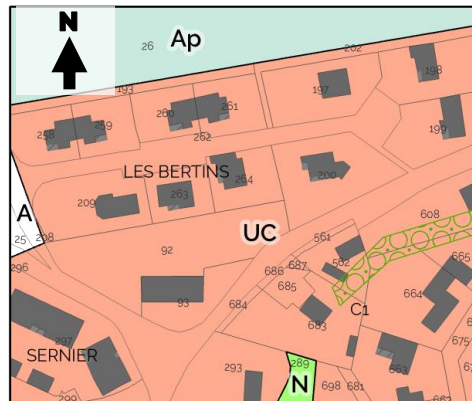
Règlement graphique **avant** la présente modification



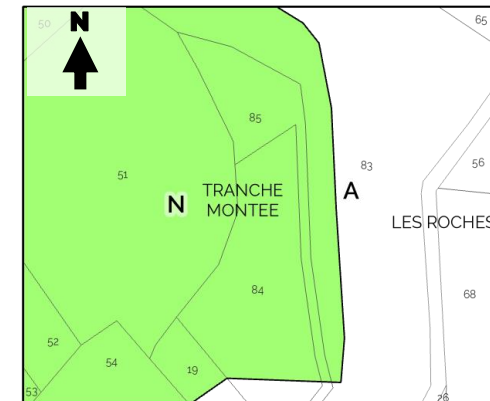
Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification

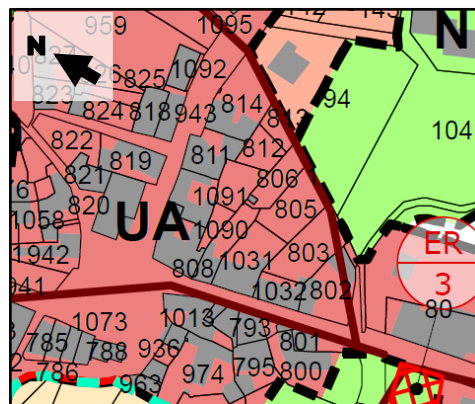
Ajout d'emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants sont mis en place :

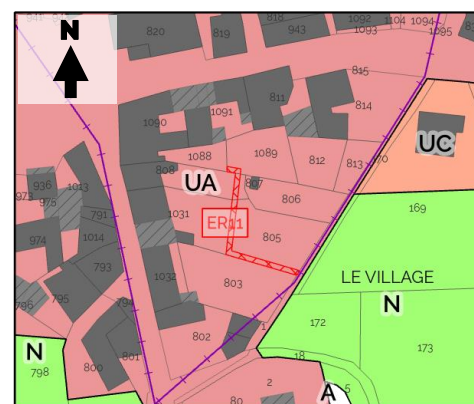
ER 11 : aménagement d'une voie piétonne donnant accès au passage piétonnier en cours de réalisation entre la mairie de la salle des associations en zone U pour une surface de 66 m² (1.40 m X 47.6 m) au bénéfice de la commune



Photographie aérienne



Règlement graphique **avant** la présente modification



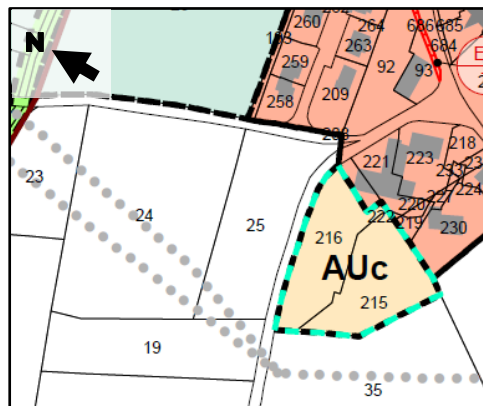
Règlement graphique **après** la présente modification



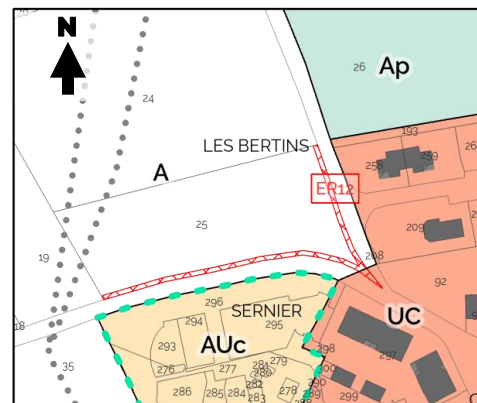
ER 12 : Création d'une bande piétonnière parcelle ZS25 sur la route de Champana/route de champagne pour sécuriser les trajets des piétons sur une voie très étroite aux abords du croisement le long de la zone AUc pour faciliter son accès piétonnier.



Photographie aérienne



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



MISE EN PLACE D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le PLU a identifié des demeures de caractère au titre de l'article L151-19. Parmi celles-ci une belle demeure a été identifiée route du château.

Un projet de création d'accueil touristique (hébergement dans la demeure et accueil de maraîchers, séminaires etc) est prévu sur cette maison. Une extension, des aménagements intérieurs et extérieurs sont nécessaires. Aussi il apparaît nécessaire de prévoir un STECAL qui porte sur la seule parcelle de la propriété (son parc) : parcelle 188.

Les points modifiés

Le zonage

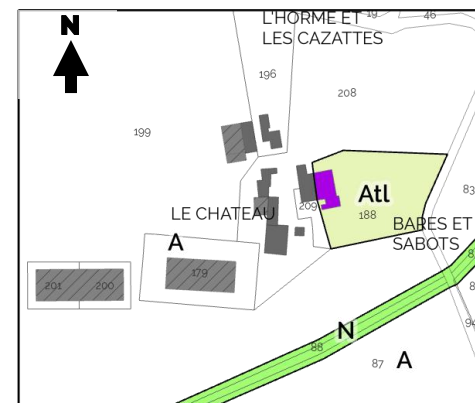
Le zonage est modifié avec la création d'une zone Atl (zone déjà existante dans le PLU). La surface concernée représente environ 4700m².



Photographie aérienne



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



Le règlement

Il n'est pas modifié. La zone Atl existe et prévoit les dispositions suivantes :

En zone Atl :

- Le changement de destination en faveur de l'habitation ou de l'hébergement hôtelier et touristique.
- Les aménagements à vocation d'hébergement hôtelier et touristique.
- La construction nouvelle à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, dans la limite de 20m² de surface totale et d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'une surface totale initiale supérieure à 50m² :
 - L'extension dans la limite de 33% de la surface totale initiale, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions), de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
 - Les annexes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale et dans la limite de 40 m² de surface totale et d'emprise au sol (total des annexes (existantes et à créer) hors piscine);
 - Les piscines liées à une habitation existante ou réalisée simultanément, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale, dans la limite d'une par tènement et de 50m² maximum de superficie de bassin.



LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

La surface des zones est modifiée de la façon suivante :

Zones PLU		Superficie PLU <u>avant</u> la modification de droit commun n°1 (ha)		Superficie PLU <u>après</u> la modification de droit commun n°1 (ha)	
UA	UA	6,5	4,8	6,5	4,8
	Uaa		0,1		0,1
	Uah		1,6		1,6
UC	UC	24,9	14,8	24,9	14,8
	UCnc		10,1		10,1
UI	UI1	3,9	1,9	3,9	1,9
	UI2		2,0		2,0
UE			0,2		0,2
Sous-total U			35,5		35,5
AUa			0,5		0,5
AUc			1,4		1,4
Sous-total AU			1,8		1,8
Sous-total U+AU			37,3		37,3
A	A		1054,2		1053,7
	Ap		10,2		10,2
	Aeo		6,3		6,3
	Aeo		0,3		0,3
	Atl		0,4		0,8
Sous-total A			1071,3		1071,3
N			515,1		515,1
Sous-total N			515,1		515,1
Sous-total A+N			1586,5		1586,5
Total			1623,7		1623,7



LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB		-	-
Paysage et patrimoine			
Consommation foncière		-	-
Qualité de l'air		-	-
Mobilité		-	-
Ressource en eau		-	-
Émission de GES		-	-
Energie		-	-