



# Plan Local d'Urbanisme

Commune de  
**CLÉRIEUX**

*Approbation : 27/03/2006*

*Mise en compatibilité projet ERIDAN : 27/10/2014*

*Modification 1 : 07/04/2015*

*Mise en compatibilité projet SIABH : 23/06/2015*

*Mise en compatibilité projet école : 26/09/2018*

**Modification 2 : 29/01/2020**

## Modification n° 2

### 1. Notice explicative



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.19.115

Sept  
2019

---

# SOMMAIRE

---

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	MODIFICATION DE LA ZONE AUOI	4
3	PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET D'UN PROJET ECONOMIQUE EN ZONES A ET N	13
4	TOILETTAGE DU REGLEMENT	22
5	RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE	23
6	MISE A JOUR DES EMBLEMES RESERVES	25
7	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	27
8	LES PIECES MODIFIEES DU PLU	30



# LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

## Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de CLÉRIEUX dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé le **08 août 2013**. Ce PLU a ensuite fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- une modification : 07/04/2015,
- trois mises en compatibilité : 27/10/2014, 23/06/2015 et 26/09/2018.

## La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de CLÉRIEUX 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 **2ème procédure de modification de ce PLU**, qui a pour objectifs :

- L'adaptation du règlement de la zone AUoi afin de l'intégrer en zone Ui et optimiser l'utilisation des terrains, entre autres ;
- L'intégration des dispositions des dernières Lois dans le règlement des zones A et N concernant l'évolution des habitations existantes et l'adaptation du règlement d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour prendre en compte les besoins d'une activité économique implantée dans l'espace rural ;
- Le toilettage du règlement écrit afin de prendre en compte les nouvelles dispositions réglementaires ;
- La rectification d'une erreur matérielle concernant un EBC,
- La mise à jour des emplacements réservés.

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 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).

Par conséquent, le projet d'évolution du PLU relève de la procédure de modification.

## 2

# MODIFICATION DE LA ZONE AUoi

## 2.1 Contexte, objectifs et motivations

### Une zone à urbaniser qui est maintenant aménagée

La zone AUoi des Bouviers, située en limite sud du territoire communal, est une zone réservée aux activités économiques.

Depuis l'approbation du PLU en 2008, elle a été entièrement aménagée et viabilisée par la communauté d'agglomération, puisqu'il s'agit d'une zone artisanale intercommunale.

Tous les lots de cette ZA étant équipés, la zone à urbaniser peut être intégrée en zone urbaine. Il est donc proposé de classer cette ZA en zone « Uiz », zone urbaine réservée aux activités économiques. Elle sera ainsi différenciée des autres zones à vocation d'activités « Ui », qui correspondent à des secteurs déjà entièrement urbanisés et situés en continuité du village.



Le règlement de cette zone Uiz sera basé sur le règlement de la zone AUoi, qui sera adapté.

### Un règlement à adapter pour économiser le foncier et mieux répondre aux besoins actuels des entreprises.

- > Il s'agit en premier lieu de supprimer ou d'adapter les règles actuelles de la zone AUoi qui freinent la densité :
  - l'emprise au sol des constructions ne sera plus limitée à 50 %,
  - une distance minimum de 5 m ne sera plus imposée entre 2 constructions sur une même propriété,
  - le recul minimal imposé par rapport à la voie interne du lotissement sera réduit de 5 m à 3 m et l'implantation à l'alignement sera autorisée.
  
- > Des règles concernant l'implantation et l'aspect extérieur des constructions seront adaptées, entre autres pour favoriser la conception bioclimatique des constructions :
  - une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives correspondant à une limite de zone sera imposée, pour tenir compte de l'environnement agricole et naturel de la zone,
  - l'obligation de réaliser au moins 80% des façades avec un recul fixe vis-à-vis de la RD114 sera assouplie,
  - des orientations favorisant l'apport de lumière naturelle seront favorisées,
  - l'interdiction des toits plats (qui pourront supporter panneaux solaires ou végétalisation) sera supprimée,
  - le sens imposé pour les bardages métalliques sera supprimé.

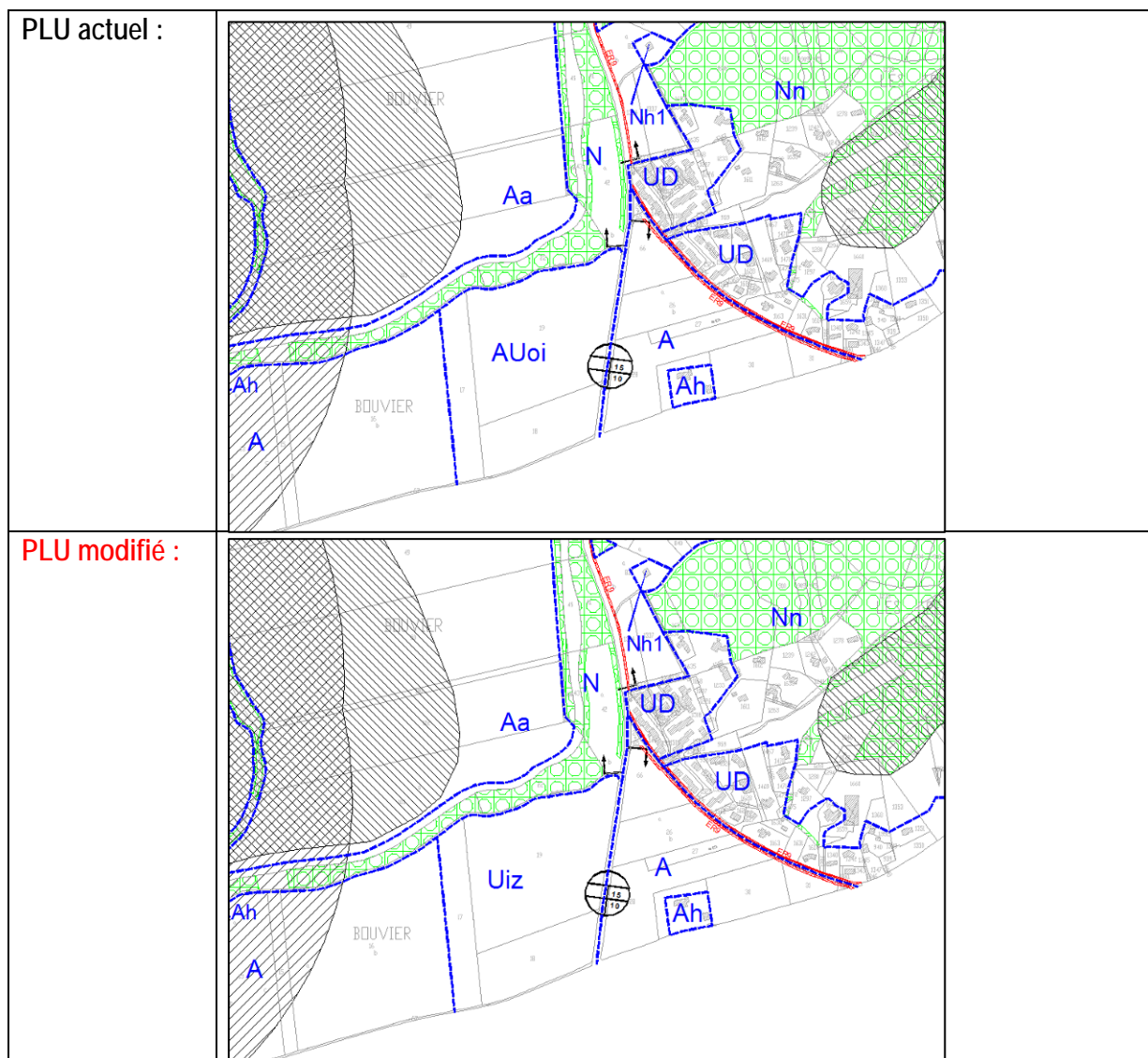
- > Les destinations soumises à condition seront ajustées :
  - la limite de 30% de surface de vente autorisée par rapport à la surface du bâtiment d'activités sera supprimée pour conserver plus de souplesse, tout en maintenant l'obligation que toute surface de vente soit annexe à une activité de production.
  - les constructions à usage agricole, à condition d'être intégrées dans un processus agro-industriel, seront autorisées.
  - le stationnement des caravanes, à condition d'être lié à une activité économique (location, entretien,...)

> La règle concernant l'implantation par rapport à la RD114 est adaptée au fait qu'en bordure du domaine publique routier, une bande de terrain (d'une largeur minimale de 3m) est propriété de la communauté d'agglomération. La distance d'implantation des constructions est donc fixée par rapport à cette emprise publique intercommunale et non plus vis-à-vis de l'emprise publique du département.

## 2.2 Modification du PLU

### 2.2.1 Modification du plan de zonage :

> La zone AUoi des Bouviers est classée en zone Uiz.



## 2.2.2 Modification des Orientations d'aménagement :

L'orientation d'aménagement B, concernant la zone AUoi Les Bouviers sera supprimée.

En effet, l'aménagement de cette zone est entièrement réalisé et cette orientation d'aménagement ne fixe aucune préconisation supplémentaire par rapport au règlement concernant l'implantation et l'aspect des constructions et de leurs abords.

## 2.2.3 Modification du règlement :

> Le règlement de la zone AUoi est supprimé ;

> Le règlement de la zone Uiz est créé, sur la base du règlement de la zone AUoi, adapté comme il l'est décrit au-dessus ;

## **ZONE Uiz**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine réservée aux activités économiques, correspondant à la zone d'activités intercommunale des Bouviers.**

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

### **ARTICLE Uiz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les constructions à usage :
  - d'habitat,
  - d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage agricole à l'exception de celles mentionnés à l'article Uiz2,
- Les constructions à usage de commerce à l'exception de celles mentionnés à l'article Uiz2,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Le stationnement des caravanes, à l'exception de celles mentionnés à l'article Uiz2,
- Les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE Uiz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage de commerce, à condition qu'il s'agisse d'une surface de vente annexe à l'activité principale et que l'activité commerciale soit intégrée à l'intérieur du bâtiment d'activités.
- Les constructions et installations à usage agricole, à condition qu'elles soient intégrées à un processus agro-industriel.
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif, à condition qu'il soit compatible avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur fonctionnement soit compatible avec celui de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- Le stationnement des caravanes à condition qu'il relève d'une activité économique (entretien, location, ...)

### **ARTICLE Uiz 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès :

Toutes les opérations de constructions seront raccordées uniquement à la voirie de desserte interne de la zone. Tout accès direct sur la RD114 est notamment interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les portails devront être implantés de manière à préserver un trapèze de 5 mètres de profondeur à l'entrée des lots privés.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des 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.



Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **ARTICLE Uiz 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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**

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.

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.

##### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales générées par les aménagements et constructions devront être gérées par infiltration et/ou rétention sur le terrain d'assiette de l'opération, sous la forme de noues végétalisées préférentiellement, de puits d'infiltration, ou autres...

Les eaux pluviales des chaussées et aires de stationnement devront être préalablement dépolluées.

##### ***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique moyenne tension et basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

##### ***TELEPHONE, CABLE, FIBRE OPTIQUE***

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

#### **ARTICLE Uiz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Uiz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- en façade de la RD114 :

- les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'emprise publique.

- pour un bâtiment parallèle à la voie : la majorité du linéaire de façade parallèle à la RD114 doit être implanté à 3 m.

- pour un bâtiment perpendiculaire à la voie : la totalité de la façade doit être implantée à 3 m.

- par rapport aux autres voies publiques périphériques, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

- par rapport à la voie interne à la zone Uiz : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes sont 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. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

## **ARTICLE Uiz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- Si la limite constitue une limite de zone Uiz, elles seront implantées avec un recul de 5 m minimum.
- Si la limite ne constitue pas une limite de zone Uiz :
  - Soit les constructions seront implantées sur limite.
  - Soit les constructions seront implantées avec un recul de 5 m minimum.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE Uiz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Uiz 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 (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

## **ARTICLE Uiz 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **1 – Implantation et volume**

- ✓ Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse : les niveaux de la construction seront adaptés le plus possible à la pente du terrain en cherchant à limiter les décaissements et murs de soutènement.
- ✓ Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements nus.
- ✓ L'orientation générale des bâtiments devra respecter l'orientation générale des voies desservant le site et favoriser les apports de lumière naturelle.
- ✓ Le long de la RD114, les bâtiments seront implantés parallèlement et/ou perpendiculairement à cette voie et orientés de manière à favoriser les apports de lumière naturelle.

### **2 - Aspect général**

- ✓ Les constructions devront faire l'objet d'un traitement qualitatif.
- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

### **3 - Façades**

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Les couleurs claires, réfléchissantes et le blanc sont proscrits pour les façades.

- ✓ Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en façade des bâtiments, à condition d'être intégrés au projet architectural.
- ✓ Des teintes mates devront être utilisées et les couleurs sombres seront privilégiées sur la majeure partie de la surface du bâtiment.

#### 4 – Toitures

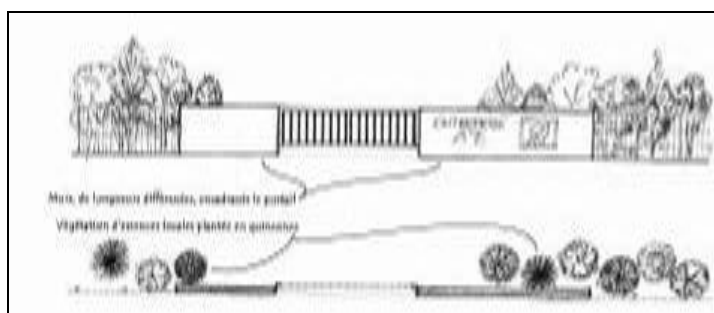
- ✓ Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur sombre.
- ✓ Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- ✓ Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.
- ✓ Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits.
- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- ✓ Les toitures végétalisées sont admises.

#### 5 – Locaux techniques

Les locaux techniques (transformateurs, ordures ménagères ...) devront être intégrés aux bâtiments ou regroupé dans un bâtiment annexe qui présentera un aspect en harmonie avec la construction principale.

#### 6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Les clôtures seront constituées :
  - d'un grillage en treillis soudé selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre, d'une hauteur maximum de 1,8 m. Les soubassement maçonnés seront interdits.
  - Cependant les portails d'accès pourront être encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur équivalente à celle du portail, où seront encastrés les éléments techniques (logettes, boîte au lettre ...) et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie.
  - Les portails d'accès doivent être de conception simple. La longueur totale des murs ne pourra excéder le double de la longueur du portail.



- Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.
- ✓ Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive (voir article Uiz13).

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

#### 7 – Enseignes :

Les enseignes doivent être conçues comme partie intégrante du projet architectural, sans dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

Elles pourront également être implantées sur les murs encadrant le portail d'accès, sans dépasser la hauteur du mur.

## **ARTICLE Uiz 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE 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 ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement des véhicules de livraison doit notamment être assuré sur le terrain support du projet.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. Les emplacements suffisants devront être prévus pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules des visiteurs, du personnel et de livraison, dans les meilleures conditions de commodité et de sécurité.

Des abris ou espaces de stationnement pour les deux roues doivent être prévus en fonction des besoins liés à l'opération. L'espace de stationnement pour les vélos, si nécessaire, aura une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE Uiz 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Un aménagement paysager de chaque parcelle et des espaces communes doit être recherché.

Les espaces extérieurs seront étanchés le moins possible (par exemple pose de dallages sur sable avec géotextile ou aires de stationnement en dalles engazonnées, ...).

### ➤ **Plantations :**

D'une manière générale, la plantation de prairie fleurie sera préférée au gazon.

- Les marges de recul le long de la RD114 doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif : engazonnement et plantations. (Dans cette marge de recul les espaces de stationnement sont proscrits).
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places ou un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.
- Tous les talus doivent être végétalisés et plantés d'arbres ou arbustes d'essences locales variées.
- Des haies doivent être implantées dans les parcelles en bordure des voies et des limites séparatives.

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les végétaux de l'espèce Prunus sont interdits, sauf le cerisier.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	weigelia (wegelia)
fusain (euonymus alatus)	amelanchier (amelanchier canadensis)
cornouiller (cornus alba)	arbre à perruque (cotinus coggygria)
deutzia (deutzia x)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
seringat (philadelphus)	abelia (abelia floribunda)
rosier paysager (rosa)	chêne vert (quercus ilex)
lilas (syringa)	
Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Viorne obier (viburnum opulus)	Amélanchier (amélanchier canadensis)

➤ **Zones de dépôt et de stockage :**

Les zones de dépôt et stockage sont interdites en façade sur la RD114 ainsi que le long du chemin rural au sud (route des Collines).

Ailleurs, et seulement lorsqu'elles sont indispensables, elles seront masquées à l'aide d'écrans végétaux composés selon les dispositions du présent article.

**ARTICLE Uiz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE Uiz 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE Uiz 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les opérations d'aménagement et de construction devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## 3

## PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET D'UN PROJET ECONOMIQUE EN ZONES A ET N

### 3.1 Contexte, objectifs et motivations

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

##### En zone A :

Les **constructions existantes** non liées à l'activité agricole, qu'elles soient à usage d'habitation ou d'activités, sont classées en **secteur Ah** dans lequel sont autorisés :

<b>L'extension des habitations :</b>	L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher au total
<b>L'extension des bâtiments d'activités :</b>	L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activité artisanales ou de services existantes à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m <sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension)
<b>Les annexes aux habitations :</b>	Les piscines, et les annexes -non accolées - à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes : - Elles doivent être implantées à proximité immédiate de l'habitation, - La surface de plancher totale des annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) ne doit pas dépasser 30 m <sup>2</sup> .

##### En zone N :

Les **constructions existantes** à usage d'habitation et **disséminées dans l'espace rural**, sont classées en **secteur Nh1** dans lequel sont autorisés :

<b>L'extension des constructions :</b>	L'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension)
<b>Les annexes aux habitations :</b>	Les piscines, et les annexes -non accolées - à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes : - Elles doivent être implantées à proximité immédiate de l'habitation, - La surface des annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) ne doit pas dépasser 40 m <sup>2</sup> .

Les **constructions existantes** (hors activités artisanales) du **quartier de Pont de l'Herbasse** sont classées en **secteur Nh** dans lequel sont autorisés :

<b>L'extension des constructions :</b>	L'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250m <sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension)
<b>Le changement de destination des constructions :</b>	Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admis dans les limites du volume existant et dans la limite totale de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher, à condition de ne pas concerner un bâtiment à ossature légère, à ossature métallique, ou un bâtiment d'élevage industriel
<b>Les annexes aux habitations :</b>	Les piscines, et les annexes -non accolées - à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes : - Elles doivent être implantées à proximité immédiate de l'habitation, - La surface des annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) ne doit pas dépasser 40 m <sup>2</sup> .

Les **constructions existantes** à usage **d'activités artisanales**, (des habitations peuvent se trouver également en secteur Na), sont classées en **secteur Na** dans lequel sont autorisés :

<b>L'extension des constructions :</b>	L'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions existantes
<b>L'extension des habitations :</b>	L'extension limitée à 30% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250m <sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension)
<b>Les nouvelles constructions :</b>	Les nouvelles constructions et installations à usage artisanal ou de services et leurs annexes, nécessaires à la pérennisation et au développement des entreprises existantes, à la condition que l'emprise au sol cumulée totale des constructions nouvelles (implantées après la date d'approbation du PLU) n'excède pas 250 m <sup>2</sup> par secteur Na
<b>Les annexes aux habitations :</b>	Les piscines, et les annexes -non accolées - à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes : - Elles doivent être implantées à proximité immédiate de l'habitation, - La surface des annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) ne doit pas dépasser 40 m <sup>2</sup> .

### 3.1.2 Les évolutions réglementaires récentes (art. L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme) et les modifications à apporter au PLU :

<p><b>Évolution réglementaire</b></p>	<p><b>En zone A et N</b>, le code de l'urbanisme prévoit désormais que les possibilités d'<b>extension et d'annexes aux habitations</b> existantes sont possibles dans l'ensemble de la zone, à condition qu'elles 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.</p>
<p><b>Modifications à apporter au PLU</b></p>	<p>&gt; Les secteurs <b>Ah</b> seront donc <b>supprimés et intégrés à la zone A</b> générique, dans laquelle seront autorisées les extensions et annexes aux habitations ;</p> <p>&gt; Les <b>évolutions des activités économiques</b> doivent être gérées dans le cadre de <b>STECAL</b> (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), dont le règlement doit être adapté.</p> <p>Une entreprise de mécanique générale, située à l'angle de la route de Valence (RD67) et du chemin des Royons, est concernée et elle est aujourd'hui classée en secteur Ah.</p>  <p>Cette entreprise a un projet de développement qui nécessite l'extension significative du bâtiment existant.</p> <p>Elle fera l'objet d'un <b>STECAL Ae</b>, réduit au tènement de l'entreprise (soit 1900 m<sup>2</sup> environ), dans lequel le règlement permettra le projet de développement de l'activité.</p> <p>&gt; Les secteurs <b>Nh1</b>, qui correspondent aux habitations dispersées dans l'espace naturel, <b>seront supprimés et intégrés à la zone N</b> générique, dans laquelle seront autorisées les extensions et annexes aux habitations.</p> <p>&gt; Les secteurs <b>Nh</b>, qui correspondent aux habitations du Pont de L'Herbasse, <b>seront supprimés et intégrés à la zone N</b> générique, dans laquelle seront autorisées les extensions et annexes aux habitations.</p> <p>&gt; Le <b>règlement concernant les extensions et annexes aux habitations sera harmonisé dans l'ensemble des zones A et N</b> avec une extension limitée à 33% de la surface totale initiale, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux et des annexes limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en précisant qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation et ne dépasseront pas 5 m de hauteur au faitage. Les piscines seront limitées à 50 m<sup>2</sup>.</p> <p><i>Nota : La surface totale est la surface de plancher augmentée des surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules. Cette définition sera ajoutée au lexique figurant en fin du règlement.</i></p> <p>&gt; Par ailleurs, afin d'harmoniser la surface maximale autorisée pour les habitations en zones A et N, dans la zone A, les habitations nécessaires à l'exploitation agricoles seront également limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface totale.</p>



Évolution réglementaire	<b>En zone A et N</b> , le code de l'urbanisme prévoit désormais que le <b>changement de destination</b> de bâtiments ne peut être autorisé <b>que pour des bâtiments repérés sur le plan de zonage</b> et non plus de manière systématique pour tous les bâtiments de la zone N ou d'un secteur. <i>En outre, la demande d'autorisation d'urbanisme préalable au changement de destination sera soumise à l'avis conforme de la commission départementale des sites.</i>
Modifications à apporter au PLU	> Le changement de destination qui était autorisé dans les secteurs Nh, (donc uniquement pour les ensembles bâtis du Pont de l'Herbasse) ne peut plus être autorisé de manière systématique, Les bâtiments situés dans les secteurs Nh étant déjà tous des habitations, aucun bâtiment n'est à repérer pour le changement de destination. Il n'y aura donc pas de modification du PLU sur ce point là.

Évolution réglementaire	<b>En zone A</b> , le code de l'urbanisme permet désormais : - les constructions et installations <b>nécessaires aux CUMA</b> ; - les constructions et installations nécessaires à la <b>transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles</b> , lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Modifications à apporter au PLU	> Le règlement de la zone A sera donc complété afin d'autoriser ces deux types de constructions dans la zone A générique.

Évolution réglementaire	<b>Dans les zones A et N</b> , le code de l'urbanisme permet : - les « constructions et installations <b>nécessaires à des équipements collectifs</b> <u>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</u> »
Modifications à apporter au PLU	> Le règlement de la zone A et N sera adapté en ce qui concerne les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, afin d'insérer les conditions fixées par le code de l'urbanisme pour ces constructions et installations.

Nota : le règlement du PLU concernant l'évolution des habitations, ainsi que la délimitation de STECAL, doivent être soumis à l'avis de la CDPENAF<sup>2</sup>. Le dossier de modification devra donc être soumis à l'avis de cette commission avant sa mise à l'enquête publique.

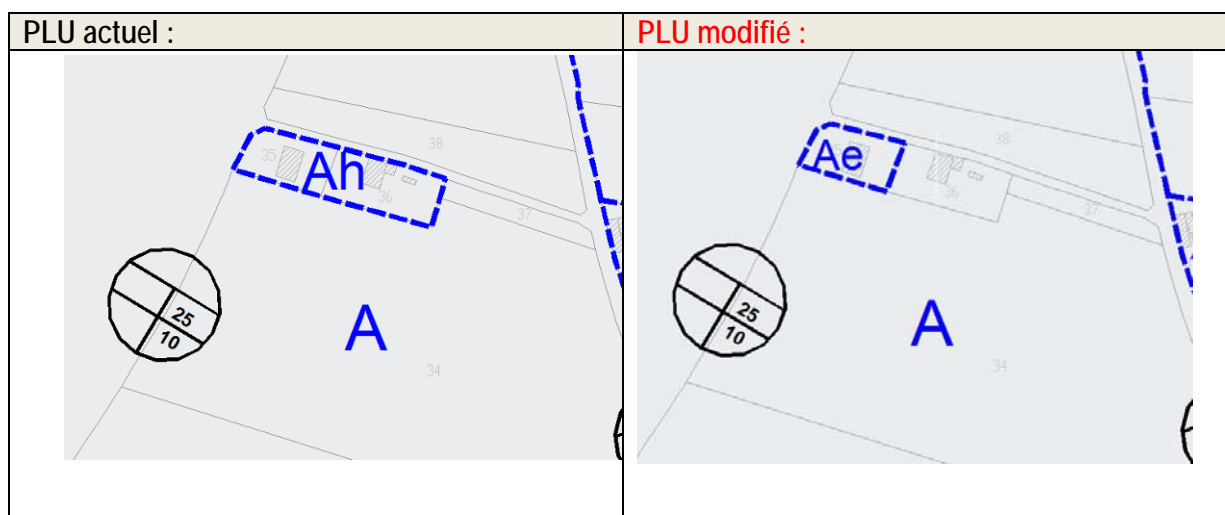
<sup>1</sup> CUMA : Coopérative d'utilisation du matériel agricole

<sup>2</sup> CDPENAF : Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

## 3.2 Modification du PLU

### 3.2.1 Modification du plan de zonage :

> Les secteurs Ah sont supprimés et intégrés à la zone A, sauf pour l'entreprise de mécanique générale, qui sera reclassée en secteur (STECAL) Ae :



> Les secteurs Nh et Nh1 sont supprimés et intégrés à la zone N.

### 3.2.2 Modification du règlement :

> Le règlement des zones A et N est modifié pour :

- harmoniser les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations dans les deux zones ;
- supprimer les règles relatives aux secteurs Ah, Nh et Nh1 ;
- modifier les conditions dans lesquelles peuvent être autorisés les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, pour correspondre aux conditions fixées par le code de l'urbanisme ;
- préciser la hauteur maximale pour les annexes aux habitations.

> Le règlement de la zone A est modifié pour :

- définir un règlement pour le STECAL Ae créé ;
- autoriser les constructions nécessaires aux CUMA et celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

## Modification du règlement de la zone A (caractéristiques de la zone et articles 2 et 10) :

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- un secteur Aa où toute construction est interdite,
- un secteur Ae correspondant à une activité économique ~~un secteur Ah, correspondant aux secteurs habités de l'espace agricole.~~

[...]

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

a) En dehors du secteur Aa, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.

L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.

- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de ~~200~~ 250 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher et à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) des autres bâtiments de l'exploitation, de manière à former un ensemble cohérents avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.

Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Les éoliennes associées à un bâtiment d'exploitation agricole.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Pour les habitations existantes dont la surface totale initiale est supérieure à 50 m<sup>2</sup> :

- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux (existant + extension). En outre, l'extension de l'emprise au sol de la construction ne pourra excéder 40% de l'emprise au sol initiale.

- les annexes – non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que tout point de ces annexes soit implanté à une distance maximale de 20 m de l'habitation dont elles dépendent. Les annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) sont limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface totale et d'emprise au sol et leur hauteur est limitée à 5 m au faitage. Le bassin des piscines est limité à 50 m<sup>2</sup>.

b) Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le secteur Aa, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, non destinées à l'accueil de personnes, **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 et à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.** Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture ou en façade et donc à condition de ne pas être implantés au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet.

c) Dans le secteur Ae, sont en outre autorisés :

- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants à usage d'activités économiques, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle ;

c)a) ~~Dans le secteur Ah, sont en outre autorisés :~~

~~- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension);~~

~~- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de de la surface de plancher des bâtiments existants à usage d'activités artisanales ou de services dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension);~~

~~- les annexes non accolées — aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie totale des annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) est limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

#### **ARTICLE A 10 - LA 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 (ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 mètres au sommet pour les constructions à usage d'habitation, **et 5 m au sommet pour les annexes.**
- 10 mètres au sommet pour les autres constructions.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

## Modification du règlement de la zone N (caractéristiques de la zone et articles 2 et 10) :

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un secteur Na, correspondant à des activités artisanales,
- un secteur Ne, correspondant à l'école adaptée du quartier des Houlettes,
- un secteur Ng, correspondant à la zone de jardins familiaux quartier Gattepan,
- un secteur Nh, correspondant aux secteurs habités de Pont de l'Herbasse
- un secteur Nh1, correspondants aux secteurs habités de l'espace rural,
- un secteur Nl, à vocation de détente et loisirs,
- un secteur Nn, à enjeux écologiques particuliers à protéger strictement,
- un secteur Np, correspondant aux installations de l'entreprise Chedditte.

### 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 ou d'intérêt collectif (voies, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) 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 sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique
- 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.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Ne, Ng, Nn, Nl et Np, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Pour les habitations existantes dont la surface totale initiale est supérieure à 50 m<sup>2</sup> :
  - l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux (existant + extension). En outre, l'extension de l'emprise au sol de la construction ne pourra excéder 40% de l'emprise au sol initiale.
  - les annexes –non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que tout point de ces annexes soit implanté à une distance maximale de 20 m de l'habitation dont elles dépendent. Les annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) sont limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface totale et d'emprise au sol et leur hauteur est limitée à 5 m au faitage. Le bassin des piscines est limité à 50 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Na, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
  - L'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
  - Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation, l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher et à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux.
  - Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> et de piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.
- Les nouvelles constructions et installations à usage artisanal ou de services et leurs annexes, nécessaires à la pérennisation et au développement des entreprises existantes, à la condition que l'emprise au sol cumulée totale des constructions nouvelles (implantées après la date d'approbation du PLU) n'excède pas 250 m<sup>2</sup> par secteur Na.

Dans le secteur Ne, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création d'équipements publics et d'intérêt collectif par changement de destination des constructions existantes est admise dans les limites du volume existant.
- Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> et de piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
  - L'aménagement des constructions existantes dans le volume existant et par transformation de l'emprise existante en surface de plancher.
  - La création d'habitation par le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admise dans les limites du volume existant et à condition que l'habitation soit liée fonctionnellement à l'activité de l'équipement.

~~Dans le secteur Nh1, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

- ~~— L'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des constructions existantes et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (cette limite de 200 m<sup>2</sup> étant appréciée pour chaque ensemble bâti d'un seul tenant, même s'il comprend plusieurs corps de bâtiment accolés).~~
- ~~— Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> et de piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.~~



Dans le secteur **Ng**, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée à 50 m<sup>2</sup> après la date d'approbation du PLU des habitations existantes, à condition que le 1<sup>er</sup> plancher habitable soit situé à + 1,2 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les abris de jardin dans la limite de 12 m<sup>2</sup>,
- Les piscines.

En outre, pour l'ancien moulin repéré comme élément de patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination des niveaux ou étages situés à plus de 1,5 m au-dessus du terrain naturel côté sud (côté cour) en vue de l'habitation, la restauration ou l'hôtellerie.

~~Dans le secteur **Nh**, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

- ~~— Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> et de piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.~~
- ~~— Les travaux suivants concernant les constructions existantes :~~
  - ~~— L'aménagement des constructions existantes dans le volume existant.~~
  - ~~— L'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite totale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux.~~
  - ~~— Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admis dans les limites du volume existant et dans la limite totale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition de ne pas concerner un bâtiment à ossature légère, à ossature métallique, ou un bâtiment d'élevage industriel.~~

Dans le secteur **NL**, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aires de jeux et de sport ainsi que les installations liées à leur fonctionnement (sanitaire, buvette)
- Les aires de stationnement
- Les affouillements et exhaussements de sol en vue de la création d'un étang.

Dans le secteur **Nn**, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement des constructions existantes sans extension ni changement de destination ;

Dans le secteur **Np**, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations strictement nécessaires aux activités pyrotechniques et de fabrication d'explosifs.

## **ARTICLE N 10 - LA 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 faitage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au sommet **et à 5 m au sommet pour les annexes aux habitations.**

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à 1 m au maximum. Cette limite ne s'applique pas à la restauration de murs en pierre existants.

## 4

## TOILETTAGE DU REGLEMENT

## 4.1 Contexte, objectifs et motivations

Depuis l'approbation du PLU en 2013, le code de l'urbanisme a supprimé la possibilité de réglementer le COS et la superficie minimale des terrains ;

Il est donc proposé de toiletter le règlement du PLU afin de le rendre cohérent avec la rédaction actuelle du code de l'urbanisme concernant ces deux points.

## 4.2 Modification du PLU

## 4.2.1 Modification du règlement :

> L'article 5 du règlement des zones UC, A et N est modifié pour supprimer les règles relatives à la superficie minimale des terrains ;

> L'article 14 du règlement de la zone UD est modifié pour supprimer la règle relative au COS.

#### Modification du règlement des zones UC, A et N (article 5) :

##### ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

~~Non réglementé, sauf en secteur UCa, où en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.~~

##### ARTICLE A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

##### ARTICLE N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

#### Modification du règlement de la zone UD (article 14) :

##### ARTICLE UD 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé. Le coefficient d'occupation des sols des constructions est limité à 0,3.~~

~~Toutefois il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les équipements d'intérêt collectif.~~

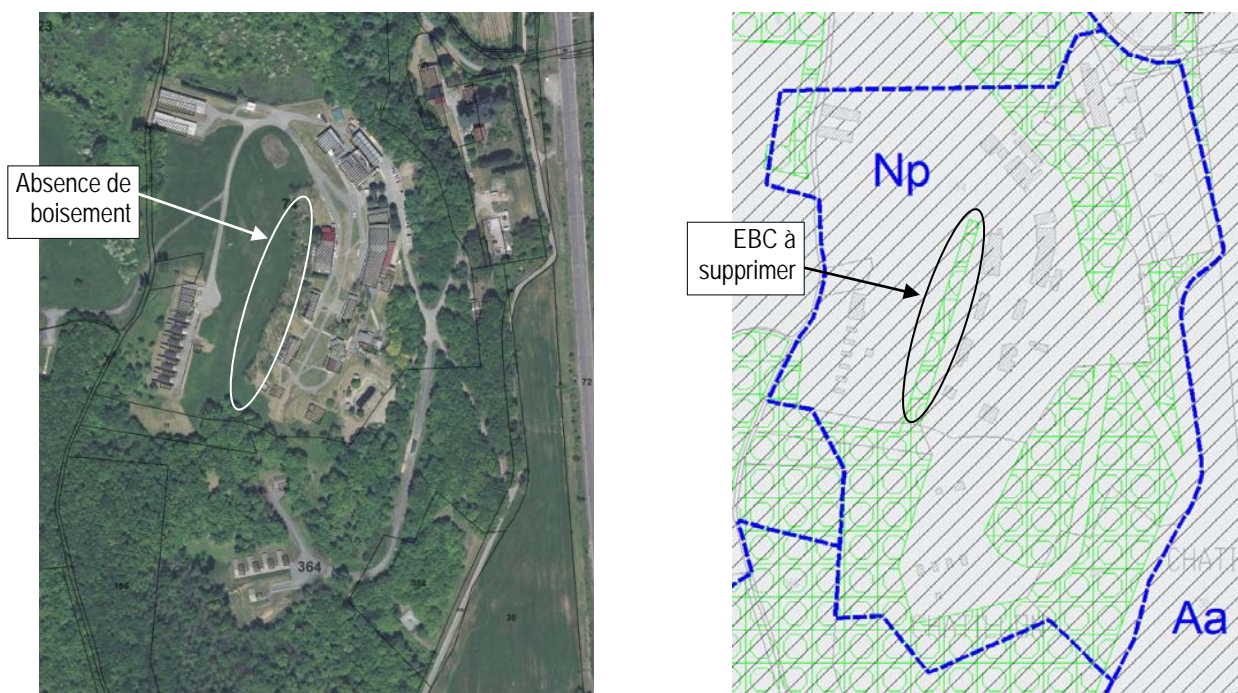
# 5 RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

## 5.1 Contexte, objectifs et motivations

Il s'agit d'adapter le tracé des espaces boisés protégés dans le secteur Np, correspondant à l'emprise d'une entreprise de fabrication de cartouche (qui fait l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques).

Les principaux espaces boisés situés dans ce secteur Np sont protégés sous la forme d'espaces boisés classés (EBC) dans le PLU.

Cependant, en parallèle des bâtiments situés au centre du site, une bande d'EBC a été délimitée, alors qu'elle ne correspond à aucun boisement, ni alignement d'arbres.



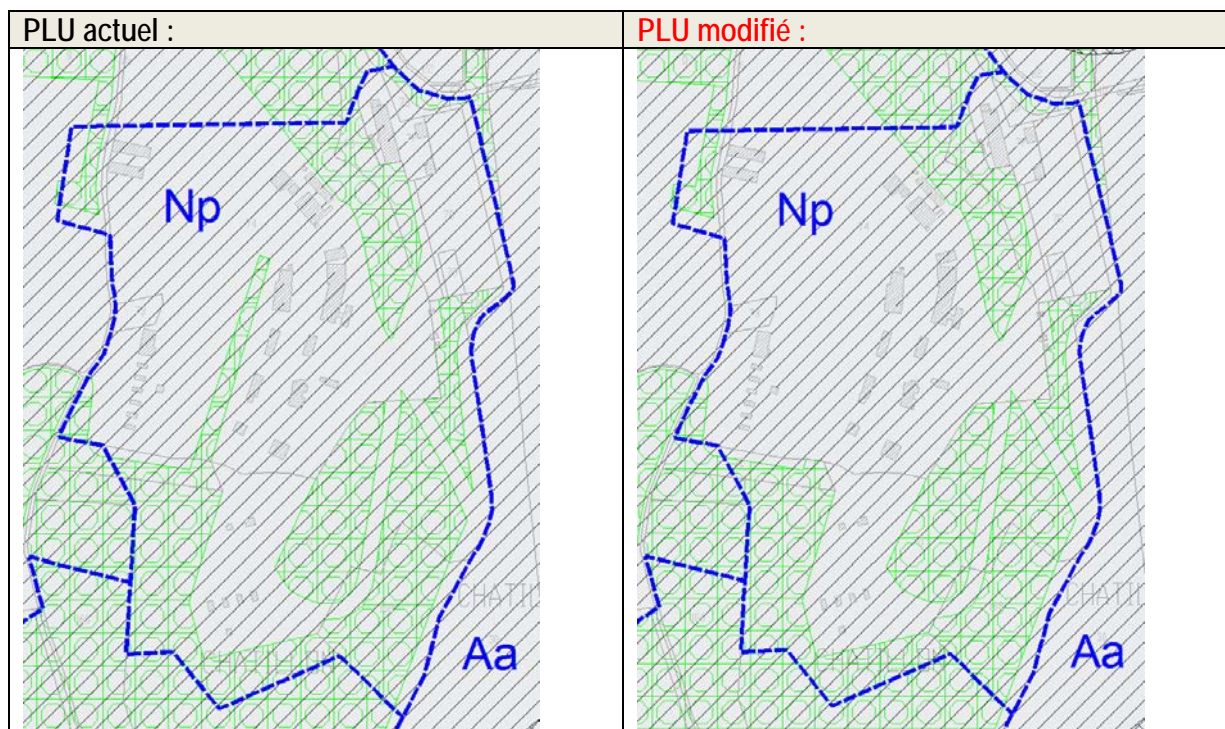
Il s'agit donc d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier par le biais de la présente procédure de modification.



## 5.2 Modification du PLU

### 5.2.1 Modification du plan de zonage :

> Le plan de zonage est modifié pour rectifier le tracé des espaces boisés classés en supprimant la bande d'espace boisé classé erronée au centre du site.



# 6

## MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

### 6.1 Contexte, objectifs et motivations

Il s'agit de supprimer deux emplacements réservés, la commune ayant acquis les terrains concernés.

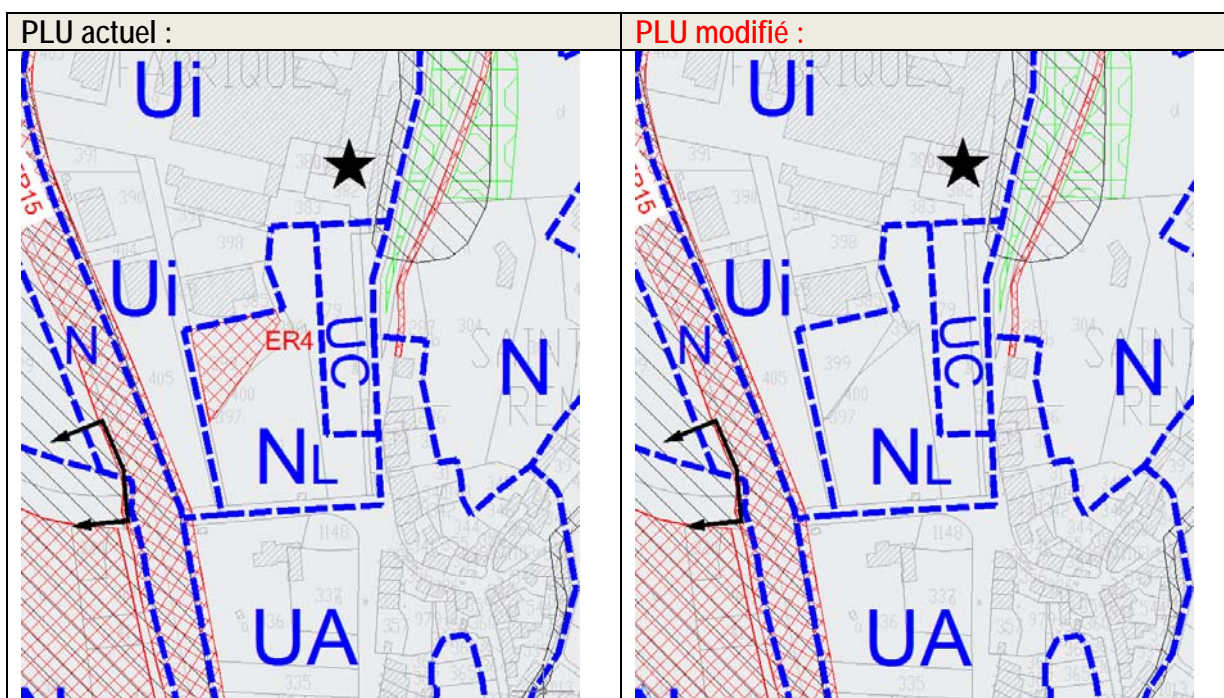
Seront donc supprimés :

- L'emplacement réservé n°4, situé au Nord-Ouest du parc communal, qui a pour objet l'extension du parc communal et la gestion des eaux pluviales. Il est situé en zone NL du PLU.
- L'emplacement réservé n°14, situé quartier des Mignots en zone UDe, qui a pour objet la création d'un cheminement piétons entre le chemin des Carriers et la zone AUo2, en cours d'urbanisation.

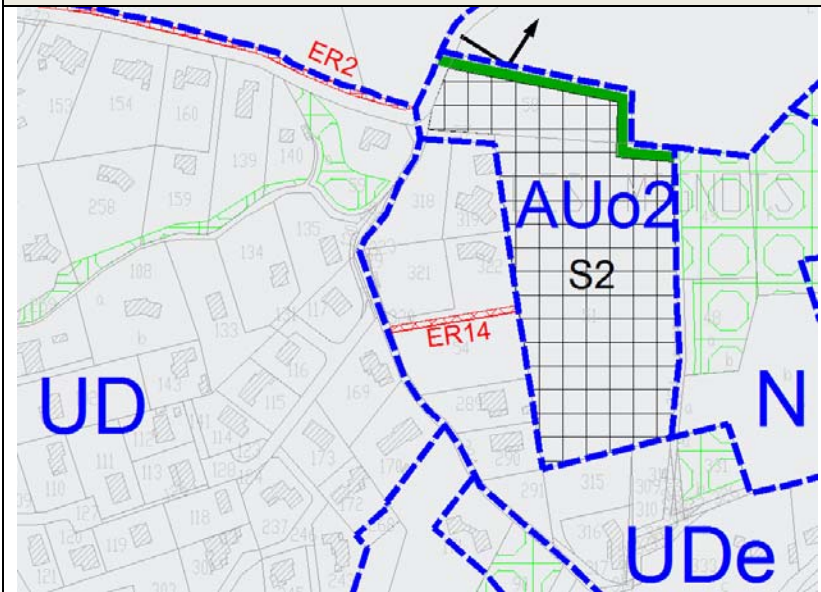
### 6.2 Modification du PLU

#### 6.2.1 Modification du plan de zonage :

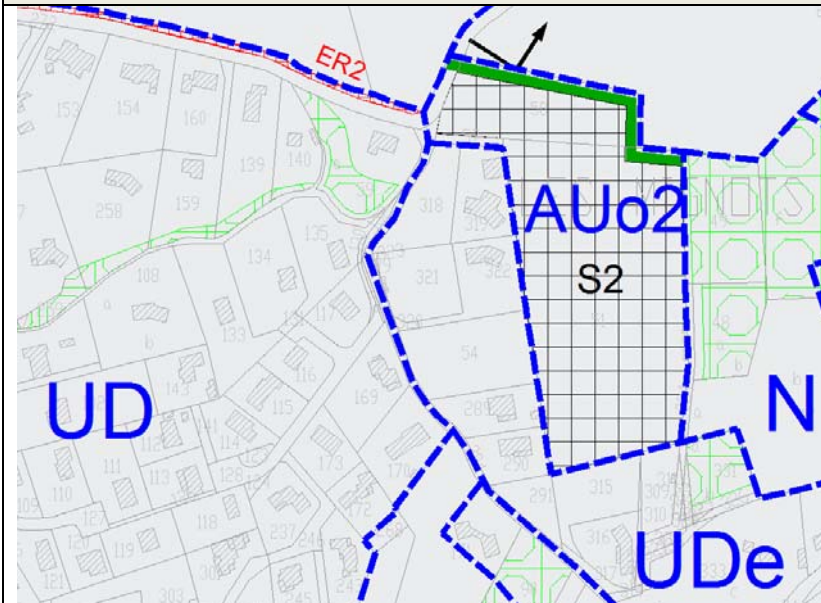
> Le plan de zonage est modifié pour supprimer les emplacements réservés ER4 et ER14 ;



PLU actuel :



PLU modifié :





## 7

# INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

## 7.1 Sur la consommation foncière

- Modification de la zone AUoi : **incidence positive** dans la mesure où le règlement de la zone Uiz favorisera la densification des parcelles par rapport au règlement de la zone AUoi avant la modification.
- Modification du règlement des zones A et N : **incidence très limitée**. Seul le règlement du STECAL Ae permettra des extensions non limitées de l'existant. Or, ce STECAL représente moins de 1900 m<sup>2</sup> au total avec un bâtiment artisanal existant.
- Toilettage du règlement : aucune incidence.
- Rectification d'une erreur matérielle : aucune incidence.
- Suppression des ER4 et 14 : aucune incidence.

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

## 7.2 Sur l'agriculture

- Modification de la zone AUoi : aucune incidence, aucune parcelle agricole n'étant concernée, voire une incidence positive, le règlement étant adapté pour supprimer la possibilité d'implantation en limite séparative constituant une limite avec la zone agricole.
- Modification du règlement des zones A et N : **incidence neutre**. Les possibilités d'évolution des habitations en zone A et N sont ajustées à la marge pour être harmonisées. L'incidence sera plutôt positive par le fait que le règlement fixera une distance maximale pour l'implantation des annexes et intégrera les nouvelles conditions fixées par le code de l'urbanisme pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.
- Toilettage du règlement : aucune incidence.
- Rectification d'une erreur matérielle : aucune incidence.
- Suppression des ER4 et 14 : aucune incidence.

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

## 7.3 Sur les milieux naturels

- Modification de la zone AUoi : aucune incidence, voire une incidence positive, le règlement étant adapté pour supprimer la possibilité d'implantation en limite séparative constituant une limite avec la zone naturelle.

- Modification du règlement des zones A et N : **incidence neutre**. Les possibilités d'évolution des habitations en zone A et N sont ajustées à la marge pour être harmonisées. L'incidence sera plutôt positive par le fait que le règlement fixera une distance maximale pour l'implantation des annexes et intégrera les nouvelles conditions fixées par le code de l'urbanisme pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

- Toilettage du règlement : aucune incidence.

- Rectification d'une erreur matérielle : aucune incidence.

- Suppression des ER4 et 14 : aucune incidence.

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

## 7.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

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

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

## 7.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

- Modification de la zone AUoi : **incidence positive** dans la mesure où le règlement de la zone Uiz favorisera la densification des parcelles par rapport au PLU avant la modification.

- Modification du règlement des zones A et N : **incidence neutre**. La prise en compte des risques dans le règlement du PLU n'est pas modifiée.

- Toilettage du règlement : aucune incidence.

- Rectification d'une erreur matérielle : aucune incidence.

- Suppression des ER4 et 14 : aucune incidence.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.

## 7.6 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.

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

## 7.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

- Modification de la zone AUoi : **incidence positive** dans la mesure où le règlement de la zone Uiz favorisera la densification des parcelles et d'autre part encourage l'orientation des bâtiments pour favoriser l'apport de lumière naturelle par rapport au PLU avant la modification.

- Les autres points concernés par la modification n'entraînent directement ou indirectement aucune modification notable sur l'air, le climat et l'énergie.

**Le projet de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'air, le climat et l'énergie.**

## 8

# LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

## 8.1 Pièces écrites modifiées

**Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera inséré dans le dossier du PLU actuellement opposable, pour présenter et justifier la procédure de modification : il sera constitué de la présente notice.

**Orientations d'aménagement** : elles sont modifiées pour supprimer l'orientation d'aménagement concernant la zone AUoi des Bouviers.

**Règlement** :

- le règlement des zones UC, UD, A et N est modifié et sera à remplacer dans le règlement du PLU actuel,
- le règlement de la zone AUoi est à supprimer du règlement du PLU actuel,
- le règlement de la zone Uiz est à insérer dans le règlement du PLU actuel.

## 8.2 Pièces graphiques modifiées

Le plan de zonage (planches n° 4-1 et 4-2) modifié compose le volet n° 3 du présent dossier de mise en compatibilité. Il sera à substituer au plan de zonage actuel.