

Département de la Drôme

Commune de MOURS-SAINT-EUSÈBE

MODIFICATION N°1 DU PLU

1 – Notice explicative



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

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	ADAPTATION DU REGLEMENT ET DES OAP DES SECTEURS AU01 ET AU02	4
3	AJOUT D'UNE OAP SUR UN SECTEUR DE LA ZONE UD ET LES ZONES AUF	12
4	SUPPRESSION DE L'ER 2	19
5	AJUSTEMENTS DU RÈGLEMENT ÉCRIT	21
6	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	27
7	LES PIECES MODIFIEES	31

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le document d'urbanisme en vigueur :

MOURS-SAINT-EUSÈBE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 4 septembre 2018.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de MOURS-SAINT-EUSÈBE a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

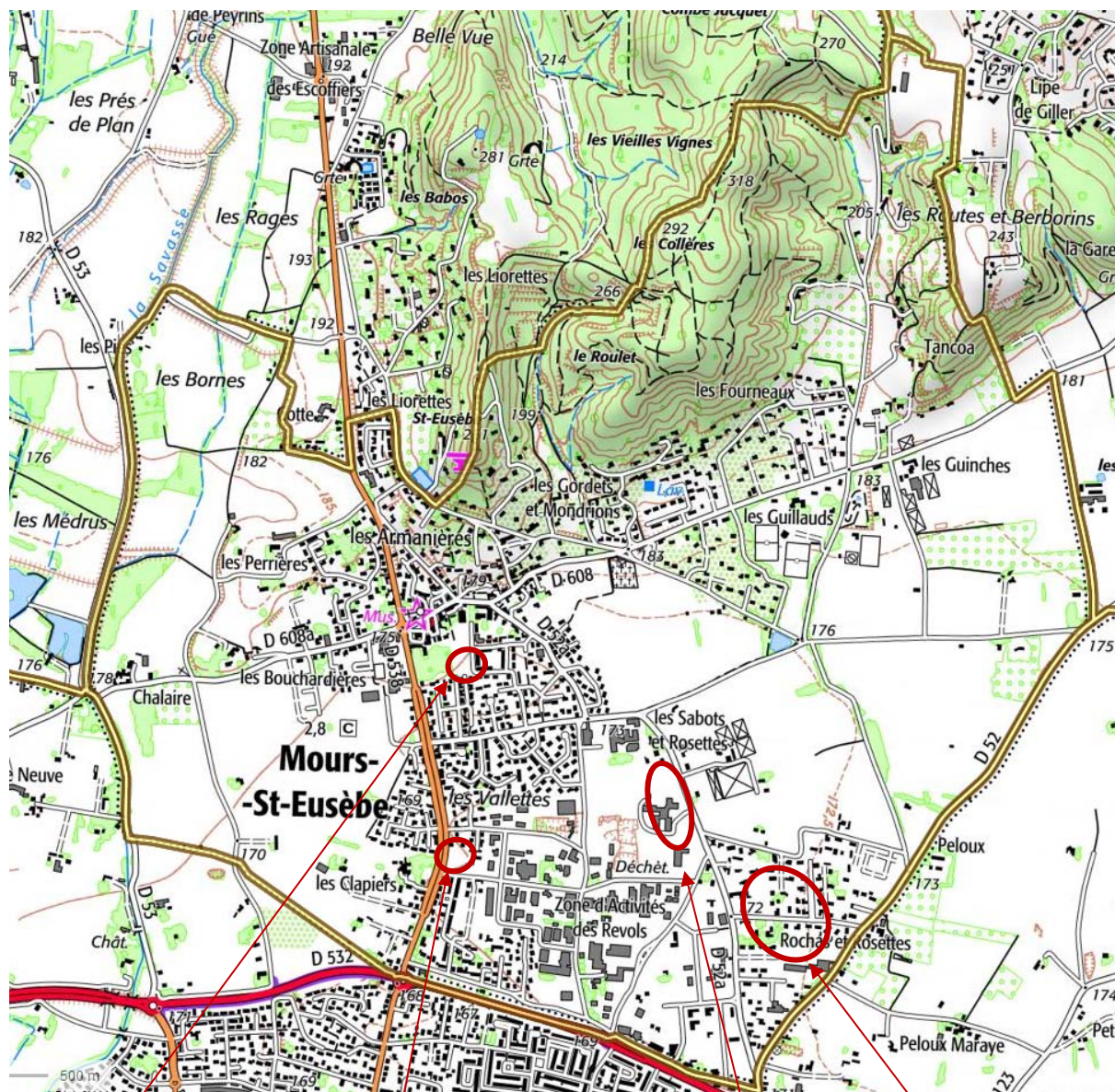
A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une première procédure de modification de ce PLU, afin de le faire évoluer sur les points suivants :

- Adapter le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs AUo1 et AUo2.
- Ajouter des orientations d'aménagement et de programmation sur un secteur de la zone UD et pour les zones AUf.
- Supprimer un emplacement réservé.
- Ajuster le règlement écrit concernant l'emprise au sol minimum des constructions en zone UJ, rectifier une incohérence dans la hauteur maximale des annexes en zone A et préciser quelques points de règlement concernant l'aspect extérieur des constructions, les modalités d'application des règles d'implantation et la définition de la hauteur.

Ce projet d'évolution 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 PADD ; 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 ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;

Par conséquent, le projet d'évolution du PLU peut suivre la procédure de modification de droit commun.

Plan de situation des secteurs concernés par une modification du règlement graphique ou des OAP :



ER 2
(point 4)

Secteur en zone UD
(point 3)

Secteurs AUo1 et AUo2
(point 2)

Zones AUf
(point 3)

2

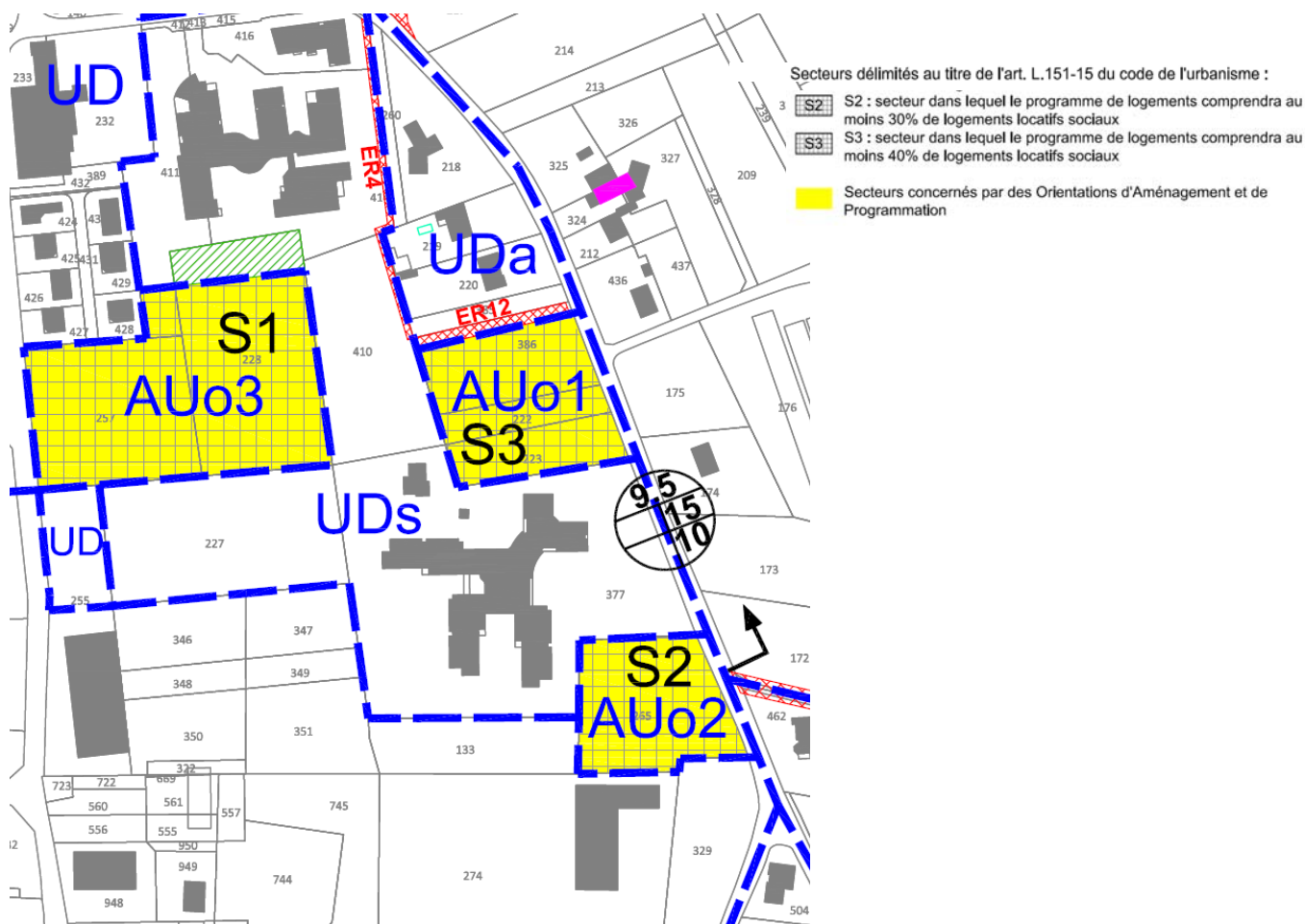
ADAPTATION DU REGLEMENT ET DES OAP¹ DES SECTEURS AUo1 et AUo2

2.1 Contexte, objectifs et motivations

Les secteurs AUo1 et AUo2, qui sont des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation, sont situés à l'Est du centre du village, quartier Chambard. Ils s'insèrent de part et d'autre du foyer de vie des Hirondelles, le long de la rue du Royans.

Ces deux secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisant la typologie (logements collectifs) et le nombre de logements attendus et par des servitudes de logements au titre de l'article L.151-15 imposant un minimum de logements locatifs sociaux.

Extrait Règlement graphique du PLU actuel dans le secteur Chambard :



¹ OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sont ainsi prévus dans le PLU actuel :

- Sur le secteur AUo1 (0,61 ha): au moins 43 logements collectifs dont au moins 40% de logements locatifs sociaux.
- Sur le secteur AUo2 (0,46 ha) : au moins 35 logements collectifs dont au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Des opérations de construction de logements collectifs sont actuellement à l'étude sur les secteurs AUo1 et AUo2. Or, compte tenu des exigences techniques (espaces de gestion des déchets, de gestion des eaux pluviales, de circulation et stationnement des véhicules, ...), des besoins en matière de taille des logements, et la prise en compte du bâti d'activité en limite sud du secteur AUo2, qui nécessite un recul suffisant des futures constructions pour des raisons d'ensoleillement et de vue, le nombre de logements envisagés dans les OAP s'avère trop élevé.

Dans le même temps, les contraintes d'implantation (sens de faitage) et la hauteur limitée à 10 m à l'égout dans ces secteurs, compliquent encore la faisabilité opérationnelle de ces projets.

Il est donc prévu d'adapter les OAP et le règlement du PLU sur ces 2 secteurs, notamment en réduisant le nombre de logements collectifs attendus, en permettant éventuellement quelques logements individuels, afin de favoriser la faisabilité opérationnelle des projets de constructions, tout en maintenant la part de logements sociaux et en conservant du logement collectif dominant.

Ainsi, en s'appuyant sur les études opérationnelles en cours, le nombre de logements attendus serait modifié comme suit :

- secteur AUo1 : 25 à 30 logements collectifs et au maximum 5 logements individuels, soit 30 à 35 logements au total (au lieu de 43 logements collectifs au moins) ;
- secteur AUo2 : entre 25 et 30 logements collectifs (au lieu de 35 logements collectifs au moins).

Il s'agit également de permettre des logements en R+2+attique sur ces deux secteurs: c'est-à-dire permettre un étage supplémentaire, mais en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, ce qui permettrait de mieux répondre au nombre de logements imposés, tout en limitant l'impact visuel des futures constructions.

Le sens des faitages imposé sera supprimé. En effet, il ne permet pas une implantation des bâtiments en parallèle ou perpendiculaire à la rue du Royans.

Il faut noter que la diminution du nombre de logements attendus sur ces deux secteurs de la zone AUo sera compensée par l'ajout d'orientations d'aménagement et de programmation sur un secteur de la zone UD et sur les zones AUf (voir point 3 du présent projet de modification), afin de respecter l'objectif de densité moyenne fixé dans le PADD.

2.2 Le Projet de modification

La modification consistera donc :

> A modifier les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** des secteurs AUo1 et AUo2 :

- en réduisant le nombre de logements collectifs attendus à une fourchette de 25 à 30 logements dans chacun des secteurs, et en permettant en outre au maximum 5 logements individuels dans le secteur AUo1 ;

- en supprimant les sens de faitage imposés sur ces 2 secteurs et en assouplissant les préconisations en matière d'implantation ;

- en permettant les constructions en R+2 + attique (au lieu de R+2).

> A modifier le **règlement des secteurs AUo1 et AUo2**, afin d'augmenter la hauteur autorisée de 10 m à l'égout et 12 m au sommet, à 12 m à l'égout, afin de permettre la réalisation de logements en R+2+attique, tels que prévus dans les OAP.

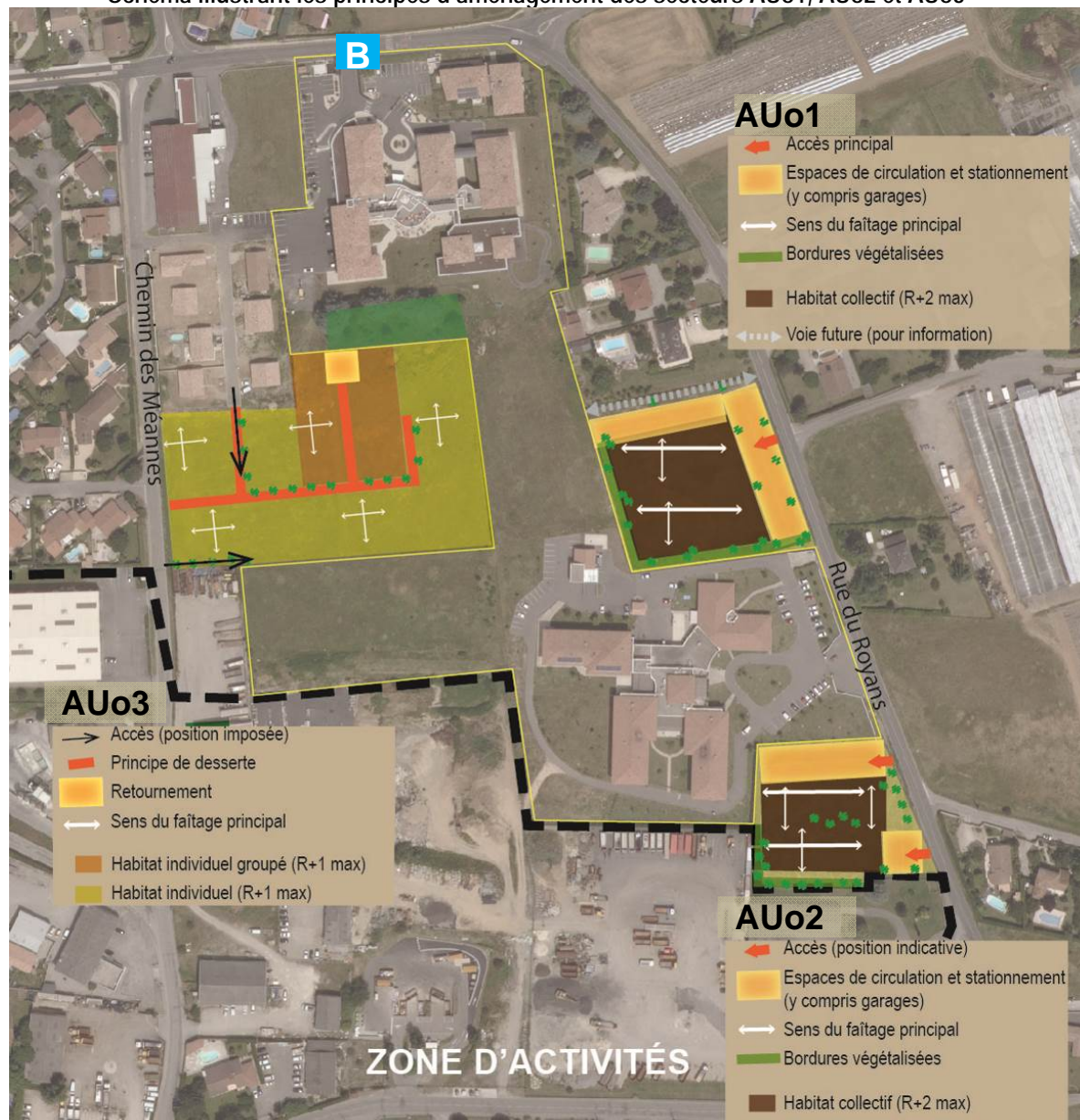
Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 du secteur Chambard

OAP n°1 avant modification

[...]

1.2 Orientations d'aménagement

Schéma illustrant les principes d'aménagement des secteurs AUo1, AUo2 et AUo3



> Nombre de logements attendus

- Secteur AUo1 : au moins 43 logements de type collectif.
- Secteur AUo2 : au moins 35 logements de type collectif.
- Secteur AUo3 : au moins 30 logements au total, avec des formes urbaines et typologies variées : logements individuels groupés ou intermédiaires (12 environ) et des logements individuels.

> Rappel « secteurs mixité sociale » délimités au titre de l'article L.151-15 sur le règlement graphique :

- Secteur AUo1 : au moins 40% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.
- Secteur AUo2 : au moins 30% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.
- Secteur AUo3 : au moins 25% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

1.2.1 Orientation : voiries et déplacements

- Accès

- > Le secteur AUo1 sera desservi depuis la rue du Royans à l'Est : l'accès sera positionné en face du débouché du Chemin des Serres, afin de constituer un carrefour.
- > Le secteur AUo2 sera desservi depuis la rue du Royans à l'Est : deux accès seront possibles.
- > Le secteur AUo3 sera desservi depuis le chemin des Méannes à l'Ouest par une voie interne, qui sera également reliée à l'impasse desservant le lotissement d'habitat situé au Nord. Aucun accès direct des constructions individuelles sur le chemin des Méannes ne sera autorisé.

- Cheminements pour mode doux

- > Secteur AUo1 et AUo2 : l'aménagement interne devra intégrer des cheminements piétons sécurisés des logements vers la rue du Royans à l'Est.
- > Secteur AUo3 : l'aménagement interne devra intégrer des cheminements piétons sécurisés des logements vers le chemin des Méannes à l'Ouest.

1.2.2 Orientation : paysage - environnement

- > Les limites de chaque secteur seront traitées de manière qualitative : clôture homogène le long de chaque linéaire de voie périphérique ; traitement soigné des façades visibles ; la végétalisation de ces limites est recommandée de manière générale, et elle est imposée selon le schéma de principe au-dessus, quand une « bordure végétalisée » est indiquée. Cette bordure végétalisée sera renforcée pour les bordures en limite avec la zone d'activités au sud.
- > Tous les espaces verts seront plantés d'une végétation variée associant des espèces locales arbustives et d'arbres de moyen développement.
- > Les eaux pluviales des opérations seront traitées sur l'emprise des projets de manière la plus douce possible, notamment par le biais de noues plantées et d'espaces verts.
- > Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble à l'échelle de chaque secteur, tout en permettant une diversité architecturale, respectueuse des codes architecturaux locaux. Une présence affirmée du végétal doit être prévue dans la composition de chaque opération.
- > Les espaces de stationnement seront accompagnés d'arbres d'ombrage.

En outre, dans les secteurs AUo1 et AUo2 :

- > Les bordures Sud et Ouest auront un traitement végétal avec prairie + arbres d'ombrages + végétation en bosquets.

1.2.3 Orientation : constructions

- Typologie de logements

- > Les secteurs AUo1 et AUo2 accueilleront des logements collectifs, en R+2 au maximum.
- > Le secteur AUo3 accueillera des formes urbaines variées en R+1 au maximum avec :
 - des logements individuels groupés ou intermédiaires : des décrochés et des variations de couleur des façades seront prévus pour les alignements de plus de 2 constructions, afin d'éviter un effet de bande uniforme.
 - des logements individuels purs.

- Volumétrie, orientation et implantation:

Les bâtiments seront composés de volumes simples, juxtaposés de manière orthogonale entre eux.

La compacité des volumes sera recherchée dans un souci de limiter les déperditions énergétiques.

> Secteurs AUo1 et AUo2 :

- Orientation des bâtiments avec jardins et/ou balcons au Sud – Possibilité de volumes ou bâtiments orientés Est (Vues sur Vercors).
- Les stationnements (libres ou sous forme de box / carport) seront essentiellement implantés dans les parties Est (le long de la rue du Royans) et Nord de chaque secteur.

> Secteur AUo3 :

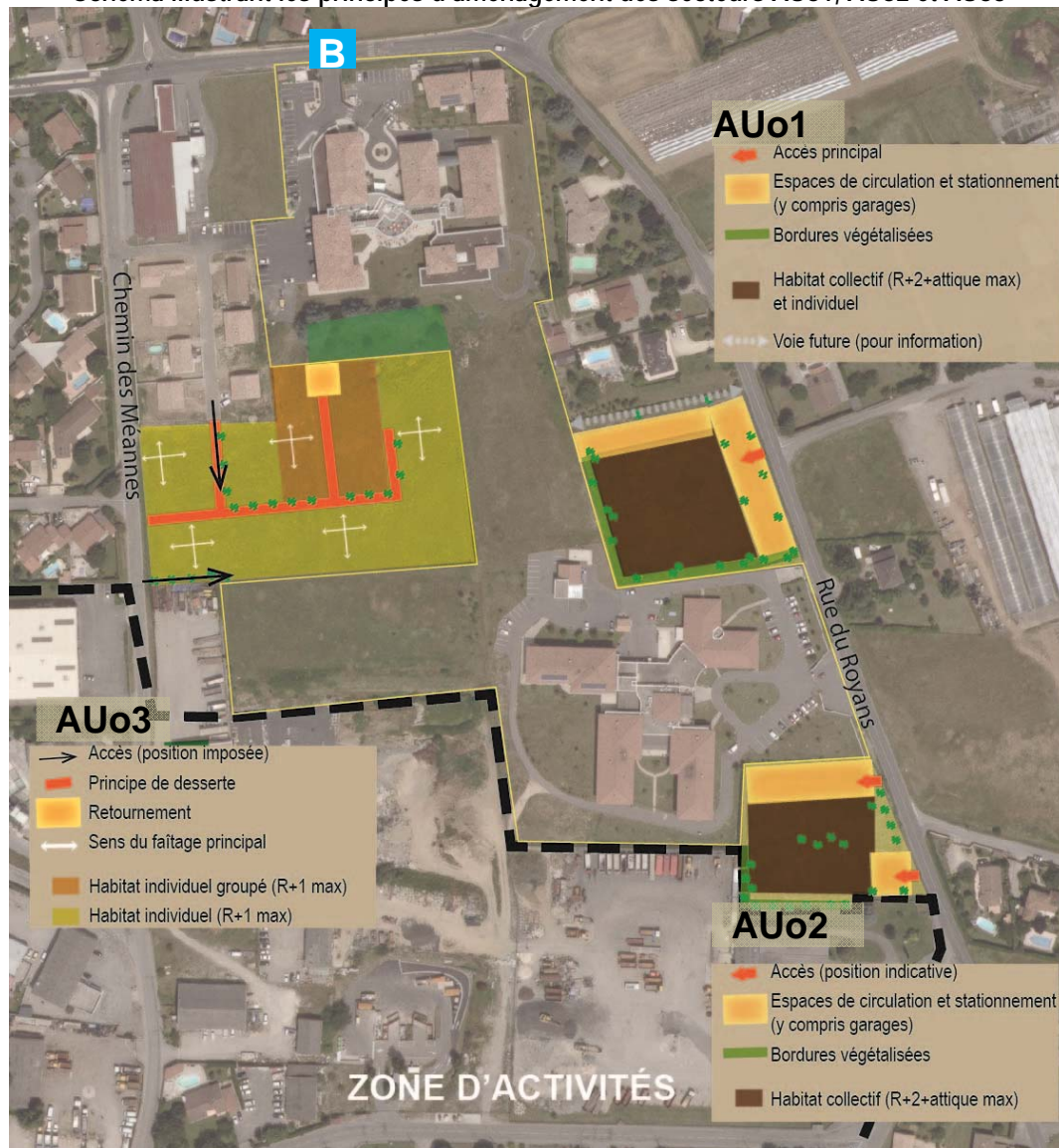
- Orientation des bâtiments avec jardins et/ou balcons au sud – Possibilité de quelques maisons orientées avec jardins à l'Est.

OAP n°1 après modification

[...]

1.3 Orientations d'aménagement

Schéma illustrant les principes d'aménagement des secteurs AUo1, AUo2 et AUo3



> Nombre de logements attendus

- Secteur AUo1 : entre 25 et 30 logements de type collectif et au maximum 5 logements individuels.
- Secteur AUo2 : entre 25 et 30 logements de type collectif.
- Secteur AUo3 : au moins 30 logements au total, avec des formes urbaines et typologies variées : logements individuels groupés ou intermédiaires (12 environ) et des logements individuels.

> Rappel « secteurs mixité sociale » délimités au titre de l'article L.151-15 sur le règlement graphique :

- Secteur AUo1 : au moins 40% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.
- Secteur AUo2 : au moins 30% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.
- Secteur AUo3 : au moins 25% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

1.3.1 Orientation : voiries et déplacements

- Accès

- > Le secteur AUo1 sera desservi depuis la rue du Royans à l'Est : l'accès sera positionné en face du débouché du Chemin des Serres, afin de constituer un carrefour.
- > Le secteur AUo2 sera desservi depuis la rue du Royans à l'Est : deux accès seront possibles.
- > Le secteur AUo3 sera desservi depuis le chemin des Méannes à l'Ouest par une voie interne, qui sera également reliée à l'impasse desservant le lotissement d'habitat situé au Nord. Aucun accès direct des constructions individuelles sur le chemin des Méannes ne sera autorisé.

- Cheminements pour mode doux

- > Secteur AUo1 et AUo2 : l'aménagement interne devra intégrer des cheminements piétons sécurisés des logements vers la rue du Royans à l'Est.
- > Secteur AUo3 : l'aménagement interne devra intégrer des cheminements piétons sécurisés des logements vers le chemin des Méannes à l'Ouest.

1.3.2 Orientation : paysage - environnement

- > Les limites de chaque secteur seront traitées de manière qualitative : clôture homogène le long de chaque linéaire de voie périphérique ; traitement soigné des façades visibles ; la végétalisation de ces limites est recommandée de manière générale, et elle est imposée selon le schéma de principe au-dessus, quand une « bordure végétalisée » est indiquée. Cette bordure végétalisée sera renforcée pour les bordures en limite avec la zone d'activités au sud.
- > Tous les espaces verts seront plantés d'une végétation variée associant des espèces locales arbustives et d'arbres de moyen développement.
- > Les eaux pluviales des opérations seront traitées sur l'emprise des projets de manière la plus douce possible, notamment par le biais de noues plantées et d'espaces verts.
- > Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble à l'échelle de chaque secteur, tout en permettant une diversité architecturale, respectueuse des codes architecturaux locaux. Une présence affirmée du végétal doit être prévue dans la composition de chaque opération.
- > Les espaces de stationnement seront accompagnés d'arbres d'ombrage.

En outre, dans les secteurs AUo1 et AUo2 :

- > Les bordures Sud et Ouest auront un traitement végétal avec prairie + arbres d'ombrages + végétation en bosquets.

1.3.3 Orientation : constructions

- Typologie de logements

- > Les secteurs AUo1 et AUo2 accueilleront des logements collectifs, en R+2+attique au maximum et quelques logements individuels dans le secteur AUo1.
- > Le secteur AUo3 accueillera des formes urbaines variées en R+1 au maximum avec :
 - des logements individuels groupés ou intermédiaires : des décrochés et des variations de couleur des façades seront prévus pour les alignements de plus de 2 constructions, afin d'éviter un effet de bande uniforme.
 - des logements individuels purs.

- Volumétrie, orientation et implantation:

Les bâtiments seront composés de volumes simples, juxtaposés de manière orthogonale entre eux.

La compacité des volumes sera recherchée dans un souci de limiter les déperditions énergétiques.

> Secteurs AUo1 et AUo2 :

- Privilégier une orientation des bâtiments avec jardins et/ou balcons au Sud — Possibilité de volumes ou bâtiments orientés ou vers l'Est (Vues sur Vercors).
- Les stationnements (libres ou sous forme de box / carport) seront essentiellement implantés dans les parties Est (le long de la rue du Royans) et Nord de chaque secteur.

> Secteur AUo3 :

- Orientation des bâtiments avec jardins et/ou balcons au sud – Possibilité de quelques maisons orientées avec jardins à l'Est.

Modification du règlement écrit de la zone AUo :

> Le règlement de la zone AUo, est modifié comme suit :

Règlement de la zone AUo avant modification**II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères****II.1- Volumétrie et implantation des constructions** [...]

[...]

La hauteur des constructions est limitée à

- 12 mètres au sommet et 10 m à l'égout dans les secteurs AUo1 et AUo2.
- 8 mètres au sommet dans les secteurs AUo3 et AUo4.

[...]

Règlement de la zone AUo après modification**II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères****II.1- Volumétrie et implantation des constructions** [...]

[...]

La hauteur des constructions est limitée à

- 12 mètres ~~au sommet et 10 m~~ à l'égout dans les secteurs AUo1 et AUo2.
- 8 mètres au sommet dans les secteurs AUo3 et AUo4.

[...]

3

AJOUT D'UNE OAP SUR UN SECTEUR DE LA ZONE UD ET LES ZONES AUf

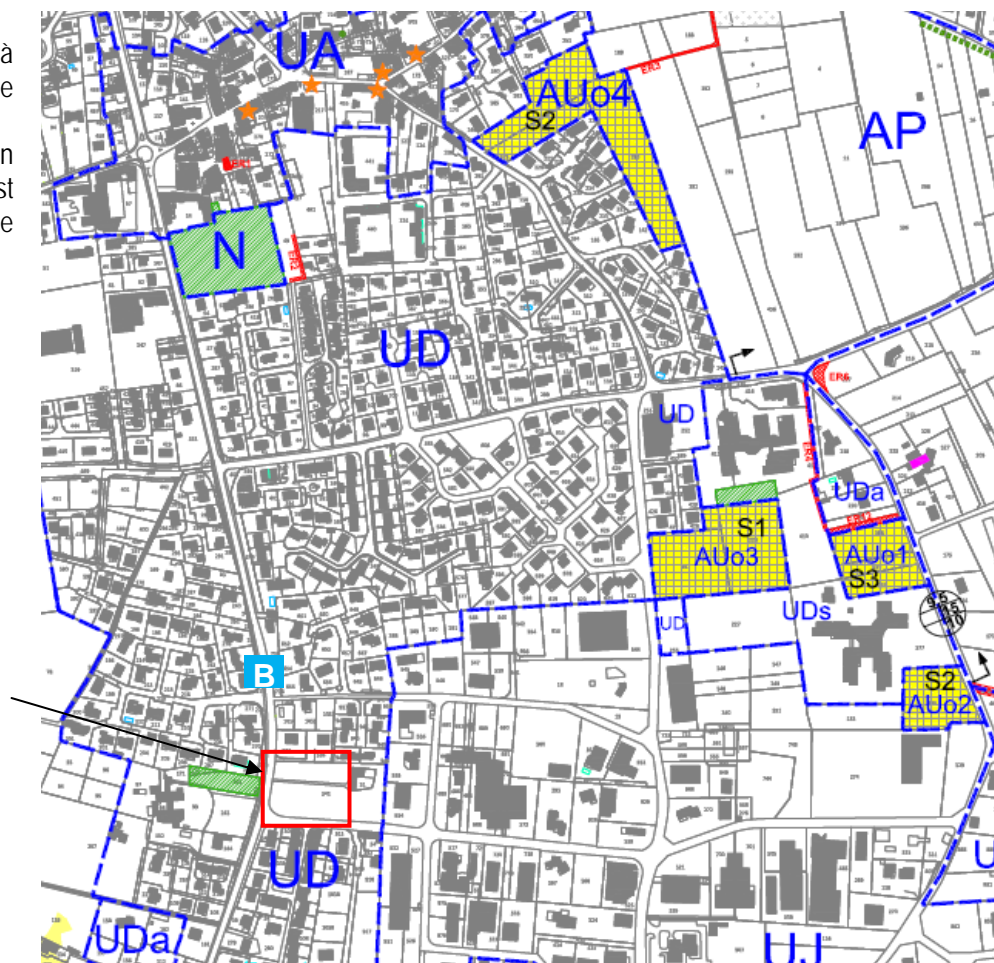
3.1 Contexte, objectifs et motivations

Un secteur de la zone UD susceptible d'évoluer

Le grand jardin attenant à une construction ancienne de la zone UD est désormais susceptible d'évoluer (suite à une succession très récente), alors qu'il était considéré comme non disponible au moment de l'approbation du PLU.

Compte tenu de la taille significative de ce jardin et de son emplacement proche du centre et d'un arrêt de bus, il est proposé d'y instaurer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), afin de favoriser une utilisation optimale de ce terrain et diversifier l'offre de logements. Compte tenu des objectifs du PADD en matière de mixité sociale, cette OAP sera assortie d'une servitude de logements au titre de l'article L.151-15 imposant un minimum de logements locatifs sociaux.

Ce secteur, situé à l'angle de l'Avenue Dauphiné-Provence (RD538) et du chemin de l'artisanat, est également très proche d'un arrêt de bus.



L'emplacement de ce secteur sur un axe structurant et proche d'un arrêt de bus et du centre village, est propice à l'instauration d'une densité relativement importante. L'implantation d'un bâtiment de type collectif est notamment envisagée, qui permettrait de structurer le bâti sur cet axe majeur pour la commune.

Il est donc proposé d'instaurer une OAP sur un secteur de 3800 m² prévoyant :

- 16 logements au maximum, dont au moins 10 logements collectifs.
- la structuration du bâti par rapport aux voies,
- un (ou des) accès uniquement depuis le chemin de l'artisanat au sud,
- une orientation sud ou est pour les logements collectifs.

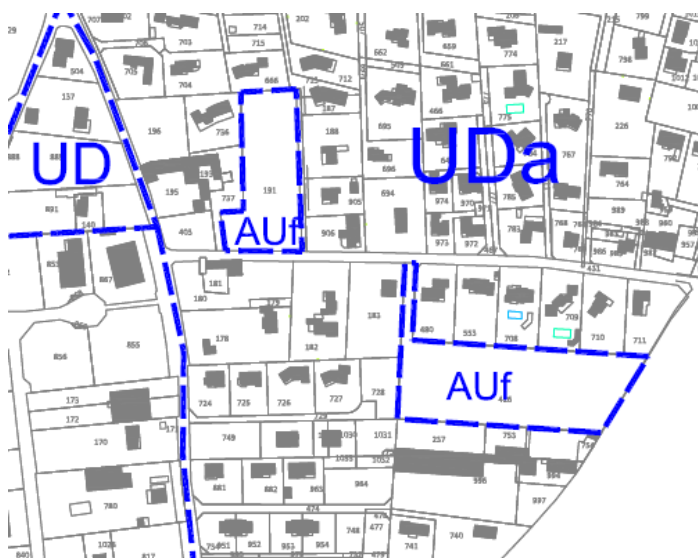
Afin de contribuer aux objectifs de mixité sociale fixés par le PADD, il est également proposé d'instaurer sur ce secteur une servitude de logements au titre de l'article L.151-15 imposant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

Préciser les logements attendus sur les zones AUF

Les zones AUF sont deux zones à urbaniser, inconstructibles en l'état, qui nécessiteront une modification du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation. En effet, le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas encore ces secteurs, situés quartier Rochas et Rosettes.

Dans le PLU actuel, le tableau des surfaces et capacités de construction figurant dans le rapport de présentation mentionne que 26 logements sont attendus au global dans les zones AUF, sans que cela soit traduit dans les OAP.

Il est donc proposé d'ajouter une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour ces 2 secteurs afin de préciser le nombre de logements qui y sont attendus.



Afin de respecter l'objectif de densité moyenne à l'échelle du PLU, malgré la diminution du nombre de logements prévus dans les zones AUo1 et AUo2 (voir point 2 de la présente notice), il est proposé d'augmenter le nombre de logements globalement attendus dans ces zones AUF de 26 à 34 logements, répartis comme suit :

- 12 logements dans la zone AUF au Nord du chemin Claude Marce,
- 22 logements dans la zone AUF au Sud du chemin Claude Marce.

3.2 Le projet de modification

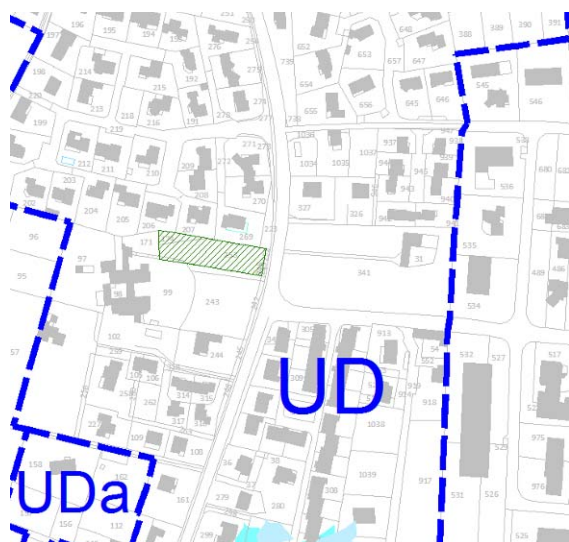
Modification du règlement graphique:

> Le règlement graphique est modifié afin de reporter :

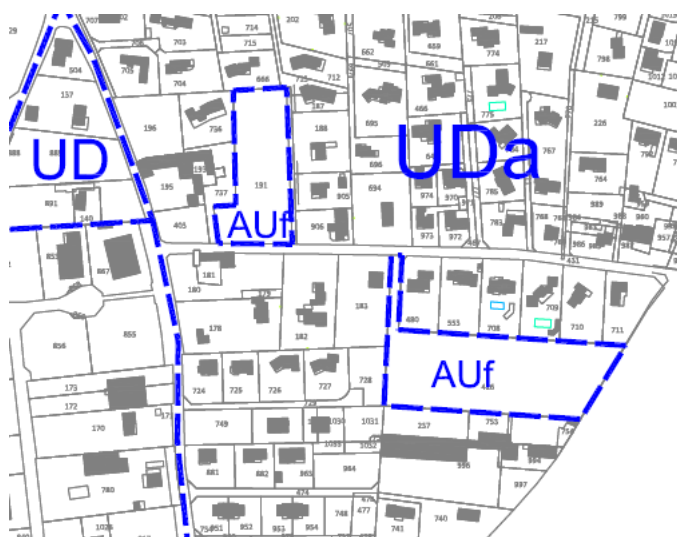
- sur le secteur UD de 3800 m² : les trames indiquant qu'il est concerné par une OAP d'une part et qu'il est soumis à la servitude de logements au titre de l'article L.151-15 imposant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux, d'autre part.

- sur les zones AUF : la trame indiquant qu'elles sont concernées par une OAP.

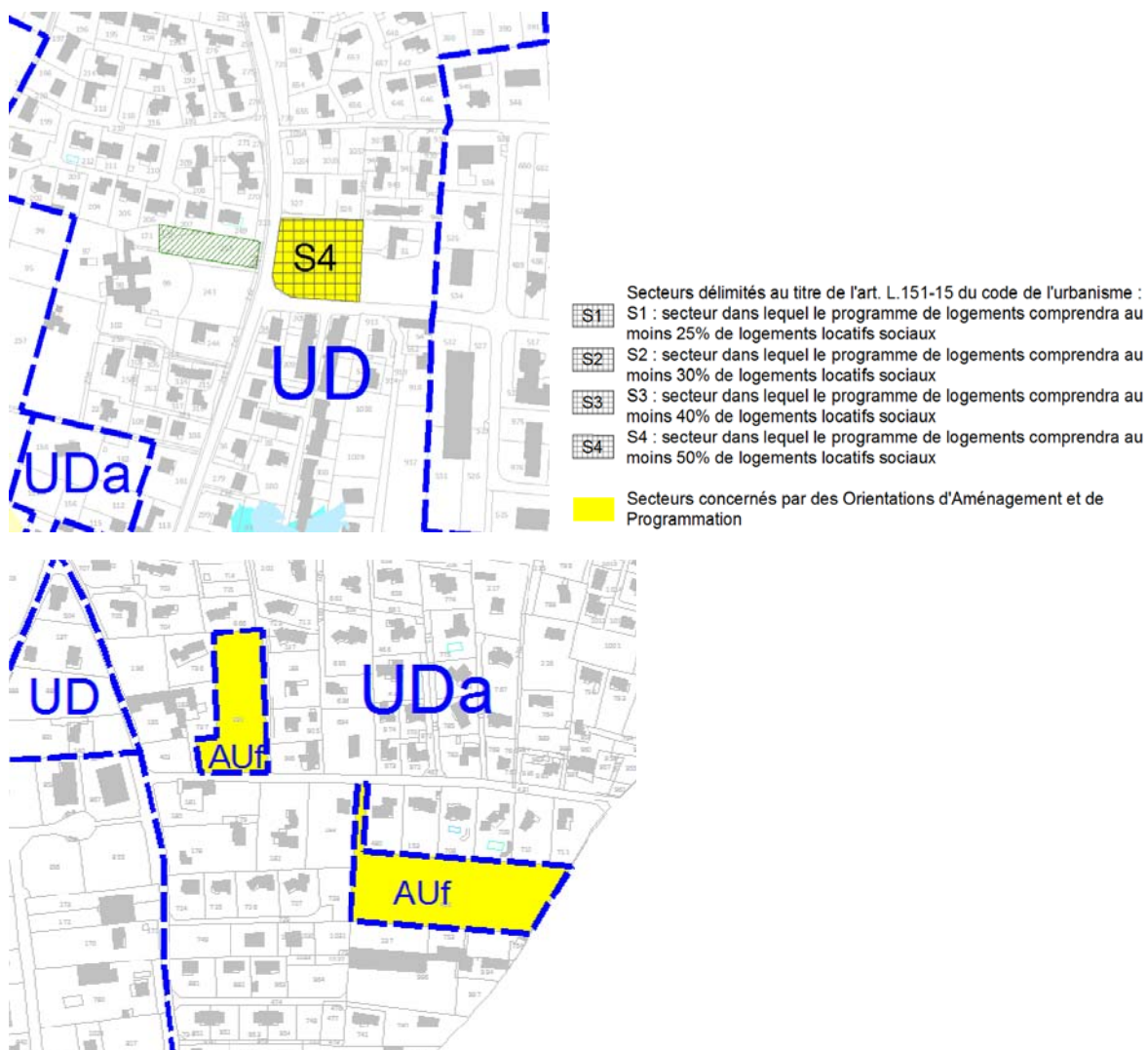
Extraits du Règlement graphique avant modification



- Secteurs délimités au titre de l'art. L.151-15 du code de l'urbanisme :
- S1 : secteur dans lequel le programme de logements comprendra au moins 25% de logements locatifs sociaux
 - S2 : secteur dans lequel le programme de logements comprendra au moins 30% de logements locatifs sociaux
 - S3 : secteur dans lequel le programme de logements comprendra au moins 40% de logements locatifs sociaux
- Secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Extrait du Règlement graphique après modification



Modification des orientations d'aménagement et de programmation par ajout de deux OAP:

> Une OAP n°4 est ajoutée pour le secteur de la zone UD à l'angle de l'Avenue Dauphiné-Provence (RD538) et du chemin de l'artisanat :

4- Secteur de la zone UD (avenue Dauphiné-Provence et chemin de l'Artisanat)**Description générale**

Ce secteur de 3800 m² environ classé en zone UD est situé à l'angle de l'avenue Dauphiné-Provence et du chemin de l'Artisanat.

Il concerne un jardin attenant à une habitation.

Enjeu : Optimiser l'utilisation de ce terrain proche du centre ville et d'un arrêt de bus.

Orientations d'aménagement**> Nombre de logements attendus**

– 16 logements au maximum dont au moins 10 logements collectifs.

> *Rappel « secteur mixité sociale » délimité au titre de l'article L.151-15 sur le règlement graphique : au moins 50% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.*

Orientation : accès et déplacements

Le secteur sera desservi depuis le chemin de l'Artisanat.

L'avenue Dauphiné-Provence pourra être accessible directement uniquement pour les modes doux.

Orientation : paysage - environnement

> Les limites du secteur seront traitées de manière qualitative : clôture homogène le long de chaque linéaire de voie périphérique ; traitement soigné des façades visibles. Une bande verte sera maintenue en limite ouest du secteur, en préservant autant que possible les arbres et arbustes existants dans cette bande.

> Tous les espaces verts seront plantés d'une végétation variée associant des espèces locales arbustives et d'arbres de moyen développement.

> Les eaux pluviales des opérations seront traitées sur l'emprise des projets de manière la plus douce possible, notamment par le biais de noues plantées et d'espaces verts.

> Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble sur le secteur, tout en permettant une diversité architecturale, respectueuse des codes architecturaux locaux. Une présence affirmée du végétal doit être prévue dans la composition de chaque opération.

> Les espaces de stationnement seront accompagnés d'arbres d'ombrage.

Orientation : constructions**Typologie de logements**

Le secteur accueillera des logements collectifs, en R+2 au maximum et quelques logements individuels (purs ou groupés).

Volumétrie, orientation et implantation:

Les bâtiments seront composés de volumes simples, juxtaposés de manière orthogonale entre eux.




La compacité des volumes sera recherchée dans un souci de limiter les déperditions énergétiques.

Les constructions seront orientées parallèlement ou perpendiculairement aux voies périphériques.

Une orientation Sud ou Est sera privilégiée pour les logements collectifs.

Schéma illustratif



-  Accès (nombre et position indicative)
-  Sens de faitage principal
-  Bande verte et plantations à préserver

> Une OAP n°5 est ajoutée pour les zones AUf, de part et d'autre du chemin Claude Marce :

5- Zones AUf

Description générale

Il s'agit de deux tènements non bâtis au cœur du quartier Rochas et Rosettes, qui est à dominante d'habitat pavillonnaire.

Le secteur AUf au nord du Chemin Marce présente une surface de 5100 m² et le secteur au sud du chemin une surface de 9300 m².

Ces zones AUf pourront être ouvertes à l'urbanisation après modification du PLU, une fois que la desserte par le réseau collectif d'assainissement aura été programmée.

Enjeu : Optimiser l'utilisation de ces terrains.

Orientations d'aménagement

> Nombre de logements attendus

- Sur le secteur AUf de 5100 m² au nord du chemin Claude Marcé : 12 logements au moins.
- Sur le secteur AUf de 9300 m² au sud du chemin Claude Marcé : 22 logements au moins.

4

SUPPRESSION DE L'ER 2

4.1 Contexte, objectifs et motivations

L'emplacement réservé n°2 a pour objet la réalisation d'une liaison piétonne entre la rue des Cyprès bleus au sud et le parking public au sud de la salle des fêtes. Il représente une distance de 60 m environ.

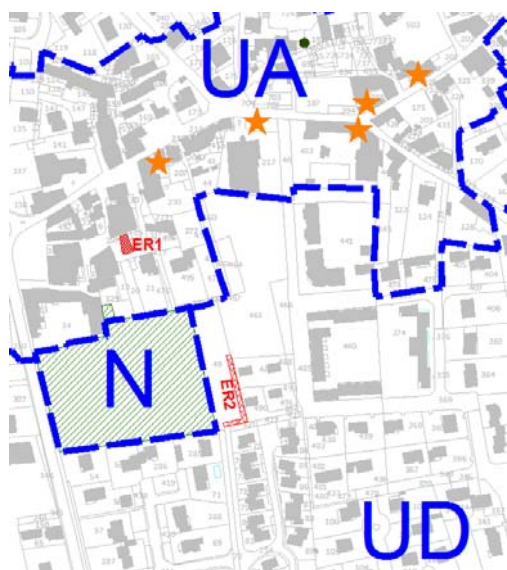
Compte tenu que les voies de circulation desservant le parking en question sont déjà équipées de trottoirs et d'autre part que la liaison envisagée, forcément très étroite compte tenu de l'urbanisation existante et future, serait peu attractive, il a été décidé de supprimer cet emplacement réservé n°2.

4.2 Le projet de modification

Modification du règlement graphique:

> Le règlement graphique est modifié afin de supprimer l'emplacement réservé n°2.

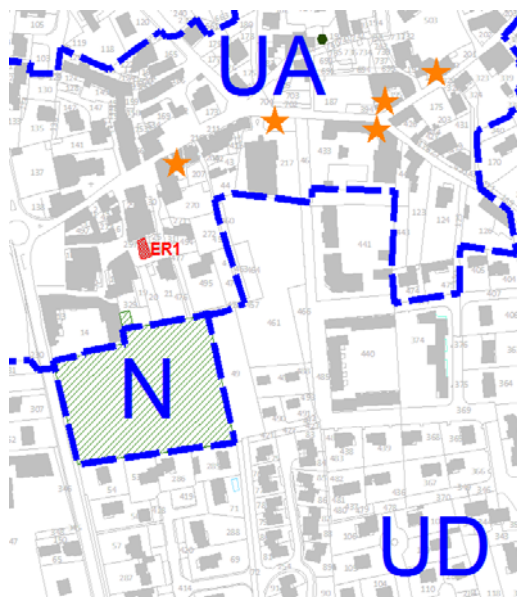
Extrait du Règlement graphique avant modification



EMPLACEMENTS RESERVES :

Affectation	Bénéficiaire
ER1 Aménagement place des Capucins	Commune
ER2 Liaison piétonne Rue des Cyprès Bleu - parking	Commune
ER3 Liaison piétonne RD608 - zone AUo Pré Fleuri	Commune
ER4 Liaison piétonne quartier Chambard (3m)	Commune
ER5 Aménagement carrefour RD608-Grand Chemin Nord	Commune
ER6 Aménagement carrefour Rue des Alpes-Rue du Royans	Commune
ER7 Extension du complexe sportif des Guinches	Commune
ER8 Aménagement Chemin de Rochas	Commune
ER9 Liaison piétonne RD538-Grand Chemin Nord	Commune
ER10 Prise en compte tracé réel Chemin de la Grande Mère d'Eau	Commune
ER11 Elargissement RD53	Département
ER12 Aménagement de voirie quartier Chambard (6m)	Commune
ER13 Elargissement chemin des Clapiers et stationnement	Commune

Extrait du Règlement graphique après modification



EMPLACEMENTS RESERVES :

Affectation

- ER1 Aménagement place des Capucins
- ER2 *Supprimé (modification n°1)*
- ER3 Liaison piétonne RD608 - zone AUo Pré Fleuri
- ER4 Liaison piétonne quartier Chambard (3m)
- ER5 Aménagement carrefour RD608-Grand Chemin Nord
- ER6 Aménagement carrefour Rue des Alpes-Rue du Royans
- ER7 Extension du complexe sportif des Guinches
- ER8 Aménagement Chemin de Rochas
- ER9 Liaison piétonne RD538-Grand Chemin Nord
- ER10 Prise en compte tracé réel Chemin de la Grande Mère d'Eau
- ER11 Elargissement RD53
- ER12 Aménagement de voirie quartier Chambard (6m)
- ER13 Elargissement chemin des Clapiers et stationnement

Bénéficiaire

- Commune
- Commune
- Commune
- Commune
- Commune
- Commune
- Commune
- Commune
- Commune
- Commune
- Département
- Commune
- Commune

5

AJUSTEMENTS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

5.1 Contexte, objectifs et motivations

Assouplir la règle concernant l'emprise au sol minimum des constructions en zone UJ

Le règlement actuel de la zone UJ, qui est la zone urbaine réservée aux activités économiques, impose que l'emprise au sol des bâtiments d'activités soit au minimum égale à 20% de la surface totale du terrain.

Cette disposition a pour objectif d'optimiser l'utilisation des terrains dans la zone artisanale intercommunale, en évitant qu'ils soient sous-utilisés.

Cependant, il s'avère que cette disposition est inadaptée aux activités nécessitant de vastes surfaces de stockage extérieur sans bâtiment.

Il est donc proposé d'assouplir la rédaction de cette disposition en ajoutant une exception pour les activités nécessitant des surfaces de stockage extérieur significatives.

Rectifier une incohérence dans la hauteur des annexes autorisées en zone A

Le règlement actuel de la zone agricole A encadre les annexes non accolées aux habitations existantes, entre autres en limitant leur hauteur maximale.

Cette hauteur maximale est exprimée à la fois au **point I.II** du règlement de la zone A (constructions soumises à conditions particulières), où elle est limitée à **4 m** au sommet, et au **point II.1** (volumétrie et implantation des constructions), où elle est limitée à **5 m**.

Étant précisé que dans la zone N la hauteur des annexes est limitée à 5 m aux deux points du règlement, il est donc proposé de corriger cette incohérence dans le règlement de la zone A, en modifiant la hauteur maximale exprimée au point I.II pour la porter à **5 m**.

Préciser ou corriger quelques points de règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et la définition de la hauteur.

> Dans le règlement de la zone UD, au point II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, un sous-titre annonce : Aspect extérieur des façades : ouvertures, couleurs et matériaux, menuiseries..., alors qu'aucune règle concernant les menuiseries n'est prévue.

Il est donc proposé de supprimer la mention « menuiseries » du sous-titre concerné dans le règlement de la zone UD.

> Dans le règlement des zones UD, AUo, A et N, les toits plats ne sont pas interdits, mais étant donné que des règles chiffrées sont précisées concernant les toits en pente des constructions traditionnelles, il est souvent interprété comme ne permettant pas de toit plat.

Il est donc proposé de lever toute ambiguïté en précisant explicitement que les toits plats sont autorisés dans ces zones UD, AUo, A et N.

> Quand la hauteur des bâtiments est limitée à l'égout du toit, il est proposé, afin de lever toute possibilité d'interprétation, de préciser qu'il s'agit de la hauteur à l'égout « en tout point du bâtiment ». Cela concerne le règlement des zones UA, UD, UJ et AUo.

Préciser les modalités d'application des règles d'implantation des constructions en limite séparative

Il s'agit de préciser que les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent **en tout point de la construction**. En effet, les débords de toit, balcons ou autres ouvrages en saillie par rapport au mur de façade, doivent être pris en compte pour l'application de ces règles, afin qu'aucun élément de la construction ne déborde ni sur la propriété voisine (en cas d'implantation en limite), ni sur la marge de recul (en cas d'implantation en retrait de la limite).

Cette précision sera ajoutée en préambule au point II (Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères) du règlement des zones UA, UD, UJ, UL, AUo, A et N.

Modifications du règlement :

> Le point II.1 du règlement de la zone UJ est modifié pour assouplir l'alinéa imposant une emprise au sol minimale pour les bâtiments d'activité :

II.1 du règlement de la zone UJ avant modification

[...]

L'emprise au sol des bâtiments d'activités doit être au minimum égale à 20% de la surface totale du terrain.

II.1 du règlement de la zone UJ après modification

[...]

L'emprise au sol des bâtiments d'activités doit être au minimum égale à 20% de la surface totale du terrain, **sauf pour les activités nécessitant une surface de stockage non couverte significative.**

> Le point I.2 du règlement de la zone A est modifié pour mettre en cohérence la hauteur maximale des annexes aux habitations avec celle exprimée au point II.1 :

I.2 du règlement de la zone A avant modification

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs AP et APs, sont autorisés :

[...]

3- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

[...]

- les annexes non accolées à l'habitation existante sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 40 m² de surface totale (total des annexes hors piscine) et de 4 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m²

[...]

I.2 du règlement de la zone A après modification

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs AP et APs, sont autorisés :

[...]

3- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

[...]

- les annexes non accolées à l'habitation existante sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 40 m² de surface totale (total des annexes hors piscine) et de **5 m** de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m²

[...]

> Un préambule est ajouté au point II du règlement des zones UA, UD, UJ, UL, AUo, A et N pour préciser que les règles concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent en tout point de la construction :

II du règlement des zones UA, UD, UJ, UL, AUo, A et N avant modification

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions.

[...]

II du règlement des zones UA, UD, UJ, UL, AUo, A et N après modification

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point de la construction (les débords de toit, balcons ou autres ouvrages en saillie,... sont notamment à prendre en compte).

II.1- Volumétrie et implantation des constructions.

[...]

> Le point II.2 du règlement des zones UD, AUo, A et N est complété pour préciser que les toits plats sont autorisés :

II.2 du règlement de la zone UD avant modification

Couvertures, toitures, accessoires :

1- Toitures des constructions anciennes ou neuves de parti architectural traditionnel

[...]

La pente des toits ne pourra pas être supérieure à 35%.

[...]

II.2 du règlement de la zone UD après modification

Couvertures, toitures, accessoires :

1- Toitures des constructions anciennes ou neuves de parti architectural traditionnel

[...]

La pente des toits ne pourra pas être supérieure à 35%. **Les toits plats sont autorisés.**

[...]

II.2 du règlement de la zone AUo avant modification

Couvertures, toitures, accessoires :

1- Toitures des constructions de parti architectural traditionnel

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite. Les tuiles de couleur noire, grise, anthracite et dérivés sont interdites.

[...]

II.2 du règlement de la zone AUo après modification

Couvertures, toitures, accessoires :

1- Toitures des constructions de parti architectural traditionnel

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite. Les tuiles de couleur noire, grise, anthracite et dérivés sont interdites.

- **Les toits plats sont autorisés pour les constructions de parti architectural contemporain.**

[...]

II.2 du règlement de la zone A avant modification

Toitures :

- 1- Toitures des constructions de parti architectural traditionnel (ne concerne pas les constructions agricoles)
 - Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,
 - Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). Les tuiles de couleur noire, grise, anthracite ou dérivés sont interdites.
- [...]

II.2 du règlement de la zone A après modification

Toitures :

- 1- Toitures des constructions de parti architectural traditionnel (ne concerne pas les constructions agricoles)
 - Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,
 - Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). Les tuiles de couleur noire, grise, anthracite ou dérivés sont interdites.
 - **Les toits plats sont autorisés pour les constructions de parti architectural contemporain.**
- [...]

II.2 du règlement de la zone N avant modification

Couvertures, toitures, accessoires :

- 1- Toitures des constructions de parti architectural traditionnel
 - Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,
 - Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). Les tuiles de couleur noire, grise, anthracite ou dérivés sont interdites.
- [...]

II.2 du règlement de la zone N après modification

Couvertures, toitures, accessoires :

- 1- Toitures des constructions de parti architectural traditionnel
 - Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,
 - Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). Les tuiles de couleur noire, grise, anthracite ou dérivés sont interdites.
 - **Les toits plats sont autorisés pour les constructions de parti architectural contemporain.**
- [...]

> Le point II.1 du règlement des zones UA, UD, UJ et AUo est complété pour préciser que la hauteur à l'égout est considérée en tout point du bâtiment :

II.1 du règlement de la zone UA avant modification

[...]

La hauteur des constructions est limitée à 12 m au sommet et 9 m à l'égout du toit.

[...]

II.1 du règlement de la zone UA après modification

[...]

La hauteur des constructions est limitée à 12 m au sommet et 9 m à l'égout du toit **en tout point du bâtiment.**

[...]

II.1 du règlement de la zone UD avant modification

[...]

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions est limitée à :

- 12 m au sommet et 10 m à l'égout pour les constructions à usage d'habitation et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 8 m au sommet pour les autres constructions.

[...]

II.1 du règlement de la zone UD après modification

[...]

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions est limitée à :

- 12 m au sommet et 10 m à l'égout **en tout point du bâtiment** pour les constructions à usage d'habitation et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 8 m au sommet pour les autres constructions.

[...]

II.1 du règlement de la zone UJ avant modification

[...]

La hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit. [...]

[...]

II.1 du règlement de la zone UJ après modification

[...]

La hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit **en tout point du bâtiment**. [...]

[...]

II.1 du règlement de la zone AUo avant modification

[...]

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions est limitée à :

- 12 m au sommet et 10 m à l'égout dans les secteurs AUo1 et AUo2.
- 8 m au sommet dans les secteurs AUo3 et AUo4..

[...]

II.1 du règlement de la zone AUo après modification

[...]

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions est limitée à :

- 12 m au sommet et 10 m à l'égout **en tout point du bâtiment** dans les secteurs AUo1 et AUo2.
- 8 m au sommet dans les secteurs AUo3 et AUo4..

[...]

6

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 Sur la consommation foncière

> Modification des OAP et nombre de logements secteurs AUo1 et AUo2 et ajout d'OAP sur un secteur en UD et sur les zones AUf : ces modifications concernent des secteurs déjà constructibles. Il n'y a donc aucune consommation directe de foncier dans le cadre de ces évolutions.

Avant modification, le bilan des surfaces disponibles et capacités de constructions était le suivant :

Secteur	Surface disponible	Logements attendus	Dont logements locatifs sociaux
AUo1	0,61 ha	43	17
AUo2	0,46 ha	35	10
AUo3	1,23 ha	30	8
AUo4	1,5 ha	30	9
AUf	1,44 ha	26	-
Sous-total	5,24 ha	164	44 LLS
Dents creuses (supérieures à 1800 m²) en UD	1,18 ha	12 à 16	-
Dents creuses (inférieures à 1800 m²) en UD	1,02 ha	9 à 13	-
TOTAL	7,44 ha	185 à 193 logements	44 LLS

La densité globale moyenne attendue sur les tènements de plus de 1800 m² disponibles était de 27,4 à 28 logements par hectare (176 à 180 logements sur 6,42 ha).

Après modification, le bilan des surfaces disponibles et capacités de constructions devient (les points modifiés apparaissent en jaune) :

Secteur	Surface disponible	Logements attendus	Dont logements locatifs sociaux
AUo1	0,61 ha	30-35	12
AUo2	0,46 ha	25-30	7
AUo3	1,23 ha	30	8
AUo4	1,5 ha	30	9
AUf	1,44 ha	34	-
Sous-total	5,24 ha	149-159	36 LLS
Dents creuses (supérieures à 1800 m²) en UD	1,18 ha	12 à 16	-
Dents creuses (inférieures à 1800 m²) en UD	1,02 ha	9 à 13	-
Dent creuse > 1800 m² avec OAP en UD	0,38 ha	16	8
TOTAL	7,82 ha	186 à 204 logements	44 LLS

La densité globale moyenne attendue sur les tènements de plus de 1800 m² disponibles est de 26 à 28 logements par hectare (177 à 191 logements sur 6,8 ha).

Au global, en réajustant le nombre de logements attendus (diminution sur les secteurs AUo1 et AUo2 et augmentation sur un secteur de la zone UD et sur les zones AUf) les objectifs fixés en matière de densité moyenne dans le PADD (26 logements / ha en moyenne dans les zones de constructions nouvelles de plus de 1800 m²) restent respectés.

L'incidence de ces évolutions est donc neutre en termes de consommation foncière.

- Adaptation du règlement de la zone UJ : **aucune incidence**, étant donné qu'il s'agit simplement de prendre en compte le besoin de surface de stockage extérieur des entreprises.

- Suppression de l'ER 2 : cet ER représentait moins de 200 m² dans une zone urbaine constructible. **Aucune incidence.**

- Ajustements du règlement concernant la hauteur des annexes en zone A, l'aspect extérieur des constructions et l'application de la hauteur à l'égout : **aucune incidence.**

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur la consommation foncière.

6.2 Sur l'agriculture

- Modification des OAP et du nombre de logements attendus pour les secteurs AUo1 et AUo2 et ajout d'OAP sur un secteur en UD et sur les zones AUf : ces modifications concernent des secteurs déjà constructibles et ne modifient que la répartition des logements attendus. Il n'y a aucune évolution du zonage du PLU : **aucune incidence.**

- Adaptation du règlement de la zone UJ : **aucune incidence**, aucune parcelle agricole n'étant concernée.

- Suppression de l'ER 2 : cet ER était situé en zone urbaine constructible. **Aucune incidence.**

- Ajustements du règlement concernant la hauteur des annexes en zone A, l'aspect extérieur des constructions et l'application de la hauteur à l'égout : **aucune incidence.**

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur l'agriculture.

6.3 Sur les milieux naturels

- Modification des OAP et du nombre de logements attendus pour les secteurs AUo1 et AUo2 et ajout d'OAP sur un secteur en UD et sur les zones AUf : ces modifications concernent des secteurs déjà constructibles et ne modifient que la répartition des logements attendus. Il n'y a aucune évolution du zonage du PLU. **Pas d'incidence sur les milieux naturels**

- Adaptation du règlement de la zone UJ : **aucune incidence.**

- Suppression de l'ER 2 : cet ER était situé en zone urbaine constructible. **Aucune incidence.**

- Ajustements du règlement concernant la hauteur des annexes en zone A, l'aspect extérieur des constructions et l'application de la hauteur à l'égout : **aucune incidence.**

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur les milieux naturels.

6.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Les points concernés par la modification n'entraînent directement ou indirectement aucune modification sur les eaux superficielles et souterraines ;

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

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

- Modification des OAP et du nombre de logements attendus pour les secteurs AUo1 et AUo2 et ajout d'OAP sur un secteur en UD et sur les zones AUf : ces modifications concernent des secteurs déjà constructibles. Au global, en réajustant le nombre de logements attendus et leur répartition (diminution sur les secteurs AUo1 et AUo2 et augmentation sur un secteur de la zone UD (très proche d'un arrêt de bus) et les zones AUf dans une moindre mesure), l'objectif en matière de densité du PADD est respecté. **Incidence neutre.**

- Adaptation du règlement de la zone UJ : **aucune incidence**, étant donné qu'il s'agit simplement de prendre en compte le besoin de surface de stockage extérieur des entreprises.

- Suppression de l'ER 2 : cet ER avait pour vocation la création d'une liaison piétonne directe entre un secteur de lotissement et le parking de la salle des fêtes. Cette suppression entraînera l'impossibilité de réaliser cette liaison et ne permettra donc pas de réduire la distance à parcourir entre ce lotissement et le parking pour les piétons. **Incidence faible à l'échelle de la commune.**

- Ajustements du règlement concernant la hauteur des annexes en zone A, l'aspect extérieur des constructions et l'application de la hauteur à l'égout : **aucune incidence.**

Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur l'urbanisme, une incidence faible sur les déplacements et sera sans incidence sur les risques et nuisances.

6.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Les points concernés par la modification n'entraînent directement ou indirectement aucune modification notable sur le patrimoine paysager et bâti. On peut noter que l'augmentation de 10 à 12 m de la hauteur maximale à l'égout autorisée dans les secteurs AUo1 et AUo2 pour permettre du R+2+attique, reste cohérente avec les constructions déjà présentes dans les zones voisines (UDs et UJ notamment).

Le projet de modification n'aura pas d'incidence négative sur le patrimoine paysager et bâti.

6.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

- Modification des OAP et du nombre de logements attendus pour les secteurs AUo1 et AUo2 et ajout d'OAP sur un secteur en UD et sur les zones AUf : ces modifications concernent des secteurs déjà constructibles. L'OAP instaurée sur le secteur UD concerne un secteur très proche d'un arrêt de bus. **Incidence neutre.**

- Adaptation du règlement de la zone UJ : **aucune incidence**, étant donné qu'il s'agit simplement de prendre en compte le besoin de surface de stockage extérieur des entreprises.

- Suppression de l'ER 2 : cet ER avait pour vocation la création d'une liaison piétonne directe entre un secteur de lotissement et le parking de la salle des fêtes. Cette suppression entraînera l'impossibilité de réaliser cette liaison et

ne permettra donc pas de réduire la distance à parcourir entre ce lotissement et le parking pour les piétons.
Incidence très faible à l'échelle de la commune.

- Ajustements du règlement concernant la hauteur maximale des annexes en zone A, l'aspect extérieur des constructions et l'application de la hauteur à l'égout : **aucune incidence.**

Le projet de modification aura donc une incidence très faible à neutre sur l'air, le climat et l'énergie.

7

LES PIÈCES MODIFIÉES

7.1 Pièces écrites modifiées

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'OAP n°1 : Secteur Chambard (zones AUo1 et AUo2) : les « hauts du centre-village », est modifiée. Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes. Des OAP n°4 (pour un secteur de la zone UD) et n°5 (zones AUF) sont instaurées et seront à ajouter aux OAP actuelles.

Règlement écrit : le règlement des zones **UA, UD, UJ, UL, AUo, A et N** est modifié. Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

7.2 Pièce graphique modifiée

Le **règlement graphique** modifié compose le volet n° 4 du présent dossier de mise en compatibilité. Il sera à substituer au règlement graphique actuel.