Justifications sur les évolutions du PLU

15/12/2021	Modification simplifiée n°1
13/03/2019	Approbation de la révision

Modification simplifiée n°1
Conseil municipal du 15 décembre 2021

PRÉAMBULE

La Ville de Bourg-lès-Valence a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme le 13 mars 2019.
Par arrêté en date du 29/07/2021, Madame Le Maire a prescrit la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme.
Par délibération en date du 29/09/2021, le Conseil municipal a fixé les modalités de consultation.
Cette première modification simplifiée, en application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme a pour objet de :
- modifier 3 orientations d'aménagement et de Programme (OAP) sans majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, ni réduire les possibilités de construire ;
- modifier le règlement écrit sans majorer de plus de 20 % les possibilités de construction ni réduire les possibilités de construire. Il s'agit simplement de clarifier et préciser quelques points réglementaires et de faciliter les possibilités d'extension en zone Uc ;
- modifier le règlement graphique en vue de supprimer un emplacement réservé.

Bilan des avis des personnes publiques associées

L'autorité environnementale a indiqué par avis en date du 4 octobre 2021 que ce projet de modification n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Les personnes publiques associées ont été consultées le 30 juillet 2021 :
- Valence Romans Déplacement, autorité organisatrice des mobilités, a émis un avis favorable en date du 8 septembre 2021.
- Le SCOT Grand Rovaltain a émis un avis favorable en date du 10 septembre 2021.
- Le Conseil départemental a émis un avis favorable en date du 1er septembre 2021, assorti de recommandations relatives à la protection de la ressource en eau. *La modification simplifiée n'ayant pas pour objet d'augmenter le nombre de logements prévu au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et la révision ayant pris en compte la ressource en eau, le projet de modification n''est pas modifié.*
- La direction départementale des territoires (DDT26) par courrier en date du 2 novembre 2021 a émis un avis favorable et recommande de supprimer la notion d'extension « sans limitation de surface » pour être conforme à la définition du lexique national d'urbanisme, à savoir qu'une extension ne peut pas excéder la surface de la construction existante. *En conséquence ce dernier point sera pris en compte.*

Bilan de la consultation publique

La consultation a été organisée du 18 octobre 2021 au 19 novembre 2021, le dossier était consultable sur le site internet et en mairie à la Direction de l'Aménagement Urbain. Une mention a été diffusée dans le journal départemental du Dauphiné Libéré le 5 octobre 2021 ainsi que dans le magazine communal du mois d'octobre. Un affichage a été effectué en mairie et sur les réseaux sociaux.

Il a été recueilli 5 observations : 3 sur le registre, 1 par courrier et 1 par courriel.

L' observation n°1 porte sur l'édification d'un immeuble à l'entrée de l'allée Joland (quartier Vieux Bourg), les difficultés de cheminement piéton, de circulation des vélos et voitures du fait de l'état de délabrement de la côte Saint Pierre, le manque de places de stationnement du quartier.
Cette observation ne porte pas sur un élément de la modification du PLU et ne peut pas être prise en compte dans la présente procédure.

Les observations n°2, 3 et 4 portent sur l'OAP n°2 (cf page 3) située route de Chateauneuf : préoccupations sur l'accès car il s'agit d'une servitude privée, l'implantation des espaces verts en limite de propriété, la typologie des clôtures, la non indication d'une limite de hauteur avec risque d'impact négatif des nouvelles constructions (problèmes de circulation, de sécurité et de nuisances sonores).
La modification de l'OAP n°2 supprime l'obligation d'opération d'ensemble et laisse libre les propriétaires de gérer l'urbanisation de l'îlot en compatibilité avec l'OAP. L'OAP a pour objectif d'encadrer la manière de construire pour limiter les nuisances. En conséquence, il n'y a pas lieu de faire évoluer le projet soumis à consultation.

- L'observation n° 5 porte sur la modification réglementaire relative au secteur Uc (zone urbaine d'habitat périphérique) : il serait inutile de préciser que l'article relatif aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres (page 67 du règlement et page 10 de cette notice) s'impose sur une même propriété et encore moins de faciliter la construction d'annexes pour rester cohérent avec ces secteurs peu denses. De même, il serait incohérent avec l'esprit de la zone de permettre d'implanter en limite séparative des constructions dont la hauteur est inférieure à 4 mètres.
Effectivement, le secteur Uc est un secteur résidentiel peu dense du fait du contexte environnemental, c'est pourquoi le règlement limite la constructibilité pour limiter la construction de nouveaux logements. Les modifications de la présente procédure visent à préciser le titre d'un article pour éviter les interprétations et faciliter les annexes et extensions de logements existants, ces travaux n'ayant pas pour objectif de densifier le nombre de logements mais de répondre à des besoins d'extension ou d'annexes.

1- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMME (OAP)

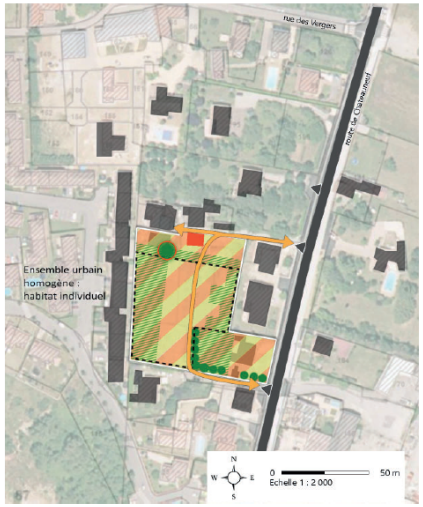
1.1- OAP n° 2 – Route de Châteauneuf-sur-Isère, les Vergers

La modification vise à faire évoluer le schéma aménagement et de permettre une urbanisation sans opération d'ensemble. Le nombre de logements à construire et la densité restent identiques (6 logements et 21 logements/ha)

OAP initiale

OAP N°2 - Route de Châteauneuf, les Vergers

Localisation : Route de Châteauneuf - Les Vergers
Zone : Ub



Superficie : 5 294 m²
Périmètre opération d'ensemble : 2 800 m²

État des lieux : espace en cœur d'îlot sur ancien terrain agricole, à proximité du lotissement des Vergers et dans un secteur pavillonnaire

Densité minimale : 21 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer : 6 logements

Forme urbaine : habitat mixte intermédiaire et/ou individuel groupé

Organisation fonctionnelle :
- Accès principal par les chemins existants au sud et nord ;
- Desserte de l'îlot par courée fonctionnelle et végétalisée, proposant quelques places visiteurs.

Aménagement urbain et paysager :
- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble sur le périmètre indiqué sur le schéma d'aménagement ;
- Hauteur des constructions en R+1 uniquement ;
- Création d'un espace central de convivialité, type courée ;
- Privilégier les clôtures basses, transparentes et végétalisées ;
- Organiser le bâti pour minimiser les vis-à-vis et optimiser les jardins de l'opération et des riverains ;
- La présence du réseau d'irrigation de la Bourne devra être intégrée dans les opérations. Tout projet d'aménagement devra prévoir les modifications du réseau en collaboration avec le syndicat d'irrigation de la Bourne.

axe principal de dessert
secteur mixte habitat indiv. gpé & intermédiaire
périmètre mini d'opération
bâti existant
accès existant
hangar traditionnel à conserver
implantation jardin recommandé
haie végétale existante à renforcer
arbre à conserver

OAP modifiée

OAP N°2 - Route de Châteauneuf, les Vergers

Localisation : Route de Châteauneuf - Les Vergers
Zone : Ub

Superficie : 5 294 m²

État des lieux : espace en cœur d'îlot sur ancien terrain agricole, à proximité du lotissement des Vergers et dans un secteur pavillonnaire

Densité minimale : 21 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer : 6 logements

Forme urbaine : habitat mixte intermédiaire et/ou individuel groupé

Organisation fonctionnelle :
- Accès principal par les chemins existants au sud et nord ;
- Desserte de l'îlot par courée fonctionnelle et végétalisée, proposant quelques places visiteurs.

Aménagement urbain et paysager :
- ~~Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble sur le périmètre indiqué sur le schéma d'aménagement ;~~
- ~~Hauteur des constructions en R+1 uniquement ;~~
- ~~Création d'un espace central de convivialité, type courée ;~~
- Privilégier les clôtures basses, transparentes et végétalisées ;
- Organiser le bâti pour minimiser les vis-à-vis et optimiser les jardins de l'opération et des riverains ;
- La présence du réseau d'irrigation de la Bourne devra être intégrée dans les opérations. Tout projet d'aménagement devra prévoir les modifications du réseau en collaboration avec le syndicat d'irrigation de la Bourne.

axe principal de dessert
secteur mixte habitat indiv. gpé & intermédiaire
périmètre mini d'opération
bâti existant
accès existant
hangar traditionnel à conserver
implantation jardin recommandé
haie végétale existante à renforcer
arbre à conserver

1.2- OAP n°8 - Centre Ville

Il s'agit uniquement de faire évoluer le schéma d'aménagement en permettant quelques habitations en cœur d'îlot et créer un secteur F6. Cette évolution fait suite à l'élaboration d'une étude urbaine en collaboration avec l'établissement public foncier EPORA, missionné pour maîtriser le foncier nécessaire à cette opération de renouvellent urbain.

OAP initiale

OAP N°8 - Centre ville

Commerces, services et équipements :
- création de rez-de-chaussée d'activité (services/commerces) pour dynamiser le pôle (uniquement sur les linéaires identifiés au plan).

Répartition des formes urbaines :
- façade avenue de Lyon : habitat collectif sur le front de rue, en alignement et compris entre R+3 et R+4 en attique ;
- rue de l'Île Adam : habitat collectif ou intermédiaire ;
- habitat groupé et/ou intermédiaire autour du Square ;
- habitat intermédiaire ou collectif au sud.

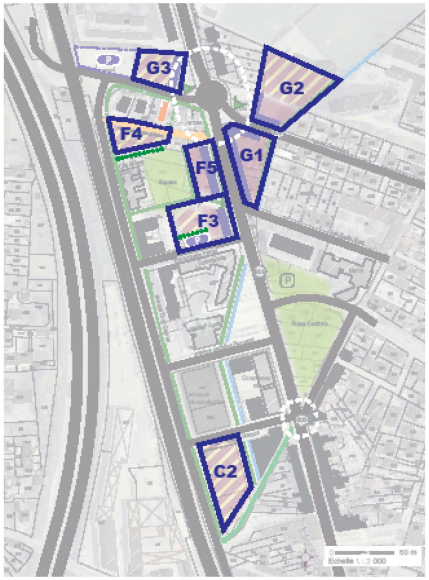
Logements et nouvelles constructions :
- architecture diversifiée pour réduire les effets de masses et l'impact visuel
- intégration d'espaces de vie extérieurs privatifs sur l'ensemble des logements proposés, balcons/terrasses en étage et jardin en rez-de-chaussée.

Programmation de logements et densités minimales :

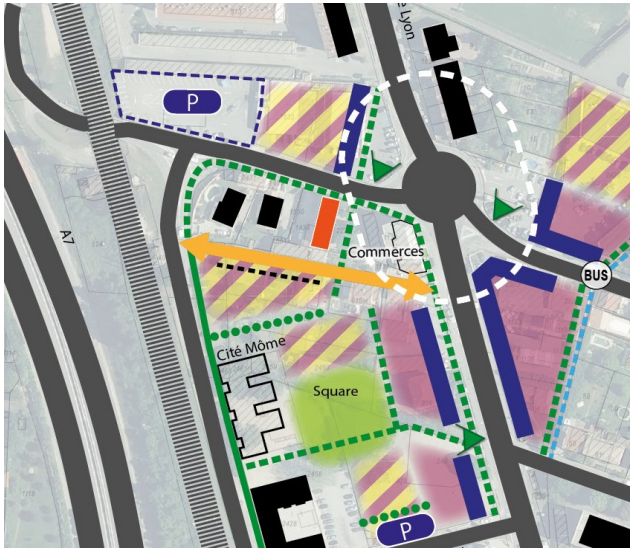
Site	Surface	Nombre de logements attendus	Densité minimale
C2	2 940 m²	35	125 logements/ha
G1	3 040 m²	30	100 logements/ha
G2	4 430 m²	40	90 logements/ha
G3	2 380 m²	25	105 logements/ha
F3	2 870 m²	35	120 logements/ha
F4	1 700 m²	15	85 logements/ha
F5	1 900 m²	25	130 logements/ha
Total	19 260 m²	205	105 logements/ha

Sur les 205 logements attendus, 40 seront des logements locatifs abordables soit 20%.

Les densités s'entendent hors espaces publics et voies de desserte.



OAP modifiée



OAP N°8 - Centre ville

Commerces, services et équipements :
- création de rez-de-chaussée d'activité (services/commerces) pour dynamiser le pôle (uniquement sur les linéaires identifiés au plan).

Répartition des formes urbaines :
- façade avenue de Lyon : habitat collectif sur le front de rue, en alignement et compris entre R+3 et R+4 en attique ;
- rue de l'Île Adam : habitat collectif ou intermédiaire ;
- habitat groupé et/ou intermédiaire autour du Square ;
- habitat intermédiaire ou collectif au sud.

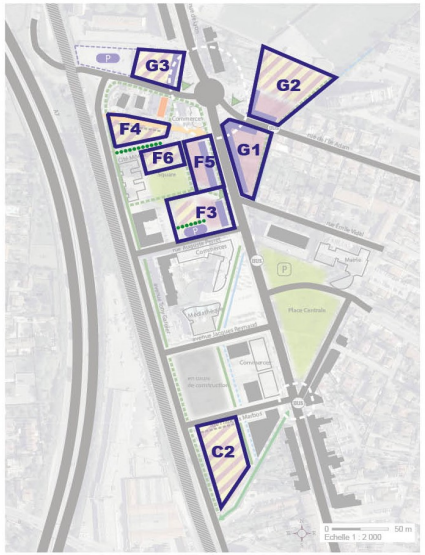
Logements et nouvelles constructions :
- architecture diversifiée pour réduire les effets de masses et l'impact visuel
- intégration d'espaces de vie extérieurs privatifs sur l'ensemble des logements proposés, balcons/terrasses en étage et jardin en rez-de-chaussée.

Programmation de logements et densités minimales :

Site	Surface	Nombre de logements attendus	Densité minimale
C2	2 940 m²	35	125 logements/ha
G1	3 040 m²	30	100 logements/ha
G2	4 430 m²	40	90 logements/ha
G3	2 380 m²	25	105 logements/ha
F3	2 870 m²	35	120 logements/ha
F4	1 700 m²	15	85 logements/ha
F5	1 900 m²	25	130 logements/ha
F6	1 000 m²	4	40 logements/ha
Total	**19 260 m²**	**205**	**105 logements/ha**

Sur les 205 logements attendus, 40 seront des logements locatifs abordables soit 20%.

Les densités s'entendent hors espaces publics et voies de desserte.



1.3- OAP n°15 - Quartier Jean Moulin

Par jugement en date du 4 mai 2021, le Tribunal Administratif de Grenoble fait droit à la demande d'un requérant, et enjoint au maire de Bourg-lès-Valence d'abroger les points 4 et 5 de l'OAP n°15. Par délibération en date du 28 juin 2021, le Conseil municipal a abrogé les points 4 et 5 de l'OAP n°15.
Il s'agit ici de mettre à jour le document avec cette décision.

Par ailleurs, l'OAP n°15 prévoyait l'installation d'une maison médicale. Compte tenu de la création d'une maison médicale avenue de Lyon, cette orientation de programme est supprimée.

OAP initiale

OAP N°14, 15 ET 16 - DENSITE - Quartier Jean-Moulin

Site :
- Quartier Jean Moulin;
- Zone : Ub ;
- Tissu résidentiel alentour, présence d'une polarité commerciale et d'équipements publics;
- Superficie des sites:
  . site n°1 : 1 702 m²
  . site n°2 : 5 613 m² (dont 2 562 m² d'emprise constructible)
  . site n°3 : 900 m²

Prescriptions :
- *Site n°1 (OAP n°14)*
  1/ Création de logements sous la forme d'habitat individuel-groupé ou intermédiaire;
  2/ Accès des constructions par une voie de desserte au nord de la zone;
  3/ Hauteur de construction R+1.

- *Site n°2 (OAP n°15)*
  1/ Création d'un ou deux immeubles de logements le long de l'avenue Jean Moulin dont l'un accueillant une activité de service type «maison médicale», en une ou deux opérations;
  2/ L'accès aux bâtiments et le stationnement seront localisés au nord de la parcelle. Le stationnement pourra également être prévu dans les immeubles;
  3/ La construction s'implantera de façon perpendiculaire ou parallèle à l'avenue Jean Moulin afin de constituer un front de rue qualitatif;
  4/ Le cœur d'îlot, comme indiqué sur le schéma de principe, sera traité en espace vert planté pour maintenir un tissu urbain viable, compte tenu de la forme triangulaire de l'îlot;
  5/ Les deux maisons individuelles au nord-ouest de la zone seront conservées.

- *Site n°3 (OAP n°16)*
  1/ Création de logements sous la forme d'un habitat individuel, individuel-groupé ou intermédiaire;
  2/ Hauteur des constructions minimum R+1;
  3/ Accès via la voie de desserte existante au sud.

Création minimum de logements :
Site n°1 : 6 logements locatifs abordables (35 logements/ha)
Site n°2 : 8 logements (31 logements/ha) dont 4 logements locatifs abordables soit 50%
Site n°3 : 4 logements (45 logements/ha)

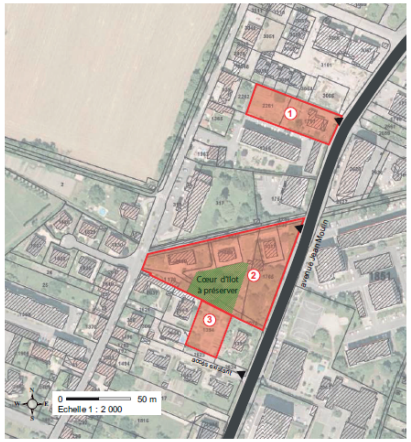


Schéma de principe (opposable)

OAP modifiée

OAP N°14, 15 ET 16 - DENSITE - Quartier Jean-Moulin

Site :
- Quartier Jean Moulin ;
- Zone : Ub ;
- Tissu résidentiel alentour, présence d'une polarité commerciale et d'équipements publics ;
- Superficie des sites :
  . site n°1 : 1 702 m²
  . site n°2 : 5 613 m² (dont 2 562 m² d'emprise constructible)
  . site n°3 : 900 m²

Prescriptions :
- Site n°1 (OAP n°14)
  1/ Création de logements sous la forme d'habitat individuel-groupé ou intermédiaire ;
  2/ Accès des constructions par une voie de desserte au nord de la zone ;
  3/ Hauteur de construction R+1.

- Site n°2 (OAP n°15)
  1/ Création d'un ou deux immeubles de logements le long de l'avenue Jean Moulin ~~dont l'un accueillant une activité de service type «maison médicale»~~, en une ou deux opérations ;
  2/ L'accès aux bâtiments et le stationnement seront localisés au nord de la parcelle. Le stationnement pourra également être prévu dans les immeubles ;
  3/ La construction s'implantera de façon perpendiculaire ou parallèle à l'avenue Jean Moulin afin de constituer un front de rue qualitatif ;
  ~~4/ Le coeur d'ilot, comme indiqué sur le schéma de principe, sera traité en espace vert planté pour maintenir un tissu urbain viable, compte tenu de la forme triangulaire de l'ilot;~~
  ~~5/ Les deux maisons individuelles au nord-ouest de la zone seront conservées.~~

- Site n°3 (OAP n°16)
  1/ Création de logements sous la forme d'un habitat individuel, individuel-groupé ou intermédiaire ;
  2/ Hauteur des constructions minimum R+1 ;
  3/ Accès via la voie de desserte existante au sud.

Création minimum de logements :
Site n°1 : 6 logements locatifs abordables (35 logements/ha)
Site n°2 : 8 logements (31 logements/ha) dont 4 logements locatifs abordables soit 50%
Site n°3 : 4 logements (45 logements/ha)

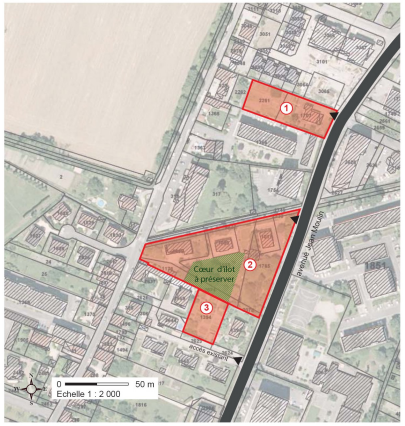


Schéma de principe (opposable)

2/ RÈGLEMENT ÉCRIT

2.1- Modifications du « TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES »

2.1.1 – Modification de la « SECTION 7 - DISPOSITIONS RELATIVES AU (CBS) COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE » (page 60)

Il s'agit simplement de préciser la réglementation du CBS pour le cas des extensions des constructions existantes.

Texte original	Texte modifié
La surface de référence pour calculer le CBS dans le cas d'une extension est l'emprise au sol de l'extension envisagée de la construction.	**Dans le cas où l'état de l'existant présente un CBS non atteint,** la surface de référence pour calculer le CBS dans le cas d'une extension est l'emprise au sol de l'extension envisagée de la construction. **Dans ce cas il n'est pas exigé un minimum de pleine terre mais elle est possible.**

2.2- Modifications du « TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES »

2.2.1 – Modifications des « ZONES U à vocation mixte et résidentielle : Uap, Uar, Ub, Uc »

2.2.1.1 – Modifications du « CHAPITRE 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités » (page 62/63)

Il s'agit de permettre les extensions des activités existantes (bureaux, commerces, services) même en dehors du plan de mixité fonctionnelle et sans limite de surface.

Texte original	Texte modifié
Les constructions de la sous-destination industrie uniquement en secteur Uar et s'il s'agit de l'extension de constructions existantes.	**Les extensions, ~~sans limitation de surface~~, des activités existantes à destination de commerce et activités de service, les activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous réserve de la compatibilité avec le tissu résidentiel environnant.**

Suite à l'avis de la DDT 26 en date du 2 novembre 2021, la mention « sans limitation de surface » est supprimée, après consultation publique, pour répondre à la définition du lexique national d'urbanisme d'une extension

2.2.1.1 – Modifications du « CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Volumétrie et emprise au sol (page 65)

Il s'agit de faciliter les extension des habitations existantes en zone Uc sans pour autant permettre la densification des logements, sachant que ces secteurs sont impactés par des nuisances ou éloignés des services publics de transport.

Texte original	**Texte modifié**
En secteur Uc : Le secteur est soumis à un coefficient d'emprise au sol de 0,2 maximum. La règle s'applique pour chaque lot de chaque division parcellaire et s'entend annexes comprises.	En secteur Uc : Le secteur est soumis à un coefficient d'emprise au sol de 0,2 maximum. La règle s'applique pour chaque lot de chaque division parcellaire et s'entend annexes comprises. **Toutefois pour les habitations existantes, l'extension d'une surface inférieure au tiers de la surface de plancher initiale ou la création d'annexes inférieures à 20m², le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas, sauf si le projet a pour effet d'augmenter le nombre de logements.**

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (pages 66)

De manière générale la composition de cet article est reprise pour le rendre plus explicite.

Les modifications visent :

- à permettre en zones Uap et Uar des retraits par rapport au domaine public pour favoriser des espaces paysagers qui devront dans ce cas être structurés en cohérence avec le tissu urbain et contribuer à la végétalisation de la ville, c'est aussi dans le but de préserver le patrimoine existant, tel que les murs en galets et les canaux ;
- à permettre la construction d'annexes en limite du domaine public si celles-ci structurent le front de rue.

Texte original

Secteur	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	Règle spécifique	Adaptations
Uap Uar	Alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation.	Implantation à l'alignement d'une voie et en retrait d'une autre possible lorsque le terrain est desservi par au moins deux voies, à moins que la dimension du terrain permette un alignement sur toutes les voies.
Ub	Alignement sous condition de la structuration du front de rue avec un bâti cohérent et composé ou retrait minimum de 4 mètres. Orientation principale du bâti parallèle ou perpendiculaire à la voie ou emprise publique.	Retrait de 4 mètres pouvant être imposé si l'implantation d'une construction à l'alignement est jugé comme dangereuse pour la circulation et la visibilité. Implantation pouvant être exigée dans le prolongement d'un bâtiment existant sur la parcelle ou les parcelles voisines pour la préservation ou la création d'un alignement architectural ou d'un espace planté.
Uc	Retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures. S'applique à chaque lot de chaque division parcellaire.	

Texte modifié

Secteur	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	Règle spécifique	Adaptations
Uap Uar	Alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation.	Implantation à l'alignement d'une voie et en retrait d'une autre possible lorsque le terrain est desservi par au moins deux voies~~, à moins que la dimension du terrain permette un alignement sur toutes les voies~~. **Retraits possibles pour un motif architectural ou paysager justifié : aménagement d'un espace paysagé structurant l'espace public, mise en valeur d'un canal, préservation d'un mur en galets ou d'un élément architectural et/ou paysagé particulier.** Retrait possible pour un motif de sécurité, pour améliorer la visibilité de la sortie d'un garage par exemple.
Ub	**Retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures.** Orientation principale du bâti parallèle ou perpendiculaire à la voie ou emprise publique.	**Alignement actuel ou futur des emprises publiques possible, sous réserve que la construction participe à la structuration du front de rue avec un bâti cohérent et composé, qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité et à la visibilité pour la circulation.**
Uc	Retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures. Cela s'applique à chaque lot de chaque division parcellaire.	

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (pages 66 et 67)

De manière générale la composition de cet article est reprise pour le rendre plus explicite.

Les modifications ci-dessous visent :

- à simplifier la règle en zones Uap et Uar ;
- à limiter le retrait à 3 mètres et non une distance égale « à la hauteur divisée par 2 avec un minimum de 3 mètres » en zone Ub pour les hauteurs de construction inférieures à 8 mètres de hauteur, dans un souci de simplification de la règle car ici le « hauteur divisé par 2 » a peu d'impact. Cette distance est par contre conservée pour les bâtiments supérieurs à 8 mètres afin de gérer la densification ;
- permettre en secteur Uc l'implantation en limite séparative des bâtiments inférieurs à 4 mètres de hauteur afin de faciliter l'implantation des annexes ou des extensions cohérentes avec le bâti existant.

Texte original

Secteur	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Uap Uar	Implantation sur au moins une limite latérale. Une implantation d'une limite latérale à l'autre peut être imposée sur une profondeur de 8 mètres comptée à partir de l'emprise publique dans les cas suivants : - le projet de construction se localise sur un terrain ayant moins de 10 mètres de front de rue, - des constructions sont déjà bâties sur les limites séparatives de part et d'autres du projet. Au-delà d'une profondeur de 8 mètres comptée à partir de l'emprise publique, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.
Ub	Implantation en limite séparative ou avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur inférieure à 8 mètres. Implantation avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur supérieure à 8 mètres. Distance de retrait comptée hors débords de toitures.
Uc	Implantation avec un retrait minimum égal à la demi-hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La distance de retrait sera comptée hors débords de toitures.

Texte modifié

Secteur	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Règle spécifique	Adaptations
Uap Uar	**Implantation en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres.**	**Retrait inférieur à 3 mètres possible, s'il est justifié par un parti-pris architectural cohérent avec le tissu urbain environnant.**
Ub	Implantation en limite séparative ou avec un retrait ~~par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieur à~~ de 3 mètres pour les constructions d'une hauteur inférieure à 8 mètres. Implantation avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi hauteur ~~de la construction sans jamais être inférieur à 3 mètres~~ pour les constructions d'une hauteur supérieure à 8 mètres.	Retrait non réglementé par rapport aux nouvelles limites séparatives créées dans le cas des subdivisions parcellaires en vue de bâtir ou des opérations d'aménagement.
Uc	Implantation avec un retrait minimum égal à la demi-hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.	**Implantation en limite séparative possible pour toute construction dont la hauteur au faitage est inférieure à 4 mètres.**

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (page 67)

Il s'agit de préciser le titre pour éviter toute interprétation. Cet article indique les distances à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété ou unité foncière. Et afin de prendre en compte les annexes, il sera modifié comme suit :

Texte original	**Texte modifié**
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : En secteur Uc : la distance de recul ne pourra jamais être inférieure à 6 mètres quel que soit le cas.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres **sur une même unité foncière :** En secteur Uc : **exceptés pour les annexes**, la distance de recul ne pourra jamais être inférieure à 6 mètres **entre deux bâtiments d'habitation**.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (page 69)

Il s'agit de modifier un alinéa relatif au traitement des façades nouvelles en zone Uap, afin que le règlement s'adapte à la configuration de différents parcellaire sans figer une règle qui ne correspond pas toujiurs à la réalité du tissu urbain.

Texte original	**Texte modifié**
Traitement des façades des constructions neuves Le rythme des façades et des toitures doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les raccordements aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiés : chenaux, lignes de fenêtres, corniches, soubassement… Les façades sur rue devront dans tous les cas, respecter ou remettre en évidence le parcellaire d'origine. Aussi, les façades présentant une longueur supérieure à 15m seront divisées en segments d'une longueur comprise entre 5m et 10m, différenciées par le jeu de matériaux (chaînage d'angle, enduit...), volume ou autres. Les vitrines commerciales d'un même bâtiment (apparence, enseigne, teinte) doivent être conçues en cohérence.	Traitement des façades des constructions neuves Le rythme des façades et des toitures doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les raccordements aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiés : chenaux, lignes de fenêtres, corniches, soubassement… **Les façades sur rue devront respecter ou remettre en évidence le parcellaire d'origine, grâce à leur ordonancement et l'emploi différencié des matériaux (chaînage d'angle, enduit…)** Les vitrines commerciales d'un même bâtiment (apparence, enseigne, teinte) doivent être conçues en cohérence.

Clôtures et murs séparatifs (page 73)

De manière générale, la règle relative aux clôtures prescrite par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 octobre 2019 est rappelée, afin d'informer explicitement qu'en zone inondable, quelle que soit la zone urbaine, les murs de clôture et leur surélévation sont systématiquement interdits.

La règle relative aux murs de clôture en zone Ub et Uc est assouplie en portant de 10 à 17 mètres les longueurs de murs pour d'une part répondre à la demande des usagers tout en maintenant une exigence de qualité de clôture car elle présente le premier rapport à la rue. La végétalisation des murs devient obligatoire et non plus recommandée pour favoriser la qualité urbaine des quartiers, le verdissement et lutter contre les îlots de chaleur aggravés par le béton. Un permis de végétaliser ou une convention occupation domaine public peut être délivré(e) pour planter une plante grimpante tapissant le mur, sous réserve des contraintes réseaux et voirie.

Concernant les murs séparatifs, des orifices sont imposés pour faciliter le déplacement de la petite faune à travers les jardins et favoriser la trame verte, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement thématique relative à la trame verte et bleue

Enfin, dans le secteur des Chabanneries, qui a fait l'objet d'un plan de composition urbaine précis dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée, les SAS de stationnement des véhicules aux entrées des parcelles doivent rester ouverts pour l'harmonie d'ensemble du quartier et le maintien de la fonction stationnement.

Texte original

Secteur	Clôtures nouvelles
Uap	Les clôtures et portails devront respecter le style environnant, en évitant les dispositifs étrangers au lieu. Sont notamment interdits les treillis soudés, le métal tubulaire et le plastique (PVC ou autre). Elles seront composées, au choix, des éléments suivants : - un mur plein en pierre locale, galets rejointoyés enduit ou non si l'appareillage est correct, couronné d'un chaperon maçonné ou de tuiles canal - un mur en maçonnerie ou béton enduit sur les 2 faces dans un ton neutre ou moyen recouvert sobrement (couverture maçonnée, couvertine ou chaperon). Il pourra être agrémenté de plantes grimpantes. - un mur bahut de 70 cm surmonté soit d'un grillage métallique gris, soit d'une grille ou ferronnerie de couleur sombre. Les portails seront en métal ou en bois peint, ou mixte bois-métal, à claire voie en partie haute, coordonnés à la clôture. Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations. Hauteur des clôtures : la continuité des hauteurs est à assurer, sinon la hauteur maximum est de 1m80. Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés soigneusement dans les façades ou les clôtures.

Uar	Les clôtures en limite séparative des immeubles collectifs : Toute nouvelle clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales composée, doublée ou non d'un grillage métallique de couleur grise foncée maintenu par des piquets métalliques.

Texte modifié

Secteur	Clôtures nouvelles
Uap	Les clôtures et portails devront respecter le style environnant, en évitant les dispositifs étrangers au lieu. Sont notamment interdits les treillis soudés, le métal tubulaire et le plastique (PVC ou autre). Elles seront composées, au choix, des éléments suivants : - un mur plein en pierre locale, galets rejointoyés enduit ou non si l'appareillage est correct, couronné d'un chaperon maçonné ou de tuiles canal - un mur en maçonnerie ou béton enduit sur les 2 faces dans un ton neutre ou moyen recouvert sobrement (couverture maçonnée, couvertine ou chaperon). Il pourra être agrémenté de plantes grimpantes. - un mur bahut de 70 cm surmonté soit d'un grillage métallique gris, soit d'une grille ou ferronnerie de couleur sombre. **En secteur inondable les murs de clôture et leur surélévation sont systématiquement interdits, dans ce cas un simple grillage ou grille seront autorisés.** Les portails seront en métal ou en bois peint, ou mixte bois-métal, à claire voie en partie haute, coordonnés à la clôture. Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations. Hauteur des clôtures : la continuité des hauteurs est à assurer, sinon la hauteur maximum est de 1m80. Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF …) doivent être intégrés soigneusement dans les façades ou les clôtures.

Uar	Les clôtures en limite séparative des immeubles collectifs : Toute nouvelle clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales composée, doublée ou non d'un grillage métallique de couleur grise foncée maintenu par des piquets métalliques. **En secteur inondable et pour tous les cas cités plus haut, les murs de clôture et leur surélévation sont systématiquement interdits, seuls sont autorisés les barraudages et grilles favorisant l'écoulement de l'eau.**

Ub **Uc**	Clôtures nouvelles en limite des espaces publics et collectifs Les clôtures et portails devront respecter le style environnant, en évitant les dispositifs étrangers au lieu. Les clôtures seront composées au choix : - d'un mur bahut maçonné de 60 cm maximum, enduit des 2 côtés d'un ton neutre ou moyen et surmonté d'un élément d'une hauteur de 1,20 m maximum (une grille métallique, une palissade bois à lames verticales ou horizontales ou un pare-vue rigide de 1,20 m maximum) - d'un mur maçonné enduit sur les deux faces dans un ton neutre ou moyen, recouvert sobrement (couverture maçonnée, couvertine ou chaperon) sous réserve d'une hauteur maximale de 1,80 m à compter du niveau du trottoir ou de la chaussée et que sa longueur ne soit pas supérieure à 10 m. Il pourra être agrémenté de plantes grimpantes. Pour les murs de clôtures dont la longueur est supérieure à 10 m, des ruptures seront exigées au moins tous les 5 m pour rompre la monotonie linéaire (grille toute hauteur sur 80 cm à 1 m, doublée éventuellement d'une haie vive) Les portails seront coordonnés au style de la clôture, présenteront un aspect urbain résidentiel et en aucun cas industriel. En limite d'un espace public paysager, des clôtures constituées de haies peuvent être imposées si cela participe à la composition paysagère de l'espace libre. Les clôtures en limite séparatives Leur composition n'est pas réglementée, cependant les murs supérieurs à 10 ml devront être compatibles avec l'OAP trame verte et bleue afin de permettre des passages pour la petite faune. Les clôtures des immeubles collectifs Toute nouvelle clôture sera constituée d'une haire vive d'essences locales composée, doublée ou non d'un grillage métallique de couleur grise foncée maintenu par des piquets métalliques. Dans les secteurs avec règlement particulier appliqué aux clôtures repérés sur le plan de zonage Les clôtures seront composées de grillages de couleur vert ou gris foncé, en limite du domaine public et en limite séparative et doublés d'une haie vive. Dans le cas où des plantations ne seraient pas prévues au plan d'aménagement du secteur et dans l'intérêt de la configuration urbaine ou d'un front bâti des murs de clôtures peuvent être admis. En limite séparative, la clôture sera constituée d'une haire vive d'essences locales composée, doublée ou non d'un grillage métallique de couleur grise foncée maintenu par des piquets métalliques. Les murs maçonnés et enduits des 2 faces ou pare-vue (palissade bois ou élément occultant) d'une hauteur de 2 mètres maximum sont admis sur une longueur de 5 mètres en continuité de la construction.

Ub **Uc**	Clôtures nouvelles en limite des espaces publics et collectifs Les clôtures et portails devront respecter le style environnant, en évitant les dispositifs étrangers au lieu. Les clôtures seront composées au choix : - d'un mur bahut maçonné de 60 cm maximum, enduit des 2 côtés d'un ton neutre ou moyen et surmonté d'un élément d'une hauteur de 1,20 m maximum (une grille métallique, une palissade bois à lames verticales ou horizontales ou un pare-vue rigide ou **perforé**) - d'un mur maçonné enduit sur les deux faces dans un ton neutre ou moyen, recouvert sobrement (couverture maçonnée, couvertine ou chaperon) sous réserve d'une hauteur maximale de 1,80 m à compter du niveau du trottoir ou de la chaussée et que sa longueur ne soit pas supérieure à **17 m**. Il **devra** être agrémenté de plantes grimpantes **sur la face donnant sur la rue. Une autorisation d'occupation du domaine public pour végétaliser est possible sous réserve des contraintes réseaux et voirie.** - pour les murs de clôtures dont la longueur est supérieure à **17 m**, des ruptures seront exigées au moins tous les 5 m pour rompre la monotonie linéaire (grille toute hauteur sur 80 cm à 1 m, doublée éventuellement d'une haie vive) **En zone inondable les murs de clôture et leur surélévation sont systématiquement interdits, seuls sont autorisés les barraudages et grilles favorisant l'écoulement de l'eau.** Les portails seront coordonnés au style de la clôture, présenteront un aspect urbain résidentiel et en aucun cas industriel. En limite d'un espace public paysager, des clôtures constituées de haies peuvent être imposées si cela participe à la composition paysagère de l'espace libre. Les clôtures en limite séparatives Leur composition n'est pas réglementée, cependant les murs supérieurs à 10 ml devront être compatibles avec l'OAP trame verte et bleue afin de permettre des passages pour la petite faune. **Dans le cas de la construction de murs d'une longueur supérieure à 10 mètres, des orifices d'un diamètre de 20 cm seront ouverts en bas des clôtures pour le passage de la faune et ainsi être compatibles avec l'Orientation Aménagement et de Programme thématique trame verte et bleue** Les clôtures des immeubles collectifs **en limite publique et séparative** Toute nouvelle clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales composée, doublée ou non d'un grillage métallique de couleur grise foncée maintenu par des piquets métalliques. Dans les secteurs avec règlement particulier appliqué aux clôtures repérés sur le plan de zonage Les clôtures seront composées de grillages de couleur vert ou gris foncé, en limite du domaine public et en limite séparative et doublés d'une haie vive. Dans le cas où des plantations ne seraient pas prévues au plan d'aménagement du secteur et dans l'intérêt de la configuration urbaine ou d'un front bâti des murs de clôtures peuvent être admis. En limite séparative, la clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales composée, doublée ou non d'un grillage métallique de couleur grise foncée maintenu par des piquets métalliques. Les murs maçonnés et enduits des 2 faces ou pare-vue (palissade bois ou élément occultant) d'une hauteur de 2 mètres maximum sont admis sur une longueur de 5 mètres en continuité de la construction. **Les SAS de stationnement ouverts qui composent le quartier des Chabanneries seront maintenus.**

Stationnement (page 75)

Il s'agit d'apporter quelques précision au règlement afin de clarifier certains points et prendre en compte la réalité de la zone Uap et Uar, très dense

Texte original

Destination et sous-destination	Nombre de place minimum
HABITATION	
Logement : habitat individuel	2 places par logement
Logement : habitat intermédiaire et collectif	1,3 place par logement en secteurs Uar, Ub et Uc 1 place par logement en secteur Uap
Logement : habitat conventionné par l'État	1 place par logement
Logement : opération à partir de 10 logements	1 place visiteur pour 3 logements et une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides par tranche* de 10 logements
Hébergement	1 place pour 3 unités
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail Cinéma	Pas de minimum en secteurs Uap et Uar 1 place pour 120 m² de surface de plancher + une aire de livraison en secteur Ub
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En fonction des besoins des constructions
Restauration	Pas de minimum en secteurs Uap et Uar 1 place par tranche* de 10 m² de salle de restaurant en secteur Ub
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	Au sein des secteurs Uar et Ub, 1 place par tranche* de 90 m² de surface de plancher et au moins une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides pour les nouveaux parcs de stationnement de plus de 20 places

Texte modifié

Destination et sous-destination	Nombre de place minimum
HABITATION	
Logement : habitat individuel	2 places par logement
Logement : habitat intermédiaire et collectif	1,3 place par logement en secteurs Uar, Ub et Uc 1 place par logement en secteur Uap
Logement : habitat conventionné par l'État	1 place par logement
Logement : opération à partir de 10 logements hors logements locatifs sociaux	Excepté en zone Uap et Uar : place visiteur pour 3 logements Dans toutes les zones : une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides par tranche* de 10 logements
Hébergement	1 place pour 3 unités
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail Cinéma	Pas de minimum en secteurs Uap et Uar 1 place pour 120 m² de surface de plancher + une aire de livraison en secteur Ub
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En fonction des besoins des constructions
Restauration	Pas de minimum en secteurs Uap et Uar 1 place par tranche* de 10 m² de salle de restaurant en secteur Ub
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	Au sein des secteurs Uar et Ub, 1 place par tranche* de 90 m² de surface de plancher et au moins une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides pour les nouveaux parcs de stationnement de plus de 20 places

2.3 – Modifications des «ZONES U à vocation d'activités économiques Ui, Uic, Uie, Uid, et à vocation d'infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires Uf

2.3.1 – Modifications du « CHAPITRE 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités » (page 90)

Il s'agit de permettre les services de plus de 300m² en zone Uic et d'interdire expliictement les piscines

Texte original	**Texte modifié**
Les constructions de la sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées en secteur Uie à condition de créer une surface de plancher ou de vente supérieure à 300 m². Seules les extensions des constructions de la sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées en secteur Uic.	Les constructions de la sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées en secteur **Uic** et Uie à condition de créer une surface de plancher ou de vente supérieure à 300 m². Les extensions des constructions de la sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées en secteur Uic ~~**sans limitation de surface par rapport à l'existant.**~~ **Les piscines, quelle que soit leur taille, sont strictement interdites**

Suite à l'avis de la DDT 26 en date du 2 novembre 2021, la mention « sans limitation de surface » est supprimée, après consultation publique, pour répondre à la définition du lexique national d'urbanisme d'une extension

2.3.2 – Modifications du « CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modification d'une erreur matérielle : suppression de l'alinéa ci-dessous écrit « en rouge barré » qui n'a aucun intérêt particulier, puisque le plan de zonage n'identifie pas de secteurs particuliers.

Zone	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	Règle spécifique	Adaptations
Ui, Uic, Uid	Implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures. En secteur Ui, implantation en retrait de 25 mètres de la RD67, dite route de Châteauneuf. ~~En secteur Ui, sur les secteurs identifiés au plan de zonage, distance minimale de l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique à respecter.~~	Pour la préservation ou la création d'un alignement architectural ou d'un espace planté, implantation potentiellement exigée ou autorisée entre l'alignement et les 5 mètres pour la partie la plus avancée sur rue dans le prolongement d'un bâtiment existant sur la parcelle concernée ou les parcelles voisines.
Uie	Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement (effet de régularité obtenue par l'alignement des lignes d'acrotères ou rives de toitures) ou avec un retrait de 5 mètres minimum.	

Stationnement (page 98)

Afin de favoriser la réhabilitation destination de bureau dans les zones proches du centre ville, l'article ci-dessous est modifié.

Texte original

Bureau	1 place par tranche* de 60 m² de surface de plancher et au moins une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides pour les nouveaux parcs de stationnement de plus de 20 places

Texte modifié

Bureau	1 place par tranche* de 60 m² de surface de plancher crée et au moins une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides pour les nouveaux parcs de stationnement de plus de 20 places, Dans le cas de réhabilitations et de changements de destination, si cette règle ne peut être respectée alors les conditions de stationnement existantes seront maintenues.

En Uie, le règlement impose des espaces libres et végétalisés (bandes végétales, cheminements piétons) devant atteindre au moins 15% de la surface destinée au stationnement . Cette règle faisant doublon avec celle concernant le coëfficient de biotope, il est proposé de la supprimer.

En secteur Uie

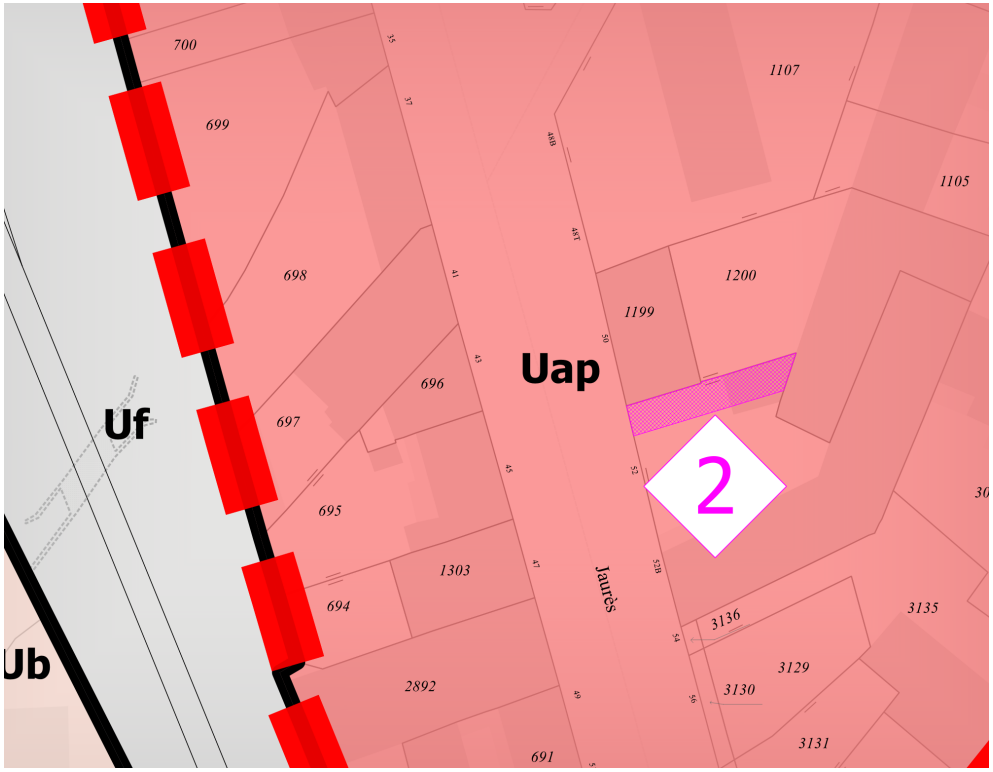
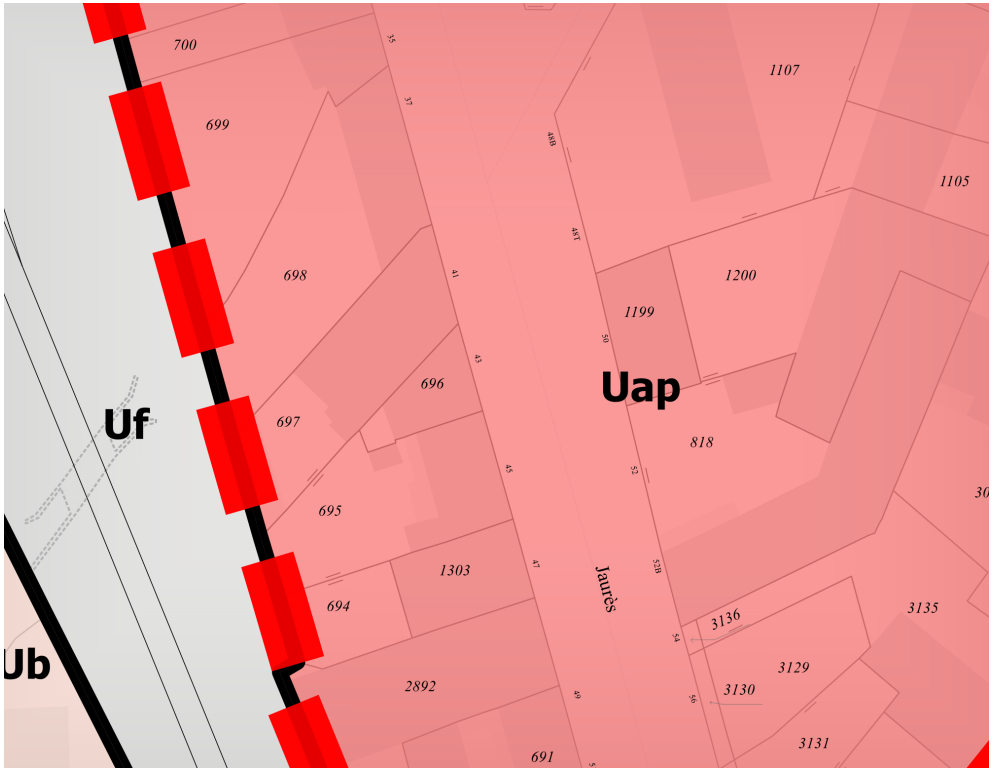
La réalisation de places de stationnements doit satisfaire aux conditions énoncées ci-dessous :

- limiter les effets d'émiettement des espaces de stationnement pour permettre une identification claire de l'entrée et accès aux parcelles
- traiter avec des matériaux et revêtements esthétiques, adaptés et locaux
- privilégier les revêtements de sols perméables pour les voiries et les aires de stationnements (en lien avec le coefficient de biotope). Le traitement du stationnement aérien apportera des solutions à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, en privilégiant des solutions drainantes : pavés gazon, noues de récupérations d'eau et de tamponnement
- les stationnements devront assurer l'ombrage et être plantés d'arbres de moyenne hauteur (5 mètres maximum) à raison d'un arbre pour 6 emplacements. Les pergolas végétalisées et les ombrières de parking photovoltaïques sont également acceptées
- ~~les espaces libres et végétalisés (bandes végétales, cheminements piétons) devront atteindre au moins 15% de la surface destinée au stationnement~~
- les aires de stationnement privé en épi organisées sur l'Avenue de Lyon sont interdites.

3/ RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°2 : « Création d'un accès du projet de parking 52 avenue Jean Jaurès », en effet, la ville a abndonné ce projet.

Plan initial



Plan modifié