

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
VAL DE DRÔME

LIVRON SUR DRÔME



Plan Local d'Urbanisme MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 **Zone AUa1 des Renoncées / Exposé des motifs / Porté à la connaissance du public**



CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

APPROBATION
29/11/2017

SOMMAIRE

Objectifs généraux et localisation de la zone A Urbaniser des Renoncées	P1
Contexte juridique et mise à disposition du public	P2
Exposé des motifs	P3
La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	P5
La modification du règlement graphique	P8
La modification des règlements écrits	P10

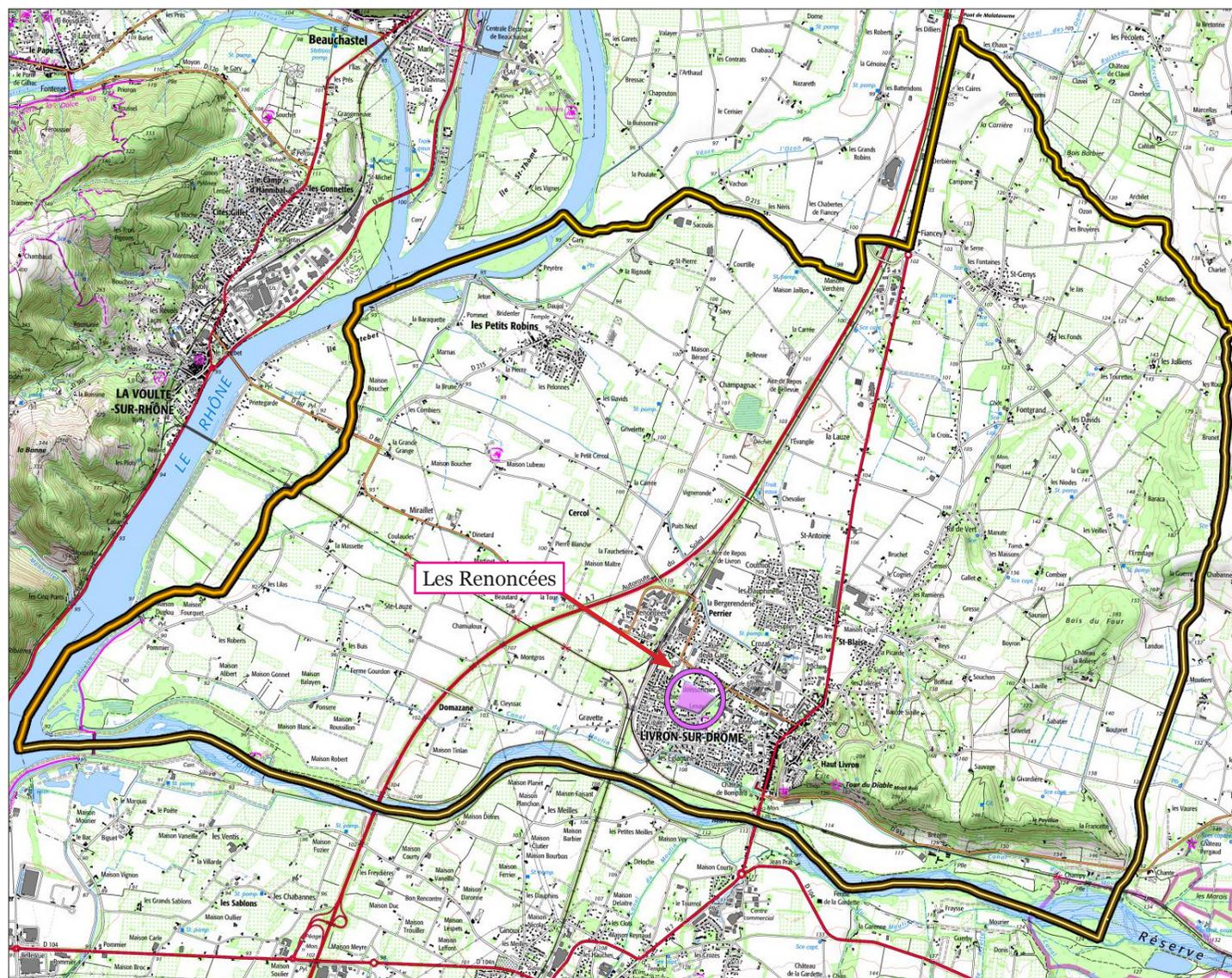
OBJECTIFS GÉNÉRAUX ET LOCALISATION DE LA ZONE A URBANISER DES RENONCÉES

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est relative aux modalités d'aménagement de la zone A Urbaniser des Renoncées : les réflexions menées postérieurement à l'approbation de l'actuel PLU ont permis d'établir plus précisément, en restant dans l'esprit initial du projet, les modalités d'intégration de l'urbanisation projetée (sur les plans paysager et fonctionnels en particulier) et de mieux définir le contenu des programmes de logements attendus.

Il est donc désormais nécessaire, pour une meilleure traduction des objectifs de la commune dans le projet de quartier nouveau des Renoncées, de modifier les Orientations d'Aménagement et le règlement de la zone.



La zone AUa1 des Renoncées, en inclusion de la trame bâtie.



CONTEXTE JURIDIQUE ET MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

La modification simplifiée permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une modification classique (car sans enquête publique) d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve :

En application de l'article L153-31 :

- _que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées.
- _qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits.
- _qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite.
- _qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

En application de l'article L153-41 :

- _que les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ne soient pas majorées de plus de 20 %.
- _que les possibilités de construire ne soient pas diminuées.
- _que ne soit pas réduite la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications des orientations d'aménagement et de programmation et des règlements écrits et graphiques de la zone A Urbaniser des Renoncées, nécessaires à l'intégration des objectifs poursuivis n'entrent pas dans les catégories déclinées ci-dessus. Dès lors, la modification du PLU peut être réalisée dans le cadre de la procédure simplifiée, telle qu'elle est décrite à l'article L153-47 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées [...] sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Les chapitres ci-après décrivent les modifications et exposent leurs motifs. Le présent document sera tenu à la disposition du public pendant un mois, en mairie, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

Un registre sur lequel toutes remarques ou demandes relatives à la modification simplifiée pouvaient être consignées a été mis à la disposition du public en mairie, avec le document d'exposé des motifs et de porter à la connaissance du public. Deux remarques ont été formulées sur le registre. La première demande (hors sujet) portait sur la révision du PLU en cours. La deuxième demande portait (outre des considérations de branchements de réseaux qui ne relèvent pas du PLU) sur l'aménagement en voie piétonne du chemin du Nay (installation de chicanes). Le devenir de ce chemin ne concerne pas directement la modification simplifiée du PLU, car il se situe en dehors de la zone AUa1. Néanmoins, en parallèle à l'urbanisation de cette zone le chemin du Nay sera aménagé, en tenant tout particulièrement compte des déplacements doux, pour sécuriser et faciliter les circulations piétons/cycles.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Contexte

La zone AUa des Renoncées (environ 5 ha) forme une grande dent creuse au sein de la trame urbaine qui a nappée une partie de la plaine de Livron. Elle est cernée par de grands ensembles d'habitations pavillonnaires ou intermédiaires et elle est proche d'équipements publics, notamment de l'école.

Par sa situation d'enclavement dans la trame urbaine, sa proximité avec des équipements publics, sa desserte par l'ensemble des réseaux et au regard de sa taille, son urbanisation constitue un des moyens clés pour la concrétisation du projet de développement porté par le PLU actuel. Son urbanisation constitue donc une priorité pour satisfaire une partie significative des besoins en logements, dans le cadre d'une urbanisation intégrée et diversifiée, capable de répondre à un large éventail de besoins.

Ainsi, le projet d'urbanisation de la zone AUa des Renoncées occupe une place importante dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en a fait un secteur prioritaire pour le développement de l'habitat :

Extraits du PADD actuel :

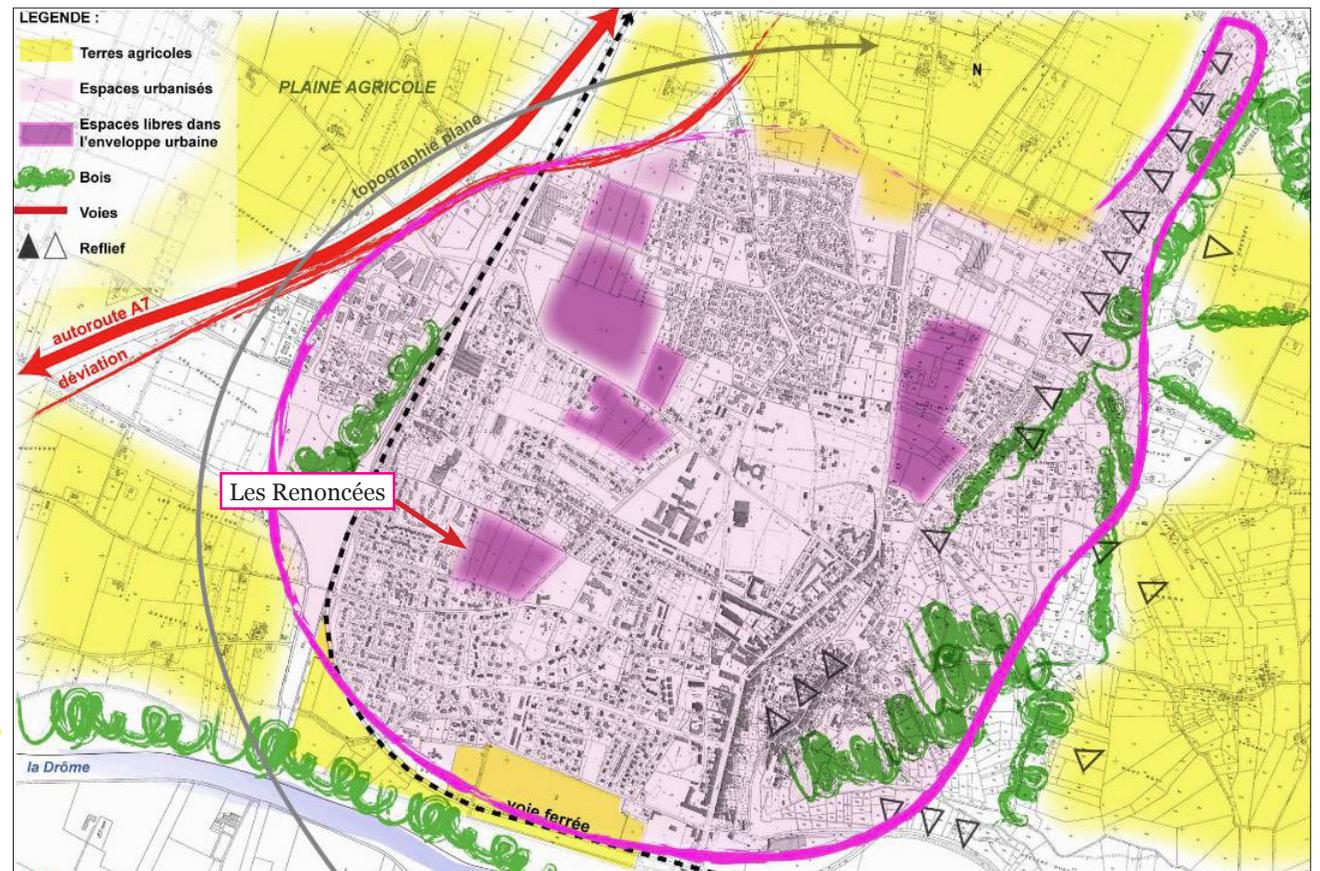
Objectifs : limiter l'étalement urbain, limiter les coûts d'équipements, faciliter les déplacements :

Implantation de l'habitat prioritairement par :

- **mobilisation des dents creuses,**
- densification des zones urbanisées proches du centre,
- densification des espaces libres à l'intérieur des hameaux des Petits Robins, de Saint Genys et de Domazane,
- urbanisation d'espaces compris dans l'enveloppe urbaine du bourg,
- mise en œuvre du potentiel de réhabilitation des logements vacants ou des bâtisses à réhabiliter, y compris en
- zone rurale
- mobilisation des bâtiments propres à organiser un accueil des jeunes des Centres de Formation d'Apprentis.

Le Bourg :

Aménagement et urbanisation des 3 espaces vierges situés dans l'enveloppe urbaine du centre : **Les Renoncées**, Le Perrier, St Blaise.



EXPOSÉ DES MOTIFS

Les évolutions nécessaires du projet

Lors de la dernière révision du PLU en 2012, avaient été créées (dans le prolongement d'objectifs de développement déjà antérieurs à ce PLU) deux zones A Urbaniser adjacentes « AUa » et « AU » aux Renoncées. Ces zones traduisaient :

- *« l'ambition d'intégrer dans l'urbanisation à venir tous les enjeux liés à ce secteur stratégique, proche du centre ville, de la gare et d'une grande partie des équipements et services publics de la commune,*
- *la volonté de construire un écoquartier défini dans le cadre de biovallée qui propose une mixité des fonctions urbaines (habitat / service de proximité et activités tertiaires) et une diversité dans l'offre en logements,*
- *la volonté de créer un espace fédérateur au cœur du futur éco quartier ainsi que des cheminements piétons,*
- *la volonté de créer une accroche urbaine de qualité en façade sur le Rue des Renoncées ainsi que le rétablissement des continuités hydrauliques à l'échelle du quartier,*
- *la volonté de produire une urbanisation intégrée à tout point de vue, dans une démarche environnementale de l'urbanisme,*
- *l'objectif de produire des programmes de logements diversifiés, intégrant du logement locatif, locatif social, du logement adapté pour les personnes âgées, avec, au sein de la zone, des typologies de logements diversifiées : collectif, individuel groupé, individuel groupé ou jumelé.»*

Or, dans le PLU actuel, si une partie des principes d'urbanisation avaient été établis pour traduire ces objectifs, les études plus détaillées, nécessaires à une définition plus précise des modalités d'urbanisation n'avaient pas été réalisées, notamment celles relatives aux conditions d'insertion paysagère et environnementale des constructions et au contenu du programme de logements.

Depuis, ces études et réflexions complémentaires ont été menées. Sans remettre en cause l'économie générale du PADD, il est nécessaire d'intégrer leurs conclusions dans le document d'urbanisme pour traduire au mieux l'ensemble des objectifs poursuivis par la commune et leurs évolutions pour le projet d'aménagement de la zone des Renoncées. Il s'agit ainsi, dans le cadre des objectifs assignés initialement à la zone :

- **de supprimer les références à la notion d'éco-quartier**
- Il ne s'agit pas ici de renoncer à un traitement intégré (à tous points de vues) de l'urbanisme, ni de renier la démarche environnementale, la volonté d'un traitement paysager poussé ou de revenir sur la qualité attendue des espaces publics, des cheminements doux, sur la gestion des eaux pluviales, mais plutôt d'éviter de renvoyer, au travers de cette appellation « d'éco quartier », une image normative pouvant corseter l'expression du projet.
-
- **de supprimer de la référence à la création d'activités tertiaires**
- Cette suppression traduit plus ici une mise en conformité avec le code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au décret du 28 décembre 2015, celle qui s'applique pour le PLU actuel) et « qui ignore » l'activité tertiaire dans les destinations possibles des constructions.
-
- **de préciser l'emprise nécessaire à la mise en œuvre d'un « quartier solidaire » au sein de la zone AUa**
- L'objectif est ainsi de définir plus précisément le programme de logements, notamment dans sa partie destinée à l'accueil des personnes âgées ou handicapées, afin de mieux « coller » aux besoins.

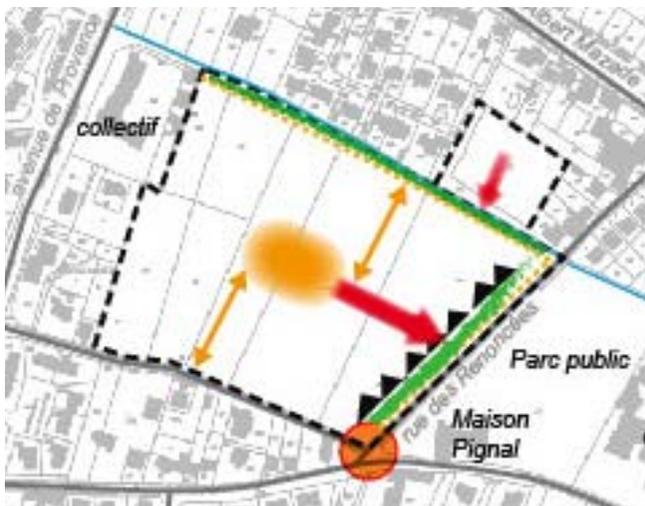
L'objectif premier de la modification simplifiée est de traduire les évolutions de la réflexions sur l'aménagement et les conditions d'urbanisation de la zone, qui participeront à l'émergence d'un quartier nouveau intégré et répondant au mieux aux besoins en logements. **Cette traduction passe essentiellement par la modification des Orientations d'Aménagement et du règlement de la zone A Urbaniser.**

LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement actuelles

Les Orientations d'Aménagement, dans leur configuration actuelle, définissent des principes structurels toujours d'actualité et notamment :

- l'organisation d'un quartier autour d'une voie centrale, aménagée de manière à ce qu'elle structure le quartier, en soit la colonne vertébrale, au travers d'un traitement en avenue (larges trottoirs, plantations d'alignement), de part et d'autre de cette voie, l'organisation d'îlots bâtis entrecoupés de larges bandes plantées, de manière à éviter «l'effet de nappage de l'urbanisation»,
- une perméabilité piétonne ainsi que des accès piétons/cycles entre les programmes de logements :



LEGENDE :

-  Sécuriser et aménager le carrefour
-  Cheminements piétons
-  Traitement paysager de la façade de la rue
-  Front bâti structurant et qualitatif
-  Mise en valeur du canal
-  Accès principal au secteur (position indicative)

Orientations pour la zone AUa sud :

→ Répondre aux critères d'aménagement des éco quartiers définis dans le cadre de Bio vallée : les différentes techniques conduisant aux économies d'énergies et à la maîtrise de l'environnement en général, devront être exploitées, tant en ce qui concerne les constructions, que les équipements et l'aménagement des espaces publics ;

→ Créer un trame urbaine permettant de créer du lien en terme de densité et de liaisons, entre le quartier des Boissonniers et les quartiers pavillonnaires, largement présents dans le secteur » ;

→ Prévoir au moins un espace « fédérateur » au cœur du futur quartier et des cheminements piétons pratiques et agréables ;

→ Mettre en valeur le canal qui longe le nord de la zone

→ Prévoir une accroche urbaine de qualité en façade sur la rue des Renoncées ;

→ Prévoir un programme associant habitat et activités tertiaires : services de proximité ...

→ Diversifier l'offre en matière d'habitat : logements à caractère individuel et semi-collectif ;

En outre, le règlement instaure sur ce secteur :

- une servitude au titre de l'article L.123-2 b du code de l'urbanisme : il devra ainsi comprendre un programme d'au moins 120 logements dont 60 au moins seront adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

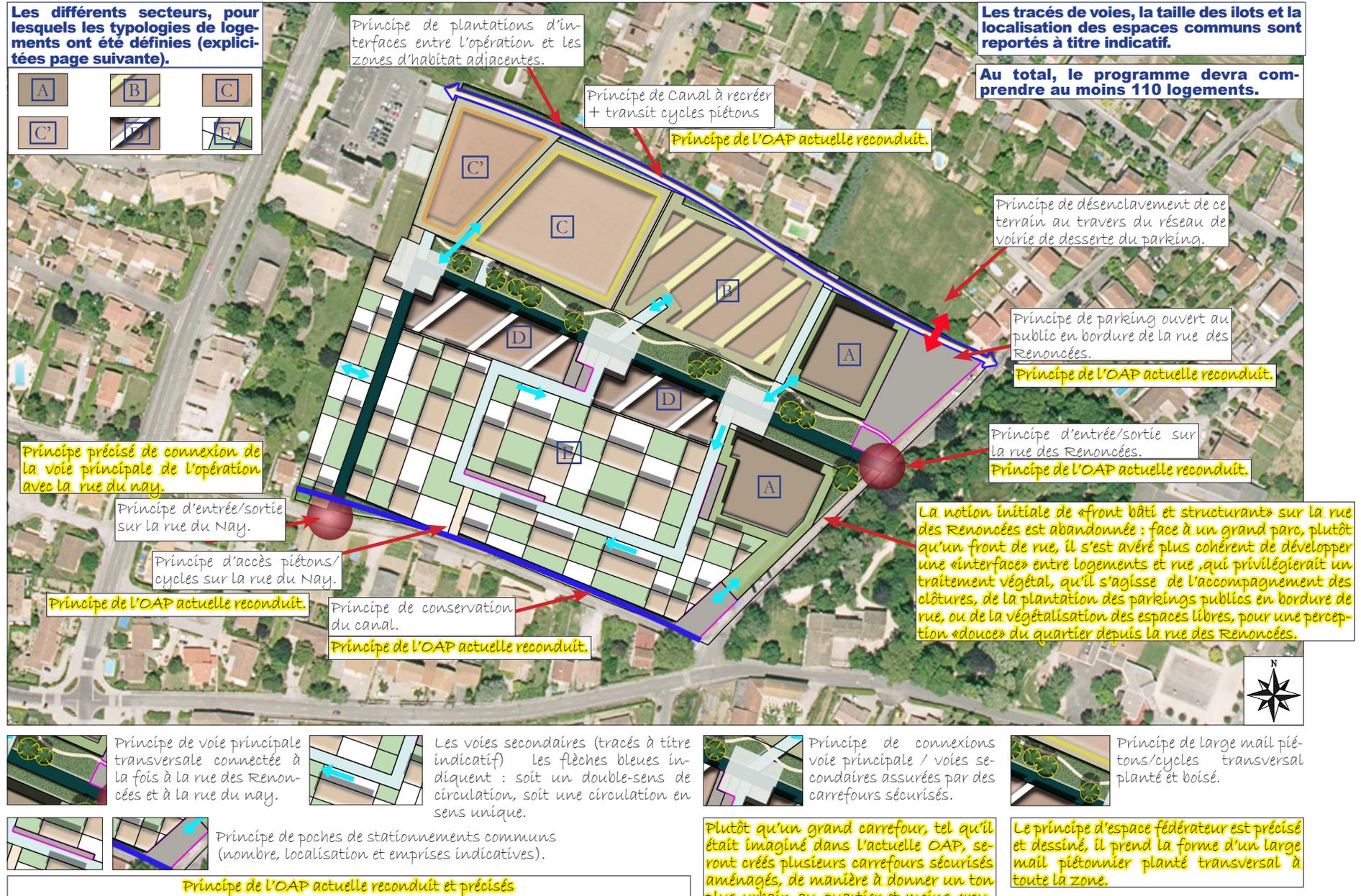
- une servitude au titre de l'article L.123-1-16° du Code de l'urbanisme : le programme de logement devra comprendre au moins 30% de logements aidés.

Orientations pour la zone AU située au nord :

→ sa desserte sera assurée à partir de la zone AUa.

L'évolution du projet actuel et sa traduction en OAP (structuration du quartier)

L'évolution de la réflexion sur les modalités d'aménagement de la zone AUa1 (nouvelle dénomination de la zone) implique la modification des Orientations d'Aménagement. Peu de principes sont changés et plusieurs sont précisés par rapport à l'OAP actuelle :



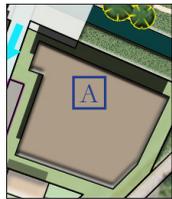
L'évolution du projet actuel et sa traduction en OAP (typologies des logements)

L'OAP actuelle définit les principes suivants en ce qui concerne les logements :

- Diversifier l'offre en matière d'habitat : logements à caractère individuel et semi-collectif. En outre, le règlement instaure sur ce secteur :
- une servitude au titre de l'article L. 123-2 b du code de l'urbanisme : il devra ainsi comprendre un programme d'au moins 120 logements dont 60 au moins seront adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite.
- une servitude au titre de l'article L. 123-1-16° du Code de l'urbanisme : le programme de logement devra comprendre au moins 30% de logements aidés.

La nouvelle OAP proposée traduit toujours la notion de diversification de l'habitat, elle l'a par contre précisée, au travers, par secteur, de la définition des caractéristiques principales des programmes de logements que ces secteurs devront accueillir. Ainsi, les exigences en matière de diversification de l'habitat sont précisées, quantifiées, pour faciliter leur traduction concrète dans les projets de construction. Les programmes ont aussi été étudiés plus finement, pour au final apporter les évolutions suivantes sur l'OAP :

- le nombre minimal de logements passe de 120 à 110, compte tenu notamment de l'incertitude sur le nombre d'habitations qui seront produits dans le secteur dédié à l'accueil de seniors handicapés, porté par le Conseil Départemental. Pour les mêmes raisons, le principe d'au moins 60 logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite est remplacé par la définition dans les programmes des secteurs B et C d'un nombre de logements minimum destiné aux seniors. Il ne s'agit pas ici d'un recul dans la volonté de développer une offre en logements adaptée aux seniors et notamment aux seniors handicapés mais d'introduire une souplesse au regard du niveau d'avancement du projet porté par le Conseil Départemental, collectivité garante néanmoins de la destination des logements qu'elle produira.
- le plafonnement du nombre de logements en PSLA vise à imposer une diversité de l'offre en logements aidés, dans un contexte où le PSLA constitue une part importante de la production de logements aidés à l'échelle départementale. Il garantit aussi un minimum de retombées fiscales pour la commune (la construction en PSLA exonérant l'acquéreur d'un logement de taxe foncière pendant 15 ans).



Les logements seront collectifs. Le programme comprendra au moins 25 logements, dont au moins 12 logements locatifs aidés par l'État.



Le programme comportera au moins 10 logements adaptés aux seniors.



Le programme devra comporter notamment 1 programme d'au moins 10 logements locatifs pour personnes âgées accessibles aux PMR avec une «veille bienveillante» ainsi qu'une plate forme de services et d'hébergement pour PHV (Personnes Handicapées Vieillissantes).

Les bâtiments en R+2 seront implantés coté sud (coté coulée verte centrale) et non coté Nord (le long du cheminement).



Les logements seront très majoritairement en habitat individuel groupé ou jumelé.



Programme de logements sans mention de densité.



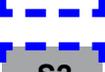
Secteur en lots libres. Les typologies d'habitat possibles sont : l'individuel, l'individuel groupé et l'individuel jumelé.

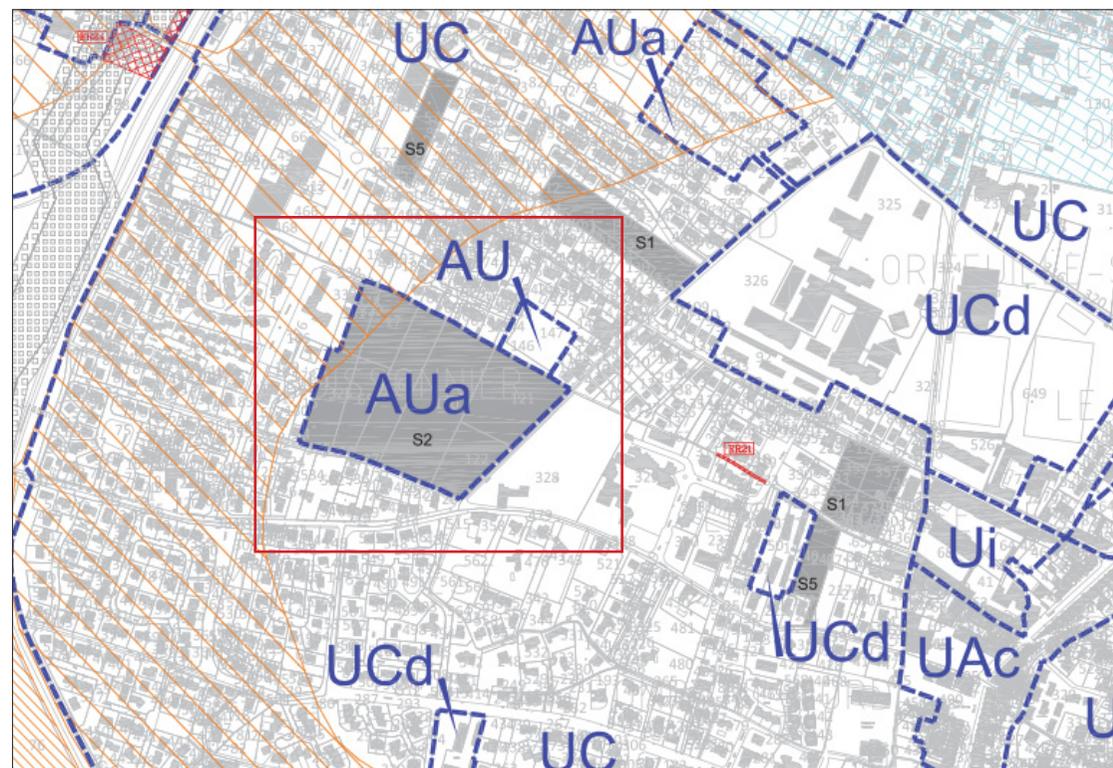
A l'échelle de toute la zone AUa1, le programme de logements devra comprendre 110 logements au moins, dont 30% au moins de logements locatifs aidés par l'État ou en accession sociale à la propriété. Toutefois, à l'échelle de toute la zone AUa1 20% maximum des logements seront en Prêt Social Location Accession (PSLA).

LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

L'évolution du projet actuel et sa traduction dans le règlement graphique

Règlement graphique actuel

-  Zone d'habitat ancien dense du bourg, où le changement de destination des commerces est interdit.
-  Zone d'habitat moins dense autour du centre de Livron et des hameaux St Genys, Petits Robins et Domazane.
-  Secteur d'habitat où la hauteur autorisée est plus importante.
-  Zone réservée aux activités économiques.
-  Zone à urbaniser ouverte sous condition à vocation principale d'habitat.
-  Zone à urbaniser inconstructible.
-  Servitudes instaurées au titre de l'article L. 123-2b du Code de l'Urbanisme : le secteur concerné devra comporter un programme comportant au moins 120 logements, dont au moins 60 logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite. En outre, au moins 30% du total des logements devront être des logements aidés.
-  Risques inondation de la Drôme : aléa faible.



Modifications du règlement graphique

La zone A Urbaniser des Renoncées est rebaptisée zone «AUa1» au lieu de «AUa» dans le PLU actuel : plusieurs zones ayant cette même dénomination, il était nécessaire de distinguer par une appellation différente la zone des Renoncées, compte tenu des dispositions réglementaires issues de la présente modification simplifiée, qui s'y appliquent spécifiquement.

- UAc** Zone d'habitat ancien dense du bourg, où le changement de destination des commerces est interdit.
- UC** Zone d'habitat moins dense autour du centre de Livron et des hameaux St Genys, Petits Robins et Domazane.
- UCd** Secteur d'habitat où la hauteur autorisée est plus importante.
- Ui** Zone réservée aux activités économiques.
- AUa** Zone à urbaniser ouverte sous condition à vocation principale d'habitat.

- AUa1** Zone à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone.
 - sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

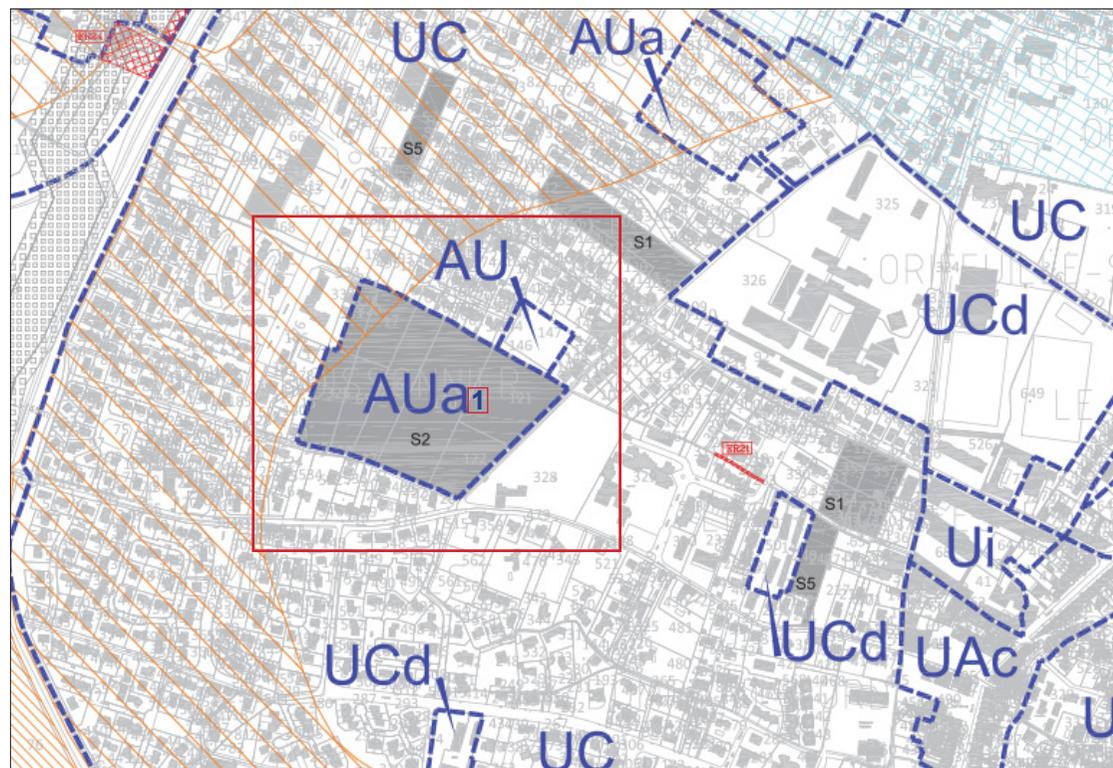
- AU** Zone à urbaniser inconstructible.

- S2** Servitudes instaurées au titre de l'article L. 123-2b du Code de l'Urbanisme : le secteur concerné devra comporter un programme comportant au moins ~~120~~ 110 logements, ~~dont au moins 60 logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite*~~. En outre, au moins 30% du total des logements devront être des logements aidés.

** Les typologies de logements sont désormais détaillées dans le règlement écrit et dans les OAP.*



Risques inondation de la Drôme : aléa faible.



La zone AUa des Renoncées est rebaptisée zone AUa1.

LA MODIFICATION DES RÈGLEMENTS ÉCRITS

L'évolution du projet actuel et sa traduction dans le règlement écrit

Modification de l'entête de la zone AUa

Rédaction actuelle de l'entête de la zone AUa

Zone à vocation principale d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

La zone AUa est en partie concernée par :

- des risques inondation liés au Rhône et faisant l'objet d'un PER1. Les secteurs concernés par le périmètre du PER sont indiqués par une trame au document graphique du PLU : dans ces secteurs il convient de se reporter au plan et au règlement du PER annexé au PLU pour connaître les dispositions particulières qui s'appliquent en plus et prioritairement à celles du présent règlement.
- des risques inondation liés à la Drôme (aléa faible), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

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

Explication des modifications apportées

Outre des simplifications de rédaction et la précision que les orientations d'aménagement qui s'appliquent dans la zone sont à respecter, conformément au code de l'urbanisme, sous le régime de la compatibilité, les informations relatives aux risques ne font apparaître plus que le risque d'inondation lié à la Drôme, la zone des Renoncées n'étant pas concernée par le risque d'inondation lié au Rhône.

Rédaction proposée de l'entête de la zone AUa1

La zone AUa1 (des Renoncées) est à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone.
- sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

Intégration des risques :

La zone AUa1 est partiellement soumise à des risques d'inondation liés à la Drôme (aléa faible) identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

L'article AUa1 1

Rédaction actuelle de l'article AUa1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - _parcs d'attractions,
 - _dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...)
 - _garages collectifs de caravanes,
 - _les carrières,
 - _les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - _le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

En outre, dans les secteurs concernés par le PER du Rhône, se reporter aux dispositions particulières figurant dans le PER annexé au PLU.

En outre, pour la zone AUa des Petits Robins, les remblaiements sont interdits.

En outre, dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

Explication des modifications apportées

Les dispositions relatives au PER du Rhône ont disparu, la zone AUa1 n'étant pas concernée. Compte tenu de la destination principale affirmée de logements de la zone AUa1, les constructions à usage hôtelier sont désormais interdites (ainsi que les constructions à usage forestier, mais ici plus par correction d'un oubli que par adaptation du règlement au projet. Par ailleurs, toujours pour affirmer la destination de logements du projet il est précisé que les constructions à usage commercial ou artisanal sont autorisées sous conditions, afin qu'elles demeurent très secondaires dans le programme d'aménagement de la zone, d'abord destiné à la production d'habitations diversifiées.

Rédaction de l'article AUa1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- Agricole,
- Forestier,
- Artisanal, sauf exception définie à l'article AUa1 2,
- Commercial, sauf exception définie à l'article AUa1 2,
- Industriel,
- Hôtelier,
- D'entrepôt.

Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.

L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- parcs d'attractions,
- dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...)
- garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.
-

Intégration des risques

Dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article AUa1 2, dans les conditions définies aux alinéas traitant du risque d'inondation.

Par ailleurs, les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

L'article AUa1 2 (hors règles relatives à la prise en compte du risque faible d'inondation de la Drôme, inchangées)

Rédaction actuelle de l'article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

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

Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

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

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

- Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque secteur.
- Ces opérations d'ensemble doivent être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement (Document 2b du PLU).
- En outre, pour le secteur AUa des Renoncées, le programme de construction devra respecter la servitude instaurée au titre de l'article L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme: un programme comprenant au minimum 120 logements, dont au moins 60 adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite. En outre, au moins 30% des logements devront être des logements aidés.

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

– Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- d'hébergement hôtelier,
- de commerce et de bureaux,
- d'équipements d'intérêt collectif,
- artisanal et de commerce à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

– Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.

Rédaction de l'article AUa1 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve, dans les secteurs de la zone AUa1 identifiés dans les OAP, que les programmes de logements comportent au moins :

- Secteur A : 25 logements collectifs au moins dont 12 logements locatifs aidés par l'État au moins,
- Secteur B : 10 logements au moins adaptés aux seniors,
- Secteur C : 10 logements locatifs au moins adaptés aux seniors au sein d'une structure assurant notamment une « veille bienveillante ».

A l'échelle de toute la zone AUa1, le programme de logements devra comprendre 110 logements au moins, dont 30% au moins de logements locatifs aidés par l'État ou en accession sociale à la propriété. Toutefois, à l'échelle de toute la zone AUa1 20% maximum des logements seront en Prêt Social Location Accession (PSLA).

Outre les conditions définies à l'alinéa ci-dessus, les constructions à usage artisanal ou de commerce sont autorisées dans les secteurs D et E uniquement, sous réserve qu'elles ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, qu'elles ne soient pas nuisantes pour l'habitat et sous réserve :

- que la surface de plancher dédiée à l'activité commerciale ou artisanale soit intégrée dans une construction à usage principal d'habitation,
- que cette surface de plancher ne soit pas supérieure à 30% de la surface de plancher dédiée à l'habitation, sans pouvoir dépasser 30 m² de surface de plancher.

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public).

Explication des modifications apportées

Outre des modalités rédactionnelles simplifiées, l'article AUa1 2 précise le programme de logements par secteur au sein de la zone AUa1 et traduit ainsi les objectifs de diversification de l'offre et de réservation d'une partie du programme aux seniors et notamment aux seniors handicapés.

Le nombre minimal de logements passe de 120 à 110, compte tenu notamment de l'incertitude sur le nombre d'habitations qui seront produits dans le secteur dédié à l'accueil de seniors handicapés, porté par le Conseil Départemental. Pour les mêmes raisons, le principe d'au moins 60 logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite est remplacé par la définition dans les programmes des secteurs B et C d'un nombre de logements minimum destiné aux seniors. Il ne s'agit pas ici d'un recul dans la volonté de développer une offre en logements adaptée aux seniors et notamment aux seniors handicapés mais d'introduire une souplesse au regard du niveau d'avancement du projet porté par le Conseil Départemental, garant néanmoins de la destination des logements qu'il produira.

le plafonnement du nombre de logements en PSLA vise à imposer une diversité de l'offre en logements aidés, dans un contexte où le PSLA constitue une part importante de la production de logements aidés à l'échelle départementale. Il garanti aussi un minimum de retombées fiscales pour la commune (la construction en PSLA exonérant l'acquéreur d'un logement de taxe foncière pendant 15 ans).

Le plafonnement de la surface de plancher destinée à l'activité commerciale ou artisanale traduit le souhait de destiner la zone AUa1 d'abord à la production de logements, tout en permettant néanmoins la présence de petites activités pouvant être exercées à domicile sans nuisance pour le voisinage.

L'article AUa1 3

Rédaction actuelle de l'article AUa 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

Les accès doivent respecter les principes définis pour chaque secteur dans les orientations d'aménagement.

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.

La desserte des opérations d'aménagement doit intégrer la circulation des piétons et vélos et doit respecter à cet égard les principes définis pour chaque secteur dans les orientations d'aménagement.

Explication des modifications apportées

Outre des modalités rédactionnelles simplifiées et des précisions sur la réglementation d'ordre général sur les accès et la voirie, il a été précisé, pour des raisons de sécurité publique, que les accès sur le canal du nay sont interdits.

Rédaction de l'article AUa1 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les modalités d'accès et de desserte de la zone AUa1 devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les accès privatifs ouvrant sur le canal rue du Nay sont interdits, y compris les portillons.

L'article AUa1 4

Rédaction actuelle de l'article AUa 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable.

Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Explication des modifications apportées

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales modifiées ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant aux constructeurs et aux aménageurs des moyens de rétention et d'infiltration suffisants pour éviter le surcroît de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation, dans la zone comme à sa périphérie.

Rédaction de l'article AUa1 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des terrains d'assiette des bâtiments seront infiltrées sur les terrains d'assiette par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...). Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées des espaces communs (voirie, parkings notamment) seront envoyées dans un réseau de type séparatif et interne à la zone vers un ou plusieurs dispositifs de rétention et/ou d'infiltration (bassin, par exemple) suffisamment dimensionné(s) pour ne pas générer de débordement à l'aval de l'exutoire du ou des dispositif(s).

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain. Les compteurs devront être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

Gaz

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

Rédaction actuelle de l'article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant, ni pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 1 m de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

Explication des modifications apportées

A l'article AUa1 6, le recul minimum de 3 m imposé par rapport aux voies et emprises publiques (ou privées en tenant lieu) vise à assurer la sécurité routière, la cohérence du tissu urbain, en affirmant les voies publiques comme réseau organisateur des principales liaisons inter quartiers. Le recul permettra l'aménagement paysager des abords des voies, les espaces verts prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Si les reculs par rapport aux voies et emprises publiques a été réduit, c'est pour favoriser la densité et un habitat groupé. Par ailleurs, la conception par opération d'aménagement d'ensemble permet d'anticiper les besoins en circulation et en stationnement, ce qui rend accessoire les précautions de reculs important des constructions en prévision d'élargissements de voies qui ne seront a priori pas nécessaires puisqu'une zone A Urbaniser, une fois aménagée et bâtie évoluera très peu.

Rédaction de l'article AUa1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées en tenant lieu

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou des voies privées en tenant lieu. Ces reculs s'appliquent également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées en tenant lieu (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

*Rédaction actuelle de l'article AUa 7 -
Implantation des constructions par rapport
aux limites séparatives*

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 4 mètres.

La longueur cumulée de façade(s) pouvant être implantée(s) sur une même limite séparative ne peut excéder 10 mètres linéaires.

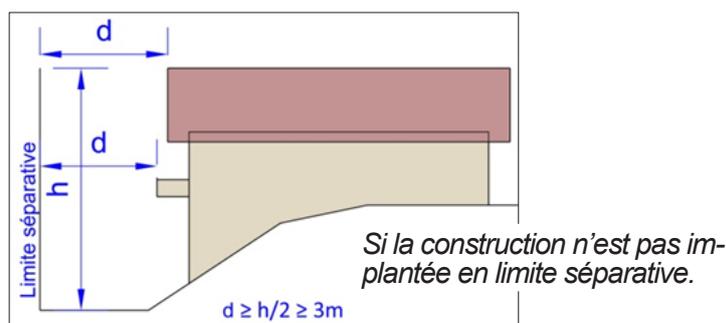
L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

*Rédaction de l'article AUa1 7 - Implantation
des constructions par rapport aux limites
séparatives*

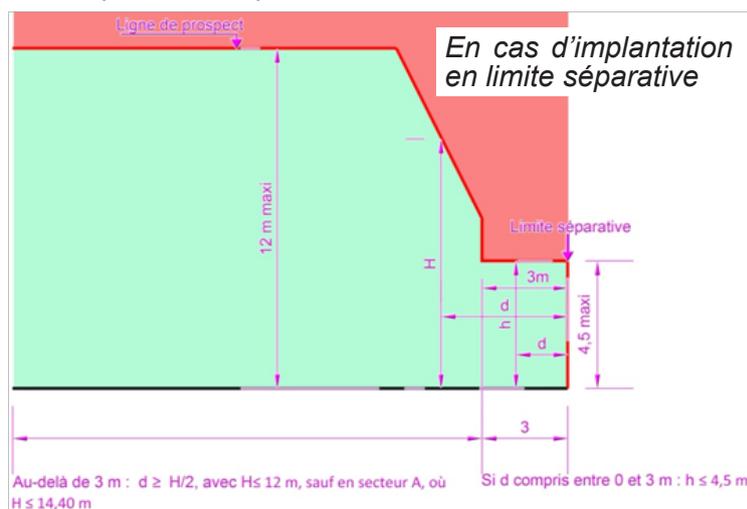
Hors exceptions dûment explicitées, les règles de reculs déclinées ci-après s'appliquent également dans le cas d'un lotissement (limites séparatives entre lots et limites périmétriques de l'opération) ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (limites séparatives entre lots et limites périmétriques de l'opération) :

Les constructions (hors piscines) peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Par ailleurs, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (hors piscine) au point le plus proche d'une limite sur laquelle cette dernière n'est pas implantée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



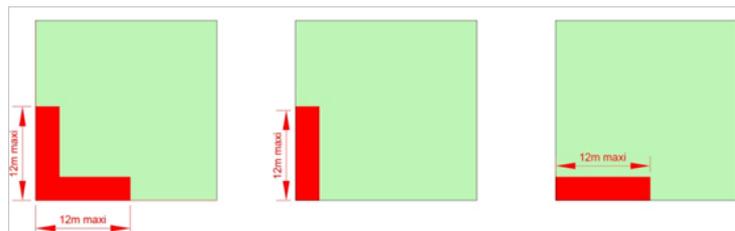
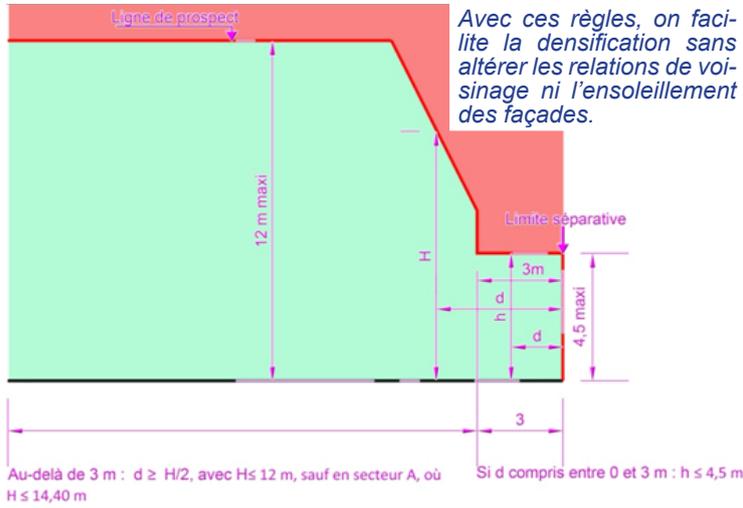
La hauteur maximale d'une construction implantée sur limite séparative ne peut excéder 4.5 m.



S'agissant des piscines, ces dernières devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

Explication des modifications apportées

Les modifications visent à définir les conditions d'émergence d'un tissu urbain semi ouvert, avec la possibilité d'implanter les habitations sur une ou plusieurs limites séparatives, mais pas les corps de bâtiments principaux, de manière à rendre possible la densification par rentabilisation de l'espace, mais sans affecter les rapports de voisinages.



En cas de non implantation en limite séparative, le recul minimum (demi-hauteur des bâtiments, avec 3 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des bâtiments et à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile.

Toujours dans l'esprit d'une densification «réfléchie», le recul minimum des piscines a été fixé à 1 m, considérant que l'implantation en limite séparative était inappropriée pour ce type d'ouvrage (compte tenu des nécessités de pouvoir «en faire le tour», qu'il s'agisse de l'utilisation ou de l'entretien) et qu'*a contrario*, imposer un recul minimum de 3 m pourrait empêcher la réalisation de piscines sur les petits terrains.

Les règles différentes admises dans les îlots C, C' et D traduisent la volonté d'y voir émerger un habitat semi groupé plus «organique», pour lequel des règles de gabarits sont inappropriées et pour lequel, l'implantation en limite séparative sans restriction de hauteur (autre que la hauteur maximale autorisée dans le secteur) est nécessaire pour permettre l'émergence de cette forme d'habitat, qui sera ici contrôlé (les logements sur les lots seront construits avant d'être commercialisés pour l'essentiel).

Les règles de reculs relatives aux voies visent à anticiper la rétrocession d'une partie de la voirie du projet dans le domaine public, pour maintenir une distance suffisante (pour la sécurité routière notamment) entre les constructions et les bandes de roulement des chaussées.

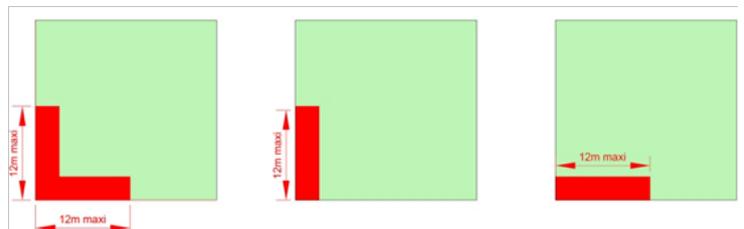
Rédaction de l'article AUa1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Exceptions :

- Les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- Lorsque la limite séparative jouxte une voie ou une emprise ouverte à la circulation des véhicules ou des piétons, les constructions (hors piscines) doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum des limites,
- Les volumes secondaires (garages, abris de jardins,...) non accolés à la construction principale peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives internes si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 12 m par limite séparative :

Exceptions :

- Les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- Lorsque la limite séparative jouxte une voie ou une emprise ouverte à la circulation des véhicules ou des piétons, les constructions (hors piscines) doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum des limites,
- Les volumes secondaires (garages, abris de jardins,...) non accolés à la construction principale peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives internes si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 12 m par limite séparative :



Dessins à titre indicatif

Dans les secteurs / îlots C, C' et D définis aux OAP :

- Des implantations différentes sont admises uniquement par rapport aux limites séparatives internes (entre les lots) ou par rapport aux limites séparatives inter secteurs / îlots,
- La hauteur maximale des constructions implantées en limite séparative (entre lots) est fixée à 12 m.

L'article AUa1 9

Rédaction actuelle de l'article AUa 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Explication des modifications apportées

Cet article n'est pas modifié sur le fond, il définit simplement le mode de calcul de l'emprise au sol pour faciliter l'application de la règle (le code de l'urbanisme ne définissant pas cette emprise au sol lui-même).

Rédaction de l'article AUa1 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,60.

L'article AUa1 10

Rédaction actuelle de l'article AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres.

Toutefois, la hauteur sur limite séparative d'une construction (quand elle y est admise) ne doit pas excéder 4,50 m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 2 mètres (grillage et haie). La hauteur est comptée à partir du terrain naturel avant travaux des propriétés privées ou du niveau de la voirie dans le cas des propriétés privées situées en contre bas de la voirie.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

Explication des modifications apportées

Au-delà des évolutions purement rédactionnelles, la hauteur maximale a été portée de 12 à 14,4 m pour les secteurs A, réservés à de l'habitat collectif. Il s'agit ici de permettre la construction d'un niveau supplémentaire (sans grande incidence sur la hauteur totale, qui n'augmente que de 20%) pour libérer de l'espace au sol, permettant ainsi de dégager plus d'espaces verts et de surfaces de parkings.

Les considérations relatives aux hauteurs des constructions en limites séparatives ont été explicités à l'article AUa 7.

La limitation de la hauteur des clôtures et notamment de leur partie minérale vise à limiter l'effet de cloisonnement produit par ces ouvrages, pour produire un espace urbain plus ouvert «moins dur» visuellement.

Rédaction de l'article AUa1 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée entre le point le plus haut de la construction tout point du terrain d'assiette de la construction avant travaux.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteurs maximales des bâtiments :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'exception du secteur / îlot A où cette hauteur maximale est portée à 14,4 m.

Toutefois : dans une bande de terrain située entre 0 et 3 m des limites séparatives, la hauteur maximale des bâtiments est ramenée à 4,5 m, sauf dans les secteurs C' et D définis dans les OAP. Dans les secteurs C' et D, la hauteur maximale des constructions situées entre 0 et 3 m des limites séparatives est fixée à 12 m.

Hauteurs maximales des clôtures :

La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques ou des voies ou emprises privées ouvertes à la circulation en tenant lieu) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Elle se mesure à partir du terrain naturel après travaux par rapport aux limites séparatives.

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ou par rapport aux espaces communs :

- La hauteur maximale est fixée à 1,80 m (excepté aux 2 entrées de la zone où la hauteur maximale ne devra ponctuellement pas dépasser 2 m – cf. précisions article AUa1 11),
- La hauteur maximale du muret est fixée à 0,60 m, sauf dans la zone inondable repérée aux règlements graphiques, où les murs sont interdits.

Par rapport aux limites séparatives internes ou périmétriques ne jouxtant pas un espace commun, la hauteur maximale est fixée à 2 m.

Rédaction actuelle de l'article AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescrip- tions paysagères

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.

Aspect général

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.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

Façades

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

Les volets seront de couleur monochrome.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :
Les couvertures en bac acier sont interdites. Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

Pour les constructions à usage d'activités économiques :

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement.

Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

Rédaction de l'article AUa1 11 - Prescriptions paysagères

Il est rappelé que demeure applicable l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect général

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec le bâti initial ou environnant.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)

Les façades maçonnées seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs définies dans la palette déposée en mairie sont autorisées,
- Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre.
- L'utilisation du bois (ou de matériaux d'aspect bois) est autorisée en façade, dans la limite de 30% de la surface cumulée des façades,
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) / enduits / bois sont autorisées.

Toitures

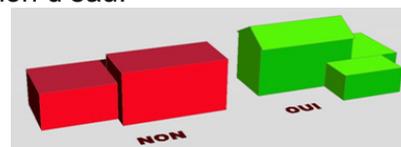
D'une façon générale, les pentes de toit devront être comprises entre 20% et 35%, à l'exception :

- Des constructions du secteur A où les toits plats sont autorisés sans restriction,
- Des bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal qui pourront présenter des pentes de toiture différentes,
- Des constructions à un pan ou à toits plats (pente inférieure à 5 %) qui peuvent être autorisées aux conditions suivantes :

— Lorsque ces toitures viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut),

— Que les constructions soient détachées du volume du bâtiment principal,

Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, en cas de toits plats, ces derniers devront être réalisés de manière à empêcher la stagnation d'eau.



Rédaction actuelle de l'article AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Clôtures

A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion vert sombre ou d'un treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion vert sombre ou d'un treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.

Elles doivent être :

- implantées en recul de 1,20 mètres de la limite de propriété afin de permettre la plantation,
- accompagnées d'une haie vive d'essences arbustives locales variées, plantée devant la clôture.

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. La longueur totale de ces murs ne pourra excéder la longueur du portail. Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.

Les portails d'accès doivent être de conception simple. Dans tous les cas sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

Rédaction de l'article AUa1 11 - Prescriptions paysagères

Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite (ocres). Les tuiles noires ou grises sont interdites. Les toits plats pourront être végétalisés.

Menuiseries

- Les contrevents seront monochromes.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Clôtures

Pour les clôtures situées en zone inondable : Elles seront composées par un grillage de couleur grise (RAL 7016) simple sur poteaux.

Selon les secteurs repérés dans les OAP, les clôtures présenteront les caractéristiques d'aspect extérieur suivantes :

Secteur jaunes et périmètres jaunes aux OAP



Le long des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ou des espaces communs :

Les clôtures, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m seront composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'un grillage gris anthracite (RAL 7016) en panneaux rigides qui pourra être équipé de lamelles plastiques occultantes grises anthracite RAL 7016. Le muret devra être enduit sur ses deux faces. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).

Toutefois, aux angles, pourront être réalisés des murs enduits dont la hauteur maximale est fixée à 1,80m de haut sur 2m de large environ de part et d'autre de l'angle.



Principe de murs possibles aux angles.

Par rapport aux limites séparatives internes (entre lots d'un même secteur) ou périmétriques ne jouxtant pas un espace commun, la hauteur maximale est fixée à 2,0 m. les clôtures pourront être composées :

- soit d'un mur surmonté d'un simple grillage gris ou d'un grillage en panneaux rigides gris ou d'un dispositif à claire voie de préférence composé de lamelles plastiques grises anthracite (RAL 7016),
- soit d'un mur.
- Soit d'une clôture à claire voie avec le cas échéant, de préférence des lamelles grises plastiques (RAL 7016)

Le mur devra être enduit sur leurs deux faces. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).

Rédaction actuelle de l'article AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Explication des modifications apportées

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ont été partiellement redéfinies dans l'objectif de donner de la latitude à l'expression architecturale tout en assurant la définition d'une identité pour le quartier, d'une composition urbaine qui exprime une «personnalité», au travers de règles d'aspect extérieur parfois transversales (comme le traitement des façades ou des toitures, par exemple) et parfois localement adaptées, en fonction des typologies de bâti attendues et/ou de la localisation des constructions : par exemple, le traitement des clôtures est différents, entre les secteurs pavillonnaires et les entrées principales dans le quartier, mais dans les deux traitements est conservée comme «signature» propre au quartier, la couleur grise des dispositifs à claire voie.

D'autres précisions relèvent d'adaptation : les bâtiments d'activités économique étant désormais interdits, il n'est plus utile de réglementer leur aspect extérieur.

Les considérations relatives au recul des portails traduisent la volonté d'éviter le stationnement gênant le long des voies publiques ou privées en tenant lieu.

Les règles relatives à la prévention de la prolifération du moustique tigre sur les toits terrasses traduisent des enjeux de salubrité publique.

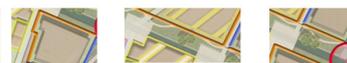
Rédaction de l'article AUa1 11 - Prescriptions paysagères

Périmètres bleus aux OAP



Par rapport aux voies et emprises publiques ou en limites séparatives : la hauteur maximale est fixée à 1,80 m. Les clôtures seront composées d'un muret d'une hauteur de 0,60 m enduit sur ses deux faces, surmonté d'une grille rigide grise anthracite (RAL 7016), de 1,20 m de hauteur. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).

Périmètres orange aux OAP



Les clôtures seront constituées d'une grille rigide de 1,80 m de hauteur de couleur gris anthracite (RAL 7016).

Les clôtures pourront cependant comporter, sur un petit linéaire, des portions de murs enduits de 1,80 mètre de hauteur au maximum et d'une longueur maximale de 5 m chacun.



Exemple de grille rigide grise

Périmètres rouges aux OAP



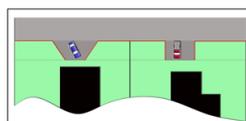
Aux entrées de la zone, un mur de 2 m pourra être réalisé de part et d'autre de la voie principale pour marquer l'entrée dans le quartier.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- dans les secteurs à ruissellement important d'eaux pluviales, les clôtures minérales sont interdites. La clôture sera composée par un grillage et/ou une haie végétale.

Portails d'accès

Les portails d'accès pourront être encadrés d'une portion de mur enduit 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. La longueur totale de ces murs ne pourra excéder la longueur du portail. Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces. Les portails d'accès doivent être de conception simple.



Les clôtures devront présenter un décroché de dimensions minimales de 5m×5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Éléments techniques divers

les faces des caissons de climatisation ne devront pas être visibles depuis les espaces publics adjacents aux terrains des constructions. Le cas échéant, les caissons seront masqués par un dispositif à claire voie (y compris des haies végétales) permettant de concilier le fonctionnement de l'appareil et son effacement dans le paysage.

Rédaction actuelle de l'article AUa 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée.
- Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

Surface de plancher	15 à 49 m ²	50 à 149 m ²	150 à 199 m ²	200 à 249 m ²	250 à 299 m ²	par tranche de 50 m ² supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1place supplémentaire

Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher de l'établissement.
- Pour les commerces d'une surface de plancher :
inférieure à 300 m² : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.
supérieure à 300 m² : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher nette de l'établissement.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
1 place par chambre
1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

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

Rédaction de l'article AUa1 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation :

- Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée,
- Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

Surface de plancher	15 à 49 m ²	50 à 149 m ²	150 à 199 m ²	200 à 249 m ²	250 à 299 m ²	par tranche de 50 m ² supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1place supplémentaire

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage artisanal ou commercial : 2 places de stationnement.

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

Explication des modifications apportées

Les règles relatives au stationnement évoluent très peu : la référence à l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme est supprimée, celui-ci n'existant plus. Par ailleurs, les règles relatives aux bâtiments à usage hôtelier sont supprimées, cette occupation du sol n'étant plus autorisée dans la zone et les règles relatives aux activités commerciales et artisanales simplifiées, les surfaces de plancher de ces activités ayant été plafonnées à 30 m² par construction usage d'habitation (sauf dans les zones d'habitat collectif, où elle sont interdites).

Rédaction actuelle de l'article AUa 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Une surface d'au moins 40 % du terrain privatif doit faire l'objet de plantations (enherbement au minimum et arbres ou arbustes).

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 6 places.

Dans les opérations d'ensemble, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. (Les dispositifs de rétention des eaux pluviales peuvent être compris dans ces 10%, s'ils sont accessibles et enherbés et dans la limite de 5% de la surface totale).

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, ...), conformément à la tradition locale.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile). 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 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.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

Rédaction de l'article AUa1 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.
-
- Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

Végétaux arbustifs persistants
Callistemon – Rince-bouteille
Ceanothus – Ceanothe
Cistus – Ciste
Cupressus stricta – Cyprès de Florence
Cytisus - Genêt
Eleagnus
Escalonia
Ligustrum - Troène
Mahonia
Nerium oleander – Laurier rose
Phlomis – Sauge de Jerusalem
Phormium – Lin de Nouvelle Zélande
Photinia

Pittosporum tobira– Pittospore de Chine
Quercus ilex – Chêne vert
Teucrium – Germandrée
Virbunum tinus – Laurier tin

Végétaux arbustifs caducs
Abelia
Amelanchier
Buddleia – Arbre aux papillons
Carpinus betulus – Charmille
Cornus alba – Cornouiller
Corylus – Noisetier
Deutzia
Forsythia – Mimosa de Paris
Hibiscus – Althéa ou Mauve en arbre
Kerria – Corete du Japon
Philadelphus – Seringat
Punica – Grenadier à fleurs
Rosa – Rosier paysager

Symphoricarpos – Symphorine
Syringa – Lilas
Virbunum opulus – Viorne obier
Weigelia

- Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Cornouiller (<i>Cornus alba</i>)
Viorne obier (<i>virbunum opulus</i>)

Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
Amélanchier (<i>amélanchier canadensis</i>)

L'article AUa1 13 (suite)

Rédaction actuelle de l'article AUa 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alternez les arbustes caducs et les persistants,
- alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
- alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

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

Végétaux arbustifs persistants	Végétaux arbustifs caducs
Callistemon – Rince-bouteille	Abelia
Ceanothus – Ceanothe	Amelanchier
Cistus – Ciste	Buddleia – Arbre aux papillons
Cupressus stricta – Cyprès de Florence	Carpinus betulus – Charmille
Cytisus - Genêt	Cornus alba – Cornouiller
Eleagnus	Corylus – Noisetier
Escalonia	Deutzia
Ligustrum - Troène	Forsythia – Mimosa de Paris
Mahonia	Hibiscus – Althéa ou Mauve en arbre
Nerium oleander – Laurier rose	Kerria – Corete du Japon
Phlomis – Sauge de Jerusalem	Philadelphus – Seringat
Phormium – Lin de Nouvelle Zélande	Punica – Grenadier à fleurs
Photinia	Rosa – Rosier paysager
Pittosporum tobira– Pittosporum de Chine	Symphoricarpos – Symphorine
Quercus ilex – Chêne vert	Syringa – Lilas
Teucrium – Germandrée	Virbunum opulus – Viorne obier
Virbunum tinus – Laurier tin	Weigelia

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Cornouiller (Cornus alba)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Viorne obier (viburnum opulus)	Amelanchier (amelanchier canadensis)

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

Rédaction de l'article AUa1 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages. Un minimum de 10% de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagé en espace commun végétalisé (les dispositifs de rétention des eaux pluviales peuvent être compris dans ces 10%, s'ils sont accessibles et enherbés et dans la limite de 5% de la surface totale).

Les parkings communs devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places à minima.

A l'exception des secteurs A, B, C et C' et des espaces communs, les surfaces privées devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 150 m² de terrain libre.

Explication des modifications apportées

L'article 13 n'est pas bouleversé : il vient toujours en complément des règles d'aspect sur le bâti, définies à l'article 11. Il vise la promotion d'un cadre de vie agréable, la définition d'une ambiance «champêtre» au sein de l'espace urbain, en incitant à la plantation d'essences locales au lieu des essences ornementales génériques, qui participent grandement à la banalisation du paysage.