

COMMUNE DE GRÂNE

Département de la Drôme

Plan Local d'Urbanisme

Modification de droit commun n°4

Pièce n°1 :

Exposé des motifs et notice de présentation

Valant complément du rapport de présentation du PLU

Dossier pour notification et enquête publique

Septembre 2018

Mairie de GRÂNE
1 Grande Rue
26 400 GRÂNE
Tel. 04 75 62 61 21
Fax. 04 75 62 73 26



Communauté de Communes du Val
de Drôme en Biovallée
Ecosite du Val de Drôme
96 ronde des Alisiers
26 400 EURRE
Tel. 04 75 25 43 82





INTERSTICE SARL
urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD
Espace Saint-Germain – Bât. Orion
30 av. du Général Leclerc
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	4
2. EXPOSE DES MOTIFS	5
3. PIECES MODIFIEES DANS LE PLU	10
3.1. La pièce n°2b : les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP	10
3.2. La pièce n°3-3 : le plan de zonage.....	15
3.3. La pièce n°3a : le règlement écrit	17
4. COMPATIBILITE ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION	53

1. INTRODUCTION

▪ Historique de la planification à Grâne

La commune de Grâne dispose d'un PLU depuis le 28 novembre 2007. Plusieurs fois modifié, mis en compatibilité ou révisé, le PLU fait actuellement l'objet d'une révision générale (procédure engagée par délibération du Conseil Municipal le 23 novembre 2015).

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 mai 2017, la Communauté de Communes du Val de Drôme est devenue compétente en matière de document d'urbanisme.

▪ Objet de la présente modification du PLU

Par arrêté du Conseil Communautaire en date du 03 mai 2018, la présente procédure de modification du PLU a été engagée afin de réviser les principes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur « La Tourache », au sein de la « zone à urbaniser Est », tels que définis à l'occasion de la révision simplifiée du PLU conduite en 2014. Cette procédure vise notamment à :

- Permettre, dans la zone IIAUz, la réalisation d'un projet d'aménagement global de la zone comportant la construction d'une maison de retraite. En particulier, un dépassement des 10 m de hauteur doit être intégré pour les bâtiments futurs
- Limiter les obligations en matière de stationnement pour les véhicules motorisés lorsqu'il s'agit d'aménagements destinés à l'accueil de personnes âgées (cœurs de village, foyers logements,...)
- Supprimer les contraintes d'implantation des abris de jardin
- Adapter les obligations de création d'un front bâti en fonction des formes urbaines attendues

▪ Procédure de modification de droit commun du PLU

Les évolutions envisagées du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun, défini aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives

2. EXPOSE DES MOTIFS

■ Présentation du contexte

La commune de Grâne enregistre une croissance démographique importante depuis le début des années 1980. La proximité avec les grandes infrastructures de transport de la Vallée du Rhône et des bassins d'emplois (notamment industriels et de services), conjuguée à un cadre de vie attractif, expliquent le taux migratoire élevé enregistré sur le territoire (+1,5% de croissance moyenne annuel de la population entre 2010 et 2015, dont 1,2% liés au solde migratoire).

La présente modification porte sur le secteur « La Tourache ». Celui-ci se situe dans le prolongement direct du centre-bourg, à seulement quelques centaines de mètres à l'Est.

Ayant vocation à constituer une importante greffe de bourg, son aménagement a été engagé sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté – ZAC. Créée en octobre 2010, la ZAC de la Tourache porte sur 13 ha de terrain. Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ont été approuvés le 08 octobre 2012. Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères a été adopté en novembre 2013.

L'objectif porté à travers la mise en œuvre de cette opération est la diversification de l'offre en logements sur la commune, dont le parc est fortement dominé par l'habitat pavillonnaire. Cette opération constitue en effet une opportunité pour agrandir le parc de logements à vocation sociale, répondre à la demande des jeunes actifs, développer une offre en logements collectifs, favoriser la mixité sociale,...

Le parti pris d'aménagement consiste à placer la qualité du vivre ensemble et la qualité environnementale au cœur du projet. La minimisation des impacts de l'aménagement sur l'environnement est une priorité fondamentale.

L'aménagement de la ZAC a été phasé dans le temps : **la présente modification porte uniquement sur le périmètre initialement définis en tant que phases 1 et 2 de la ZAC (zones IAUz et IIAUz au PLU avant modification)**. Les secteurs des phases suivantes, dont l'urbanisation était initialement prévue à plus long terme (zones 3AUa et 4AUa au PLU avant modification), sont inchangés par la présente procédure.



Localisation du site de la Tourache par rapport au bourg (Source photoaérienne : Google 2018)

■ Présentation du site

Le site correspondant aux phases 1 et 2 de la ZAC s'étire sur 6,5 ha. Il est organisé sous la forme de lanières étagées : une déclivité Sud-Ouest / Nord-Est de l'ordre de 20 m est présente. Cette topographie ouvre le site sur le grand paysage et offre en particulier des vues lointaines sur les massifs montagneux du Vercors et des Ecrins.

Les connexions piétonnes existantes ou projetées permettent de lier directement ce secteur aux commodités du bourg : commerces et services de proximité, équipements publics,... D'un point de vue routier, le site est accessible par la RD 113 à l'Ouest et par la RD 437 au Nord, via le chemin de Boisset, en limite Est du secteur.



Localisation du site (Source de la photoaérienne : Google Satellite 2018)

Le site est déjà fortement aménagé : la viabilisation des terrains en voies et réseaux a été réalisée (chaussées, liaisons modes doux, aires de stationnement mutualisées, bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales,...), en respectant le plan global de composition établi en 2014. Ce dernier assure la cohérence d'ensemble au site et répond aux objectifs affichés de durabilité. Il a été introduit dans le PLU au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à Urbaniser Est », qui englobe la totalité du périmètre de la ZAC.



Etat du site et des aménagements – 04/2018

ZONES IAUZ ET IIAUZ DE LA TOURACHE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les zones IAUz et IIAUz – Novembre 2014 – CROUZET URBANISME

Des constructions sont présentes sur le site. Deux constructions antérieures à l'aménagement global sont existantes. Pour les autres (20 logements), il s'agit principalement de logements individuels commercialisés dans le cadre de la ZAC de la Tourache, desservis par l'allée des Tilleuls et l'allée des Cèdres, au Sud-Ouest du programme.

Le secteur est compris dans les aires de protection patrimoniale du Beffroi et du Domaine de Plaisance. Aucun risque ou nuisance n'est recensé sur le périmètre de projet.

▪ **Objets et motivations de la procédure de modification du PLU**

Les principes d'aménagement et de programmation définis en 2014 garantissent une greffe de bourg de qualité, tant en terme d'insertion urbaine des constructions que d'optimisation des infrastructures, de mobilités douces, de gestion des eaux pluviales,...

Toutefois, la conservation de ce plan de composition dans le PLU et du règlement écrit lié (zones IAUz et IIAUz) posent plusieurs difficultés :

- Bien qu'il soit spécifié que l'OAP doit être respectée dans un rapport de compatibilité lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les implantations des bâtiments, le schéma fixe de manière trop précise les attentes en matière d'aménagement et de programmation
- La nécessité de réaliser un équipement public ou d'intérêt collectif de type « maison de retraite » sur le site n'est pas compatible avec la vocation uniquement résidentielle retenue dans l'OAP. Cet équipement pourrait compter environ 60 chambres
- Le programme de logements attendu doit être légèrement corrigé pour assurer la viabilité économique de l'opération et correspondre au marché immobilier : augmentation sensible du nombre de logements individuels et diminution du nombre de logements collectifs. Au total, l'objectif est d'accueillir de l'ordre de 115 à 120 logements sur la totalité du périmètre (existants compris), hors équipement
- Le règlement écrit des zones doit être revu pour préciser certaines règles et revoir les dispositions qui ne sont plus adaptées au projet

L'enjeu de la présente modification est donc de préserver les lignes fortes du projet établi en 2014 pour l'aménagement de la zone de la Tourache tout en adaptant les dispositions réglementaires du PLU aux nouvelles attentes et aux contraintes opérationnelles (difficultés de commercialisation en particulier).

Après réexamen du projet en partenariat avec notamment les porteurs de projet et l'Architecte des Bâtiments de France en charge de l'examen des autorisations d'urbanisme sur le territoire, les grands principes d'aménagement retenus pour le secteur sont :

- Une vocation résidentielle prédominante. L'opération comptera majoritairement des logements et accueillera un ou plusieurs équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle pourra recevoir sous certaines conditions des petits locaux à vocation artisanale, dans une logique de mixité des fonctions lorsqu'elles sont compatibles avec la vocation résidentielle. Aucun commerce ne pourra être créé, pour continuer de favoriser leur implantation dans le bourg et préserver l'animation de celui-ci
- Des espaces publics de qualité : les aménagements de réseaux primaires ont été réalisés (voiries et cheminements piétonniers en particulier), en respectant des exigences de qualité élevés. Ainsi, les revêtements du chemin de Boisset et du chemin de la Beaunette sont de qualité ; l'identification des cheminements est facilitée par l'utilisation d'enrobé coloré. La sécurisation des flux est assurée par des aménagements routiers adaptés (présence de plateaux)
- Une hauteur de construction adaptée à l'environnement bâti et au paysage. Un épannelage progressif des constructions est attendu, pour permettre leur bonne intégration dans la pente et dans le tissu bâti existant. Il permet de préserver les vues remarquables sur le grand paysage
- Une mixité sociale, dans un contexte de surreprésentation de l'habitat pavillonnaire dans l'urbanisation récente de la commune. Par sa position à proximité directe du bourg (équipements, commerces,...), une mixité sociale est attendue dans les opérations à venir à hauteur d'environ la moitié des nouvelles constructions de logements (hors équipement)

- Une perméabilité piétonne : le maillage piétonnier existant et à venir doit inciter le recours aux modes actifs pour tous les déplacements de proximité. Les aménagements routiers ont été réalisés pour limiter les vitesses de circulation et sécuriser l'ensemble des déplacements
- Une qualité environnementale globale, à la fois dans les constructions et dans les aménagements. L'implantation et l'orientation des constructions doivent permettre d'améliorer leur performance énergétique. En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositifs visent à respecter au mieux le cycle naturel de l'eau, en privilégiant une infiltration sur le lieu de précipitation et des surfaces favorables à la biodiversité

Pour s'assurer de la prise en compte de ces orientations dans le projet à venir, la présente modification :

- Adapte le périmètre à l'intérieur duquel sont définies dans orientations spécifiques pour le secteur de la Tourache, en tenant compte du tracé des voiries récemment réaménagées (partie Est du chemin de Boisset et voie longeant le Camping des 4 saisons)
- Ajuste et précise les dispositions attendues sur le site dans l'OAP du secteur « Zone à urbaniser Est » en définissant le programme attendu, les principes de fonctionnement et d'aménagement du site,...
- Revoit le découpage en zone du plan de zonage à l'intérieur du périmètre, pour ne retenir que 2 grandes zones : la zone IAUz, à vocation principale d'habitation, et la zone IIAUz, à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif. A l'intérieur de la zone IAUz, des îlots de projet sont définis pour permettre une différenciation de certaines règles au regard de la configuration des tènements
- Ajuste les dispositions du règlement écrit des zones IAUz et IIAUz, au regard des nouvelles attentes

3. PIÈCES MODIFIÉES DANS LE PLU

L'ajustement des grands principes d'aménagement et de programmation dans le PLU sur le secteur « La Tourache » impacte différentes pièces :

- La pièce n°1 : le rapport de présentation – complété par la présente notice
- La pièce n°2b : les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- La pièce n°3a : le règlement écrit
- La pièce n°3-3 : le plan de zonage détaillant les dispositions dans le centre du village

3.1. LA PIÈCE N°2B : LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP

Avant la présente modification du PLU, les principes d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre lors de l'urbanisation du secteur de la Tourache étaient définis à travers l'orientation « Zone à urbaniser Est ».

Constituée en 2 parties, l'OAP définissait dans un premier temps les orientations générales d'aménagement pour l'urbanisation de toute l'extension Est du centre-village. Un schéma de composition urbaine, introduit en novembre 2014 par modification simplifiée du PLU, précisait ensuite les attentes sur les emprises des phases 1 et 2 de la ZAC : typologie de bâtis, implantation des constructions, infrastructures routières et piétonnes, ouvrages de gestion des eaux pluviales,...

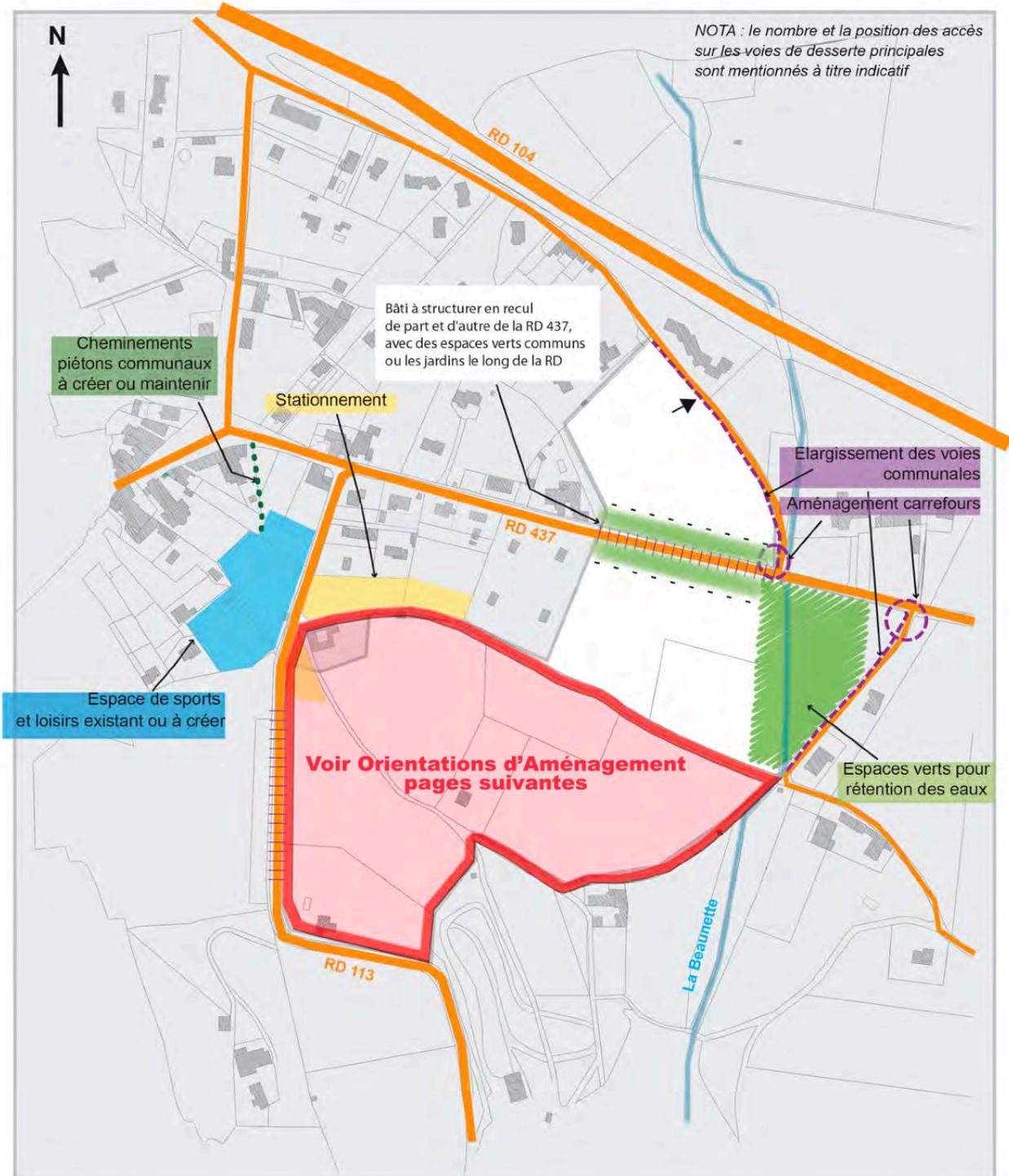
Les principes de composition forts du projet sont maintenus par la présente modification : création d'une greffe de bourg marquée par la création d'une nouvelle rue de village, épannelage progressif des constructions pour permettre une bonne insertion dans la pente, mutualisation des aires de stationnement, important maillage piétonnier,...

Les ajustements portés dans l'OAP visent essentiellement à :

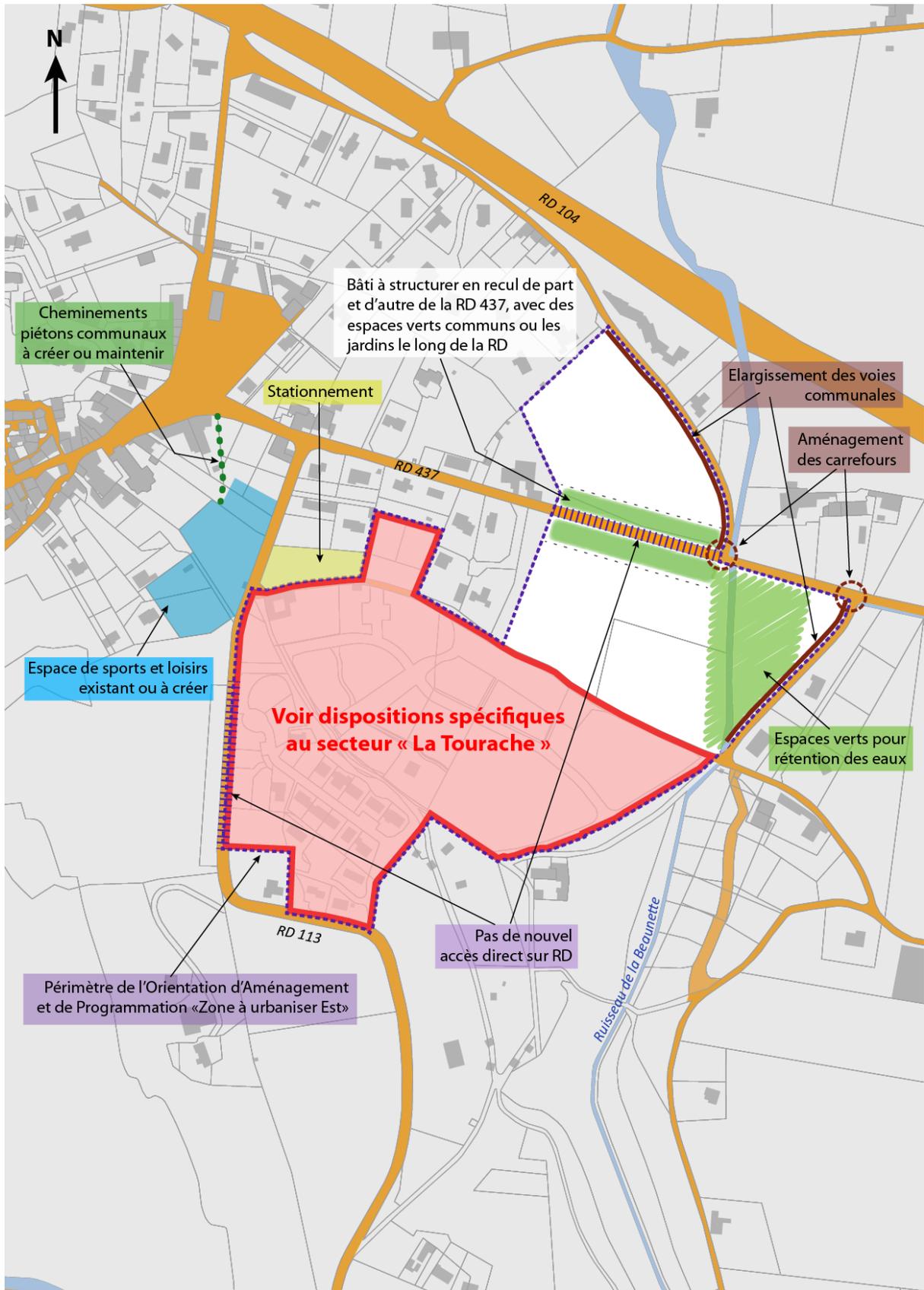
- Adapter le périmètre de l'OAP pour davantage coïncider avec l'avancée des projets :
 - intégration dans le périmètre d'OAP des parcelles ZI 197, 295 et 296, situées au Nord du cheminement de la Tourache, non encore totalement aménagées et classées en zone d'urbanisation future IA Uz2a avant modification
 - exclusion de l'OAP d'une partie de la parcelle ZI 213, au Sud du périmètre, entièrement aménagée et classée en zone UC au PLU avant modification
 - intégration de la notion d'ilot, pour empêcher toute forme d'urbanisation au coup par coup sur les tènements encore libres et ainsi assurer une cohérence d'ensemble de l'opération. Un schéma spécifique est introduit dans l'OAP ainsi que dans le règlement écrit de la zone IA Uz
- Redonner une souplesse aux projets dans la mise en œuvre de l'OAP, en s'attachant à la notion de compatibilité : l'implantation des bâtiments est supprimée au profit de grandes zones d'implantation par forme urbaine (logements individuels / logements intermédiaires ou collectifs), les liaisons routières et piétonnes sont représentées de manière schématique pour ne retenir que des principes de connexion,...

- Répondre à la volonté d'intégrer un équipement public ou d'intérêt collectif structurant, de type maison de retraite. Cet équipement sera localisé en point bas du site
- Réajuster légèrement le programme global de logements attendu, pour tenir compte des caractéristiques du marché immobilier local (diminution notamment du nombre de logements collectifs), tout en respectant les surfaces de plancher initialement autorisées dans la ZAC
- Imposer une qualité environnementale dans l'architecture et l'urbanisme : les aménagements attendus devront démontrer une minimisation des impacts sur le cycle de l'eau, une sobriété énergétique pour les constructions,...

▪ **Plan de composition général avant modification**



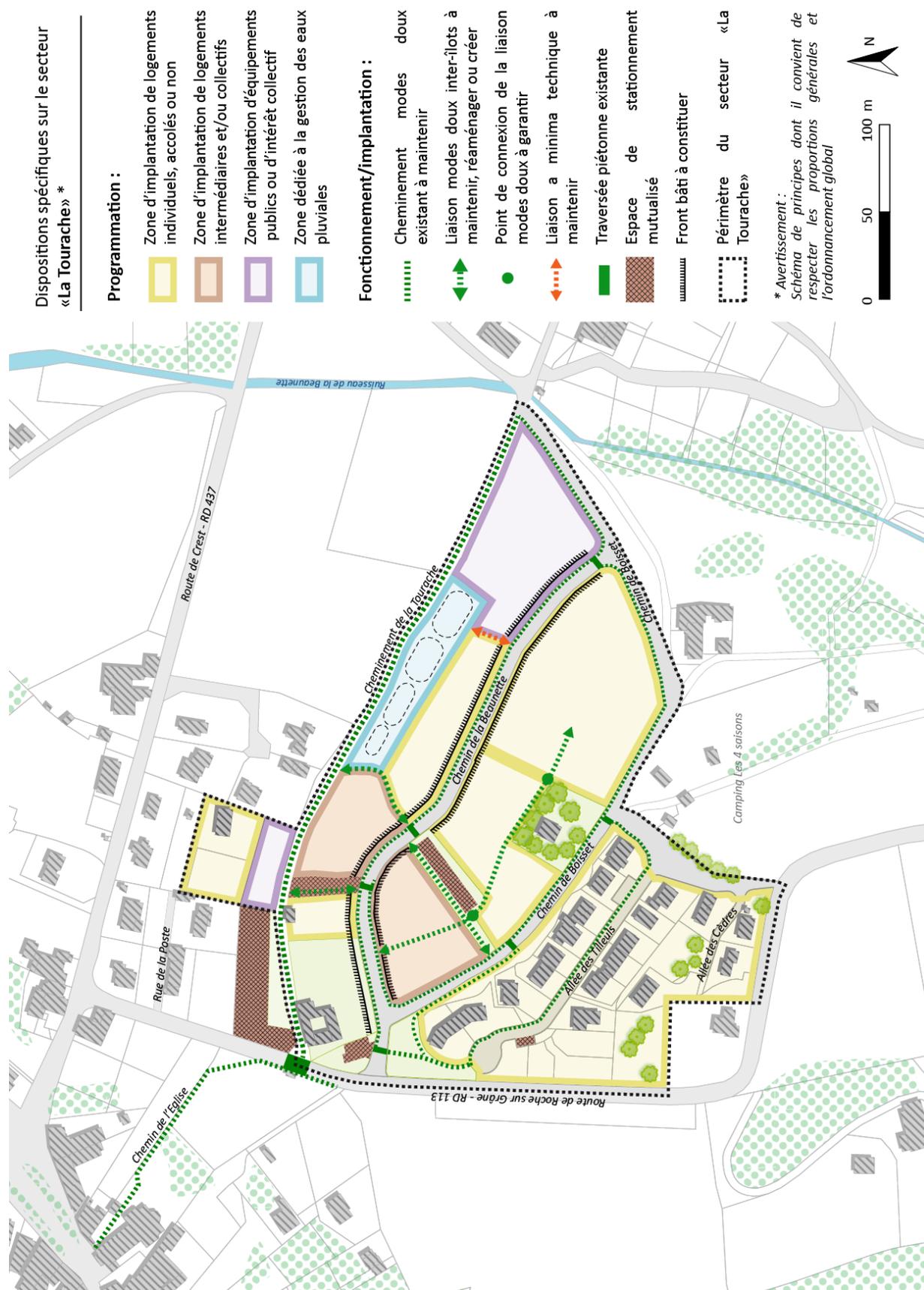
Plan de composition général après modification



Dispositions spécifiques au secteur « La Tourache » avant modification



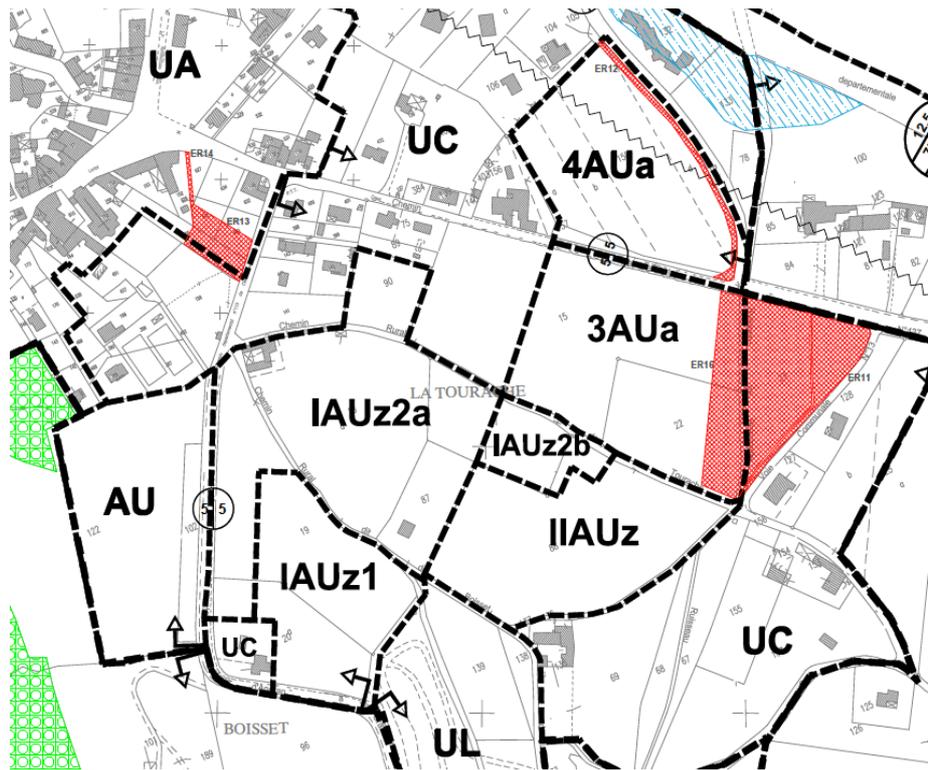
Dispositions spécifiques au secteur « La Tourache » après modification



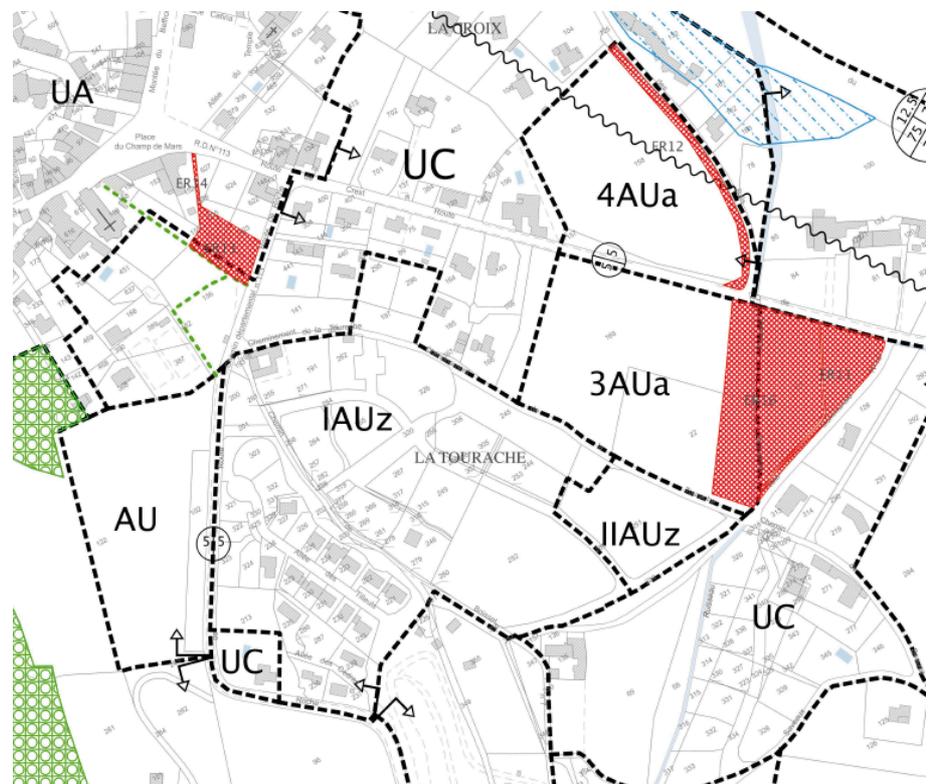
3.2. LA PIECE N°3-3 : LE PLAN DE ZONAGE

Pour tenir compte à la fois des aménagements déjà réalisés à l'intérieur du périmètre sur lequel porte la présente modification et des nouveaux objectifs définis pour le site, le plan de zonage du PLU est modifié :

- Différenciation du secteur en 2 grandes zones : la zone IAUz (61 800 m²), à vocation principale d'habitation, et la zone IIAUz (7 100 m²), à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif
 - Suppression de la distinction entre la zone IAUz et IIAUz en fonction du degré d'équipement et de viabilisation de la zone au profit d'une différenciation par vocation. Les réseaux primaires (voie principale de desserte et branches maîtresses des réseaux) ont été réalisés sur la totalité du périmètre. Les lots propriété communale, dans la partie Ouest du secteur, ont été entièrement viabilisés à l'échelle de chaque lot de projet. Cette distinction initiale n'a plus lieu d'être car elle ne conditionne plus l'urbanisation de la zone
 - Suppression des sous-secteurs IAUz1, IAUz2a et IAUz2b, qui permettaient une différenciation dans les formes attendues et les hauteurs de construction admises suivant les secteurs. Ces dispositions sont uniquement maintenues à travers l'OAP, suivant des zones générales d'implantation, imposées aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité
- Ajustement des limites des zones d'urbanisation future IAUz et IIAUz en tenant compte du tracé des voiries récemment réaménagées (chemin de Boisset et voie Nord/Sud séparant le camping de l'Allée des Tilleuls). Les limites sont définies sur les limites externes des nouvelles voies ; au-delà, le zonage attribué est le même que celui conféré au reste du tènement : zone Uc pour la langue de terre au Sud du chemin de Boisset (environ 1 000 m²) et zone UL pour les espaces liés au camping (environ 400 m²). Cette modification assure la cohérence globale des dispositions d'urbanisme à respecter à l'échelle de chaque tènement foncier
- Mise à jour du fond de plan cadastral (PCI 07/2018)



Extrait du plan de zonage 3-3 avant modification du PLU



Extrait du plan de zonage 3-3 après modification du PLU

3.3. LA PIECE N°3A : LE REGLEMENT ECRIT

Plusieurs modifications sont apportées dans le règlement des zones IAUz et IIAUz pour permettre d'assurer la mise en œuvre de l'OAP sur le secteur de la Tourache. D'une manière générale, elles visent à :

- Assurer une meilleure compatibilité entre les dispositions de l'OAP et les dispositions du règlement écrit
- Introduire de la souplesse dans certaines dispositions, tout en conservant les principes forts de composition urbaine
- Adapter le règlement aux enjeux spécifiques de chaque ilot de projet
- Simplifier et préciser les règles, lorsque leur rédaction était complexe

Les modifications apportées à chaque article sont détaillées ci-après, article par article. A noter que la comparaison des dispositions de la zone IIAUz avant et après modification n'a que peu de sens en raison du changement de vocation de la zone, si ce n'est qu'elle détaille les évolutions réglementaires. Les dispositions initialement détaillées en zone IIAUz se rapprochent de celles définies dans la future zone IAUz.

▪ **Caractère des zones**

Si la distinction entre une zone IAUz et IIAUz est maintenue par la présente modification, la destination principale des zones est modifiée. La zone IAUz devient en effet à vocation principale d'habitation, tandis que la zone IIAUz sera à destination principale d'équipement public ou d'intérêt collectif. Les caractères des zones sont donc ajustés en conséquence.

Le renvoi à l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation est conservé, tout comme le rappel concernant l'obligation de réaliser une déclaration préalable lors de l'édification d'une clôture.

▪ **Caractère de la zone IAUz avant modification**

Elle correspond à l'emprise de la phase 1 de la ZAC de La Tourache. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat. La zone IAUz est constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve du respect de ces orientations sous le régime de la compatibilité. On distingue :

- le secteur IAUz1, qui correspond à la partie destinée à de l'habitat pavillonnaire essentiellement.
- le secteur IAUz2, qui correspond à la partie destinée à de l'habitat collectif et intermédiaire essentiellement.
- On distingue également :
 - le sous-secteur IAUz2a, où la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 m,
 - le sous-secteur IAUz2b, où la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 m.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

▪ **Caractère de la zone IAUz après modification**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, située dans le secteur de la Tourache.

La zone IAUz est constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est », sous réserve du respect de ces orientations dans un rapport de compatibilité.

Rappel

- L’édification des clôtures est soumise à déclaration.

▪ **Caractère de la zone IIAUz avant modification**

Elle correspond à l’emprise de la phase 2 de la ZAC de La Tourache. Il s’agit d’une zone A Urbaniser à vocation principale d’habitat.

Les constructions y sont autorisées :

- dans le cadre d’une seule 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.

Rappels

- L’édification des clôtures est soumise à déclaration.

▪ **Caractère de la zone IIAUz après modification**

Il s’agit d’une zone à vocation d’équipement public ou d’intérêt collectif, située dans le secteur de la Tourache.

Les constructions y sont autorisées sous réserve du respect des principes définis dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est », dans un rapport de compatibilité.

Rappel

L’édification des clôtures est soumise à déclaration.

▪ **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Les destinations des constructions futures sont adaptées, en article 1 de chacune des zones, aux vocations affichées.

Pour la zone IAUz :

Il s’agit essentiellement d’autoriser la vocation d’habitation. Toutefois, dans un souci de mixité des fonctions, et en cohérence avec les dispositions de la zone UC environnante, les installations artisanales sont admises sous conditions ; leur superficie est limitée à 50 m² pour ne constituer que des locaux secondaires par rapport à la vocation résidentielle (cf. article 2). Les commerces sont interdits pour favoriser leur implantation dans le centre-bourg.

Pour la zone IIAUz :

Le règlement autorise uniquement des constructions à vocation d’équipement public ou d’intérêt collectif.

Pour les deux zones :

Il est précisé que les installations d’hébergement de plein air sont interdites, comme mentionné dans les autres zones du PLU.

▪ **Article 1 de la zone IAUz avant modification**

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - hôtelier
 - Artisanal,
 - Industriel,
 - D'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation 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.

▪ **Article 1 de la zone IAUz après modification**

- Les constructions à usage :
 - Agricole
 - Forestier
 - Hôtelier
 - Artisanal, à l'exception de celles admises sous conditions en article IAUz 2
 - Commercial
 - Industriel
 - D'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation 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
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs

▪ **Article 1 de la zone IIAUz avant modification**

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - Artisanal,
 - Industriel,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation 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.

▪ **Article 1 de la zone IIAUz après modification**

- Les constructions à usage :
 - D'habitation, à l'exception de celles liées et nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif admis dans la zone
 - Agricole
 - Forestier
 - Hôtelier
 - Artisanal
 - Commercial
 - Industriel
 - D'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation 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
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs

▪ **Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'article 2 des zones précise les dispositions à respecter concernant les constructions autorisées.

Pour la zone IAUz :

Les dispositions sont globalement similaires à celles existantes avant modification. Toutefois, pour garantir la cohérence d'ensemble du projet, il est précisé que l'aménagement des ilots non encore bâtis devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Aucune urbanisation au coup par coup ne pourra être admise sur les ilots identifiés sur le schéma joint.

Certains aménagements restent admis en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, notamment les travaux sur le bâti existant, les annexes à l'habitation et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Concernant les annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont non accolées au bâtiment principal, elles sont limitées à une seule unité par habitation et à 10 m² maximum d'emprise au sol (hors piscines). Cette disposition limite la multiplication de petits édifices sur les terrains.

Pour la zone IIAUz :

Aucune condition supplémentaire au respect de l'OAP n'est introduite.

▪ **Article 2 de la zone IAUz avant modification**

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve du respect de ces orientations sous le régime de la compatibilité.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques

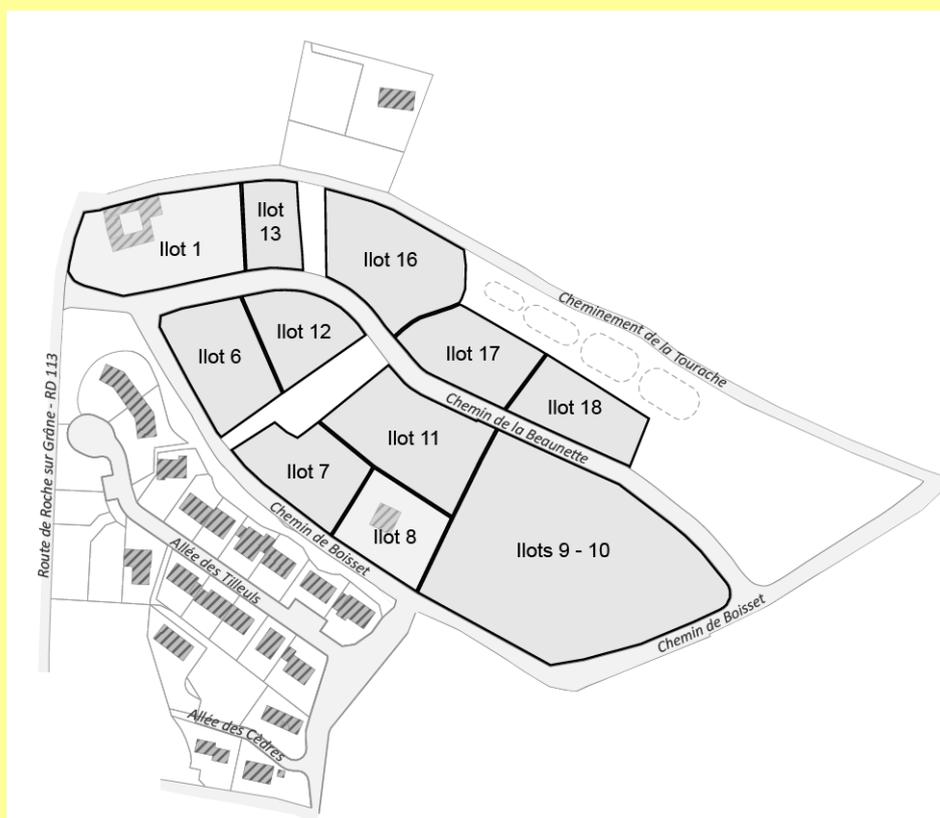
qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

- Les constructions à usage artisanal qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation

▪ Article 2 de la zone IAUz après modification

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve du respect des orientations prévues par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Zone à urbaniser Est », dans un rapport de compatibilité. Pour chaque îlot identifié sur le schéma ci-après, les constructions sont uniquement admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'îlot (hors exceptions ci-après).

Pour les constructions à usage artisanal, elles sont admises à condition de ne pas générer de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage (au sens de l'article R.1336-4 et suivants du Code de la santé publique). Elles ne doivent pas relever de la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation. Elles sont limitées à 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.



Sont autorisés hors opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve d'être compatibles avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Zone à urbaniser Est » :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes
- Les annexes à l'habitation des constructions existantes :
 - Les piscines
 - Les annexes accolées à l'habitation
- Les annexes non accolées à l'habitation. Pour les maisons individuelles, elles sont limitées à une seule unité par habitation et à 10 m² maximum d'emprise au sol (hors piscines)

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique

▪ **Article 2 de la zone IIAUz avant modification**

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.

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

- 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) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

▪ **Article 2 de la zone IIAUz après modification**

Les constructions sont autorisées sous réserve des principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est », dans un rapport de compatibilité.

▪ **Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour la zone IAUz :

Les dispositions existantes des articles 3 sont globalement maintenues. Elles sont cependant clarifiées en matière de rédaction. Il est par ailleurs précisé, conformément aux dispositions prévues dans l'OAP, qu'aucun nouvel accès routier ne pourra être aménagé depuis les routes départementales.

Pour la zone IIAUz :

Les dispositions sont plus succinctes en raison de la desserte directe de l'îlot de projet par les voies publiques existantes.

▪ **Article 3 de la zone IAUz avant modification**

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 des zones devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et notamment :

Secteur IAUZ1 : les accès véhicules des lots 1 à 16 se feront sur la voie dénommée « C » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Général de la Drôme.

- **Article 3 de la zone IAUz après modification**

Accès et voirie

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. 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.

Les modalités d'accès et de desserte de la zone devront être compatibles avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est ».

Aucun nouvel accès routier aux routes départementales n'est autorisé.

- **Article 3 de la zone IIAUz avant modification**

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 des zones devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et notamment :

Les accès véhicules se feront sur la voie dénommée « A » dans les OAP.

▪ Article 3 de la zone IIAUz après modification

Accès et voirie

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès et voiries présentent des caractéristiques insuffisantes pour répondre à l'importance du projet en terme de circulation, de sécurité,...

Les modalités d'accès et de desserte de la zone devront être compatibles avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est ».

▪ Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions en matière d'alimentation en eau potable, de gestion des eaux usées et d'enfouissement des réseaux câblés sont maintenues.

Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration reste privilégiée avant le rejet dans le réseau collecteur public. Les dispositions spécifiques concernant les revêtements de sol des voies d'accès à l'intérieur des tenements de projet sont supprimées : elles sont difficilement compatibles avec les normes d'accessibilité PMR et les trafics dans les opérations de logements intermédiaires et collectifs.

▪ Article 4 des zones IAUz et IIAUz avant modification

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.

Assainissement

➤ **Eaux pluviales :**

➤ Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (y compris les fossés, noues et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on traitera in situ un maximum des eaux pluviales (les eaux de toiture au moins) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public

➤ Les accès des véhicules jusqu'aux abris voitures ou aux aires de stationnement depuis

l'entrée du terrain d'assiette des constructions seront traités en surfaces absorbantes. Les revêtements continus étanches sont interdits.

Exemple de revêtement absorbant



➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

▪ **Article 4 des zones IAUz et IIAUz après modification**

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.

Assainissement

➤ **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

➤ **Eaux pluviales :**

Les eaux non infiltrées devront être collectées et raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

▪ **Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Les dispositions des articles 5, supprimées par la loi ALUR du 24 mars 2014, restent non réglementées.

▪ **Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le champ d'application des dispositions de l'article 6 des zones a été précisé. Il renvoie, pour les bâtiments, au nu des façades en excluant du calcul les passes de toits (dans la limite de 0,40 m). Cet ajout clarifie la règle et tient compte des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Il permet de ne pas imposer un recul plus important aux constructions par rapport aux voies lorsqu'elles ont un débord de toiture.

Les modes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont été globalement maintenues. En particulier, la création d'un front bâti le long du chemin de la Beaunette reste imposée, que ce soit pour les constructions à vocation d'habitation en zone IAUz ou l'équipement en zone IIAUz. Cependant, des dispositions particulières ont été introduites pour permettre une plus grande souplesse dans les aménagements (dispositions concernant les annexes non accolées par exemple) et mieux répondre à la profondeur de certains ilots (implantation très ponctuelle dans la bande de recul ou implantation au-delà de la bande de 15 m le long du chemin de la Beaunette notamment).

- **Article 6 de la zone IAUz avant modification**

Secteur IAUZ1 :

Implantations par rapport à la voie C, coté Nord :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 m de l'alignement de l'emprise publique.

Implantations par rapport à la voie C, coté Sud :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2,5 m de l'alignement de l'emprise publique.

Implantations par rapport aux autres voies :

Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Secteur IAUZ2 :

Implantations par rapport à la voie B :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement de l'emprise publique.

Implantations par rapport à la voie A, coté Nord :

Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, les bâtiments doivent s'implanter à 5 m de l'alignement. Les bâtiments secondaires, détachés du volume du bâtiment principal pourront toutefois s'implanter avec un recul supérieur.

Implantations par rapport à la voie A, coté Sud :

Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, les bâtiments doivent s'implanter à 3,5 m de l'alignement. Les bâtiments secondaires, détachés du volume du bâtiment principal pourront toutefois s'implanter avec un recul supérieur.

Implantations par rapport aux autres voies :

Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois (secteurs IAUZ1 et IAUZ2) :

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.

- **Article 6 de la zone IAUz après modification**

Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public routier
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,40 m de débordement, ne sont pas pris en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Dispositions générales

L'implantation des constructions doit respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est ».

Implantation par rapport à l'allée des Tilleuls :

- **Côté Nord** : les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 m de l'alignement de la voie
- **Côté Sud** : les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2,50 m de l'alignement de la voie

Implantation par rapport au chemin de Boisset :

- **Côté Nord uniquement** : les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement de la voie. En cas d'emprise publique aménagée en stationnement le long de la voie, le recul s'applique à compter du bord extérieur de la voie et non de la limite entre emprise publique et emprise privée

Implantation par rapport au chemin de la Beaunette :

- **Côté Nord** : dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, les bâtiments doivent s'implanter à 5 m de l'alignement. Toutefois :
 - **Pour les ilots 1 et 13 uniquement** : au-delà de la bande de 15 m, d'autres constructions peuvent être admises selon une implantation libre
 - **Pour l'îlot 18 uniquement** : pour les constructions de type garage, accolées à l'habitation, un recul de 1 m est imposé
- **Côté Sud** : dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, les bâtiments doivent s'implanter à 3,50 m de l'alignement. Toutefois, des reculs ponctuels plus importants peuvent être mis en œuvre sur des éléments de faible volume. Au delà de la bande de 15 m, une implantation libre est admise.

Implantation par rapport au cheminement de la Tourache :

- Les bâtiments doivent respecter un recul de 3 m minimum de l'alignement du cheminement.

Dispositions particulières

- 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 à l'alignement ou suivant un recul libre
- Pour les annexes à l'habitation (non accolées à l'habitation et hors piscines), une implantation libre est admise
- Pour les piscines, un recul de 2 m minimum des emprises publiques doit être respecté

- Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU en vigueur qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être admise

▪ **Article 6 de la zone IIAUz avant modification**

Implantations par rapport à la voie B :

- Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement de l'emprise publique.

Implantations par rapport à la voie A, coté Nord :

- Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, les bâtiments doivent s'implanter à 5 m de l'alignement. Les bâtiments secondaires, détachés du volume du bâtiment principal pourront toutefois s'implanter avec un recul supérieur.

Implantations par rapport à la voie A, coté Sud :

- Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, les bâtiments doivent s'implanter à 3,5 m de l'alignement. Les bâtiments secondaires, détachés du volume du bâtiment principal pourront toutefois s'implanter avec un recul supérieur.

Implantations par rapport aux autres voies :

- Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

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.

▪ **Article 6 de la zone IIAUz après modification**

Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public routier
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,40 m de débordement, ne sont pas pris en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Dispositions générales

Implantation par rapport au chemin de la Beaunette :

- Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, les bâtiments doivent s'implanter à 5 m de l'alignement. Toutefois, des éléments techniques peuvent être admis dans la bande de 0 à 5 m, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture générale de la construction

- Au-delà de la bande de 15 m, une implantation libre est admise.

Implantation par rapport au cheminement de la Tourache :

- Les bâtiments doivent respecter un recul de 3 m minimum de l'alignement du cheminement.

Disposition particulière

- 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 à l'alignement ou suivant un recul libre.

▪ Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour l'article 6, le champ d'application des dispositions de l'article 7 sont précisées.

Les dispositions en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont globalement assouplies, pour favoriser une optimisation du foncier disponible. L'implantation sur limite séparative, en dehors des cas où elle est imposée (annexes non accolées à l'habitation et constructions sur l'ilot 18), est partout admise. Les dispositions spécifiques à l'ilot 18 en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives visent à assurer un bon ensoleillement des constructions au regard de la configuration du terrain. La bonne intégration des pentes de toits en cas d'accolement entre 2 constructions reste imposée.

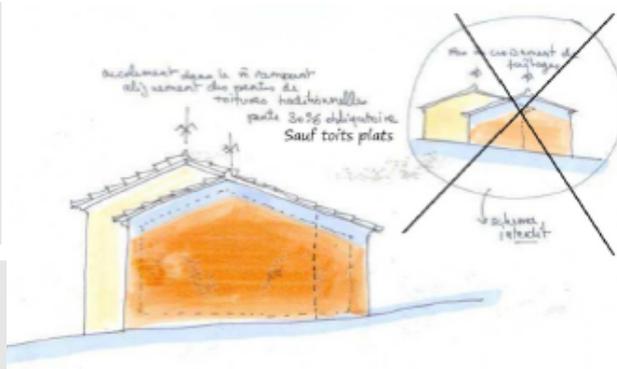
Concernant les piscines, une disposition adaptée est également introduite, pour interdire leur implantation sur limite séparative sans pour autant imposer le même recul que la construction (recul de 1 m minimum). Cette disposition assure un retrait minimum par rapport au voisinage et permet toutefois l'optimisation foncière des terrains.

L'article 7 de la zone IIAUz est non réglementé car les limites extérieures de la zone correspondent sur tout le pourtour à une limite avec le domaine public.

▪ Article 7 de la zone IAUz avant modification

Secteur IAUZ1

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, sous réserve du respect des principes d'implantation déclinés ci-contre :



Sauf implantation en limite latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une des deux limites séparatives latérales doit être égale à 3 m.

Implantations en limite séparative « de fond de parcelle » :

Les bâtiments construits le long de la limite Sud de la « Voie C » des OAP devront s'implanter à 8 m au moins de la limite « de fond de parcelle ».



Secteur IAU22

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Sauf implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois (secteurs IAU1 et IAU2) :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- 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

▪ Article 7 de la zone IAUz après modification

Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades.

Les débords de toiture ne sont admis qu'à l'intérieur des limites séparatives du tènement sur lequel porte la construction. En cas de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ils ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,40 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions générales

- Les bâtiments peuvent s'implanter **sur une ou plusieurs limites séparatives latérales internes à la zone (hors limite de fond de parcelle)**. En cas d'accolement entre deux bâtiments, les toitures devront présenter des pentes à 30%
- **Pour l'ilot 18 uniquement** : les constructions doivent être implantées sur une limite séparative latérale au moins (hors limite de fond de parcelle)
- **Pour les annexes à l'habitation (non accolées à l'habitation et hors piscines)** : l'implantation doit se faire sur une des limites séparatives latérales, en respectant un recul de 1 m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle

Dispositions particulières

- Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à date

d'approbation du PLU en vigueur qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être admise

- 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
- Pour les piscines, un recul de 1 m minimum de toutes limites séparatives doit être respecté

▪ **Article 7 de la zone IAUz avant modification**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Sauf implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois (secteurs UZ1 et UZ2) :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- 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

▪ **Article 7 de la zone IAUz après modification**

Non réglementé

▪ **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions des articles 8 restent non réglementées.

▪ **Article 9 – Emprise au sol des constructions**

Les dispositions des articles 9 restent non réglementées.

▪ **Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

La définition de la hauteur est simplifiée dans son écriture mais continue d'être calculée depuis le sol naturel du terrain avant aménagement jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les hauteurs de bâti sont définies suivant la typologie de bâti attendue, avec un maximum de 11 m pour les logements (zone IAUz) et de 12 m pour les équipements (zone IAUz). Elles s'inscrivent donc dans le prolongement de ce qui était autorisé avant la présente modification du PLU.

Pour les logements individuels, elle est limitée à R+1+combles – soit de l'ordre de 7 m à l'égout –, à l'exception du secteur déjà largement bâti desservi par l'Allée des Tilleuls, où les logements sont limités à R (plain-pied de l'ordre de 3,50 m) en raison de leur position en point haut du site. Pour les logements intermédiaires ou collectifs, la hauteur des constructions est limitée à R+2 – soit de l'ordre de 11 m.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est portée à 12 m, soit des constructions en R+2 comme les logements intermédiaires ou collectifs mais avec des hauteurs de niveaux parfois légèrement plus importantes pour tenir compte des contraintes techniques et architecturales spécifiques à l'équipement.

▪ **Article 10 de la zone IA Uz avant modification**

Secteur IA Uz1

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de l'égout de toit (ou l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le terrain à son aplomb. La hauteur est mesurée :

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,

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

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 3,50 m à l'égout du toit dans le secteur situé entre la départementale 113 et la noue supérieure ainsi que dans les lots 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17. La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 5 m à l'égout du toit dans les lots 1, 2 et 3. (La numérotation des lots sur plan est précisée à l'article IA Uz 14).

Secteur IA Uz2

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le terrain à son aplomb. La hauteur est mesurée :

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,

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

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 m dans le secteur IA Uz2a.

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 m dans le secteur IA Uz2b.

▪ **Article 10 de la zone IA Uz après modification**

Définition :

La hauteur est mesurée verticalement de l'égout de toit (ou l'acrotère en cas de toiture terrasse) au terrain naturel avant aménagement. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m. Pour les annexes non accolées à l'habitation, la hauteur est limitée à 2,50 m.

Toutefois, la hauteur des constructions doit répondre aux principes définis dans

l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Zone à urbaniser Est » :

- Les logements individuels desservis par l'Allée des Tilleuls devront être de plain-pied (R)
- Les logements individuels, accolés ou non, desservis par une autre voie que l'Allée des Tilleuls sont limités à du R+1 ou R+1+combles
- Les logements intermédiaires ou collectifs sont limités à du R+2

▪ **Article 10 de la zone IIAUz avant modification**

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de l'égout de toit (ou l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le terrain à son aplomb. La hauteur est mesurée :

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,

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

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 m.

▪ **Article 10 de la zone IIAUz après modification**

Définition :

La hauteur est mesurée verticalement de l'égout de toit (ou l'acrotère en cas de toiture terrasse) au terrain naturel avant aménagement. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 m.

▪ **Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères**

Pour la zone IAUz :

Les dispositions de l'article 11 sont clarifiées, en précisant les attentes plutôt que les interdictions. Les dispositions spécifiques au secteur IAUz (avant modification), déjà largement construit, sont supprimées (agencement des aires de stationnement en particulier). D'une manière générale, l'objectif poursuivi est de permettre une greffe de bourg cohérente avec le tissu bâti existant, tout en permettant l'innovation architecturale et l'optimisation du foncier.

Les principales modifications ont été apportées en matière de :

- Toitures : le parti pris d'aménagement est de favoriser pour les logements individuels non accolés une architecture traditionnelle de type néo-provençal (toiture 2 pans) ; pour les logements en bande, les logements intermédiaires ou collectifs, une architecture plus contemporaine avec toiture terrasse est admise
- Clôtures : les clôtures seront largement poreuses, composées d'un grillage bas et d'une haie végétale. Des dispositions spécifiques sont définies le long du chemin de la Beaunette, en favorisant un aspect à dominante végétale sur la partie Nord de la voie, où un recul de 5 m est imposé pour les constructions ; sur la partie Sud de la

voie, où les constructions seront implantées à 3,50 m par rapport à la voie, une clôture minérale mais basse est attendue pour protéger l'intimité des logements

- Panneaux solaires : le recours aux énergies renouvelables est favorisée via la pose de panneaux solaires en toiture des nouvelles constructions. Pour les logements individuels, sur lesquels la présence de panneaux peut avoir un impact fort dans le paysage (aspect foncé et réfléchissant sur des toitures rouges), la superficie du dispositif est limité à 4 m² par logement, pour répondre uniquement aux besoins propres de la construction

Pour la zone IIAUz :

Les dispositions de l'article 11 de la zone IIAUz sont simplifiées pour ne retenir que celles garantissant la cohérence globale de la construction et sa bonne intégration dans l'environnement bâti.

Article 11 de la zone IAUz avant modification

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur IAUz1

Adaptation au terrain

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

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

Les aires de stationnement pourront être couvertes par des constructions de type pergola végétalisées ou couvertes par des matériaux à claire-voie, laissant des percées visuelles depuis le chemin piéton au Nord du lotissement communal.

Les parois maçonnées sont proscrites, sauf en cas d'édification d'un mur porteur, édifié en limite, des ossatures ou des treilles.



Exemple de traitement des volumes secondaires

Traitement des limites séparatives latérales

Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés en limite séparative latérale, l'espace situé entre le bâtiment et au moins une limite séparative sera traité de la manière suivante :



Accolements des treilles par un mur enduit sur les 2 faces et avec une couverture plate en finition

Façades (volume principal)

- Les compositions : façades maçonnées enduites, bois (ou matériaux d'aspect bois) sont autorisées
- Toutes imitations de colonnes, d'arcades, de balustres sont proscrites
- Doivent être recouvertes d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être
- Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces réduites.
- Les façades maçonnées devront être revêtues d'un enduit de grain fin, gratté ou taloché : enduit traditionnel à la chaux et sable jaune ou enduit monocouche de type tradition avec adjonction de chaux.
- Les encadrements des baies peuvent être de teinte contrastée, sur une largeur d'environ 20 cm ou peuvent être d'aspect différent. Exemple : encadrement gratté sur un enduit frotté ou inversement.
- Les bardages bois peuvent être peints. Les teintes des lasures autorisées sont : grise incolore – huile incolore (pas de lasure de teinte chêne, noyer...ou autres essences).

Façades (volumes secondaires au volume principal)

- Elles pourront être d'ossature légère, à claire voie. S'ils elles sont maçonnés, les règles sont identiques à celles définies pour les façades du volume principal.

Toitures

- Les toitures 4 pentes et les croupes sont proscrites.
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 % et 33%. Une partie minoritaire (30 % au plus) de la surface de la toiture pourra toutefois présenter une pente inférieure à 10%.
- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 10%), les toitures seront couvertes de tuiles canal. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons terre cuite homogène ou flammé.
- Les plaques sous tuiles d'apparences flammées sont autorisées sous réserve qu'elles soient d'être recouvertes de tuiles.
- Les Bas de pente des toitures présenteront (sauf en ce qui concerne les

toits plats) : une génoise bâtie en saillie (2 rangs minimum) ou une passée de toit de 40 cm en rampant composée de voliges et de chevrons.

- Les passées de toiture d'aspect plastique sont proscrites.
- Les descentes et chenaux présenteront un aspect zinc.
- Les toitures pourront être végétalisées.

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.

Ouvertures

- Leurs formes doivent être de géométries simples, non cintrées.

Menuiseries extérieures :

- La règle de verticalité est de 1/3 à 1/4 de + de la largeur pour la hauteur.
- Les baies coulissantes ou de grandes tailles (de 1,40 m de large ou plus) pourront recevoir un volet roulant. Les coffres des volets roulants pour les portes fenêtres sont autorisés, sous réserve qu'ils n'apparaissent pas en saillie des façades. Les volets roulants d'aspect plastique sont interdits.
- Aspect des baies extérieures : Aluminium, métal ou bois.
- Eléments d'accompagnement des menuiseries : les volets seront :
 - soit roulants, sous réserve que les coffres n'apparaissent pas en saillie des façades,
 - soit des volets coulissants,
 - soit des volets ouvrants à la française.
- Les volets d'aspect bois seront peints.
 - Les volets d'aspect bois seront à lames verticales ou horizontales sans Z.
 - Toutes les parties d'aspect métallique seront peintes de la couleur des volets.
 - Les portes d'entrée seront d'aspect bois ou d'aspect métal peint de la même couleur que les volets.
 - Les volets roulant seront d'aspect aluminium.

Clôtures

Les clôtures seront formées par un grillage simple (souple) de hauteur 1,60 m maximum, doublé d'une haie végétale en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les portails d'accès aux terrains d'assiette des constructions devront être de forme simple et peints. Les portails seront d'aspect fer ou d'aspect bois, dans la même teinte que celle des volets de l'habitation.

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...).

Adaptation au terrain

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

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

Les aires de stationnement pourront être couvertes par des constructions de type pergola végétalisée ou couvertes par des matériaux à claire-voie.

Les parois maçonnées sont proscrites, sauf en cas d'édification d'un mur porteur, édifié en limite, des ossatures ou des treilles.



Exemple de traitement des volumes secondaires



Les aires de stationnement collectives couvertes seront traitées en « halles » : matériaux à claire-voie (pas de garage clos).

Toitures

- Les toitures 4 pentes ne sont autorisées que pour les bâtiments d'au moins 12 m longueur et de 9 m de hauteur ou plus au faitage.
- Les pentes de toit (sauf toits de pente inférieure à 10%, qui sont autorisées) seront comprises entre 30 % et 33 %. Lorsque le bâtiment est conçu avec une toiture à pans, 30% au plus de la surface de la toiture pourra présenter une pente inférieure à 10%.
- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 10%), les toitures seront couvertes de tuiles canal. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons terre cuite homogène ou flammé.
- Les plaques sous tuiles d'apparences flammées sont autorisées sous réserve qu'elles soient d'être recouvertes de tuiles.
- Les Bas de pente des toitures présenteront (sauf en ce qui concerne les toits plats) : une génoise bâtie en saillie (2 rangs minimum) ou une passée de toit de 40 cm en rampant composée de voliges et de chevrons.

- Les passées de toiture d'aspect plastique sont proscrites.
- Les descentes et chenaux présenteront un aspect zinc.
- Les toitures pourront être végétalisées.

Façades (volume principal)

- Les compositions : façades maçonnées enduites, bois (ou matériaux d'aspect bois), sont autorisées.
- Toutes imitations de colonnes, d'arcades, de balustres sont proscrites.
- Doivent être recouvertes d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être.
- Les matériaux présentant de forts effets réfléchissants (en dehors du verre ou autre matériau transparent) sont proscrits.
- Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces réduites.
- Les façades maçonnées devront être revêtues d'un enduit de grain fin, gratté ou taloché : enduit traditionnel à la chaux et sable jaune ou enduit monocouche de type tradition avec adjonction de chaux.
- Les encadrements des baies peuvent être de teinte contrastée, sur une largeur d'environ 20 cm ou peuvent être d'aspect différent. Exemple : encadrement gratté sur un enduit frotté ou inversement.
- Les bardages bois peuvent être peints. Les teintes des lasures autorisées sont : grise – incolore – huile incolore (pas de lasure de teinte chêne, noyer...ou autres essences).

Façades (volumes secondaires au volume principal)

- Elles pourront être d'ossature légère, à claire voie. S'ils elles sont maçonnés, les règles sont identiques à celles définies pour les façades du volume principal.

Ouvertures

- Leurs formes doivent être de géométries simples, non cintrées.

Menuiseries extérieures :

- La règle de verticalité est de 1/3 à 1/4 de + de la largeur pour la hauteur.
- Les baies coulissantes ou de grandes tailles (de 1,40 m de large ou plus) pourront recevoir un volet roulant. Les coffres des volets roulants pour les portes fenêtres sont autorisés, sous réserve qu'ils n'apparaissent pas en saillie des façades. Les volets roulants d'aspect plastique sont interdits.
- Aspect des baies extérieures : Aluminium, métal ou bois.
- Eléments d'accompagnement des menuiseries : les volets seront :
 - soit roulants, sous réserve que les coffres n'apparaissent pas en saillie des façades,
 - soit des volets coulissants,
 - soit des volets ouvrants à la française.
- Les volets d'aspect bois seront peints.
 - Les volets d'aspect bois seront à lames verticales ou horizontales sans Z.
 - Toutes les parties d'aspect métallique seront peintes de la couleur des volets.

- Les portes d'entrée seront d'aspect bois ou d'aspect métal peint de la même couleur que les volets.
- Les volets roulant seront d'aspect aluminium.

Clôtures

Les clôtures seront formées par un grillage simple (souple) de hauteur 1,60 m maximum, doublé d'une haie végétale en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les portails d'accès aux terrains d'assiette des constructions devront être de forme simple et peints. Les portails seront d'aspect fer ou d'aspect bois, dans la même teinte que celle des volets de l'habitation. Ils ne seront pas positionnés en retrait mais dans l'alignement de la haie végétale parallèle à la voie (pas de contournement des entrées sur le terrain d'assiette).

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...).

▪ **Article 11 de la zone IAUz après modification**

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

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

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

Façades

- Les façades peuvent être maçonnées enduites, en bois ou d'aspect bois
- Pour les volumes secondaires ou de faible importance, les façades peuvent être à ossature légère, à claire-voie. S'ils sont maçonnés, les dispositions à mettre en œuvre sont identiques au traitement des façades du volume principal. Les matériaux d'aspect métallique sont interdits pour les abris de jardin
- Les colonnes, arcades et balustres sont proscrites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être
- Les façades maçonnées devront être revêtues d'un enduit de grain fin, gratté ou taloché : enduit traditionnel à la chaux et sable jaune ou enduit monocouche de type tradition avec adjonction de chaux
- Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces réduites. Les

matériaux présentant de forts effets réfléchissants (en dehors du verre ou autre matériau transparent) sont proscrits

- Les encadrements des baies peuvent être de teinte contrastée par rapport à la façade, sur une largeur d'environ 20 cm ou peuvent être d'aspect différent. Exemple : encadrement gratté sur un enduit frotté ou inversement
- Les bardages bois peuvent être peints. Les teintes des lasures autorisées sont : grise - incolore - huile incolore (pas de lasure de teinte chêne, noyer...ou autres essences)

Toitures

- Les toitures des maisons individuelles doivent être composées de 2 pans. Pour les logements intermédiaires ou collectifs, les toitures doivent être composées de 2 pans ou être réalisées sous la forme de toiture terrasse
- Les toitures à 3 ou 4 pans et les croupes sont interdites
- En cas de toiture terrasse, un habillage des dispositifs techniques installés en terrasse est exigé afin que les installations techniques ne restent pas apparentes
- Des dispositions spécifiques sont définies pour les annexes non accolées à l'habitation, d'une superficie inférieure à 10 m² (de type abris de jardin) : les toitures doivent être plates ou avec des pans de très faible pente (1 ou 2 pans)
- Les toitures à 1 pan ou terrasses sont également admises pour les éléments de jonction entre 2 constructions
- Pour les toitures à pan(s) – hors annexes non accolées à l'habitation :
 - Les pentes de toit seront comprises entre 27 et 35%. Une pente inférieure à 10% peut être admise pour 30 % au plus de la surface de la toiture
 - Sauf pour les toits dont la pente est inférieure à 10 %, les toitures seront :
 - Soit couvertes de tuiles canal, d'aspect vieilli, dans les tons terre cuite panachée ou flammé
 - Soit de type métallique à joint debout, ton zinc non réfléchissant

Les bas de pente des toitures présenteront une génoise bâtie en saillie ou une passée de toit de 40 cm en rampant composée de voliges et de chevrons. Les passées de toiture d'aspect plastique sont proscrites

- Les plaques sous tuiles d'apparences flammées sont autorisées uniquement sous réserve d'être recouvertes de tuiles
- Les descentes et chenaux présenteront un aspect zinc
- Les toitures pourront être végétalisées

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. Pour les maisons individuelles, leur superficie est limitée à 4 m² par logement.

Ouvertures et menuiseries extérieures

Les ouvertures doivent être de géométries simples, non cintrées.

- Pour les maisons individuelles :
 - La règle de verticalité est telle que la hauteur doit être égale à la largeur + 1/3 à 1/4 de la largeur. Ces ouvertures ne peuvent être équipées de volets roulants
 - Par dérogation à la règle de verticalité, les baies de plus de 1,40 m de large sont admises
 - Les baies de plus de 1,40 m de large et les portes-fenêtres peuvent recevoir des volets roulants, sous réserve que les coffres n'apparaissent pas en saillie des façades
 - En dehors des cas où les volets roulants sont admis, les volets seront de type ouvrant à la française, d'aspect bois
- Pour les logements intermédiaires ou collectifs, les volets seront :
 - soit roulants, sous réserve que les coffres n'apparaissent pas en saillie des façades. Ils seront d'aspect aluminium (aspect plastique interdit)
 - soit coulissants
- Pour les maisons individuelles et les logements intermédiaires ou collectifs :
 - Les volets d'aspect bois seront peints. Ils seront à lames verticales ou horizontales sans Z
 - Toutes les parties d'aspect métallique seront peintes de la même couleur que les volets
 - Les portes d'entrée seront d'aspect bois, en respectant la même teinte que les volets

Clôtures et portails

- D'une manière générale, les clôtures seront formées par un grillage de hauteur 1,60 m maximum, doublé ou non d'une haie végétale en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Le grillage pourra reposer sur un mur bahut de 40 cm de hauteur au maximum ; dans ce cas, l'arase du muret suivra la pente du terrain et la hauteur de grillage est limitée à 1,20 m.

- Dispositions particulières pour les clôtures sur voirie :
 - Le long du chemin de la Beaunette, coté Nord (îlots n°1, 13, 16, 17 et 18) : la clôture sera obligatoirement doublée d'une haie végétale en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses
 - Le long du chemin de la Beaunette, coté Sud (îlots n°6, 9, 10, 11 et 12) : la clôture sera de composante minérale. Elle sera composée de murets bas, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire-voie. Sur l'îlot 9-10, des murs d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être ponctuellement admis
 - Le long du chemin de Boisset, côté Nord :
 - Pour l'îlot 7 uniquement : des murs reliant chacune des constructions entre elles peuvent être admis. Ils seront de même aspect que la façade des constructions. Leur hauteur est limitée à 2 m
 - Pour l'îlot 9-10 uniquement : des murs d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être ponctuellement admis

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...).

Les portails d'accès aux terrains d'assiette des constructions devront être de forme simple et peints. Les portails seront d'aspect fer ou d'aspect bois, dans la même teinte que celle des volets de l'habitation.

▪ Article 11 de la zone IIAUz avant modification

Adaptation au terrain

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

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

Les aires de stationnement pourront être couvertes par des constructions de type pergola végétalisée ou couvertes par des matériaux à claire-voie.

Les parois maçonnées sont proscrites, sauf en cas d'édification d'un mur porteur, édifié en limite, des ossatures ou des treilles.



Exemple de traitement des volumes secondaires



Les aires de stationnement collectives couvertes seront traitées en « halles » : matériaux à claire-voie (pas de garage clos).

Toitures

- Les toitures 4 pentes ne sont autorisées que pour les bâtiments d'au moins 12 m longueur et de 9 m de hauteur ou plus au faitage.
- Les pentes de toit (sauf toits de pente inférieure à 10%, qui sont autorisées) seront comprises entre 30 % et 33 %. Lorsque le bâtiment est conçu avec une toiture à pans, 30% au plus de la surface de la toiture pourra présenter une pente inférieure à 10%.
- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 10%), les toitures seront couvertes de tuiles canal. Les tuiles pourront être anciennes de

récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons terre cuite homogène ou flammé.

- Les plaques sous tuiles d'apparences flammées sont autorisées sous réserve qu'elles soient d'être recouvertes de tuiles.
- Les Bas de pente des toitures présenteront (sauf en ce qui concerne les toits plats) : une génoise bâtie en saillie (2 rangs minimum) ou une passée de toit de 40 cm en rampant composée de voliges et de chevrons.
- Les passées de toiture d'aspect plastique sont proscrites.
- Les descentes et chenaux présenteront un aspect zinc.
- Les toitures pourront être végétalisées.

Façades (volume principal)

- Les compositions : façades maçonnées enduites, bois (ou matériaux d'aspect bois), sont autorisées.
- Toutes imitations de colonnes, d'arcades, de balustres sont proscrites.
- Doivent être recouvertes d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être.
- Les matériaux présentant de forts effets réfléchissants (en dehors du verre ou autre matériau transparent) sont proscrits.
- Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces réduites.
- Les façades maçonnées devront être revêtues d'un enduit de grain fin, gratté ou taloché : enduit traditionnel à la chaux et sable jaune ou enduit monocouche de type tradition avec adjonction de chaux.
- Les encadrements des baies peuvent être de teinte contrastée, sur une largeur d'environ 20 cm ou peuvent être d'aspect différent. Exemple : encadrement gratté sur un enduit frotté ou inversement.
- Les bardages bois peuvent être peints. Les teintes des lasures autorisées sont : grise – incolore – huile incolore (pas de lasure de teinte chêne, noyer...ou autres essences).

Façades (volumes secondaires au volume principal)

- Elles pourront être d'ossature légère, à claire voie. S'ils elles sont maçonnés, les règles sont identiques à celles définies pour les façades du volume principal.

Ouvertures

- Leurs formes doivent être de géométries simples, non cintrées.

Menuiseries extérieures :

- La règle de verticalité est de 1/3 à 1/4 de + de la largeur pour la hauteur.
- Les baies coulissantes ou de grandes tailles (de 1,40 m de large ou plus) pourront recevoir un volet roulant. Les coffres des volets roulants pour les portes fenêtres sont autorisés, sous réserve qu'ils n'apparaissent pas en saillie des façades. Les volets roulants d'aspect plastique sont interdits.
- Aspect des baies extérieures : Aluminium, métal ou bois.
- Eléments d'accompagnement des menuiseries : les volets seront :
 - soit roulants, sous réserve que les coffres n'apparaissent pas en saillie des façades,

- soit des volets coulissants,
- soit des volets ouvrants à la française.
- Les volets d'aspect bois seront peints.
 - Les volets d'aspect bois seront à lames verticales ou horizontales sans Z.
 - Toutes les parties d'aspect métallique seront peintes de la couleur des volets.
 - Les portes d'entrée seront d'aspect bois ou d'aspect métal peint de la même couleur que les volets.
 - Les volets roulant seront d'aspect aluminium.

Clôtures

Les clôtures seront formées par un grillage simple (souple) de hauteur 1,60 m maximum, doublé d'une haie végétale en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les portails d'accès aux terrains d'assiette des constructions devront être de forme simple et peints. Les portails seront d'aspect fer ou d'aspect bois, dans la même teinte que celle des volets de l'habitation.

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...).

▪ **Article 11 de la zone IIAUz après modification**

Implantation dans l'environnement

Toute construction et tout aménagement doivent être conçus et implantés de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction

Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces réduites. Les matériaux présentant de forts effets réfléchissants (en dehors du verre ou autre matériau transparent) sont proscrits

Toitures

La teinte des matériaux de couverture doit être non réfléchissante (hors installation solaire).

Panneaux solaires

L'implantation de panneaux solaires est conditionnée à leur bonne intégration architecturale avec la construction. Leur pose au sol est interdite. En toiture ou façade, ils devront être positionnés sur les parties les moins visibles depuis le domaine public et regroupés.

Clôtures

Les clôtures seront formées par un grillage de hauteur 1,60 m maximum, doublé d'une haie végétale en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Le grillage pourra reposer sur un mur bahut de 40 cm de hauteur au maximum ; dans ce cas, l'arase du muret suivra la pente du terrain et la hauteur de grillage sera limitée à 1,20 m.

Des dispositions autres peuvent être admises en cas de contraintes techniques ou de sécurité spécifique à l'équipement autorisé.

▪ **Article 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

D'une manière générale, il est maintenu que les besoins en stationnement des aménagements autorisés doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Pour la zone IAUz :

Les obligations pour les logements en matière de stationnement pour les véhicules motorisés sont limitées à 1 place pour les petits logements (jusqu'à 50 m²) et les logements locatifs sociaux et à 2 places de stationnement pour les autres logements. Ce plafonnement est cohérent au regard du degré moyen d'équipement des ménages et de la taille moyenne des logements attendus. Il répond, pour les logements locatifs sociaux et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'Action sociale et des Familles), aux dispositions de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.

Pour la zone IIAUz :

Les dispositions prévues visent à assurer un nombre de places de stationnement suffisant pour les besoins du personnel de l'équipement, des visiteurs, des services de livraison,...

Pour les deux zones :

Des dispositions pour les vélos sont introduites pour les opérations de logements intermédiaires ou collectifs ainsi que pour les équipements recevant des emplois ou du public, pour favoriser les modes actifs sur le territoire. Les règles à respecter pour dimensionner les locaux dédiés sont celles du Code de la Construction et de l'Habitation.

▪ **Article 12 de la zone IAUz avant modification**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement pour les logements inférieurs à 50m² de surface de plancher et 2 places par logement pour les logements à partir de 51 m² de

surface de plancher

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher ; 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...).

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 commercial :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

▪ **Article 12 de la zone IAUz après modification**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² et 2 places par logement pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m²
- Pour les logements locatifs sociaux, il n'est demandé qu'une place par logement

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de place de stationnement doit être suffisant pour répondre aux besoins des usagers, des visiteurs, du personnel et des éventuels services de livraison

Stationnement des vélos :

Pour toutes les constructions recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le

stationnement des vélos. L'espace dédié doit être conforme aux dispositions minimales prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation (arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation ou ultérieur).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

▪ **Article 12 de la zone IIAUz avant modification**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher; 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...).

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 commercial :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

▪ **Article 12 de la zone IIAUz après modification**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de place de stationnement doit être a minima de 1 place par tranche de 2 logements et 1 place par tranche de 3 chambres.

Stationnement des vélos

Pour toutes les constructions recevant du public ou des emplois, doivent être prévues des aires pour le stationnement des vélos. L'espace dédié doit être

conforme aux dispositions minimales prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation (arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation ou ultérieur).

▪ **Article 13 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

La végétalisation des espaces libres des terrains reste un objectif fort de l'aménagement du secteur de la Tourache. Elle permet de répondre à la fois aux enjeux de préservation du cadre de vie rural, de maintien de surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales, de lutte contre les îlots chaleur,... Pour conserver une biodiversité variée, les dispositions pour créer des haies avec des essences mixtes et locales sont maintenues.

Pour la zone IIAUz, un objectif de végétalisation des aires de stationnement est introduit au regard de l'importance des surfaces de parking attendues.

▪ **Article 13 de la zone IAUz avant modification**

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont interdites.

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.

▪ **Article 13 de la zone IAUz après modification**

Les plantations seront réalisées en fonction de la qualité des terrains.

Les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont interdites.

▪ **Article 13 de la zone IIAUz avant modification**

La bande de recul des constructions le long de la voie B sera végétalisée.

Les fonds d'assiette des constructions en limite des chemins piétons devront éviter les arbustes d'une hauteur supérieure à 1m dans une bande de 2 m comptés à partir des limites séparatives. En cas d'édification de clôtures en bordure de chemins piétons, de trottoirs ou de rues ces clôtures seront uniquement végétales.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont interdites.

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.

Séparation espace public – espace privé (recul et alignement) :

Un arbre de haute tige minimum sera planté tout les 6 m.

Arbres et cépées : Tilia (tilleul), quercus (chênes) et fraxinus.

Sur chaque parcelle au maximum 2 espèces « hors palette » pourront être plantées.

▪ **Article 13 de la zone IIAUz après modification**

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont interdites.

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.

Les espaces de parking doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement.

▪ **Article 14 – Coefficient d'occupation du sol**

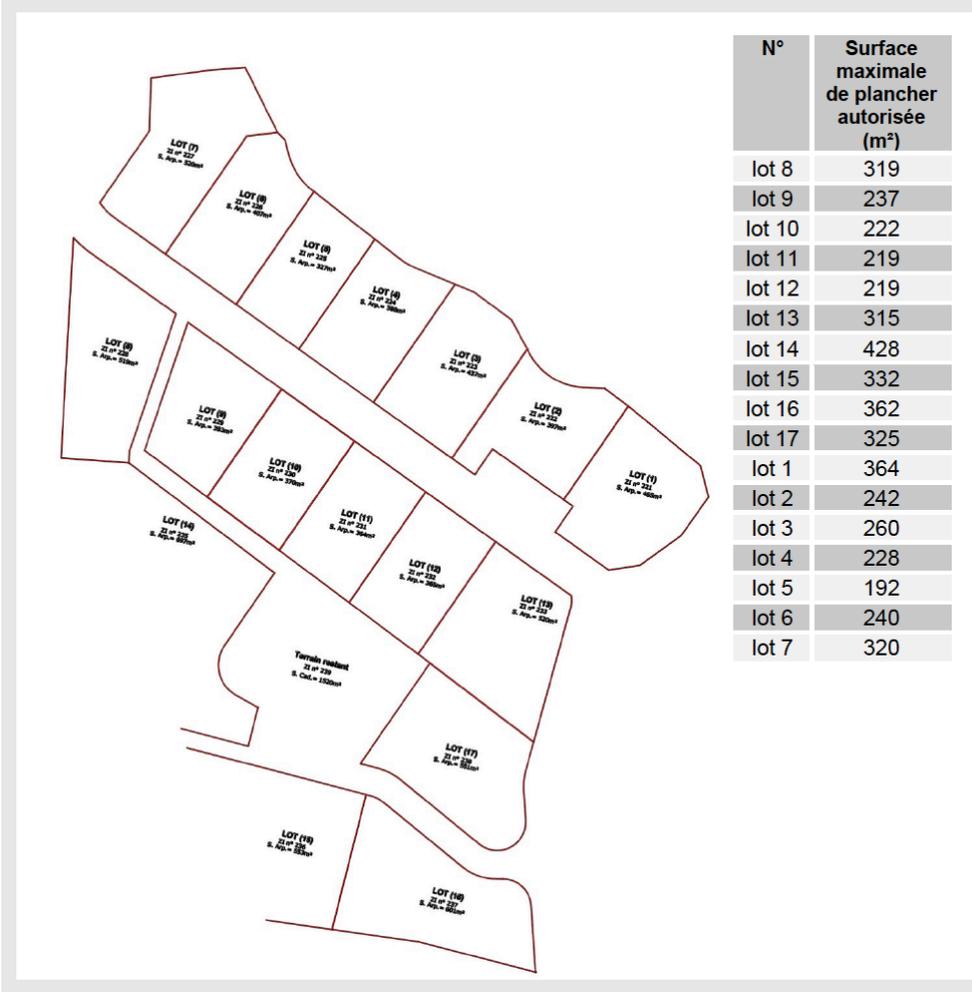
La possibilité de fixer un Coefficient d'Occupation du Sol dans les PLU a été supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014. Cette mesure a visé, par la promotion de la densification du tissu urbain, à lutter contre l'étalement urbain et à limiter la consommation d'espaces agro-naturels. D'application immédiate, cette disposition des PLU n'était donc plus prise en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Seules les autres règles fixées par le PLU, notamment en matière de hauteur, de gabarit, de volume, d'emprise au sol ou d'implantation par rapport aux limites séparatives, peuvent être dès lors utilisées pour encadrer la densité des opérations.

Pour plus de clarté, les dispositions existantes sont supprimées. L'article est non réglementé à travers la présente modification.

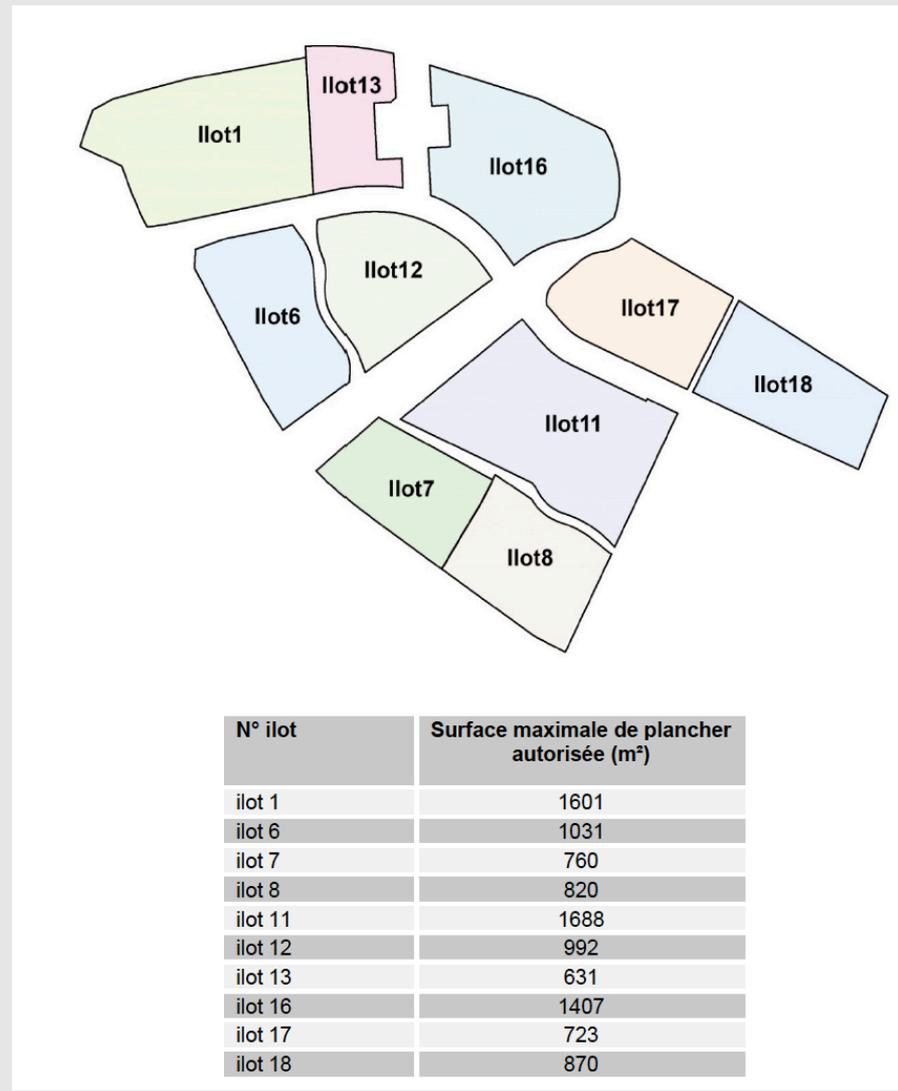
▪ **Article 14 de la zone IAUz avant modification**

Il n'est pas défini de surface de plancher maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions, les surfaces de plancher maximum sont définies par les conditions suivantes :

Les surfaces de plancher maximales autorisées sont déterminées par lot :



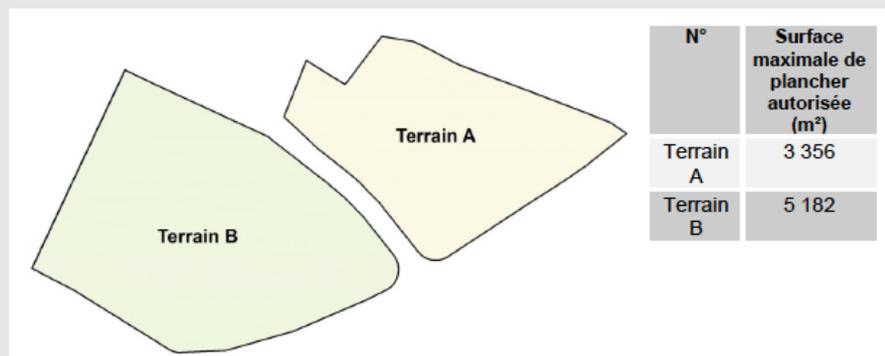
Les surfaces de plancher maximales autorisées sont déterminées par ilot :



▪ **Article 14 de la zone IIAUz avant modification**

Il n'est pas défini de surface de plancher maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions, les surfaces de plancher maximum sont définies par les conditions suivantes :

Les surfaces de plancher maximales autorisées sont déterminées par terrain :



- **Articles 14 de la zone IAUz et de la zone IIAUz après modification**

Non réglementé

- **Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cet article est maintenu non réglementé par la présente modification.

- **Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Cet article est maintenu non réglementé par la présente modification.

4. COMPATIBILITE ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION

▪ Compatibilité de la modification avec le PADD et les documents supra-communaux

Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la présente modification s'inscrivent dans la continuité des dispositions antérieures. Elles ne sont pas de nature à remettre profondément en question les orientations générales du projet définies pour le secteur en 2014.

Par rapport aux orientations générales de développement pour la commune détaillées dans le PADD en 2007, les modifications apportées au PLU continuent de participer à la mise en œuvre du projet du territoire. En particulier, elles contribuent à renforcer le parc de logements à proximité directe du bourg, en offrant une gamme de produits variés (logements individuels, intermédiaires et collectifs ; logements privés et logements locatifs sociaux). L'accent est porté sur la qualité urbaine, avec des aménagements publics qualitatifs et une forte porosité piétonne. L'offre en équipement sur la commune sera par ailleurs renforcée.

Plus précisément, les modifications continuent de répondre aux enjeux définis dans les orientations 1 et 2 du projet communal :

1. *Répondre à la demande en logements et notamment pour les besoins spécifiques recensés dans le Programme Local de l'Habitat*
 - *Dégager des surfaces constructibles suffisantes en priorité autour du village*
 - *Diversifier l'offre de logements et notamment répondre à la demande des jeunes (locatifs sociaux) et à la demande très sociale (logement d'insertion, d'intégration) en plus de la demande en habitat individuel*
2. *Aménager et mettre en valeur le village*
 - *Aménager le centre village, en réorganisant les places, les cheminements piétons, automobiles et le stationnement*
 - *Prévoir un aménagement cohérent des zones à urbaniser en lien avec le tissu urbain environnant*
 - *Préserver les cheminements piétons existants et en créer de nouveaux*

COMPATIBILITE PLH

En maintenant un programme de logements proche des objectifs initiaux, le PLU modifié reste compatible avec les orientations du PLH 2012/2018 de la CCVD. Ce dernier prévoit la construction de 120 logements neufs sur la commune et de 30 logements locatifs sociaux. La densité globale de construction attendue sur le site s'établira à environ 18 logements par hectare en moyenne, soit dans la fourchette des 12 à 20 logements par hectare prescrite par le PLH pour les communes qualifiées de semi-rurales.

Les évolutions apportées au PLU sur le secteur La Tourache ne sont donc pas de nature à porter atteinte aux orientations générales du PADD ou à remettre en cause l'économie générale du projet. Elles répondent aux prescriptions supra-communales de mixité sociale et fonctionnelle et d'économie foncière.

▪ Incidences de la modification sur l'environnement

▪ Les milieux sensibles du territoire

Différents sites ont été identifiés sur le territoire communal en raison de leur intérêt écologique, notamment :

- La Réserve Naturelle Nationale « Les Ramières du Val de Drôme », d'une superficie totale de 346 ha mais qui se développe uniquement au Nord de la commune, sur moins de 1% de la surface communale. Il s'agit de l'une des 20 réserves naturelles fluviales de France. L'intérêt écologique de ce site relève essentiellement de la présence d'une mosaïque de milieux remarquables bien conservés : rivière sauvage, bancs de graviers et îlots, ripisylve de saule et peupliers,...
- L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope « Ensemble des Freydières ». D'une superficie de 57 ha, il ne concerne que 0,38% du territoire de la commune de Grâne. Lié au Val de Drôme, cet ensemble est rendu remarquable par la présence de taxons de plantes, de mammifères, d'oiseaux, d'amphibiens, d'insectes et d'un poisson
- Les 2 sites NATURA 2000 « Milieux aquatiques et alluviaux de la basse vallée de la Drôme » (liée aux habitats fluviaux de la rivière Drôme non canalisée) et « Les Ramières du Val de Drôme », centrés sur la rivière Drôme
- Des ZNIEFF de type 1 (« Ramières du Val de Drôme », « Pelouses des Micouleaux » et « Crêtes dénudées de la Pierre-Sanglante et Tartaignille ») et de type 2 (« Ensemble fonctionnel formé par la rivière Drôme et ses principaux affluents » et « Massif boisé de Marsanne »)
- Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux – ZICO « Val de Drôme : les Ramières Printegarde »
- Des zones humides à fort intérêt fonctionnel et/ou patrimonial, notamment les zones humides « Ramières de la Drôme de Alex, Livron et Grâne » et « Plaine alluviale de Grâne », concentrées aux abords de la rivière Drôme ou des petits cours d'eau du territoire (La Teyssone et la Grenette)

▪ L'impact de la modification du PLU sur les milieux naturels identifiés

La présente modification du PLU est sans incidence sur la préservation des milieux écologiques du territoire :

- Les secteurs de protection environnementale sont inchangés, tant en terme de zonage que de contenu réglementaire (dispositions écrites). Ils sont situés à l'écart du bourg et en particulier de la zone de projet de la Tourache
- Les projets envisagés sur le secteur de la Tourache n'entraînent pas d'extension de l'urbanisation en zone agro-naturelle et ne modifient pas l'équilibre entre zones urbaines et agro-naturelles. Ils se font sur la même emprise que celle définie à l'issue de la modification du PLU en 2014, ne créant pas une augmentation des surfaces artificialisées
- L'augmentation de la population attendue est compatible avec la capacité de la ressource en eau potable. En matière d'assainissement, la capacité et la qualité de traitement de la station d'épuration d'Alex-Grâne sont suffisantes pour prendre en charge les eaux usées de constructions à venir (les volumes entrant représentent environ 78% de la capacité hydraulique en 2015)

- Les différentes modifications, notamment celles dans le règlement écrit, visent à assurer l'intégration paysagère des constructions dans l'environnement naturel et bâti. Elles garantissent par ailleurs une bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales

Aucune de ces modifications n'est donc de nature à avoir des impacts sur l'environnement et à générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

+ INDIQUER QUELLES PROCÉDURES/ÉTUDES D'IMPACTS ONT ÉTÉ RÉALISÉES SUR LE SECTEUR ANTÉRIEUREMENT