

Département de la Drôme

Commune de
SEDERON

MODIFICATION N°2 DU PLU

**ADAPTATION RÈGLEMENT ZONES A ET N ET CRÉATION STECAL NE
CRÉATION ET MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
MODIFICATIONS ZONES AUA LE PLAN**

1 – Notice explicative



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

avr.-19
5.17.102

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	ADAPTER LE RÈGLEMENT DES ZONES A ET N AU CODE DE L'URBANISME ACTUEL	3
3	CRÉATION ET MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RESERVES	10
4	MODIFICATIONS ZONES AUA QUARTIER DU PLAN	16
5	CONTENU DE LA MODIFICATION	23
6	LES PIÈCES MODIFIÉES	24

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de SEDERON dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 juin 2009, qui a ensuite fait l'objet d'une 1^{ère} procédure de modification approuvée le 10/09/2014.

La présente procédure de modification est mise en œuvre par la commune de Séderon, afin d'ajuster le PLU sur les points suivants :

- Adapter le règlement des zones A et N aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme afin notamment :
 - D'autoriser l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes dans l'ensemble des zones agricoles et naturelles ;
 - De créer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone N afin de pérenniser des activités existantes ;
- Créer un emplacement réservé et en modifier un autre à l'Est du centre village en zone AUa ;
- Modifier les orientations d'aménagement et le règlement des secteurs AUa3, AUa4 et AUa5 ;

CONSIDERANT

- Que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ;
- Que le projet est concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser),

Par conséquent ce projet d'ajustement du PLU relève d'une procédure de modification de droit commun.

2

ADAPTER LE RÈGLEMENT DES ZONES A ET N AU CODE DE L'URBANISME ACTUEL

2.1 Contexte et objectifs

2.1.1. Le PLU actuel :

Du fait des dispositions réglementaires en vigueur au moment de l'approbation du PLU, dans le règlement actuel, les possibilités d'évolution des bâtiments existants diffèrent sensiblement entre la zone A et la zone N d'une part et d'autre part ne répondent plus aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

**Rappel synthétique des dispositions actuelles du règlement
concernant l'évolution des bâtiments existants en zones A et N :**

En zone A :

Les bâtiments existants non liés à une exploitation agricole ne peuvent pas évoluer car seules sont autorisées en zone A, en dehors du secteur Ap :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux.

En zone N :

En plus des constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux **sont autorisés** :

L'extension des <u>constructions</u> :	L'extension est limitée à 250 m2 de SHON après travaux.
Les annexes aux <u>habitations</u> :	Les piscines, et les annexes -non accolées- à une habitation sont autorisées que si elles respectent les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Elles doivent être liées à une habitation existante, - Elles doivent être implantées à proximité immédiate de cette habitation
Le changement de destination des bâtiments :	Le changement de destination à des fins d'habitation est autorisé dans le volume existant.

2.1.2. Les évolutions réglementaires récentes (art. L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme) :

> En zone N, le code de l'urbanisme impose désormais que :

- les possibilités d'**extension et d'annexes aux habitations** existantes soient encadrées par le règlement, de manière à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- l'**extension des bâtiments d'activités n'est plus admise** dans l'ensemble de la zone N. Elle n'est possible que dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à délimiter autour de ces activités, à condition que cela soit justifié.

- le **changement de destination** de bâtiments ne peut être autorisé **que pour des bâtiments repérés sur le plan de zonage** et non plus de manière systématique pour tous les bâtiments de la zone N. En outre, la demande d'autorisation d'urbanisme préalable au changement de destination est désormais soumise à l'avis conforme de la commission départementale des sites.

> En zone A, le code de l'urbanisme permet désormais, comme en zone N :

- l'**extension et les annexes aux habitations**, de manière encadrée par le règlement afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

> Dans les zones A et N le code de l'urbanisme permet les « constructions et installations **nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

> Enfin, le règlement du PLU concernant l'évolution des habitations, ainsi que la délimitation de STECAL, doivent être soumis à l'avis de la CDPENAF¹. Le dossier de modification devra donc être soumis à l'avis de cette commission avant sa mise à l'enquête publique.

¹ CDPENAF : Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

2.2 Le Projet de Modification

Sur ce point de l'adaptation du règlement des zones A et N au nouveau cadre réglementaire, la modification du PLU consistera donc à :

- Modifier le règlement des zones A et N :

> Pour autoriser dans ces deux zones :

- l'extension des habitations, dans la limite de 33% de la surface totale initiale et de 250 m² de surface totale après travaux.
- les annexes (non accolées) aux habitations dans la limite de 35 m² de surface totale et de 5 m de hauteur. Pour les piscines, la surface de bassin est limitée à 50 m². Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 30 m des habitations.

L'extension et la création d'annexe ne seront possibles que si la surface totale initiale de l'habitation est supérieure à 60 m².

Les conditions imposées permettront ainsi de respecter les dispositions prévues par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Ces deux alinéas s'appliqueront à l'ensemble de la zone A et de la zone N, à l'exception du secteur Ap de la zone agricole.

> Pour adapter l'alinéa sur les constructions nécessaires aux services publics à la nouvelle rédaction du code de l'urbanisme.

Nota : En ce qui concerne le changement de destination, aucun bâtiment restant à transformer n'est identifié en zone N et aucun bâtiment n'avait été repéré en zone A : aucun repérage spécifique ne sera donc à faire dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.

- Délimiter des secteurs particuliers « Ne » autour de bâtiments d'activités qui sont implantés en en zone N, afin d'autoriser leur extension.

Deux activités économiques sont implantées dans la zone N du PLU : jusqu'ici le règlement autorisait l'extension de toutes les constructions (dans la limite de 250 m²) quelle que fût leur destination. Le code de l'urbanisme actuel ne permettant l'extension systématique que pour les habitations, un secteur particulier dénommé « Ne » sera créé, dans lequel l'extension des constructions à usage d'activités économique sera autorisée, dans la limite de 250 m² de surface après travaux.

> Seront donc délimités des secteurs Ne :

- autour de l'auberge (RD542 à l'entrée nord du territoire)



- autour du bâtiment d'une entreprise de maçonnerie (à côté de la zone UI à l'entrée nord du territoire)



2.3 Contenu de la modification

> Modification du règlement écrit :

Le règlement de la zone agricole sera modifié et complété de la manière suivante (~~les éléments supprimés sont en caractères barrés rouge~~ et les éléments ajoutés sont en caractères bleu) :

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES
[...]

Sont en outre admis dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Ap :

- [...]
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires ~~à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques~~ à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont en outre admis dans la zone A, à l'exception du secteur Ap, à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 60 m² à la date d'approbation du PLU :

- L'extension des habitations existantes limitée à 33% de la surface totale initiale et à 250 m² de surface totale (existant plus extension) après travaux.
- Les annexes (non accolées) aux habitations existantes, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation, dans la limite de 35 m² de surface totale de l'ensemble des annexes. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
[...]

La hauteur maximum pour les annexes (non accolées) aux habitations est de 5 mètres.

[...]

Le règlement de la **zone naturelle** sera modifié pour reprendre les mêmes dispositions et sera complété pour prendre en compte la création des **STECAL Ne** :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

[...]

La zone N comprend un secteur Ne correspondant à des activités économiques.

[...]

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires ~~à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques~~ à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ~~— Les constructions à usage d'annexes* et de piscines à conditions qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.~~
- ~~— Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - ~~— L'aménagement* et l'extension* limitée à 250 m² de SHON* après travaux des constructions existantes. L'aménagement* des constructions existantes de plus de 250 m² de SHON* est autorisé dans le volume existant sans changement de destination.~~
 - ~~- Le changement de destination est admis dans les limites du volume existant et pour un usage d'habitation uniquement.~~~~
- A condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 60 m² à la date d'approbation du PLU :
 - L'extension des habitations existantes limitée à 33% de la surface totale initiale et à 250 m² de surface totale (existant plus extension) après travaux.
 - Les annexes (non accolées) aux habitations existantes, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation, dans la limite de 35 m² de surface totale de l'ensemble des annexes. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Dans le secteur Ne, est en outre admis :

- L'extension des constructions à usage d'activités économiques existantes dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux (existant + extension).

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

[...]

La hauteur maximum pour les annexes (non accolées) aux habitations est de 5 mètres.

[...]

2.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera très limité car :

- Les habitations existantes (non liées à une exploitation agricole) en zone agricole sont en nombre très réduit.
- Le règlement actuel autorise déjà l'extension des constructions en zone naturelle.

L'impact sera également limité par le règlement proposé, qui encadre fortement les possibilités d'extension par deux seuils cumulatifs et un critère de localisation pour les annexes :

- 33 % de la surface totale du bâtiment existant et à condition que la construction initiale présente une surface totale d'au moins 60 m² ;
- 250 m² de surface de plancher totale après travaux ; (certains bâtiments qui présentent déjà une surface de plancher supérieure ne pourront donc pas être agrandi).
- 35 m² d'emprise au total pour l'ensemble des annexes et 50 m² pour les piscines ;
- À condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (30 mètres maximum) et dans la limite de 5 m de hauteur pour la réalisation des annexes ;

D'autre part, le titre VI du règlement qui régit l'aspect extérieur des constructions fixe des règles visant à l'intégration des constructions à leur environnement et notamment impose aux annexes de présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

- La création des secteurs Ne permettent simplement de conserver les possibilités (limitées à 250 m²) d'extension des bâtiments d'activités, qui étaient déjà prévues dans le PLU actuel.

En résumé, cette modification :

- ne modifie pas, ou uniquement dans un sens plus restrictif, les possibilités d'évolution des bâtiments existants déjà prévues dans le PLU actuel en zone N ;
- ne modifie pas les possibilités d'évolution des bâtiments existants déjà prévues dans le PLU actuel en secteur Ap ;
- permet simplement une évolution très limitée et encadrée des quelques habitations existantes en zone A, sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone.

>> Elle aura donc un impact négligeable sur l'environnement.

3

CRÉATION ET MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 Contexte et objectif

Projet d'aménagements à l'échelle du village :

La commune de Séderon poursuit ses réflexions pour le réaménagement d'espaces publics et de bâtiments communaux, avec l'aide du CAUE, qui a synthétisé les besoins de la commune :

> Des espaces publics à aménager en vue de :

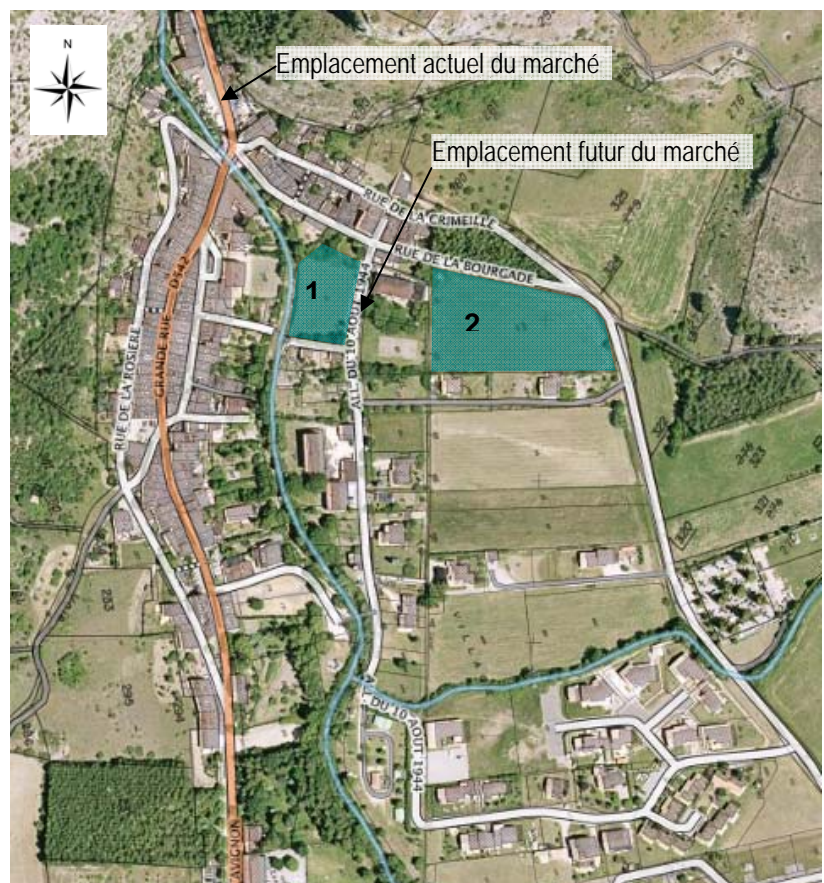
- déplacer le marché de la place de l'Église à la rue du 10 août 1944 ;
- créer des stationnements (pour faire face aux besoins en période estivale et le jour du marché, ainsi que pour l'office de tourisme et la bibliothèque) ;

> Des bâtiments publics à réaffecter et/ou réaménager : office de tourisme et bibliothèque, ancienne mairie, local du SDIS qui sera prochainement transféré dans la zone d'activités ;

En outre, le dédoublement de la rue de la Bourgade pour contourner un passage très étroit dans cette rue qui relie le centre ancien à la rive droite de la Méouge est toujours prévu.

Pour répondre aux besoins de stationnement, deux terrains ont été identifiés dans cette étude du CAUE, qui sont proches du centre et qui permettraient de créer les places de stationnement nécessaire.

L'un de ces terrains (n°1 sur le plan) est déjà réservé dans le PLU pour l'aménagement de stationnements, la création de voirie (dédoublement de la rue de la Bourgade) et un espace vert (ER5), ainsi que pour un cheminement piéton (ER2). Compte-tenu de sa taille réduite (2000 m²) et de son utilisation partielle pour réaliser une nouvelle voirie, les places de stationnement pouvant être créées sur ce terrain seront très largement insuffisantes.



L'autre terrain (n°2) repéré dans l'étude CAUE est à la fois proche du centre et suffisamment grand (5800 m²) pour permettre la création de places stationnement en nombre suffisant pour répondre aux besoins lors du marché. Dans le PLU actuel, ce terrain est classé en zone AUa1 et AUa2 et il est traversé par un emplacement réservé (ER1) qui correspond à la voie de desserte à créer pour les zones AUo1 et AUo2.

Pour répondre aux besoins de stationnement communaux, il est proposé de **créer un nouvel emplacement réservé pour du stationnement**, sur les parties de ce terrain non concernées par l'ER1.

Desserte des zones AUa1 et AUa2 :

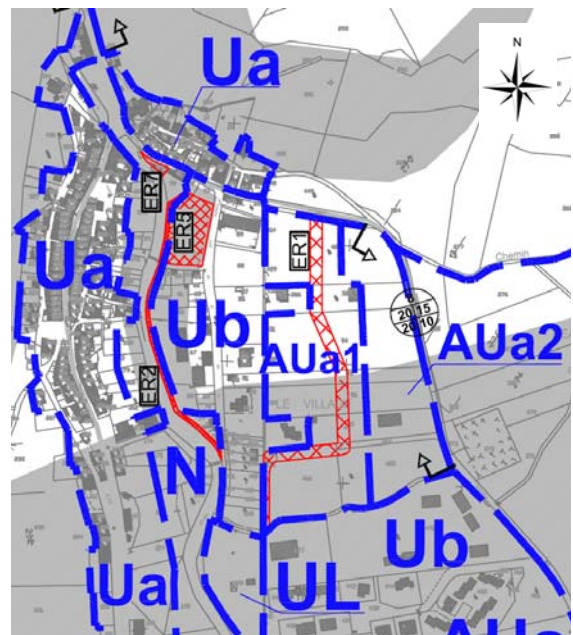
Ces 2 zones à urbaniser, qui sont distinguées simplement en raison des hauteurs admises qui diffèrent, sont urbanisables au fur et à mesure de leur desserte par les réseaux.

En ce qui concerne la desserte viaire, elle sera assurée par une voie publique à créer qui fait l'objet de l'emplacement réservé ER1.

La partie Sud du tracé de cet emplacement réservé était adapté au fait que la mairie devait s'implanter dans la parcelle la plus au sud de la zone AUa1. La mairie étant finalement implantée dans l'ancien bâtiment de la communauté de communes, cette partie du tracé de l'ER1 est à revoir.

Il est donc proposé de **modifier le tracé sud de l'ER1 pour le faire déboucher à l'Est sur le chemin de Pale** en empruntant un chemin privé existant.

Extrait du PLU actuel



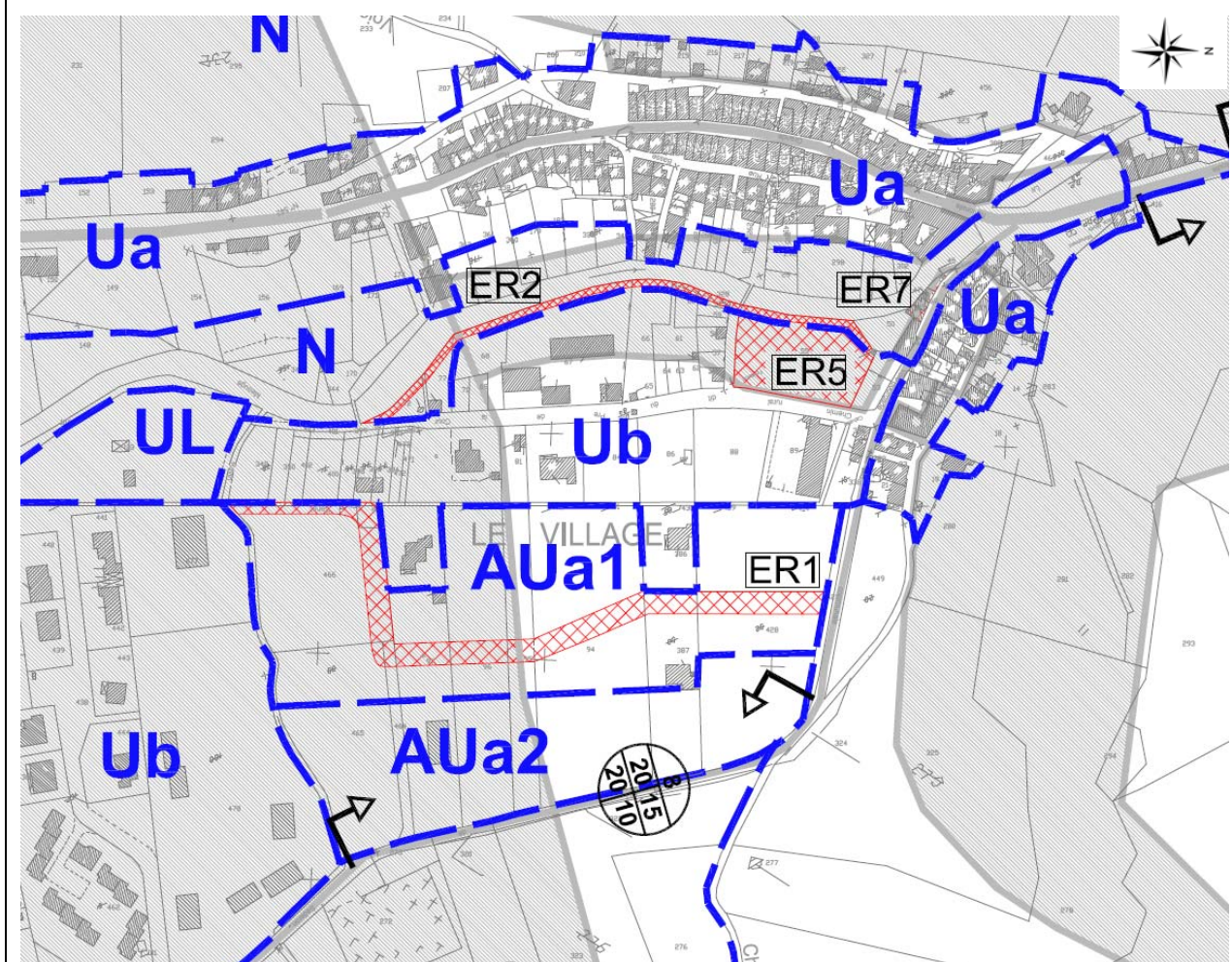
3.2 Modifications à apporter au PLU

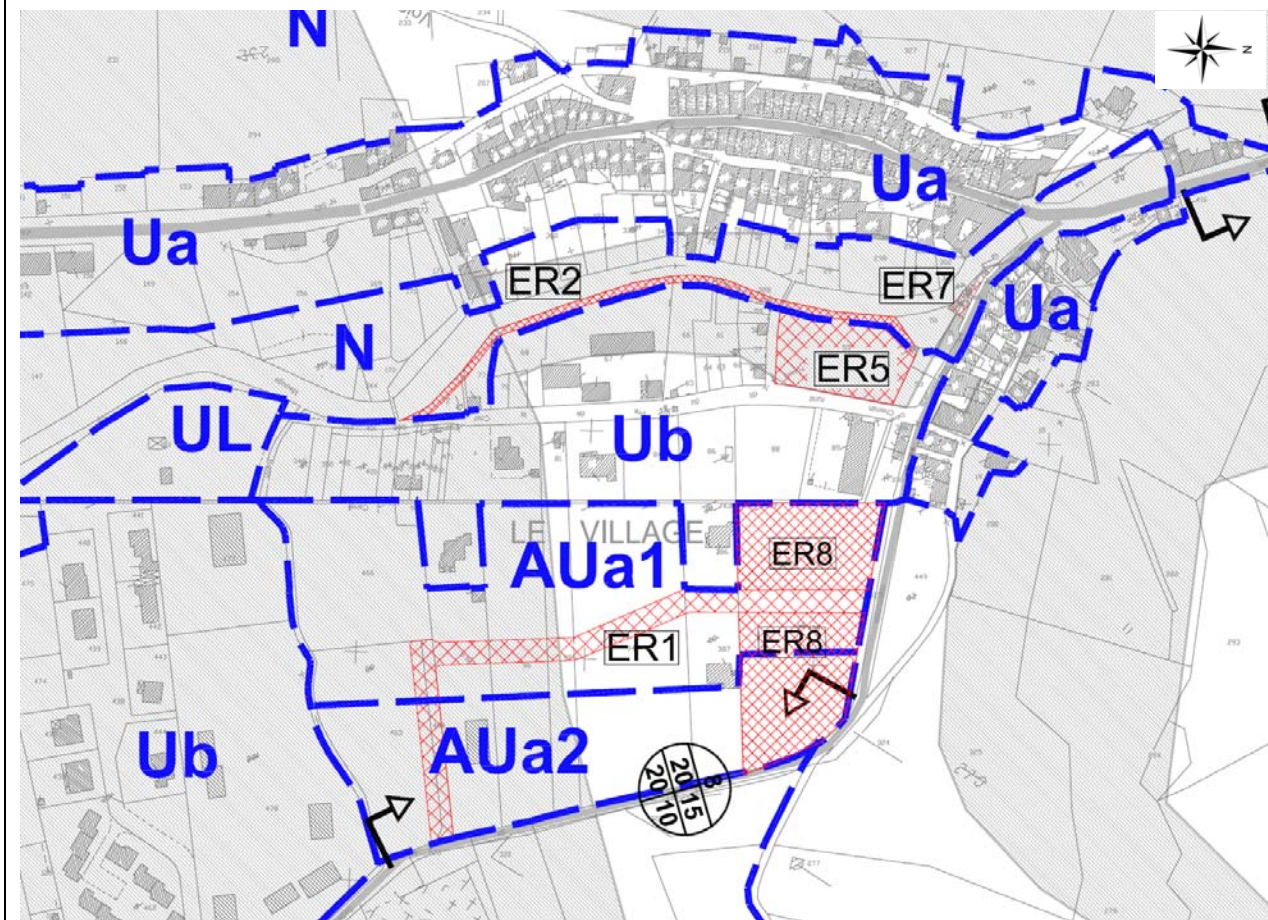
- Modification du zonage :

> Création d'un emplacement réservé (ER 8) sur la parcelle AB428 au profit de la commune pour la création de stationnements. Ce nouvel emplacement réservé sera positionné de part et d'autre de l'ER1 qui est maintenu.

> Modification de la partie Sud du tracé de l'ER1 pour le faire déboucher sur le chemin du Pale.

Extrait PLU actuel – Plan 4-3 du village

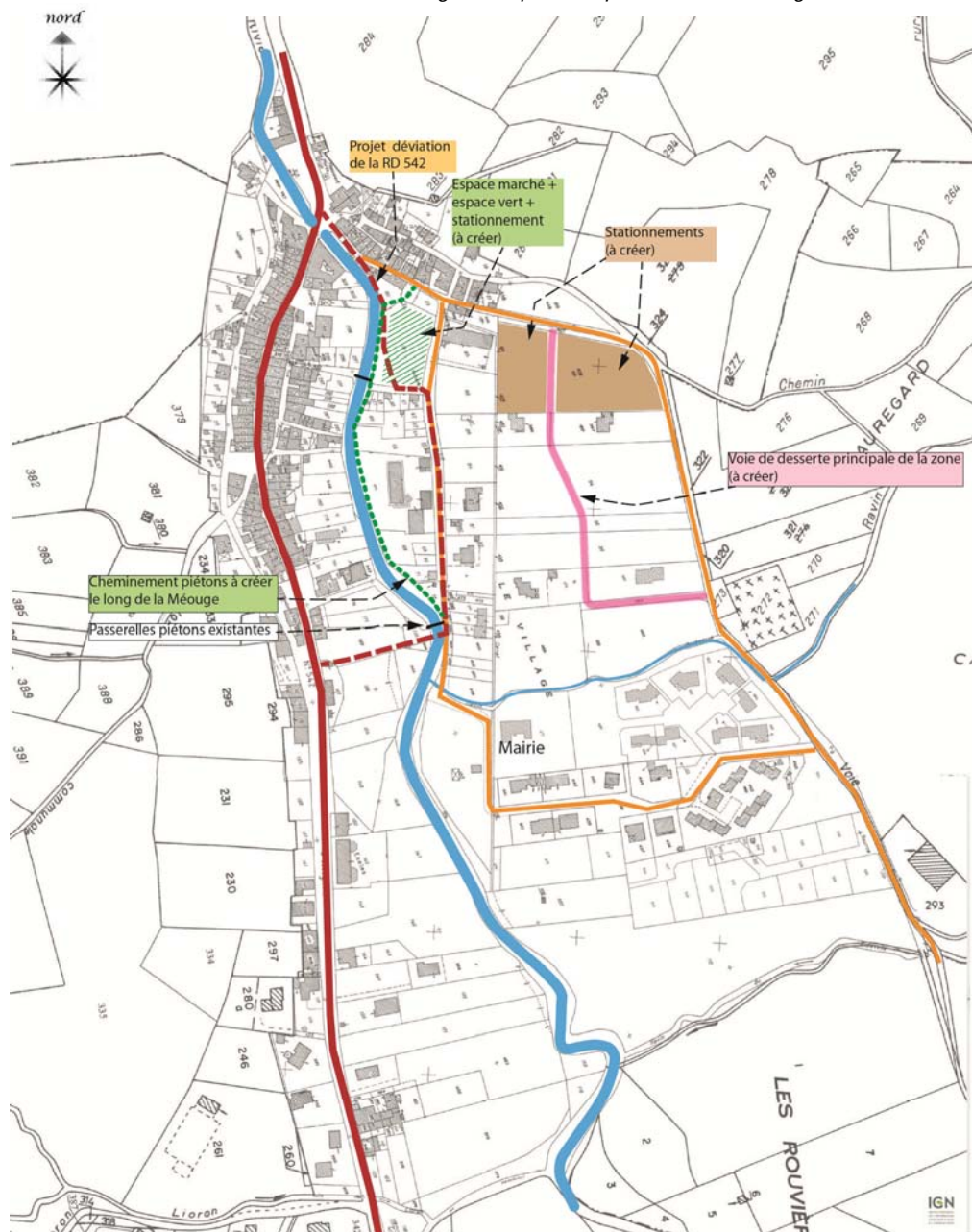


Extrait PLU modifié – Plan 4-3 du village

- **Modification des orientations d'aménagement :**

> L'orientation d'aménagement du Quartier Est du village sera modifiée pour prendre en compte la création de l'ER8 et la modification du tracé de l'ER1.

Schéma modifié des orientations d'aménagement pour le quartier Est du village :



3.3 Impacts de la modification

La modification consiste uniquement à déplacer le tracé de l'emplacement réservé n°1 (création de voirie) et à créer un emplacement réservé n°8 pour du stationnement : ces emplacements réservés sont situés dans le périmètre de zones constructibles du PLU actuelles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du village.

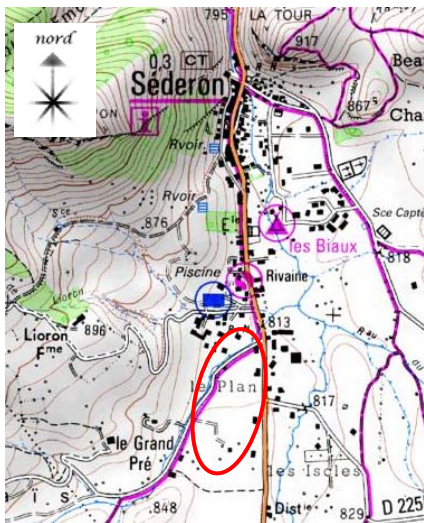
Par rapport au PLU actuel, il n'y a donc pas de changement susceptibles d'entraîner des impacts négatifs sur l'environnement : les secteurs concernés étant de tout façon constructibles et permettant déjà de réaliser les aménagements prévus. Les emplacements réservés n'ayant qu'une fonction de réserve pour la collectivité.

>> Elle n'aura donc pas d'impact sur l'environnement.

4

MODIFICATIONS ZONES AUa QUARTIER DU PLAN

4.1 Contexte



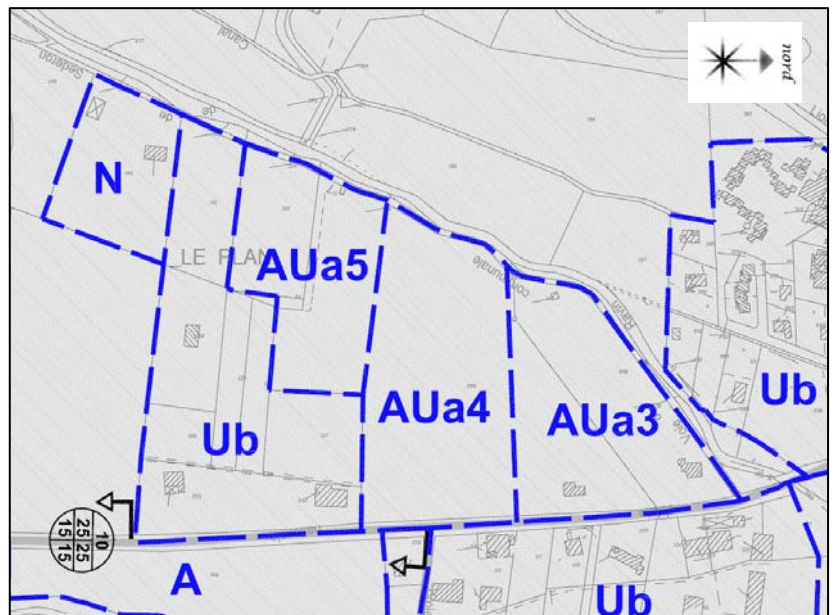
Le quartier du Plan est situé dans la partie sud du village de Sederon, entre la RD542 à l'Est et le chemin du Bais à l'Ouest.

Dans ce quartier, le PLU actuel délimite :

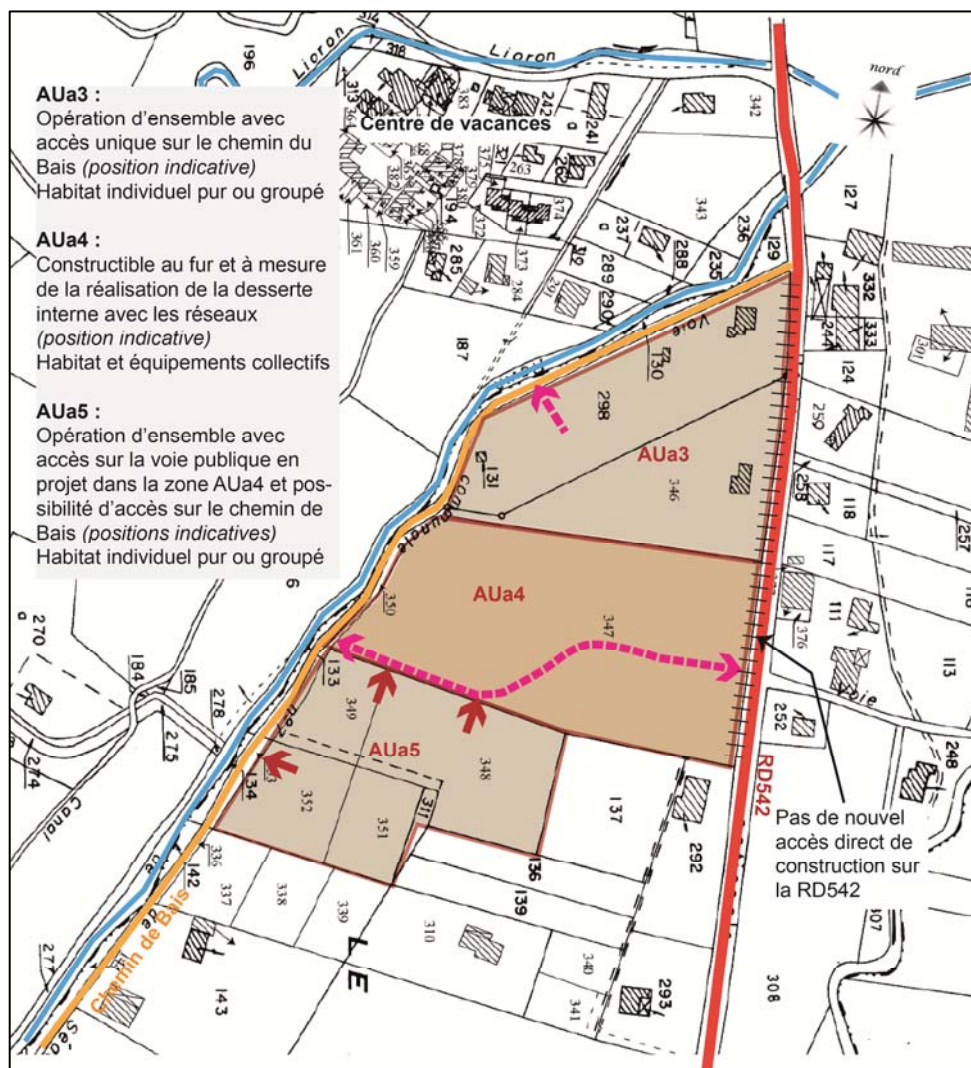
- Une zone **Ub** correspondant aux parcelles bâties et desservies par l'ensemble des réseaux (y compris le réseau collectif d'assainissement). Cette zone Ub forme la limite sud de l'urbanisation du village ;
- Trois zones **AUa** correspondant à des tenements à caractère naturel dominant (seulement 2 constructions), qui s'étendent au nord de la zone Ub jusqu'au carrefour entre le chemin du Bais et la RD542 ;

Extrait du zonage actuel

Ces zones Ub et AUa sont des zones « généralistes » où l'habitat, les équipements collectifs, les commerces, les services et l'artisanat compatible avec l'habitat sont autorisés.



Les conditions d'urbanisation de ces 3 zones à urbaniser sont définies par les orientations d'aménagement et le règlement, comme indiqué sur le schéma ci-contre (schéma figurant dans les orientations d'aménagement) :



En outre, le règlement de la zone AUa précise que seul un accès sur la RD542 pour une voie de desserte est admis.

4.2 Évolution du contexte et projet

La commune, qui dispose de la maîtrise foncière de la zone AUa4, prévoyait sur ce secteur l'implantation d'une salle d'animation rurale. Ce projet est reporté pour le moment, compte-tenu des contraintes pour le financer.

Ce projet communal a été l'occasion de lancer en 2015 une réflexion d'ensemble sur les principes d'aménagement de tout le quartier, conduite avec l'appui du CAUE.

Il s'agit dans le cadre de la présente procédure de modification de prendre en compte les principes d'aménagement retenus par la commune à l'occasion de cette étude et donc d'adapter les orientations d'aménagement et le règlement des zones AUa3, AUa4 et AUa5.

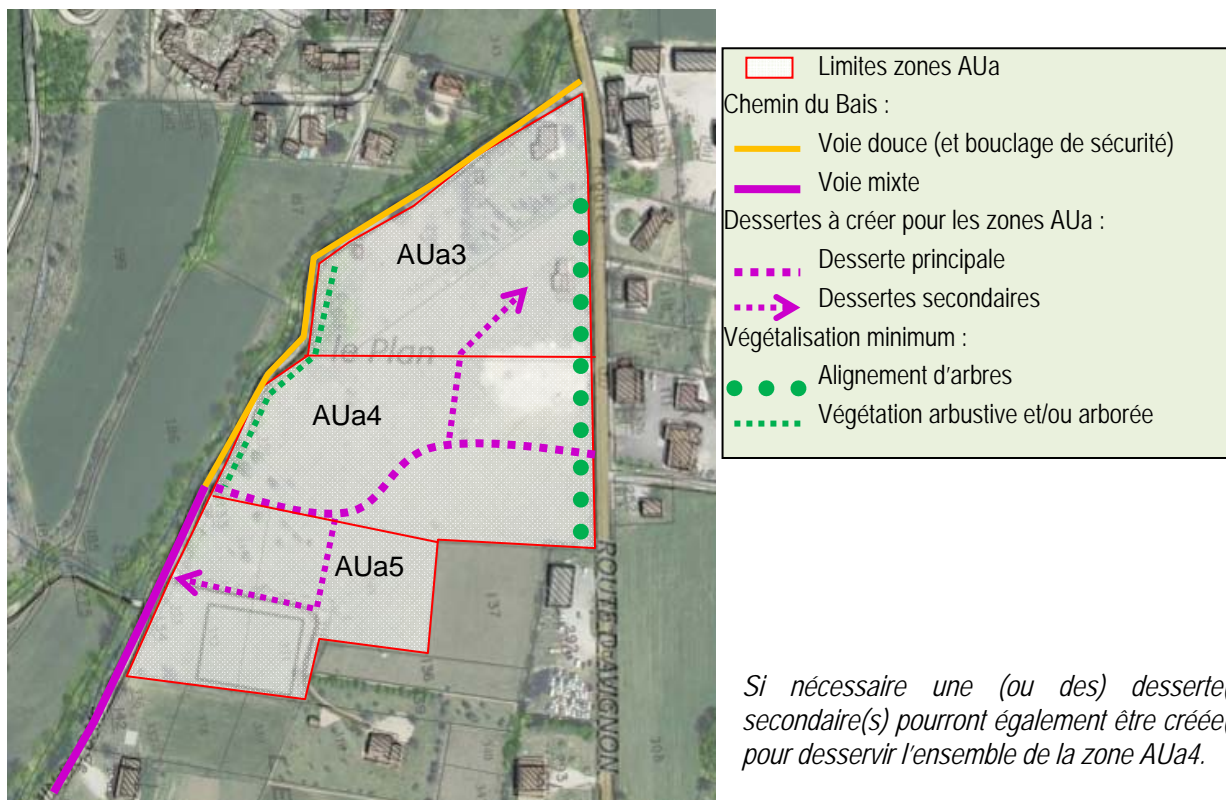
Dans cette étude, le principe de la desserte principale n'est pas modifié par rapport au PLU actuel : voie à créer sur la zone AUa5 entre la RD542 à l'Est et le chemin du Bais à l'Ouest.

En revanche, la commune souhaitant réserver au maximum le chemin du Bais, très étroit, pour les circulations douces, la desserte des zones AUa Nord (AUa3) et Sud (AUa5) sera à assurer à partir de dessertes secondaires à créer depuis la desserte principale ou directement depuis la desserte principale pour la partie de la zone AUa5 qui la jouxte.

La limite Est des zones AUa3 et AUa4 sera plantée d'un alignement d'arbres structurant le long de la RD542.

La végétation existante le long du chemin du Bais en limite des zones AUa3 et AUa5 sera renforcée par de la végétation arbustive et/ou arborée.

Synthèse des principes de desserte définis dans l'étude CAUE de 2015 :



4.3 Modifications à apporter au PLU

Seuls les orientations d'aménagement et le règlement sont à modifier pour prendre en compte cette étude.

- **Modification des orientations d'aménagement :**

Les orientations d'aménagement sont modifiées et complétées comme suit :

Modalités d'urbanisation et vocation des secteurs :

~~L'urbanisation de cette zone devra être réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement portant sur chacun des 3 secteurs.~~

AUa3 : Opération d'ensemble avec **desserte depuis la voie secondaire publique en projet dans la zone AUa4** ~~accès unique depuis le chemin du Bais.~~

Habitat individuel pur ou groupé

AUa4 : Constructible au fur et à mesure de la réalisation de la desserte interne avec les réseaux.

Habitat et équipement(s) collectif(s)

AUa5 : Opération d'ensemble avec desserte depuis la voie publique en projet dans la zone AUa4 ~~et possibilité d'accès sur le chemin du Bais.~~

Habitat individuel pur ou groupé

Principes de desserte :

> Le secteur AUa4 appartient à la commune qui réalisera une voie de desserte principale reliant à terme le chemin du Bais à la RD 542, **complétée par un réseau secondaire.** ~~Cette voie de desserte pourra être utilisée pour la desserte de la zone AUa5 au sud.~~

> **Les secteurs AUa3, au Nord, et AUa5, au Sud, seront desservis soit par des dessertes secondaires, soit directement, à partir des dessertes publiques prévues dans la zone AUa4.**

> Les accès individuels des constructions sur la RD 542 sont interdits. ~~Seule la future voie de desserte communale pourra déboucher sur cette voie.~~ **La ou les voies de desserte internes des zones AUa4 et AUa3 pourront déboucher sur la RD 542.**

Paysage :

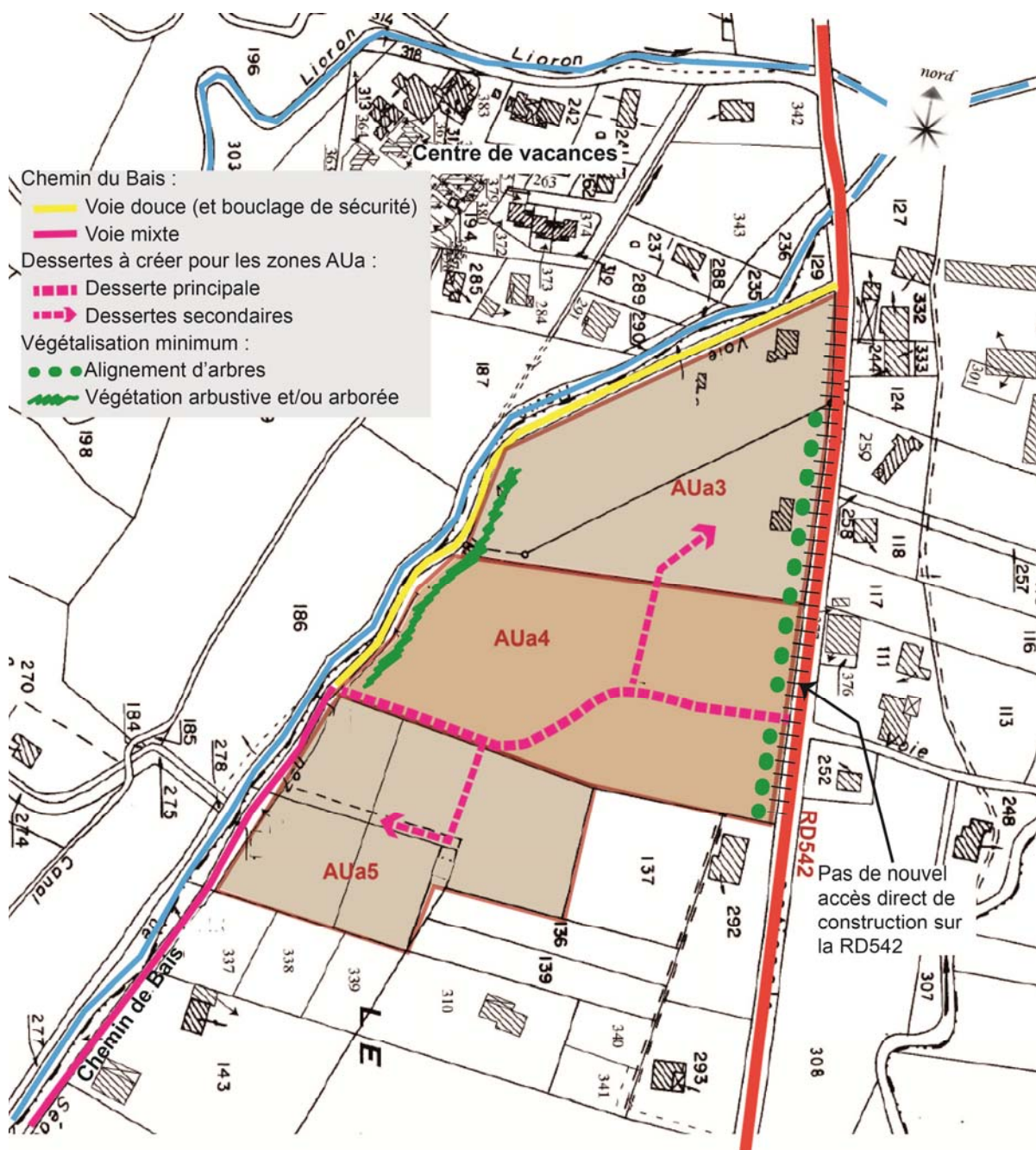
> **La limite Est des secteurs AUa3 et AUa5 fera l'objet d'une plantation d'alignement le long de la RD542 ;**

> **La limite Ouest des secteurs AUa3 et AU5 feront l'objet d'un renforcement de la végétation actuelle sous la forme d'une haie vive ou de plantations en bosquets d'essences arbustives et arborées.**

Implantation des constructions :

> **Les constructions seront orientées parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte interne ou à la RD542.**

Schéma de principe modifié :



Modification du règlement :

> L'article 2 du règlement actuel de la zone AUa stipule que :

« Dans les secteurs AUa1, AUa2 et AUa4, les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation de la desserte interne publique.

« Dans les secteurs AUa3 et AUa5 et la zone AUa (Quartier Les Rouvières), les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement* portant sur l'ensemble de la zone ou du secteur. »

Il sera modifié comme suit :

« Dans les secteurs AUa1, AUa2 et AUa4, les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation de la desserte interne publique.

« Dans les secteurs AUa3 et AUa5 et la zone AUa (Quartier Les Rouvières), les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement* portant sur l'ensemble de la zone ou du secteur. **En outre, pour les secteurs AUa3 et AUa5, cette opération d'aménagement ne pourra être réalisée qu'après réalisation de la desserte nécessaire dans la zone AUa4.** »

> L'article 3 du règlement actuel de la zone AUa prévoit les dispositions suivantes concernant les accès :

« ACCES

« Pour les 2 secteurs AUa1 et AUa2, les accès sur la partie est de la VC 1 sont limités à un au maximum et doit correspondre à la voie de desserte principale de l'ensemble des 2 secteurs.

« Pour les secteurs AUa3, AUa4 et AUa5, la création d'accès directs pour les constructions sur la RD 542 sont interdits. Seul est admis un débouché pour une voie de desserte interne au droit du secteur AUa4. »

Il sera modifié comme suit :**« ACCES**

« Pour les 2 secteurs AUa1 et AUa2, les accès sur la partie est de la VC 1 sont limités à un au maximum et doit correspondre à la voie de desserte principale de l'ensemble des 2 secteurs.

« Pour les secteurs AUa3, AUa4 et AUa5, la création d'accès directs pour les constructions sur la RD 542 sont interdits. ~~Seul est admis un débouché pour une voie de desserte interne au droit du secteur AUa4.~~ »

4.4 Impacts de la modification

La modification consiste uniquement à modifier les principes des dessertes secondaires et à imposer une végétalisation minimale des limites Ouest et Est pour les zones AUa du quartier du Plan.

Par rapport au PLU actuel, il n'y a donc pas de changement susceptible d'entraîner des impacts négatifs sur l'environnement : les secteurs concernés étant déjà constructibles et les constructions attendues n'étant pas modifiées.

>> Des impacts positifs sur l'environnement sont plutôt prévisibles, en imposant une végétalisation minimale des limites Ouest et Est des zones à urbaniser du quartier d'une part, et d'autre part, les nouveaux principes de desserte visent à limiter la circulation sur le chemin du Bais qui sera plus particulièrement dévolu aux circulations douces.

5

CONTENU DE LA MODIFICATION

5.1 Mise à jour du rapport de présentation

La présente notice sera insérée en complément au rapport de présentation afin d'expliquer et justifier la modification.

5.2 Modification des orientations d'aménagement

- > Modification du schéma des orientations de la partie Est du village.
- > Modification des orientations d'aménagement des zones à urbaniser sud AUa3, AUa4 et AUa5

5.3 Modification du document graphique

- > Délimitation de deux secteurs particuliers « Ne » autour de bâtiments d'activités qui sont implantés en en zone N, afin d'autoriser leur extension.
- > Création d'un emplacement réservé (ER 8) sur la parcelle AB428 au profit de la commune pour la création de stationnements.
- > Modification de la partie Sud du tracé de l'ER1 pour le faire déboucher sur le chemin du Pale.

5.4 Modification du règlement

- > Zone AUa : modification des articles AUa2 et AUa3.
- > Zone A : modification des articles A2 et A10.
- > Zone N : modification des caractéristiques de la zone et des articles N2 et N10.

6

LES PIECES MODIFIEES

6.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 2 du présent dossier de modification :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.

Orientations d'aménagement : le schéma des orientations de la partie Est du village et les orientations d'aménagement de la zone AUa Sud sont modifiées et les pages modifiées seront donc à substituer aux pages du document actuel.

Règlement : le règlement des articles 2 et 3 de la zone AUa, des articles 2 et 10 des zones A et N, ainsi que les caractéristiques de la zone N sont modifiés et les pages modifiées seront donc à substituer à celles figurant dans le règlement actuel.

6.2 Pièces graphiques modifiées

Deux pièces graphiques modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de modification.
Sont concernés par la présente révision simplifiée :

- Zonage : pièce 4-1 : plan nord au 1/5000 ;
- Zonage : pièce 4-3 : plan du village au 1/2000 ;

Département de la Drôme

Commune de
SEDERON

MODIFICATION N°2 DU PLU

**ADAPTATION RÈGLEMENT ZONES A ET N ET CRÉATION STECAL NE
CRÉATION ET MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
MODIFICATIONS ZONES AUA LE PLAN**

2 – Pièce écrite modifiée
Orientations
d'aménagement modifiées



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

avr.-19
5.17.102

I – QUARTIER EST DU VILLAGE :

L'aménagement de ce quartier répond à l'objectif du PADD de **recréer un centre en rive droite qui localise des services collectifs et commerces en plus de l'habitat.**

Une extension urbaine va permettre au village de s'épaissir et de s'affranchir des difficultés liées à l'étroitesse de la voie principale actuelle et aux limites physiques que forment le relief à l'ouest et la Méouge à l'est.

Cette zone d'extension urbaine est limitée à l'est par la voie départementale 225b. Elle comprend 2 secteurs AUa1 et AUa2.

Le schéma de principe d'organisation présenté en page suivante s'accompagne de prescriptions, rappelées dans le règlement :

- Pas d'accès nouveau sur RD225b dans sa partie est ;
- Voirie permettant de desservir l'ensemble de la zone AUa reprenant l'orientation générale nord-sud des voies du village ;

Compte tenu de la configuration de cette zone, morcelée par des constructions, son aménagement pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte principale (qui fait l'objet d'un emplacement réservé pour la mairie).

Ce quartier ~~qui~~ accueille déjà le foyer-logements de personnes âgées, ~~la mairie et la gendarmerie. va également recevoir le bâtiment de la communauté de communes et la nouvelle gendarmerie. La commune envisage également d'y délocaliser la mairie aujourd'hui à l'étroit (et sans parking) dans une maison de rue du centre village.~~

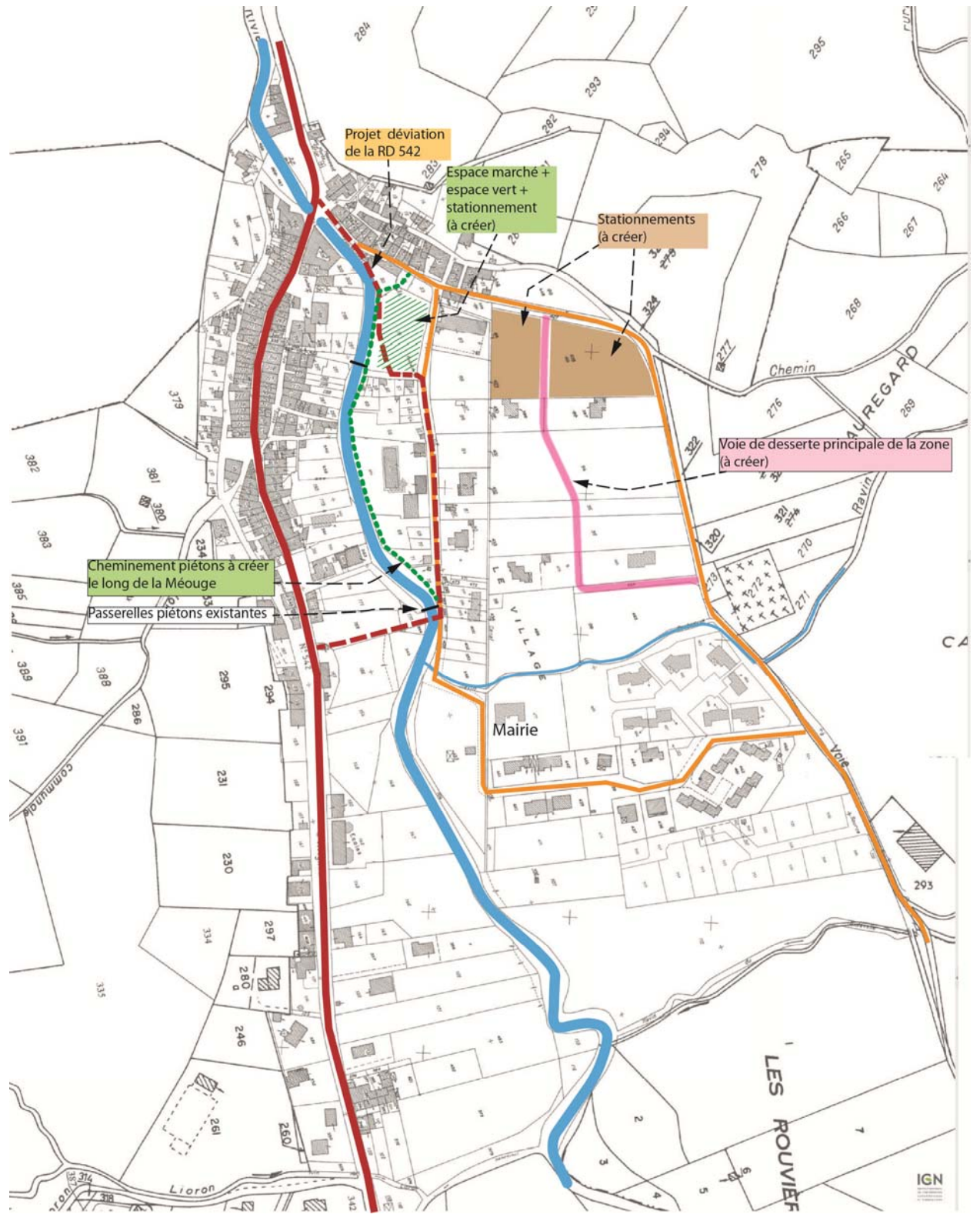
~~Un~~ Des espaces vierges situés entre le village ancien et le quartier futur ~~permettra~~ permettront de dégager ~~un des~~ espaces de stationnement à proximité du marché qui y sera délocalisé. ~~permettant également d'accueillir le marché. Une partie de cet espace sera aménagée en espace vert. Cet espace occupe une position centrale entre ancien village et nouveau quartier.~~

La voie existante permettant la desserte de ce nouveau quartier sera à terme améliorée puisqu'elle correspond au projet de déviation de la RD 542 et nécessitera dans un premier temps un élargissement dans la partie nord de la voie actuelle où seuls des garages ou remises contraignent la voie. La voie sera ensuite en partie détournée et utilisera une partie de l'espace vierge mentionné ci-dessus pour éviter un deuxième passage rétréci entre des îlots d'habitation.

Les 2 passerelles piétonnes existantes sur la Méouge faciliteront les liens entre les 2 parties du village ; la rive droite sera rendue au public avec un cheminement piéton.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**Partie Est du village comprenant
les secteurs AUa1 et AUa2**



II – ZONES A URBANISER SUD : AUa3, AUa4 et AUa5

Modalités d'urbanisation et vocation des secteurs :

AUa3 : Opération d'ensemble avec desserte depuis la voie secondaire publique en projet dans la zone AUa4.

Habitat individuel pur ou groupé

AUa4 : Constructible au fur et à mesure de la réalisation de la desserte interne avec les réseaux.

Habitat et équipement(s) collectif(s)

AUa5 : Opération d'ensemble avec desserte depuis la voie publique en projet dans la zone AUa4.

Habitat individuel pur ou groupé

Principes de desserte :

> Le secteur AUa4 appartient à la commune qui réalisera une voie de desserte principale reliant à terme le chemin du Bais à la RD 542, complétée par un réseau secondaire.

> Les secteurs AUa3, au Nord, et AUa5, au Sud, seront desservis soit par des dessertes secondaires, soit directement, à partir des dessertes publiques prévues dans la zone AUa4.

> Les accès individuels des constructions sur la RD 542 sont interdits. La ou les voies de desserte internes des zones AUa4 et AUa3 pourront déboucher sur la RD 542.

Paysage :

> La limite Est des secteurs AUa3 et AUa5 fera l'objet d'une plantation d'alignement le long de la RD542 ;

> La limite Ouest des secteurs AUa3 et AU5 feront l'objet d'un renforcement de la végétation actuelle sous la forme d'une haie vive ou de plantations en bosquets d'essences arbustives et arborées.

Implantation des constructions :

> Les constructions seront orientées parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte interne ou à la RD542.

~~L'objectif est de favoriser un aménagement cohérent et sécurisé du quartier :~~

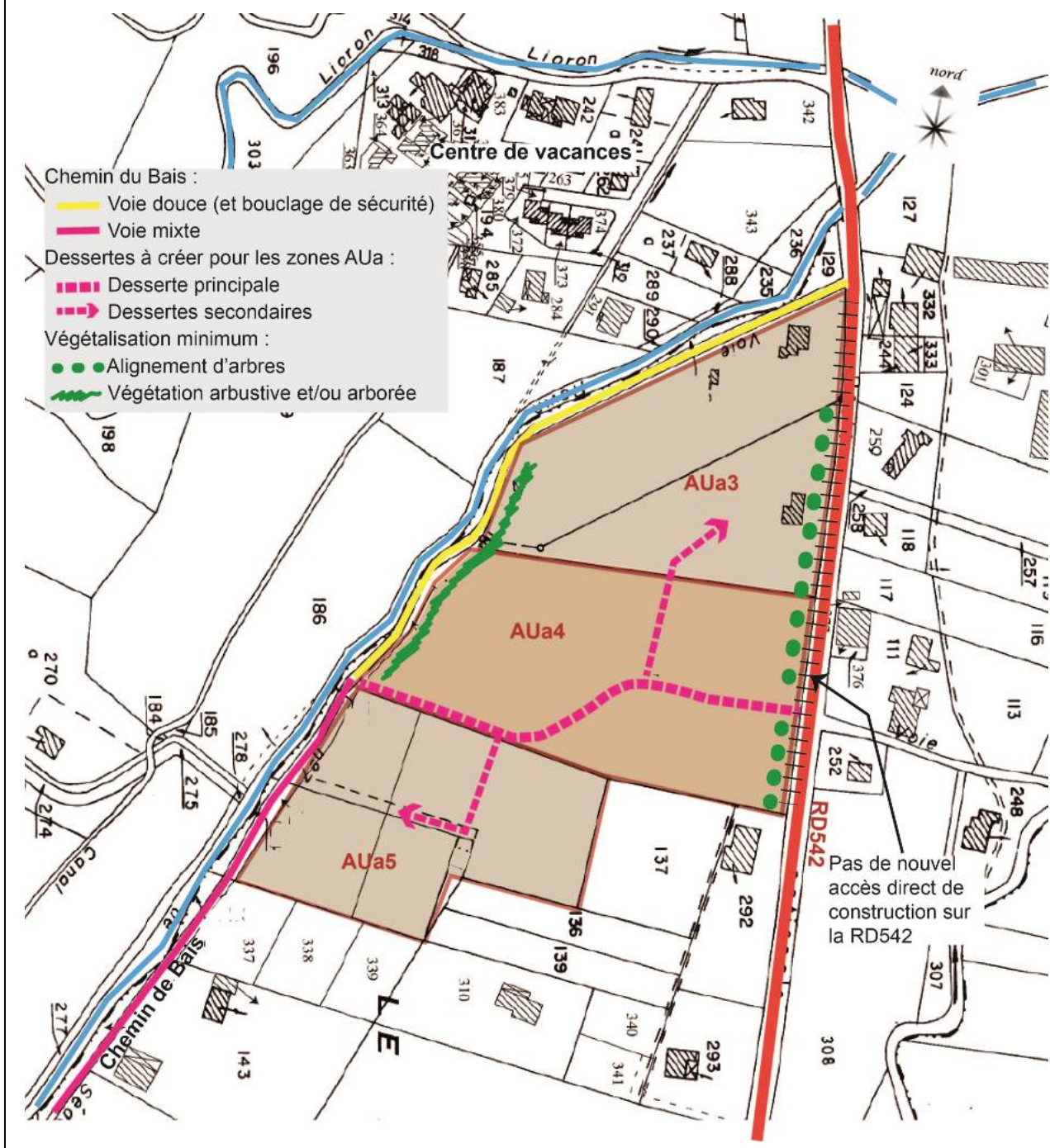
~~– l'urbanisation de cette zone devra être réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement portant sur chacun des 3 secteurs.~~

~~– le secteur AUa4 appartient à la commune qui a prévu de réaliser une voie de desserte reliant à terme le chemin du Bais à la RD 542. Cette voie de desserte pourra être utilisée pour la desserte de la zone AUa5 au sud.~~

~~– les accès individuels sur la RD 542 sont donc interdits. Seule la future voie de desserte communale pourra déboucher sur cette voie.~~

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Zones à urbaniser Sud :
AUa3, AUa4 et AUa5



Département de la Drôme

Commune de
SEDERON

MODIFICATION N°2 DU PLU

**ADAPTATION RÈGLEMENT ZONES A ET N ET CRÉATION STECAL NE
CRÉATION ET MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
MODIFICATIONS ZONES AUa LE PLAN**

3 – Pièce écrite modifiée

Règlement modifié

Extrait du Règlement (Zones AUa, A et N)



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

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbanisable à court ou moyen terme en fonction de la réalisation des équipements dans la zone et permettant un développement cohérent du village.

L'urbanisation de la zone AUa doit se faire, selon les modalités d'aménagement* et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement*.

Elle comprend 5 secteurs AUa1, AUa2, AUa3, AUa4 et AUa5 où les règles d'aménagement* et de hauteur* diffèrent.

La zone AUa est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du P.P.R. de la commune. Dans ces secteurs, se reporter au règlement du P.P.R. annexé au présent règlement et dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du P.L.U..

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attractions* ouverts au public,
 - dépôts de véhicules*,
 - garages collectifs de caravanes*.
- Les carrières*.
- Le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes ainsi que leurs annexes* et piscine.
- b) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- c) Les affouillements et exhaussements* de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Dans les **secteurs AUa1, AUa2 et AUa4**, les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation de la desserte interne publique.
- Dans les **secteurs AUa3 et AUa5 et la zone AUa (Quartier Les Rouvières)**, les constructions doivent **s'intégrer dans une opération d'aménagement*** portant sur l'ensemble de la zone ou du secteur. **En outre, pour les secteurs AUa3 et AUa5, cette opération d'aménagement ne pourra être réalisée qu'après réalisation de la desserte nécessaire dans la zone AUa4.**
- Ces opérations doivent être compatibles avec les principes présentés dans les **Orientations d'Aménagement** (Document 2b du PLU).

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes*,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
 - d'équipements collectifs,
 - de stationnement,
 - artisanal sous réserve de ne pas engendrer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Pour les 2 secteurs AUa1 et AUa2, les accès sur la partie est de la VC 1 sont limités à un au maximum et doit correspondre à la voie de desserte principale de l'ensemble des 2 secteurs.
- Pour les secteurs AUa3, AUa4 et AUa5, la création d'accès directs pour les constructions sur la RD 542 sont interdits. ~~Soul est admis un débouché pour une voie de desserte interne au droit du secteur AUa4.~~

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques de voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur, selon l'avis des services techniques responsables.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les façades sur voies doivent être implantées à l'alignement* ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement* actuel ou futur des voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* et extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces derniers pourront s'implanter à l'alignement* ou en retrait de l'alignement* en fonction des nécessités techniques.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur* de ce point avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement* d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces derniers pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites en fonction des nécessités techniques.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur* maximum des constructions est limitée à 10 mètres **sauf dans le secteur AUa2** où elle est limitée à 7 mètres.

Pour la hauteur* des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

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 publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services :
 - la surface affectée au stationnement doit au moins être égale à 60 % de la SHON* du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce :
 - la surface affectée au stationnement doit au moins être égale à 70 % de surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement d'hôtelier :
 - 1 place par chambre,
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Etablissements scolaires :
 - 2 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Non réglementé.

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ap réservé aux activités pastorales.

La zone A est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du P.P.R. de la commune. Dans ces secteurs, se reporter au règlement du P.P.R. annexé au présent règlement et dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du P.L.U..

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées **à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole*** :

→ **Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap sont admis :**

- Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole* (serres, silos, hangars, locaux de conditionnement et de transformation des produits provenant de l'exploitation, ...).
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'exploitation, d'être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation (sauf contrainte technique ou réglementaire, ou cas exceptionnels dûment justifiés) et dans la limite de 250 m² de SHON* ainsi que leurs annexes* et piscines.

→ **Dans le secteur Ap, sont admis uniquement :**

- Les cabanes de bergers ou bergeries.
- Les installations nécessaires aux retenues collinaires.

→ **Sont en outre admis dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Ap :**

- Les affouillements et exhaussements* de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ~~à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.~~

Sont en outre admis dans la zone A, à l'exception du secteur Ap, à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 60 m² à la date d'approbation du PLU :

- L'extension des habitations existantes limitée à 33% de la surface totale initiale et à 250 m² de surface totale (existant plus extension) après travaux.
- Les annexes (non accolées) aux habitations existantes, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation, dans la limite de 35 m² de surface totale de l'ensemble des annexes. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques de voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- a) Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.
- b) En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.
Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite du service compétent en matière d'assainissement autonome sur la commune.
- c) L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur selon l'avis des services responsables.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements* et extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces derniers pourront s'implanter à l'alignement* ou en retrait de l'alignement* en fonction des nécessités techniques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit en recul des limites séparatives d'au moins 5 mètres soit en limite séparative.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces derniers pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites en fonction des nécessités techniques.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur* des constructions est limitée à 10 mètres sauf pour les installations à caractère technique.

La hauteur maximum pour les annexes (non accolées) aux habitations est de 5 mètres.

L'aménagement* et l'extension* sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur* sont admis.

Pour la hauteur* des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

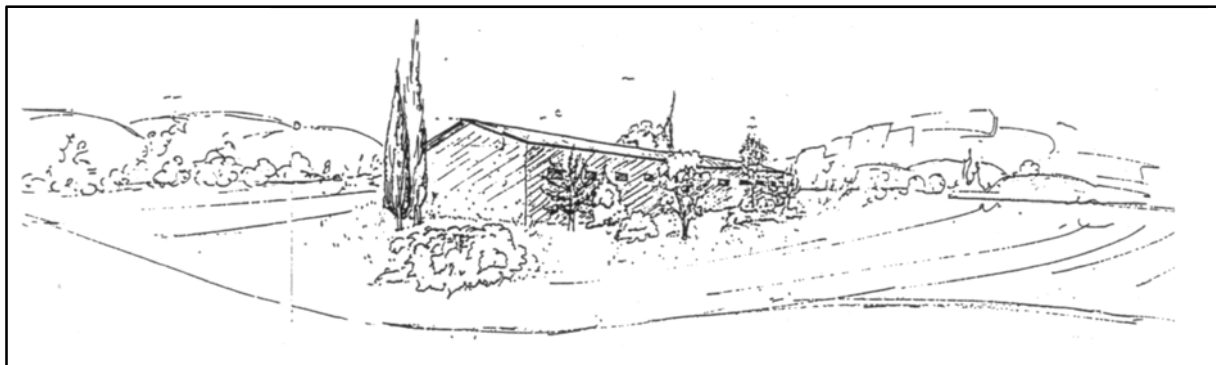
Non réglementé.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces boisés classés* à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Pour tout aménagement*, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Non réglementé.

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle correspondant aux espaces naturels de la commune ainsi qu'aux écarts bâtis en zone rurale.

La zone N comprend un secteur Ne correspondant à des activités économiques.

La zone N est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du P.P.R. de la commune. Dans ces secteurs, se reporter au règlement du P.P.R. annexé au présent règlement et dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du P.L.U..

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements* de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires **à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**~~à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.~~
- ~~— Les constructions à usage d'annexes* et de piscines à conditions qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.~~
- ~~— Les travaux suivants concernant les constructions existantes :

 - ~~— L'aménagement* et l'extension* limitée à 250 m² de SHON* après travaux des constructions existantes. L'aménagement* des constructions existantes de plus de 250 m² de SHON* est autorisé dans le volume existant sans changement de destination.~~
 - ~~— Le changement de destination est admis dans les limites du volume existant et pour un usage d'habitation uniquement.~~~~

- **A condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 60 m² à la date d'approbation du PLU :**
 - L'extension des habitations existantes limitée à 33% de la surface totale initiale et à 250 m² de surface totale (existant plus extension) après travaux.
 - Les annexes (non accolées) aux habitations existantes, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation, dans la limite de 35 m² de surface totale de l'ensemble des annexes. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Dans le secteur Ne, est en outre admis :

- L'extension des constructions à usage d'activités économiques existantes dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux (existant + extension).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques de voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- a) Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.
- b) En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.
Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite du service compétent en matière d'assainissement non collectif sur la commune.
- c) L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle n'est pas exigée pour les aménagements* et extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces derniers pourront s'implanter à l'alignement* ou en retrait de l'alignement* en fonction des nécessités techniques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit en recul des limites séparatives d'au moins 5 mètres, soit en limite séparative.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces derniers pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites en fonction des nécessités techniques.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur* maximum des constructions est limitée à 10 mètres.

La hauteur maximum pour les annexes (non accolées) aux habitations est de 5 mètres.

L'aménagement* et l'extension* sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur* sont admis.

Pour la hauteur* des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Département de la Drôme

Commune de
SEDERON

MODIFICATION N°2 DU PLU

**ADAPTATION RÈGLEMENT ZONES A ET N ET CRÉATION STECAL NE
CRÉATION ET MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
MODIFICATIONS ZONES AUA LE PLAN**

4 – Pièces graphiques modifiées

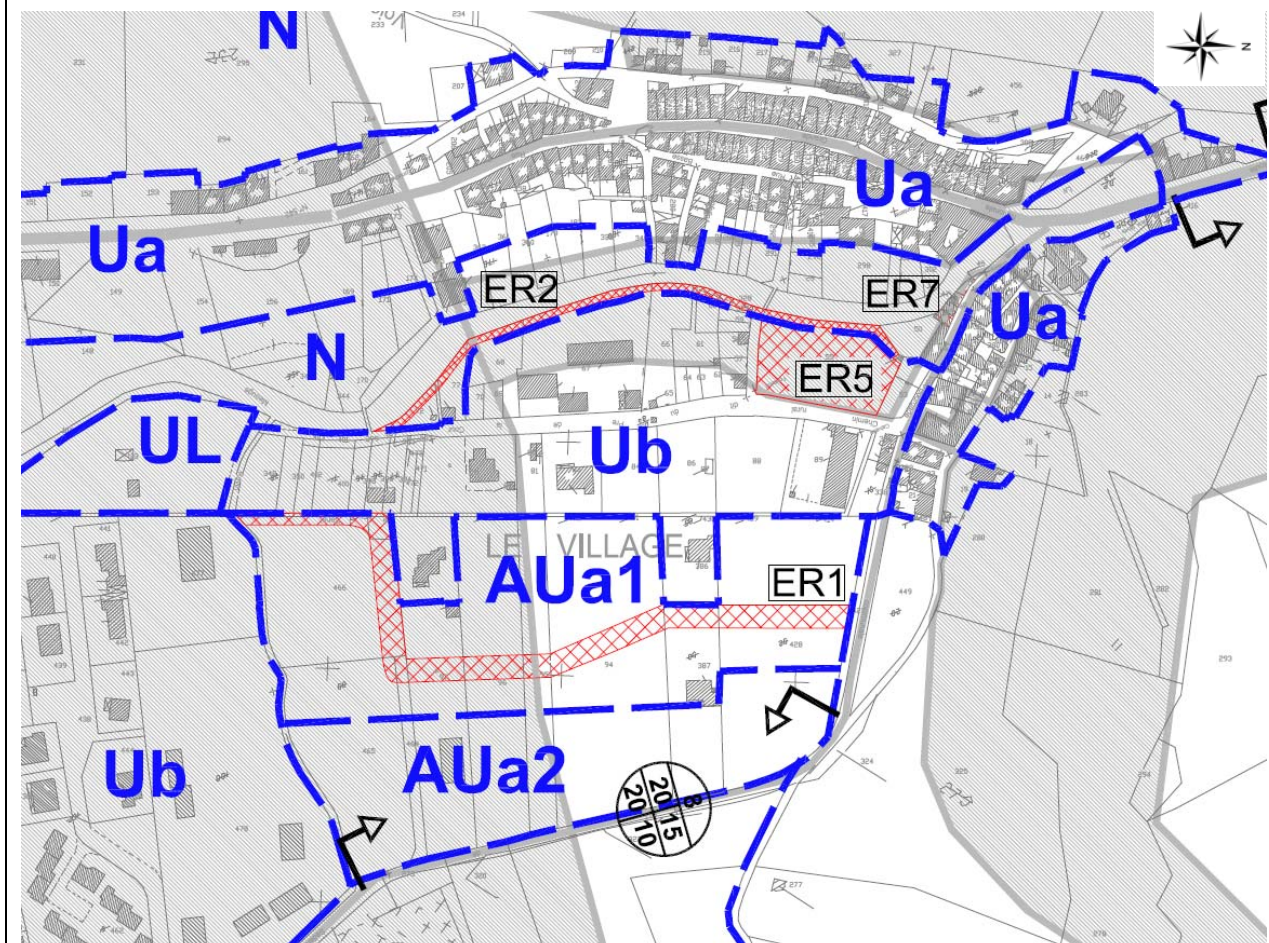
Extrait du plan de zonage modifié



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

avr.-19
5.17.102

Extrait PLU actuel



Extrait PLU modifié

