



# VIVIERS

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

**COMMUNE DE VIVIERS**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION N°1**

Approuvée le 14/11/2016

### 1. - NOTICE EXPLICATIVE



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

5.16.103  
nov.-16



# SOMMAIRE

---

1.	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2.	MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE	4
2.1	La Zone Ueq - Secteur Barulas .....	4
2.2	La Zone UA1 - Quartier Lamarque .....	5
3.	MODIFICATION ET CREATION D'O.A.P.	6
3.1	OAP Secteur AUoa1 - Basse-Bellieure. ....	6
3.2	OAP Secteur AUoa5 - Quartier Barulas .....	7
3.3	OAP Secteur AUoa2 - Quartier ST ALBAN .....	8
3.4	OAP Secteur AUoa3 - Cité LAFARGE .....	8
3.5	OAP Secteur AUoa4 - Le Faubourg ST JACQUES .....	9
3.6	OAP Secteur AUob - Quartiers EYMIEUX et LONGEAVOUX .....	9
3.7	OAP N°8 - Thématique : Cheminements piétons entre les quartiers Ouest de la ville.....	10
3.8	OAP SECTEUR AUf - CITE DU BARRAGE.....	10
4-	MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	10
4.1	Toilettage du règlement.....	11
4.2	Loi Macron .....	14
4.3	Prise en compte des Evolutions Législatives .....	15
4.4	Suppression de l'obligation de réalisation de logements sociaux .....	16
5.	EMPLACEMENTS RESERVES	17
6.	LES PIECES MODIFIEES	18
6.1	Pièces écrites modifiées.....	18
6.2	Pièce graphique modifiée .....	18



# 1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de VIVIERS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 mai 2012 compatible avec le PLH adopté par la Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche (CC DRAGA) le 24 mai 2012.

Une des problématiques du PLU, confirmée par l'ADIL dans sa « note d'accompagnement 2013 - Année 2 du PLH », est celle-ci : « la construction neuve connaît un net coup d'arrêt à VIVIERS et dans le même temps les objectifs du PLH en terme de réalisation de logement sociaux avoisine déjà les 80% sans qu'aucune zone AU n'ai été ouverte, tendance confirmée dans la note 2015. Aujourd'hui, les conditions d'urbanisation des zones AU ne répondent plus aux besoins de la commune ».

Dans ce contexte, la commune souhaite procéder à une modification n°1 du PLU sur les points suivants :

- ✓ Modifier la vocation de la zone AUoa1 du secteur de Basse Beilleure,
- ✓ Réduire la zone Ueq de Barulas pour créer une zone AUoa5,
- ✓ Etendre la zone Ueq, secteur Lamarque, compte tenu de l'inondabilité du secteur pour des aménagements d'espaces publics.
- ✓ Plusieurs zones à urbaniser n'ont pas fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre de l'élaboration du PLU. La modification permet cette mise à jour. Cela concerne les zones AUoa2, AUoa3, AUoa4 et les micros zones AUob, pour lesquelles des OAP ont été définies.
- ✓ une OAP thématique a été créée afin de permettre une meilleure lisibilité des cheminements doux inter quartiers.
- ✓ Supprimer les pourcentages de logements sociaux dans certaines zones AUo, dans le respect des orientations du PADD et des objectifs du PLH.
- ✓ Procéder au toilettage du règlement écrit : rectification d'erreurs matérielles, adaptation d'écriture de certaines dispositions pour une meilleure compréhension et utilisation des règles.
- ✓ Prise en compte des évolutions législatives récentes ;
- ✓ Suppression de l'ER n°6

Considérant :

Que la procédure de modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie du PADD mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances

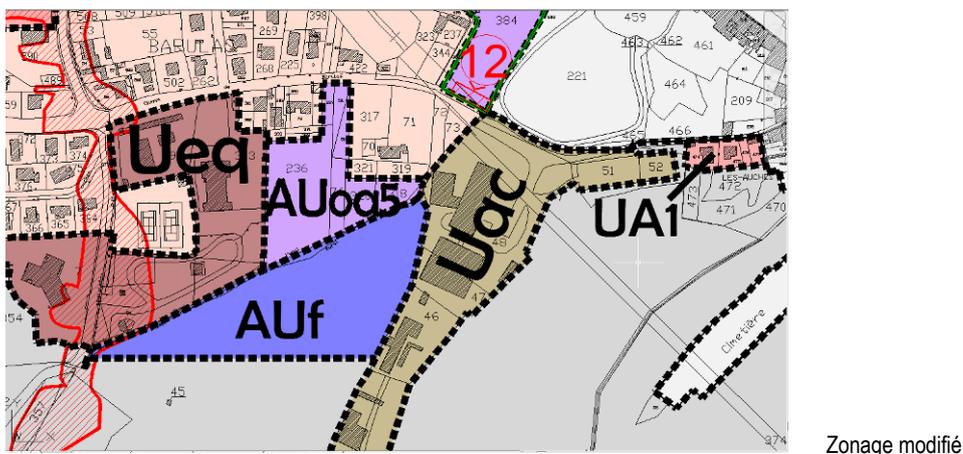
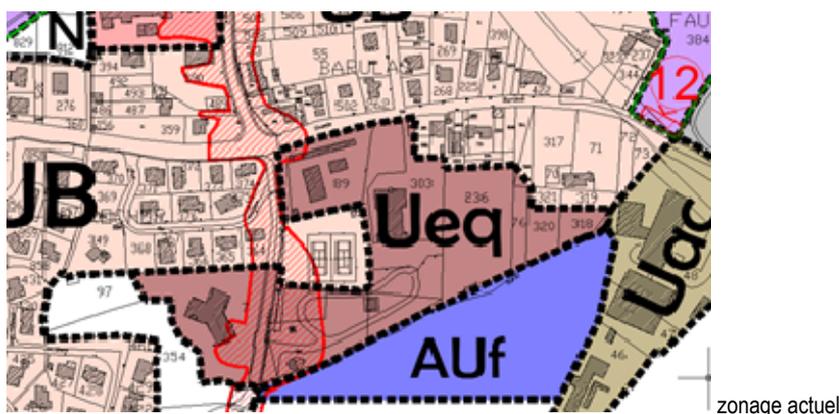
Que le projet est concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet d'adaptation du PLU doit donc suivre la procédure de modification de droit commun.

## 2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

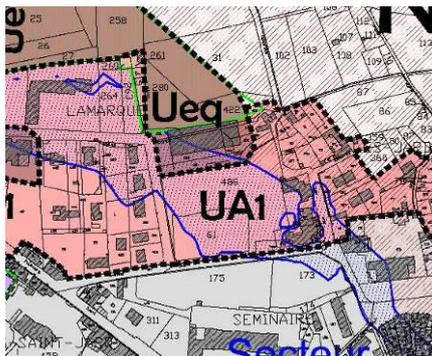
### 2.1 La Zone Ueq - Secteur Barulas

- **Objectif :** A l'origine, cette zone Ueq était réservée pour la construction d'un gymnase, puis d'un hôpital. Aujourd'hui, la zone Ueq correspond au secteur destiné à accueillir les différents équipements publics, de loisirs et de service ; elle comprend la piscine, le centre culturel et un camping. Le souhait de la commune est de venir conforter ce secteur situé à proximité du Centre-ville par de l'habitat. La commune est propriétaire des parcelles 236 -239-511.
- **Conséquence :** La zone Ueq est réduite dans sa partie Est pour créer une nouvelle zone AUoa5 permettant la réalisation de logements à vocation sociale. Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

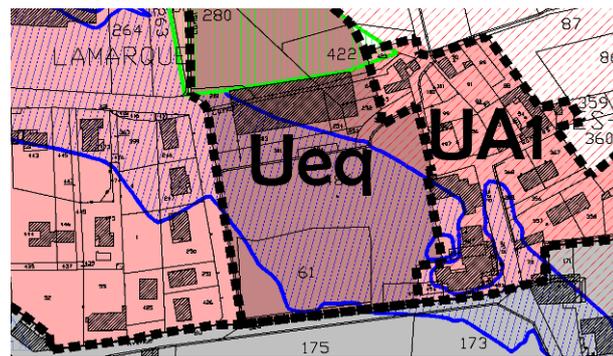


## 2.2 La Zone UA1 - Quartier Lamarque

- **Objectif :** Ce secteur classé à l'origine UA1 correspond aux anciens faubourgs autour du secteur sauvegardé de Viviers et au hameau de St-Alban. La commune souhaite classée une partie de la zone en Ueq afin d'accueillir les différents équipements publics de loisirs et de service ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités, services ou loisirs (école, salle de sport, salle des fêtes, locaux petite enfance, hôpital...). La zone Ueq est classée en zone inondable de secteur bleu ce qui signifie qu'aucun stationnement ne peut être positionné sur ce secteur. Il sera donc réalisé sur cet espace un aménagement paysager qui profitera au gymnase mais également permettra aux logements situés à proximité immédiate une valorisation de leurs espaces extérieurs (espace détente, aire de jeux pour enfants, terrain de boule...). Ce secteur se situe dans le périmètre de 500m de protection des monuments historiques.



Zonage actuel



Zonage modifié

- **Conséquence :** la zone Ueq est étendue sur UA1.

## 3. MODIFICATION ET CREATION D'O.A.P.

### Repérage des différentes OAP



### 3.1 OAP Secteur AUoa1 - Basse-Bellieure.

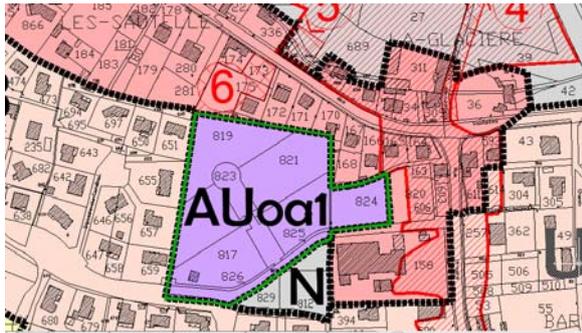
- **Objectif :** La zone AUoa1- secteur de Basse-Bellieure. A l'origine, Le PLU prévoyait de transformer un quartier à destination d'activités en un quartier répondant aux objectifs du développement durable avec une mixité sociale et fonctionnelle (50 % des logements seront des logements sociaux). Un permis d'aménager avait été accordé en 2005. Il était imposé un recul de 10 m par rapport aux quartiers pavillonnaires le jouxtant. Le nouveau PLU, a réorienté ce secteur à vocation habitat. A ce jour, la DRAGA et la commune (propriétaires des terrains) souhaitent en faire un quartier multifonctionnel comprenant équipements publics et logements.

#### Le projet prévoit :

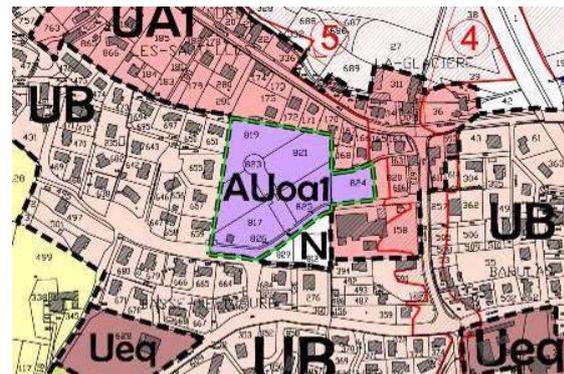
Une crèche et un relais assistantes maternelles, un ACM (accueil collectif de mineurs). La parcelle 824 comporte un bassin de rétention qui est suffisamment dimensionné pour accueillir les eaux pluviales des nouvelles constructions. Une liaison piétonnière depuis le cœur du quartier au carrefour Faubourg les Sautelles/ avenue du 19 mars 1962 sera créée, et permettra un prolongement au lotissement mitoyen. La parcelle 820, (maîtrise foncière de la CC DRAGA) restera en UB, permettant soit de valoriser le foncier, soit de l'intégrer à une opération d'ensemble, afin d'équilibrer financièrement l'opération.

L'emplacement réservé n°6 créé à l'origine pour relier la zone à la RD 86 est supprimé dans cette nouvelle OAP. Son accès est dangereux du fait du peu de visibilité lié à la plantation de platanes le long de la RD86. De plus, un accès pour desservir ce secteur existe déjà depuis la rue des vignes à partir de l'avenue du 19 mars 1962.

Un programme d'un minimum de 15 logements viendra compléter le programme sur cet îlot.



Zonage actuel



Zonage modifié

Conséquence : L'objectif d'orientation de ce secteur est de favoriser la densification urbaine en continuité du bâti et voie existante. La densification favorisera l'aménagement d'un îlot urbain à travers la construction d'un programme mixte incluant logements et équipements au cœur du tissu pavillonnaire. Cette zone restera en AUOa1, son périmètre reste inchangé. Elle fait l'objet d'une modification de l'OAP au PLU pour prendre en compte ce projet. Les 50% de logements sociaux prévus dans la zone seront supprimés du fait que les objectifs du PLH sont atteints.

### 3.2 OAP Secteur AUOa5 - Quartier Barulas

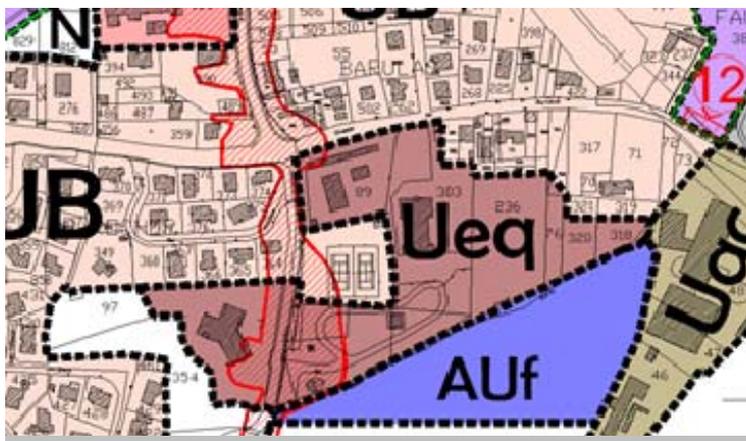
- Objectif : Cette nouvelle zone créée se réalisera dans un projet d'ensemble à vocation sociale en 2 opérations qui se décomposent en opération 1 avec 60% minimum de logements locatifs et opération 2 avec 80% minimum de logements locatifs. Cette opération d'aménagement comprendra pour chaque phase une densité minimum de 35 logements à l'hectare.

Une voirie permettant l'accès et reliant le chemin de Barulas à la zone sera créée ainsi qu'un cheminement piéton en pied de colline allant de la rue Valpeyrousse au Centre-Ville.

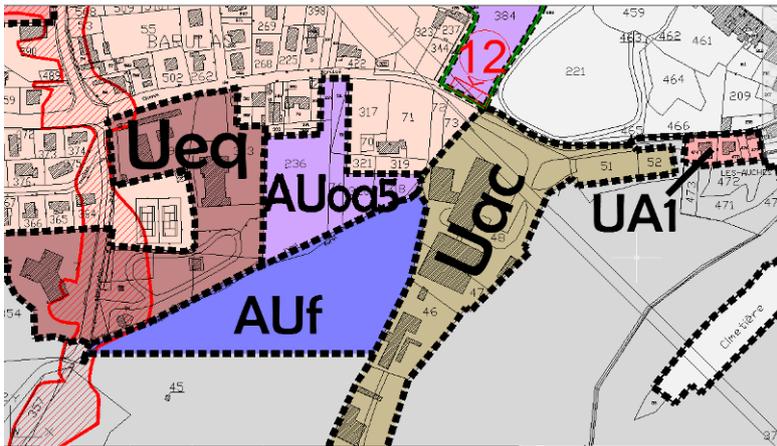
- Conséquence : Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone AUf mitoyenne à la zone Ueq, qu'il était initialement prévu d'ouvrir dans cette modification, restera finalement fermée car son urbanisation n'est pas opportune pour les raisons suivantes :

- Site en forte pente ;
- Terrain rocheux ;
- Un seul accès possible ;
- Incursion de l'urbanisation dans un espace naturel ;
- Rupture d'une limite urbain/naturel très marquée ;
- Risque d'impact visuel fort



zonage actuel



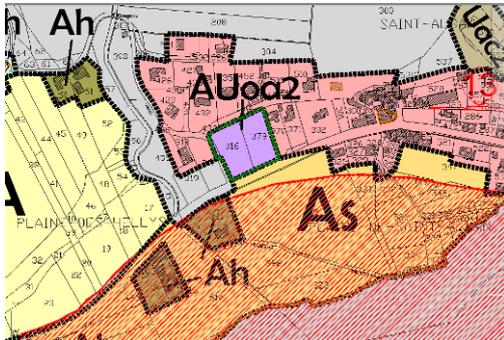
zonage projeté

Certaines zones AUo du PLU actuel ne comportent pas d'OAP. La présente modification permet de définir des OAP sur ces secteurs.

Il s'agit de :

### 3.3 OAP Secteur AUoa2 - Quartier ST ALBAN

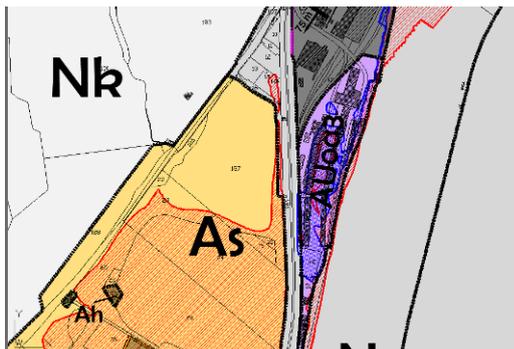
Le secteur de St Alban concerne 2 parcelles, seul, le règlement est modifié afin de supprimer l'obligation de réalisation de 50% de logements sociaux, compte tenu de sa taille et des objectifs du PLH déjà atteint.



zonage actuel

### 3.4 OAP Secteur AUoa3 - Cité LAFARGE

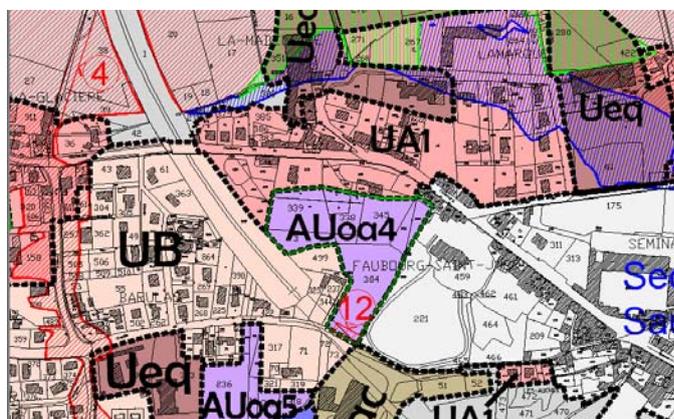
Il s'agit d'autoriser la réhabilitation du secteur de la Cité Lafarge, mais à ce jour, les réseaux et l'ensemble des voiries sont privés et insuffisants pour un développement futur. Au regard de ces contraintes la zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble. La présente modification intègre la zone AUoa3 au dossier des OAP. De plus, cette zone se situe dans le périmètre de 500m de protection des monuments historiques.



zonage actuel

### 3.5 OAP Secteur AUoa4 - Le Faubourg ST JACQUES

Cette zone n'avait pas fait l'objet d'une OAP mais était représentée graphiquement au PLU. Cette modification précise les conditions d'aménagement de la zone. Des prescriptions d'aménagement sont précisées pour cette zone qui devra s'aménager dans le cadre d'un schéma d'ensemble. La réalisation de 25% de logements sociaux est maintenue sur cette zone. Cette zone se situe dans le périmètre de 500m de protection des monuments historiques.



zonage actuel

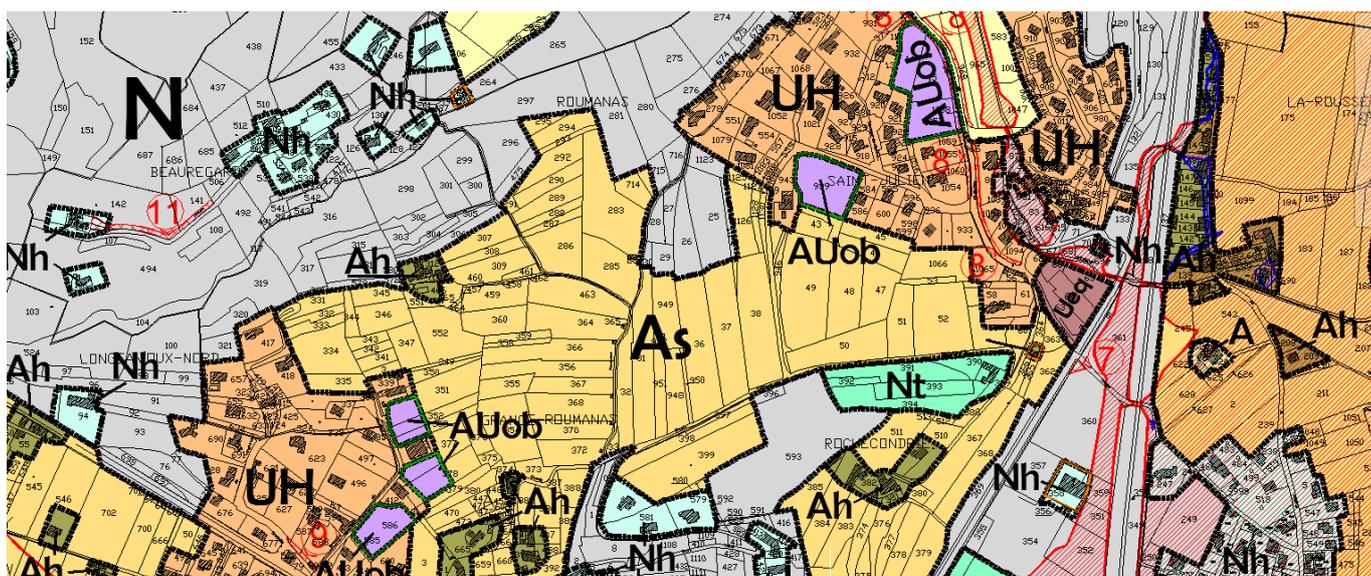
### 3.6 OAP Secteur AUob - Quartiers EYMIEUX et LONGEAVOUX

Ce sont des secteurs de densification en interne des hameaux de la commune (sans extension de l'enveloppe) auxquels il manque un certain nombre de caractéristiques. On retrouve ainsi les secteurs de :

- Longeavoux : l'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs de densification est conditionnée par la réalisation du carrefour de Longeavoux. Cette zone se situe dans le périmètre de 500m de protection des monuments historiques.

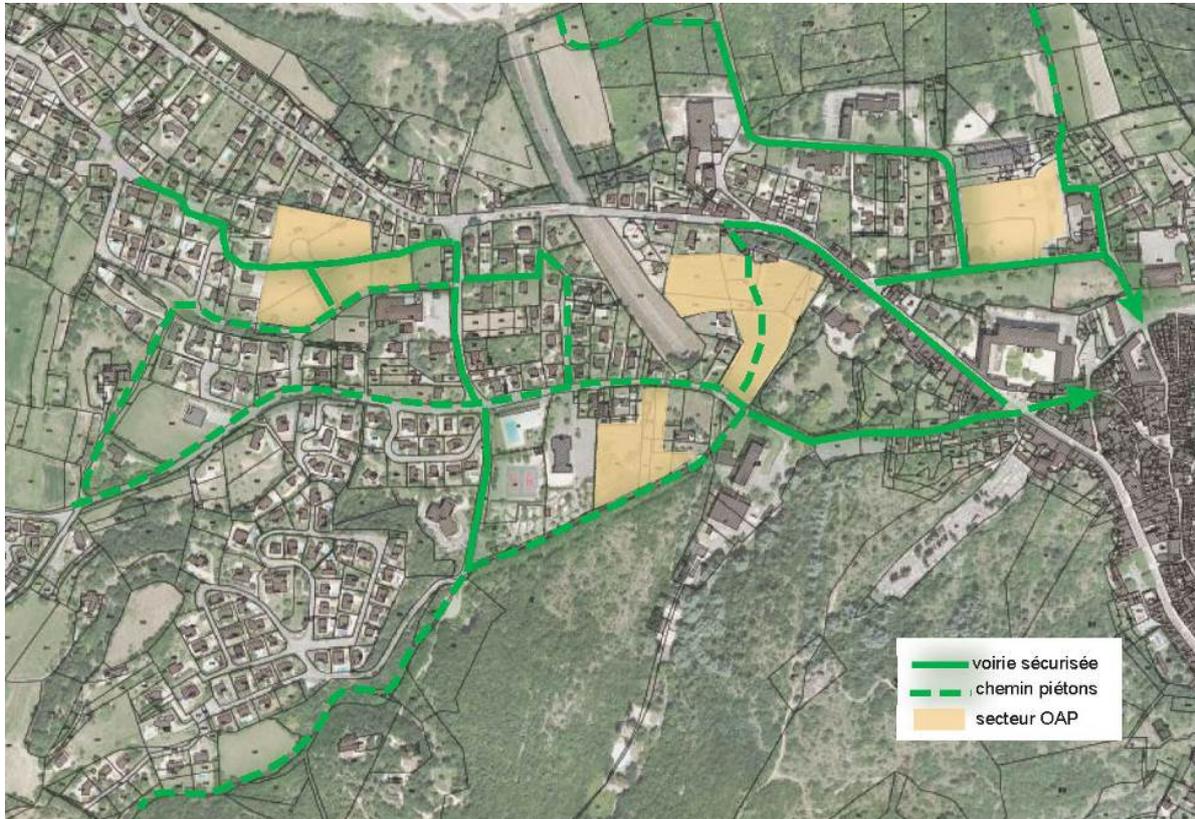
- Eymieux : les deux zones d'Eymieux permettront de densifier en interne un hameau. L'ouverture de ces secteurs sera conditionnée par le renforcement de l'eau potable, de l'électricité (transformateur) et des accès.

La réalisation de 25% de logements sociaux qui était prévu sur ces zones est supprimée, compte tenu de leurs tailles et des objectifs du PLH réalisés.



### 3.7 OAP N°8 - Thématique : Cheminements piétons entre les quartiers Ouest de la ville

Les élus ont souhaité avoir un schéma général des cheminements piétons sur la partie Ouest du centre. L'objectif étant d'avoir une bonne lecture des cheminements piétons reliant les différentes zones nouvellement urbanisables au centre bourg.



### 3.8 – Secteur AUf - Cité du barrage

Cette OAP est inchangée dans la cadre de la modification n°1 par rapport au PLU actuel.



## 4. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

### 4.1 Toilettage du règlement

#### CLARIFICATION OU PRECISION DE LA REDACTION

Zone	Article	Correction apportée	justification
Dispositions générales	Article 5	Rajouter a la définition des voies et emprises publiques: l'emprise de la voie comprend la bande de roulement, accotement, trottoir et fossé / talus.  Rajouter définition de surface de plancher  Suppression de COS,SHOB et SHON	Précision sur la définition des voies et emprises publiques  clarification
Dispositions générales	Article 12	Alinéa stationnement « Paiement de la Participation pour Non Réalisation des Aires de Stationnement - PNRAS (Art. L.123-1-2 L151-4 du Code de l'Urbanisme et instituée par la délibération du 12 décembre 2005 de la commune de Viviers). La mise à jour annuelle du montant de la PNRAS est réalisée par arrêté du Maire »	Supprimer la règle de réglementation sur le stationnement
UA/UB/UH /Uac/Auo/A et N	Article 4	Alinéa Eaux usées: Rajout : Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique.	Clarification de la règle  Précision sur le rejet des eaux de piscine
UA/UB/UH /Uac/Auo/A et N	Article 4	Alinéa Eaux pluviales: Remplacer par: L'évacuation des eaux de piscines ne doivent pas se déverser en milieu naturel ou réseaux publics d'assainissement des eaux usées ou pluviales.	Clarification de la règle au lieu de réaliser « in situ »
UA/UB/UH/A et N	Article 6	Rajouter: lorsqu'elles jouxtent la RD107, les constructions doivent être édifiées soit à un recul minimum de 12 mètres soit dans la continuité de l'existant si elles sont à l'alignement	Clarification de la règle précision soit à un recul soit dans la continuité
Toutes les zones sauf Ueq et AUf	Article 11	Construction/couverture : phrase réécrite: La couverture à 2 pentes constitue la règle moyenne,	Clarification de la règle  Au lieu de correspond à la moyenne
UA	Article 11	Construction/couverture : alinéa 4 : Sous réserve d'une bonne intégration dans la couverture (proportion raisonnable, position dans le versant...), les toitures terrasses peuvent être autorisées.	Clarification du terme toitures terrasses au lieu de terrasse en toiture
A	Article 2	En secteur rouge PPRi : Remplacer par : Les annexes liées à une habitation existante sont limitées à 30m <sup>2</sup> de surface de plancher et de 50 m <sup>2</sup> maximum d'emprise au sol à raison d'une seule annexe par habitation	Clarification de la règle
Uac	Article 11	Toiture alinéa 2 : Sauf impératifs techniques, les pentes seront inférieures à 33%	Précision de la règle

## MODIFICATION DE LA REGLE DE FOND

Zone	Article	Correction apportée	justification
AUo	Définition de la zone	Modification de la définition du secteur AUoa1 de Basse-Bellieure: Ce secteur est destiné à l'accueil d'habitats et d'équipements publics dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.	Modification de l'OAP.
AUo	Définition de la zone	secteur AUoa2 quartier de St-Alban : suppression des % log sociaux.	Zone éloigné du centre, objectif du PLH atteint.
AUo	Définition de la zone	3 secteurs Auob situées dans le quartier de Longevoux : suppression des % log sociaux.	Ces secteurs sont de taille très petite, éloigné du centre bourg. Cela ne justifie pas cette mesure.
AUo	Définition de la zone	2 secteurs Auob sur le quartier d'Eymieux Rajouter : destiner à recevoir des constructions à vocation d'habitat. Suppression de logements groupés et % des logements sociaux.	Ces secteurs sont de petites tailles, les objectifs du PLH sont atteints.
AUo	Définition de la zone	Création d'un secteur AUoa5 correspondant au quartier de Barulas pour permettre la réalisation de logements à vocation sociale. Cet aménagement peut être réalisé en deux opérations, décomposé en opération 1 avec 60% minimum de logements locatifs et Opération 2 avec 80% minimum de logements locatifs. Chaque phase comprendra 1 densité au minimum de 35 logements à l'hectare.	Réalisation d'une OAP.
AUo	Article2	Alinéa 2, remplacer par: Les secteurs AUoa1, 2 et AUob sont soumis aux dispositions de l'article L101-2 du code de l'urbanisme. supprimer : 50% des nouveaux logements créés devront être des logements sociaux.	Modification de la règle car les objectifs du PLH atteint.
AUo	Article2	Alinéa 2 supprimé : Dans le secteur AUoa1, tous les bâtiments devront répondre aux normes « Bâtiments Basse Consommation ».	Pas justifié aujourd'hui toutes les constructions de logements doivent respecter la norme RT 2012.
AUo	Article2	Alinéa 3, supprimé : et AUob	Secteur pas concerné par la règle.
AUo	Article2	Alinéa 4 rajouter: Dans les secteurs AUoa5, soumis aux dispositions de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, dans toute opération, les logements créés devront comprendre des logements à vocation sociale. Il est définis, deux opérations décomposé : en opération 1 avec 60% minimum de logements locatifs et opération 2 avec 80% minimum de logements locatifs. Cette opération d'aménagement comprendra pour chaque opération un minimum de 35 logements /ha.	Création du secteur AUoa5 avec un % de logements locatifs.
AUo AUo	Article 6 Article7	Alinéa 3, supprimé : Une implantation à l'alignement pour les piscines sera proscrite notamment pour des raisons de sécurité Et rajouter : Les bassins de piscines devront respecter un recul minimum de 2 mètres.	Position des piscines sur la parcelle.
UA/ UH	Article7	Rajouter: — Les annexes peuvent s'implanter sans condition de recul	l'implantation des annexes est simplifiée.
UB	Article7	Supprimer : Les annexes seront implantées au minimum à 2 mètres des limites séparatives. Rajouter : Les annexes peuvent s'implanter sans condition de recul.	l'implantation des annexes est simplifiée.

Zone	Article	Correction apportée	justification
AUo	Article 7	Alinéa 1 supprimé, alinéa 2 modifié, seule les secteurs AUoa sont modifiés par : la distance de recul par rapport à cette limite sera égale à h/2 avec un minimum de 3m.  Alinéa 5 sur l'implantation des piscines est supprimé et remplacé par Les bassins de piscines devront respecter un recul minimum de 2 mètres.	Précision de l'implantation par rapport aux limites séparatives.
A et N	Article 7	L'implantation des constructions sera à une distance minimum de 3m	Homogénéité avec les autres zones 3m au lieu de 4m
UI	Article 7	Les constructions doivent être implantées : • à une distance minimum d'H/2 (hauteur de la construction divisée par deux) avec un minimum de 5 m.	Hauteur de constructions ramenées à 5 m au lieu de 10 m
Nh	Article 7	Alinéa 2 supprimer : En limite séparative, la hauteur des constructions sera limitée à 3,50 m au faîtage.	Cette limite est trop restrictive pour les habitations
AUo	Article 10	1 <sup>er</sup> alinéa remplacer par : En secteur AUoa1, la hauteur des constructions principales sans excéder 9 m au faîtage mesurée en tous points du bâtiment à partir du terrain naturel ou 6 m à l'acrotère.  Rajouter 4 <sup>e</sup> alinéa : En secteur AUoa5, la hauteur des constructions principales est limitée à 12 au faîtage ou 10 m à l'acrotère.  Rajouter 5 <sup>e</sup> alinéa : Pour l'ensemble des secteurs AUoa, la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 m au faîtage dans une bande de 3 m de la limite séparative, et 4,50m au faîtage au-delà des 3m de la limite séparative.	Modification de la règle des hauteurs de 9m ou 6m à l'acrotère au lieu de 10m ou 8m à l'acrotère  Règle défini pour la zone AUoa5  Règle défini pour la zone AUoa5
A	Article 10	1 <sup>er</sup> alinéa- rajouter : et des constructions existantes	Précision pour la zone A et As
UA/UB/UH	Article 10	La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50m au faîtage dans une bande de 3m de la limite séparative, et 4,50m au faîtage au-delà des 3m de la limite séparative	Une homogénéisation des hauteurs des annexes est recherchée pour les zones
A/Ah N/Nh	Article 11	Rajouter : Les annexes peuvent présenter une pente inférieure à 28%. Elles peuvent avoir 1 toit à 1 seule pente sous réserve de s'intégrer harmonieusement au bâtiment principal	Précision
Toutes les zones Sauf Ueq/AUf	Article 11	Construction/couverture supprimé : Les annexes de petites dimensions (garages, appentis, abris,...) sont couvertes à 1 pente (dans le sens de la pente naturelle du terrain en cas de déclivité).	Trop restrictif dans nombreux PC
Toutes les zones Sauf AUF	Article 11	Construction/couverture rajouté: Les toitures à toit plat sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain.	Accepter la constructibilité d'une architecture contemporaine
Toutes les zones Sauf Ueq et AUF	Article 11	Menuiseries extérieures -Supprimer :Les châssis, persiennes, volets (battants ou roulants) en matière plastique blanche seront à éviter.  Précision : Les coffres de volets roulants devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment ou à la façade	PLU actuel trop restrictif  Précision sur la mise en place de volets roulants

Zone	Article	Correction apportée	justification
Toutes les zones Sauf Ueq et AUF	Article 11	Clôture rajouter : Dans les secteurs concernés par le risque inondation se reporter au règlement du PPRi (Plan de Prévention Risque inondation)  Rajouter :Sont autorisés, sur rue et voie (implantés .....public ou privé) :  - Les murets enduits sur les 2 faces surmontés d'une clôture en grille ou grillage doublés d'une haie vive. Dans tous les cas, les brises vues sont interdits.	Afin de permettre les clôtures rigides ajourées.  Précision sur les murets surmontés d'une clôture.

## 4.2 Loi Macron

La loi Macron du 6 août 2015 permet d'autoriser la réalisation d'annexes dans les zones agricole et naturelle. La loi Macron a en effet modifié le dernier alinéa du II de l'article L.123-1-5 (devenu depuis l'article L151-12) qui dispose désormais que :

*« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les **bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Le PLU actuel comporte des zones Ah et Nh (secteur de taille et de capacité d'accueil limité STECAL) pour lequel les extensions et annexes sont autorisées ; elles demeurent applicables jusqu'à la prochaine révision du PLU. Cependant, quelques habitations se trouvent en dehors des secteurs Ah et Nh et afin que ces bâtiments d'habitation existants puissent faire l'objet d'extension ou d'annexes sans toutefois compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, le règlement des zones A et N est complété des nouvelles dispositions offertes par le code de l'urbanisme suite au vote de la loi macron.

Par conséquent, l'article 2 du règlement de la zone A est modifié de la façon suivante :

[...]

- L'extension limitée à 30% de l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, existant plus extension sous réserve que la construction ait, avant extension, une surface de plancher au moins égale à 50 m<sup>2</sup>.
- Les annexes aux habitations existantes à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol y compris les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

### En secteur Ah

- ~~les installations techniques de service public ou d'intérêt collectif~~
- ~~L'extension limitée à 30% de l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, existant plus extension sous réserve que la construction ait, avant extension, une surface de plancher au moins égale à 50 m<sup>2</sup>.~~
- ~~Les annexes aux habitations existantes à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol y compris les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.~~
- ~~l'aménagement, l'extension et la restauration des constructions existantes à vocation d'habitat, sous réserve :  
- que la construction ait, avant extension, une SHON au moins égale à 50 m<sup>2</sup>,  
- que la surface de plancher hors œuvre nette nouvelle créée n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de SHON et dans la limite d'une fois par bâtiment à la date d'approbation du présent PLU.~~
- ~~les annexes (dont piscine) dans la limite de 30 m<sup>2</sup> SHOB maximum.~~

- Est rajouter à l'article 10 du secteur A :

En secteur A, la hauteur des annexes est limitée à 4,50m au faîtage.

Est rajouter à l'article 10 du secteur Ah :

~~La hauteur des constructions ne devra pas dépasser sera limitée à 3,50 m au faitage dans une bande de 3m de la limite séparative. La hauteur des annexes, ne devra en aucun cas, dépassée 4,50m au faitage au delà des 3m de la limite séparative.~~

Par conséquent, l'article 2 du règlement de la zone N est modifié de la façon suivante :

[...]

- En zone N , l'extension limitée à 30% de l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, existant plus extension, sous réserve: que la construction ait, avant extension, une surface de plancher au moins égale à 50 m<sup>2</sup>.
- Les annexes aux habitations existantes à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol y compris les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.
- ~~En zone Nh, l'aménagement, l'extension et la restauration des constructions existantes à vocation d'habitat ou d'hébergement hôtelier, sous réserve :  
- que la construction ait, avant extension, une SHON au moins égale à 50 m<sup>2</sup>,  
- que la surface de plancher hors œuvre nette nouvelle créée n'excède pas 20m<sup>2</sup> de SHON et dans la limite d'une fois par bâtiment à la date d'approbation du présent PLU.~~
- ~~En zone Nh, les annexes (dont piscines) dans la limite de 30 m<sup>2</sup> SHOB.~~

Est rajouter à l'article 10 du secteur Nh :

~~La hauteur des constructions ne devra pas dépasser sera limitée à 3,50 m au faitage dans une bande de 3m de la limite séparative.~~

~~La hauteur des annexes, ne devra en aucun cas, dépassée 4,50m au faitage au delà des 3m de la limite séparative.~~

Comme le prévoit l'article L151-12, le dossier de modification du PLU sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). L'avis de la CDPENAF sera joint au dossier d'enquête.

## 4.3 Prise en compte des Evolutions Législatives

### 1) Suppression du COS et de la superficie minimum

Modification des articles 5 et 14 du règlement :

La Loi ALUR du 24/04/2014 ayant supprimé la possibilité de fixer des superficies minimum pour construire et de limiter le COS (coefficient d'occupation des sols) : le contenu des articles 5 (caractéristique des terrains) et 14 (COS) du règlement du PLU, quand ils sont réglementés, sera supprimé et remplacé par la mention :

« Sans objet – Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 »

Cette modification concerne les articles suivants : UB 14, UH14, A 14 et N14.

### 2) Réforme du calcul des surfaces des constructions

L'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et son décret d'application n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 ont supprimé les anciennes surfaces SHON (surface hors œuvre nette) et SHOB (surface hors œuvre brute) pour les remplacer par la surface de plancher qui fait l'objet d'un mode de calcul différent. En matière d'urbanisme, la notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la SHOB et de la SHON. Il y a donc lieu de remplacer dans l'ensemble du règlement les expressions « surface hors œuvre nette » ou « surface hors œuvre brute » par les mots « *surface de plancher* ».

### 3) Recodification du code de l'urbanisme

L'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme a recodifié l'ensemble des articles relatifs au PLU. Les numéros d'articles apparaissant dans le règlement du PLU ou en légende du plan de zonage sont corrigés pour prendre en compte cette nouvelle nomenclature.

## 4.4 Suppression de l'obligation de réalisation de logements sociaux

Dans les zones AUoa1, AUoa2, AUoa3 et l'ensemble des zones AUob, l'obligation de création de logements sociaux sera supprimée car les objectifs du PLH sont atteints.

Seules les zones AUoa4 et AUoa5 garderont cette règle :

- AUoa4 afin de répondre aux objectifs du futur PLH en cours d'étude.
- AUoa5 report des logements sociaux prévus, zone UA1 quartier Lamarque modifié en Ueq.

## 5. EMBLEMES RESERVES

L'emplacement réservé n°6 pour accès à la zone est supprimé, du fait de la dangerosité de la sortie sur la RN86. Un accès pour desservir ce secteur existe déjà depuis la rue des vignes à partir de l'avenue du 19 mars 1962.

### Liste des emplacements réservés

Emplacements réservés	Quartier – n° de parcelle	Surface approximative	Destination	Bénéficiaire
ER 1	Combe Saint Michel – (parcelles AR 311 et partie AR 284, 287, 288, 291, 292, 294, 308, 309).	7662 m <sup>2</sup>	Voirie : Création d'un accès dans la combe Saint Michel	Commune
ER 2	Combe Saint Michel – (partie parcelles AR 501, 502, 503, 504 et partie de 487 et 499).	1018 m <sup>2</sup>	Voirie : Création d'un accès à la zone AUF du Cros	Commune
ER 3	Baume de Bouvery (parcelles : partie AR 333, 334 et 365).	1242 m <sup>2</sup>	Voirie : Elargissement de la voie communale, chemin des Perriers.	Commune
ER 4	La Glacière (parcelles AM 37 et partie 37, 36, 38 et 39).	1941 m <sup>2</sup>	Equipement public : Aménagement de l'exutoire du ruisseau du Valpeyrouse	Commune
ER 5	Les Sautelles nord (parcelles AM 335, 690, 692 et partie AM 688).	650 m <sup>2</sup>	Equipement public : Création d'une zone de stationnement.	Commune
<del>ER 6</del>	<del>Faubourg Les Sautelles (parcelles partie AM 173, 175 et 176).</del>	<del>1765 m<sup>2</sup></del>	<del>Voirie : Création d'un accès entre Basse-Bellieure et la RD 86</del>	<del>Commune</del>
ER 7	Rochecondrie (parcelle partie AL 360).	122 m <sup>2</sup>	Voirie : Aménagement du carrefour	Commune
ER 8	Eymieux / St Julien (parcelles partie AL 16, 86, 968, 1058, 1059, 1060, 1092, 1093, 1094).	2044 m <sup>2</sup>	Voirie : Elargissement de la voie communale de Paurière.	Commune
ER 9	Longeavoux Nord (parcelle AE 80 et partie 587, 588, 627)	213 m <sup>2</sup>	Voirie : Aménagement du carrefour	Commune



## 6. LES PIÈCES MODIFIÉES

### 6.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

- **Rapport de présentation** : il n'est pas modifié mais un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice de présentation.
- **Règlement écrit**: le règlement est modifié et sera donc substitué à l'actuel règlement.
- **Orientation d'Aménagement et de Programmation** : modification de l'OAP Basse Bellieure, et réalisation de l'OAP Barulas et cheminements piétons. Le dossier est substitué au PLU actuel.

Représentation graphique des OAP St Alban, Eymieux, Longeavoux, Faubourg St Jacques, Cité Lafarge qui n'était pas intégrées au PLU actuelle.

- **Liste des emplacements réservés** : suppression de l'emplacement réservé n°6

### 6.2 Pièce graphique modifiée

La pièce graphique modifiée compose le volet n° 2 du présent dossier de modification. Il s'agit du plan de zonage réglementaire.

- Planche 4 - Plan au 1/2000<sup>e</sup>
- Planche 1 – Plan au 1/5000<sup>e</sup>

