



Approbation	29/03/2011
Modification n°1	29/06/2016
Révisions avec examen conjoint n°1 et 2	12/06/2017
Modification n°2	18/02/2020
Modification n°3	1 ^{er} /12/2020
<i>Modification n°4</i>	<i>En cours</i>

**Plan local d'urbanisme
La Roche de Glun**

Modification n°4 - Notice explicative



PREAMBULE

La Commune de LA ROCHE DE GLUN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 29/03/2011.

Depuis, ce document a fait l'objet d'une première modification approuvée le 29/06/2016, de 2 révisions simplifiées approuvées le 12/06/2017, d'une seconde modification approuvée le 18/02/2020 et d'une troisième modification approuvée le 1^{er}/12/2020.

A l'initiative de Monsieur le Maire, est engagée une 4^{ème} procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Rectifier une erreur matérielle concernant une carrière en zone A,
- Adapter le règlement sur la hauteur maximale autorisée des clôtures,
- Adapter le règlement pour clarifier la hauteur maximum des constructions à l'article Ub-10,
- Adapter le règlement sur la distance de retrait des bassins de l'article 1AUa-7,
- Préciser la définition du terme « annexe ».

Conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la présente modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

1- Rectification d'une erreur matérielle

La carrière ASTIC est exploitée sur les parcelles ZB 137, 243, 244, 245, 246 à la Roche de Glun. L'exploitation de cette carrière est autorisée par arrêté préfectoral 02-5526 du 14 novembre 2002 pour une durée de 20 ans.

Cette zone de carrière figurait au POS de la Commune. Lors de l'élaboration du PLU, approuvé le 29/03/2011, cette carrière située en zone A n'a pas été identifiée, ce qui s'identifie à une erreur matérielle de tracé.

Pour permettre la continuité de l'exploitation de cette carrière, il est nécessaire de rectifier cette erreur matérielle de tracé en identifiant cette zone de carrière par une trame spécifique :

Tracé zone Ac : VOIR PLAN CI-JOINT.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

1- Rectification d'une erreur matérielle

Zone A

[Rédaction actuelle](#)

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un sous-secteur Ap de préservation des perspectives paysagères totalement inconstructible.

La zone A est concernée partiellement par des risques d'inondation du Rhône. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières définies dans les dispositions générales.

La zone A est concernée partiellement par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières définies dans les dispositions générales.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Dans la zone A

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la gestion de l'infrastructure autoroutière (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et au renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la gestion hydraulique du fleuve Rhône dans le cadre de la concession qu'elle a reçu de l'Etat et sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes directement nécessaires à l'exploitation agricole telles que définie dans les dispositions générales et à proximité des bâtiments d'exploitation existants.

Les annexes à l'habitation du siège d'exploitation dans la limite de 4m de hauteur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole soumises à déclaration et à autorisation.

Le changement de destination pour de l'habitation dans le volume bâti existant et sans modification de volume au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme des anciens bâtiments agricoles identifiés au document graphique, dans la limite d'une surface de plancher de 250 m².

Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 250 m² de surface de plancher (existant + extension).

La construction des nouvelles habitations des sièges d'exploitations ; est limitée à 250 m² de surface de plancher et doit s'implanter à proximité immédiate des bâtiments agricoles (moins de 100m), sauf contrainte technique ou règlementaire, ou cas exceptionnel dûment justifiés.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos est encore assuré à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m² de surface de plancher

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension. + les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

- 2 annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et de moins de 40m² d'emprise au sol au total des 2 annexes et si elles sont localisées à une distance de moins de 20 m de la construction principale.

- Les piscines, d'une surface maximale de 50m², liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale.

Rappel des dispositions générales : Dans le secteur soumis au risque géologique et de pollution des sols, les constructions sont interdites.

Dans la zone Ap

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère paysager des lieux (sauf les éoliennes industrielles et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales

Dans les secteurs compris dans le périmètre Seveso : se reporter aux dispositions générales

Règlement modifié

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un sous-secteur Ap de préservation des perspectives paysagères totalement inconstructible.

Elle comprend un sous-secteur Ac de carrière.

La zone A est concernée partiellement par des risques d'inondation du Rhône. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières définies dans les dispositions générales.

La zone A est concernée partiellement par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Ces secteurs sont soumis à des prescriptions particulières définies dans les dispositions générales.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Dans la zone A

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la gestion de l'infrastructure autoroutière (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et au renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la gestion hydraulique du fleuve Rhône dans le cadre de la concession qu'elle a reçu de l'Etat et sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes directement nécessaires à l'exploitation agricole telles que définie dans les dispositions générales et à proximité des bâtiments d'exploitation existants.

Les annexes à l'habitation du siège d'exploitation dans la limite de 4m de hauteur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole soumises à déclaration et à autorisation.

Le changement de destination pour de l'habitation dans le volume bâti existant et sans modification de volume au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme des anciens bâtiments agricoles identifiés au document graphique, dans la limite d'une surface de plancher de 250 m².

Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 250 m² de surface de plancher (existant + extension).

La construction des nouvelles habitations des sièges d'exploitations ; est limitée à 250 m² de surface de plancher et doit s'implanter à proximité immédiate des bâtiments agricoles (moins de 100m), sauf contrainte technique ou réglementaire, ou cas exceptionnel dûment justifiés.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos est encore assuré à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m² de surface de plancher

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension. + les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

- 2 annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et de moins de 40m² d'emprise au sol au total des 2 annexes et si elles sont localisées à une distance de moins de 20 m de la construction principale.

- Les piscines, d'une surface maximale de 50m², liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale.

Rappel des dispositions générales : Dans le secteur soumis au risque géologique et de pollution des sols, les constructions sont interdites.

Dans la zone Ap

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère paysager des lieux (sauf les éoliennes industrielles et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales

Dans les secteurs compris dans le périmètre Seveso : se reporter aux dispositions générales

Dans la zone Ac

Les carrières soumises à autorisation préfectorale.

2- Article 11 : Titre VI – Aspect extérieur des constructions

Composition de l'article 11 :

L'article 11 de l'ensemble des zones est rédigé dans le titre VI, il se décompose en 4 articles :

Article 1- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Article 2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves

Article 3 - Restauration des bâtiments anciens patrimoniaux

Article 4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activité

L'article 1.5 concernant les clôtures est concerné par la modification. Il est souhaité une hauteur maximale autorisée de 1,80 m dans les zones U, AUi, 1AUa, 2AUa.

Rédaction actuelle :

1.5/ Clôtures

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique

Lorsque la clôture est un mur de soutènement :

Sa hauteur mesurée sur l'espace public (voies circulées) ne pourra excéder 1.80 m. Si la hauteur du soutènement existant est déjà supérieure à 1.80 m aucun mur n'est admis en clôture, seul un système à claire voie est autorisé.

Pour les constructions d'habitation :

Dans les zones urbaines (U, AUi et 1AUa)

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.60 m. La hauteur maximale est portée à 1.80 m en bordure de voie circulée.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.60m. Les hauteurs maximales sont portées à 0,80 m + 1 m en bordure de voie circulée.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60m. La hauteur maximale est portée à 1.80 m en bordure de voie circulée. Le mur ne doit pas engendrer de problème de sécurité, notamment de mauvaises visibilité dans les secteurs de carrefours.

Les murs sauf s'ils sont en pierres devront obligatoirement être enduits. Les enduits devront être de finition fine (gratté fin). Si les murs sont en pierres les joints ne devront pas être saillants, les joints devront être de teinte naturelle.

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

Dans le secteur 2AUa

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.60 m. La hauteur maximale est portée à 1.80 m en bordure de voie circulée.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.60m. Les hauteurs maximales sont portées à 0,80 m + 1 m en bordure de voie circulée.

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

Dans les zones agricoles et naturelles (A et N)

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.60 m
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.60m.

Les murs sauf s'ils sont en pierres devront obligatoirement être enduits. Les enduits devront être de finition fine (gratté fin). Si les murs sont en pierres les joints ne devront pas être saillants, les joints devront être de teinte naturelle.

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

Règlement modifié

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique

Lorsque la clôture est un mur de soutènement :

Sa hauteur mesurée sur l'espace public (~~voies circulées~~) ne pourra excéder 1.80 m. Si la hauteur du soutènement existant est déjà supérieure à 1.80 m aucun mur n'est admis en clôture, seul un système à claire voie est autorisé.

Pour les constructions d'habitation :

Dans les zones urbaines (U, AUi et 1AUa)

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de ~~1.60~~ 1.80 m. ~~La hauteur maximale est portée à 1.80 m en bordure de voie circulée.~~
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de ~~0,6~~ 0.80 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser ~~1.60m~~ 1.80m. ~~Les hauteurs maximales sont portées à 0,80 m + 1 m en bordure de voie circulée.~~
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de ~~1.60~~ 1.80 m. ~~La hauteur maximale est portée à 1.80 m en bordure de voie circulée.~~ Le mur ne doit pas engendrer de problème de sécurité, notamment de mauvaises visibilité dans les secteurs de carrefours.

Les murs sauf s'ils sont en pierres devront obligatoirement être enduits. Les enduits devront être de finition fine (gratté fin). Si les murs sont en pierres les joints ne devront pas être saillants, les joints devront être de teinte naturelle.

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

Dans le secteur 2AUa

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de ~~1.60~~ 1.80 m. ~~La hauteur maximale est portée à 1.80 m en bordure de voie circulée.~~
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de ~~0,6~~ 0.80 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser ~~1.60~~ 1.80m. ~~Les hauteurs maximales sont portées à 0,80 m + 1 m en bordure de voie circulée.~~

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

Dans les zones agricoles et naturelles (A et N)

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.60 m
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.60m.

Les murs sauf s'ils sont en pierres devront obligatoirement être enduits. Les enduits devront être de finition fine (gratté fin). Si les murs sont en pierres les joints ne devront pas être saillants, les joints devront être de teinte naturelle.

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

3- Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

L'article Ub 10 est concerné par une précision apportée pour les ouvrages d'intérêt collectif

Rédaction actuelle

Dans la zone Ub la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 8m.

Dans le sous-secteur Ubh la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder à 11 m.

La hauteur des annexes est limitée au faîtage à 3.50 m.

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Règlement modifié

Dans la zone Ub la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 8m.

Dans le sous-secteur Ubh la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder à 11 m.

La hauteur des annexes est limitée au faîtage à 3.50 m.

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ~~ou~~ ni aux ouvrages d'intérêt collectif.

4- Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Il est prévu la modification du retrait pour les piscines

Rédaction actuelle

Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limites :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur de la construction mesurée sur limite n'excède pas 3 m à l'égout et 4m au faîtage.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Implantation en retrait :

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m. Pour les annexes aux habitations le retrait n'est pas règlementé.

Pour les piscines : le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet

d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Règlement modifié

Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limites :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur de la construction mesurée sur limite n'excède pas 3 m à l'égout et 4m au faîtage. La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

Implantation en retrait :

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m. Pour les annexes aux habitations le retrait n'est pas réglementé.

Pour les piscines : le retrait doit au moins être égal à ~~2 m~~ **1 m** (bord du bassin).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

5- Titre I - Définitions

Annexe (page11)

Rédaction actuelle

Annexe :

Les annexes sont des constructions non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages, local d'entretien d'une piscine etc ...

Rédaction modifiée

Annexe :

~~Les annexes sont des constructions non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages, local d'entretien d'une piscine etc. ...~~

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et dont l'usage ne peut être qu'accessoire.

L'annexe peut être ou non accolée au bâtiment principal.

Les constructions agricoles ne sont pas des annexes.

6- IMPACTS DE LA MODIFICATION

Il s'agit de points de détail du règlement écrit et d'une rectification d'une erreur matérielle du document graphique qui n'impactent pas le PLU et le PADD.

LES PIÈCES MODIFIÉES

Pièce écrite modifiée

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

- **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.
- **Règlement** : les pages concernées (pages n°11, 31, 69, 88, 90, 101) seront substituées.
- **Règlement graphique**



Approbation	29/03/2011
Modification n°1	29/06/2016
Révisions avec examen conjoint n°1 et 2	12/06/2017
Modification n°2	18/02/2020
<i>Modification n°3</i>	<i>En cours</i>

**Plan local d'urbanisme
La Roche de Glun**

Modification n°3 - Notice explicative



PREAMBULE

La commune de LA ROCHE DE GLUN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 29/03/2011.

Depuis, ce document a fait l'objet d'une première modification approuvée le 29/06/2016, de 2 révisions simplifiées approuvées le 12/06/2017 et d'une seconde modification approuvée le 18/02/2020.

A l'initiative de Monsieur le Maire, est engagée une 3ème procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur le point suivant :

- Adapter le règlement sur la hauteur des murs de clôture en bordure des voies circulées.

Conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la présente modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Article 11 : Titre VI – Aspect extérieur

Composition de l'article 11 :

L'article 11 de l'ensemble des zones est rédigé dans le titre VI, il se décompose en 4 articles :

- 1- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions
- 2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves
- 3 - Restauration des bâtiments anciens patrimoniaux
- 4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activité

L'article 1.5 concernant les clôtures est concerné par la modification. Il est souhaité une différenciation de la hauteur maximale autorisée, afin de permettre une hauteur jusqu'à 1,80 m en bordure de voie circulée et 1,60 m dans les autres cas.

Rédaction actuelle :

1.5/ Clôtures

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique

Lorsque la clôture est un mur de soutènement :

Sa hauteur mesurée sur l'espace public ne pourra excéder 1.60 m. Si la hauteur du soutènement existant est déjà supérieure à 1.60 m aucun mur n'est admis en clôture, seul un système à claire voie est autorisé.

Pour les constructions d'habitation :

Dans les zones urbaines (U, AUi et 1AUa)

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.60 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.60m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60m. Le mur ne doit pas engendrer de problème de sécurité, notamment de mauvaises visibilités dans les secteurs de carrefours.

Les murs sauf s'ils sont en pierres devront obligatoirement être enduits. Les enduits devront être de finition fine (gratté fin). Si les murs sont en pierres les joints ne devront pas être saillants, les joints devront être de teinte naturelle.

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

Dans le secteur 2AUa

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.60 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.60m.

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

Dans les zones agricoles et naturelles (A et N)

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.60 m
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.60m.

Les murs sauf s'ils sont en pierres devront obligatoirement être enduits. Les enduits devront être de finition fine (gratté fin). Si les murs sont en pierres les joints ne devront pas être saillants, les joints devront être de teinte naturelle.

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

Règlement modifié :

1.5/ Clôtures

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique

Lorsque la clôture est un mur de soutènement :

Sa hauteur mesurée sur l'espace public (**voies circulées**) ne pourra excéder **1.60 m-1.80 m**. Si la hauteur du soutènement existant est déjà supérieure à **1.60 m-1.80 m** aucun mur n'est admis en clôture, seul un système à claire voie est autorisé.

Pour les constructions d'habitation :

Dans les zones urbaines (U, AUi et 1AUa)

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.60 m. **La hauteur maximale est portée à 1.80 m en bordure de voie circulée.**
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.60m. **Les hauteurs maximales sont portées à 0,80 m + 1 m en bordure de voie circulée.**

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60m. **La hauteur maximale est portée à 1.80 m en bordure de voie circulée.** Le mur ne doit pas engendrer de problème de sécurité, notamment de mauvaises visibilité dans les secteurs de carrefours.

Les murs sauf s'ils sont en pierres devront obligatoirement être enduits. Les enduits devront être de finition fine (gratté fin). Si les murs sont en pierres les joints ne devront pas être saillants, les joints devront être de teinte naturelle.

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

Dans le secteur 2AUa

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.60 m. **La hauteur maximale est portée à 1.80 m en bordure de voie circulée.**

- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.60m. **Les hauteurs maximales sont portées à 0,80 m + 1 m en bordure de voie circulée.**

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

Dans les zones agricoles et naturelles (A et N)

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.60 m

- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.60m.

Les murs sauf s'ils sont en pierres devront obligatoirement être enduits. Les enduits devront être de finition fine (gratté fin). Si les murs sont en pierres les joints ne devront pas être saillants, les joints devront être de teinte naturelle.

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

IMPACTS DE LA MODIFICATION

Il s'agit d'un point de détail du règlement qui n'impacte pas le PLU et qui n'a aucune incidence sur le règlement graphique.

LES PIÈCES MODIFIÉES

Pièce écrite modifiée

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

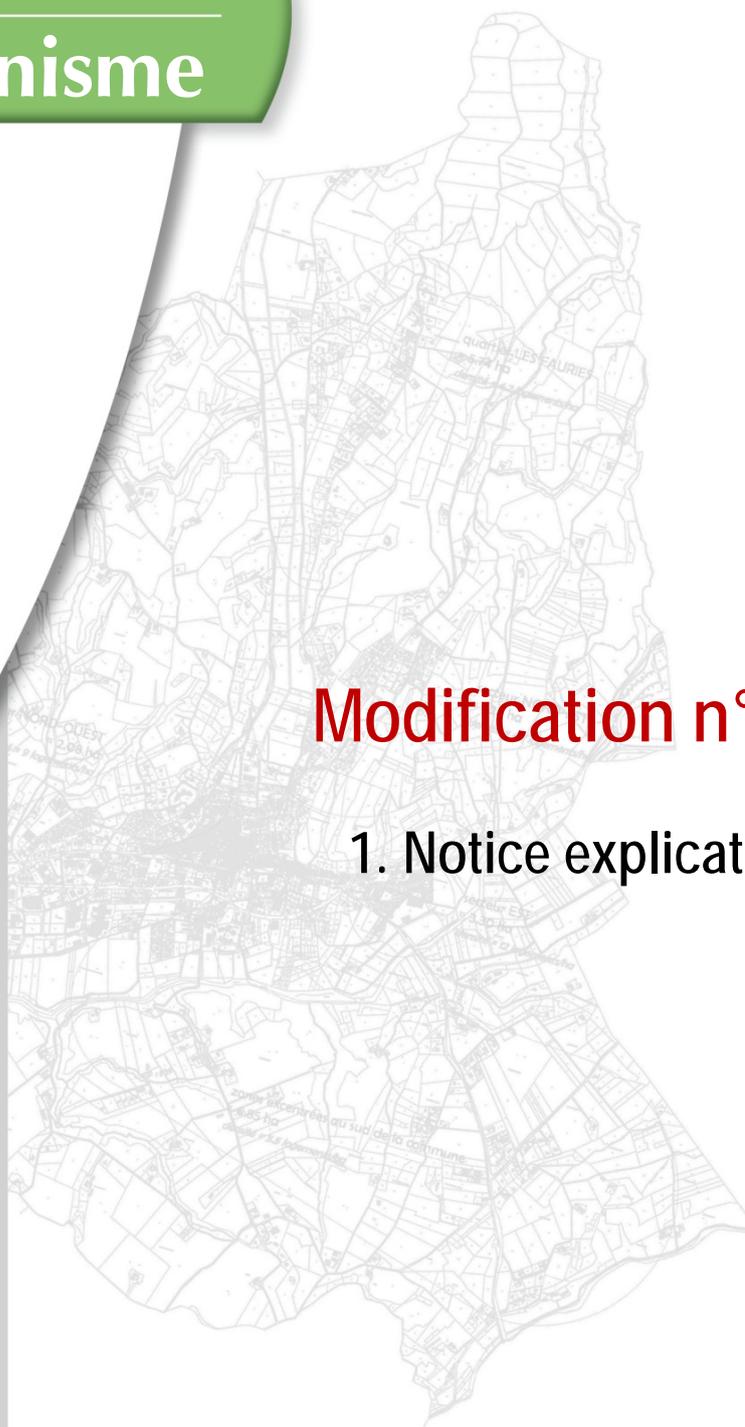
- **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.
- **Règlement** : la page concernée (page n°101) sera substituée.



Plan Local d'Urbanisme



Approbation	29/03/2011
Modification	29/06/2016
Révision simplifiée 1	12/06/2017
Révision simplifiée 2	12/06/2017
Modification 2	18/02/2020



Modification n° 2

1. Notice explicative



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.18.111

Fév

2020

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	5
1.1. <i>Intégrer sur le document graphique le pastillage des zones de recul par rapport aux voies</i>	5
1.2. <i>Rectification d'erreurs matérielles</i>	7
1.2.1. <i>Zone Ud en limite nord</i>	7
1.2.2. <i>Zone 1AU au centre bourg</i>	8
1.3. <i>Prise en compte de l'extension du réseau d'assainissement</i>	9
1.4. <i>Ajustement des emplacements réservés</i>	10
1.5. <i>SYNTHESE : La modification du règlement graphique du PLU</i>	11
1.6. <i>Impacts de la modification</i>	11
2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	12
2.1. <i>Règlementation des annexes</i>	12
2.1.1. <i>Article 10 Hauteur des annexes</i>	12
2.1.2. <i>Articles 6 et 7 Implantation / voie et en limite des annexes</i>	12
2.2. <i>Article 3 - Accès</i>	13
2.3. <i>Article 3 zone 2AUa</i>	13
2.4. <i>Article 4 zone 2AUa</i>	13
2.5. <i>Article 10 - Hauteur</i>	14
2.6. <i>Article 11 : Titre VI – Aspect extérieur</i>	15
2.6.1. <i>Composition de l'article 11</i>	15
2.6.2. <i>Toitures</i>	17
2.6.3. <i>Proportion verticale</i>	18
2.7. <i>Zone 1AUa - logements locatifs</i>	19
2.8. <i>Règlement de la zone 2 AU</i>	20
2.9. <i>SYNTHESE : La modification du règlement écrit du PLU</i>	20
2.10. <i>Impacts de la modification</i>	20
3 LES PIECES MODIFIEES	21
3.1. <i>Pièce écrite modifiée</i>	21
3.2. <i>Pièce graphique modifiée</i>	21

PREAMBULE

LA ROCHE DE GLUN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 29/03/2011. Depuis, ce document a fait l'objet d'une modification approuvée le 29/06/2016 et de 2 révisions simplifiées approuvées le 12/06/2017.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 2^{ème} procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- intégrer sur le document graphique le pastillage des zones de recul par rapport aux voies ;
- rectifier deux erreurs matérielles de zonage ;
- adapter le zonage pour prendre en compte les extensions du réseau d'assainissement ;
- actualiser la liste des emplacements réservés ;
- adapter le règlement sur quelques points de détails ;

CONSIDERANT

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;
- 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,

Par conséquent le projet d'ajustement du PLU doit suivre la procédure de modification de droit commun et sera soumis à enquête publique.

1

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

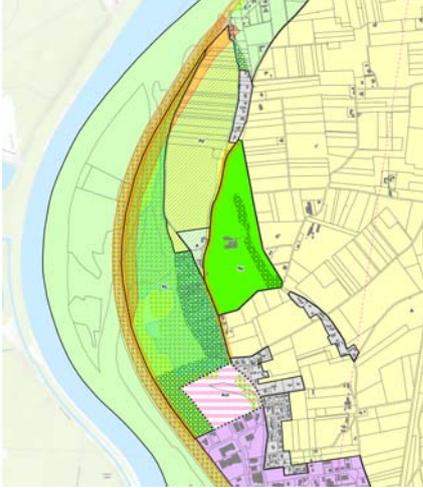
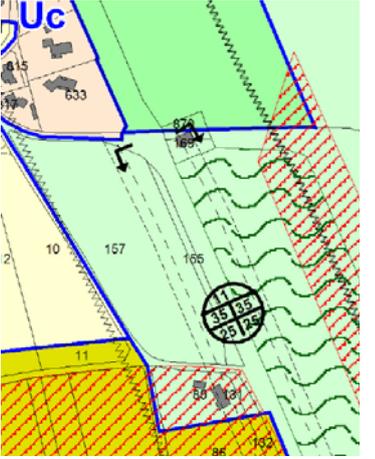
1.1. Intégrer sur le document graphique le pastillage des zones de recul par rapport aux voies

Lors de l'élaboration du PLU approuvée le 29/03/2011, les pastilles de recul des voies étaient clairement identifiées au plan de zonage.



Au cours de la modification 1, cette information a dû être supprimée par erreur.

L'objectif de cette modification est de réintégrer ces pastilles de recul au plan de zonage.

Partie nord ouest	Partie nord est	Partie sud
<p data-bbox="352 300 526 331">Extrait du PLU</p>  Aerial map showing land use zones in the northwest part of the commune. A river is visible on the left. Zones are color-coded: green for agricultural areas, yellow for residential, and purple for specific urban zones.	<p data-bbox="815 300 989 331">Extrait du PLU</p>  Aerial map showing land use zones in the northeast part of the commune. A road runs vertically through the center. Zones are color-coded: yellow for residential, purple for specific urban zones, and orange for commercial zones.	<p data-bbox="1251 300 1425 331">Extrait du PLU</p>  Aerial map showing land use zones in the south part of the commune. A road runs vertically. Zones are color-coded: orange for commercial zones, green for agricultural areas, and purple for specific urban zones.
<p data-bbox="308 898 571 929">Extrait du PLU modifié</p>	<p data-bbox="767 898 1031 929">Extrait du PLU modifié</p>	<p data-bbox="1203 898 1466 929">Extrait du PLU modifié</p>
 Detailed map of the northwest part showing modified zones. Labels include 'NL' (green), 'Ap' (yellow), 'Np' (green), 'A' (white), 'AUi' (purple), and 'Uc' (purple). A river is on the left.	 Detailed map of the northeast part showing modified zones. Labels include 'Uia' (purple), 'Ud' (orange), and 'Ua' (orange). A road runs vertically.	 Detailed map of the south part showing modified zones. Labels include 'Uc' (purple), 'Ua' (orange), and 'Ud' (orange). A road runs vertically. A circular symbol with numbers is present.

1.2. Rectification d'erreurs matérielles

1.2.1. Zone Ud en limite nord

Lors de l'élaboration du PLU approuvée le 29/03/2011, une zone Ud a été définie en limite nord de la commune. Cette zone prenait en compte le bâti existant et les permis récemment délivrés au sud. Le tracé du zonage a été fait avant l'actualisation du cadastre.



Par la suite il est apparu que le tracé du PLU, qui visait à prendre en compte les 3 constructions récentes au sud, ne correspondait pas exactement aux limites de parcelles.

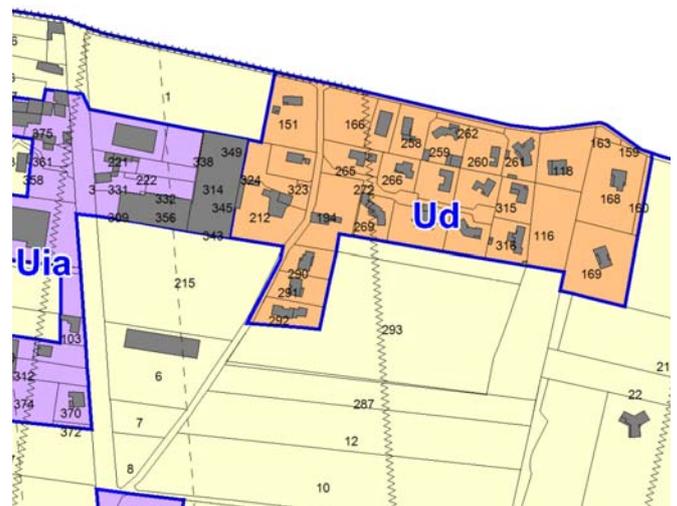


L'objectif de cette modification est de :

- réduire la zone Ud au sud (pour exclure la partie exploitée de la Ud)
- et étendre aux limites des parcelles à l'est (pour prendre en compte l'existant).

Extrait du PLU

Extrait du PLU modifié



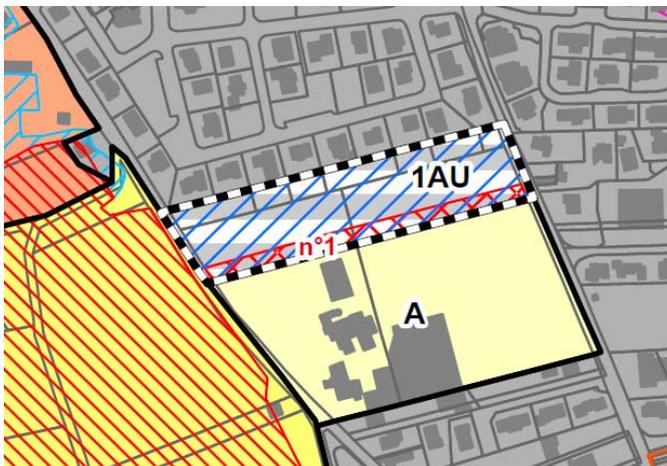
1.2.2. Zone 1AU au centre bourg

Lors de l'élaboration du PLU approuvée le 29/03/2011, une zone 1AU a été définie. Ce tracé intègre par erreur les jardins des habitations situées au nord.

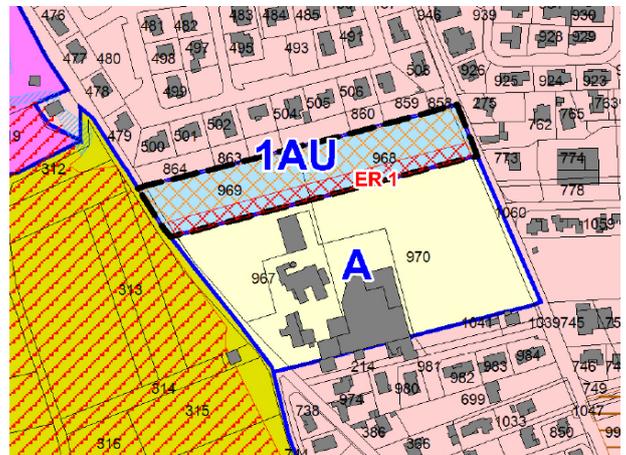


L'objectif de cette modification est de réduire la zone 1AU et d'étendre la zone Ub.

Extrait du PLU



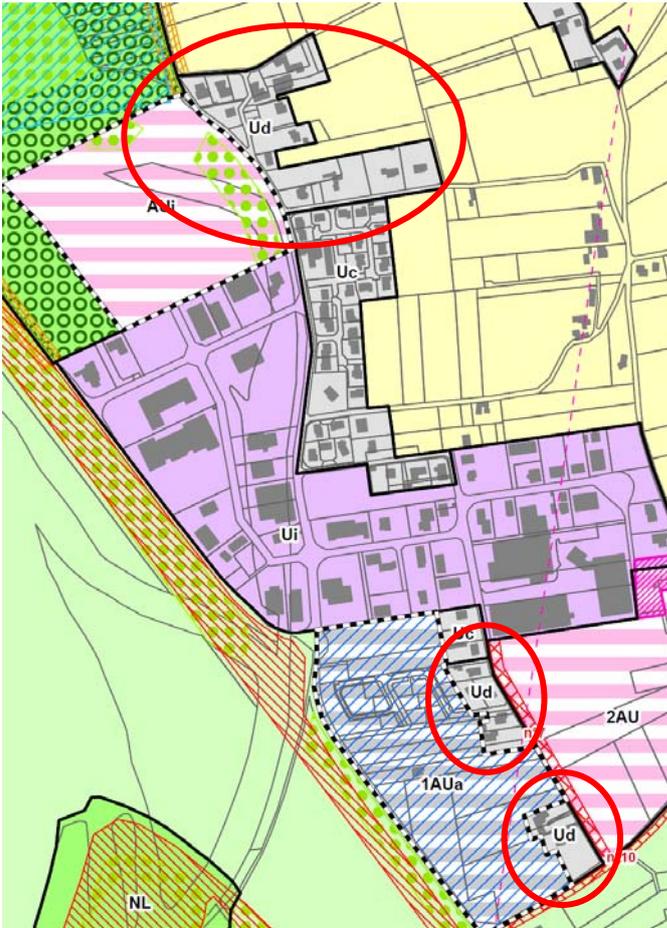
Extrait du PLU modifié



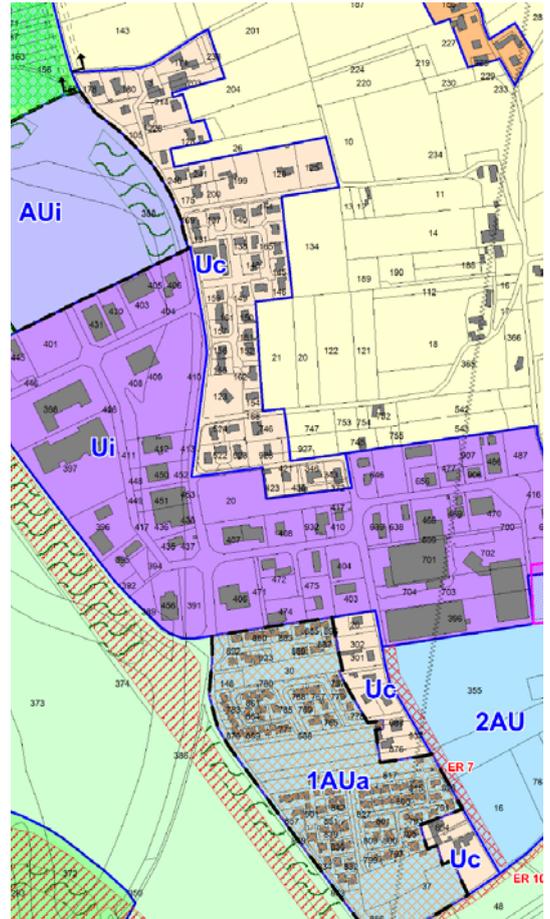
1.3. Prise en compte de l'extension du réseau d'assainissement

Le PLU comprend des zones Ud où l'assainissement est autonome. Certaines zones Ud créées en 2011 ont été raccordées au réseau d'assainissement collectif. Pour clarifier la lecture du PLU il s'agit d'adapter le zonage pour prendre en compte les extensions du réseau d'assainissement (3 secteurs Ud à intégrer en Uc).

Extrait du PLU



Extrait du PLU modifié

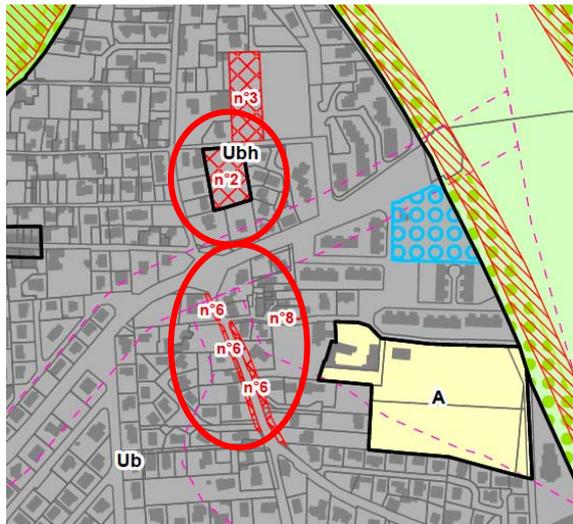


1.4. Ajustement des emplacements réservés

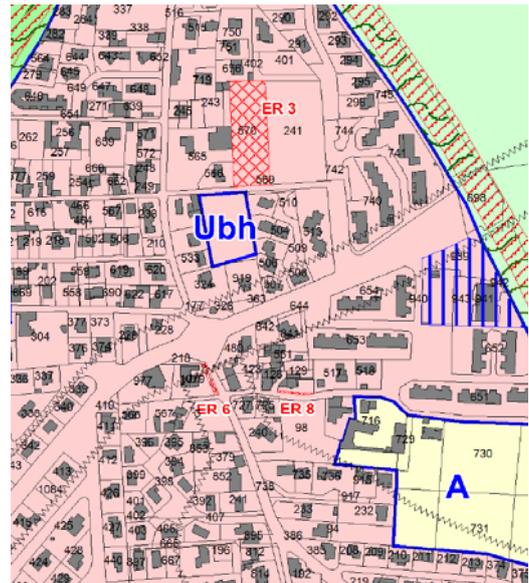
Au quartier La Saune, un emplacement réservé n°2 est inscrit au PLU pour la construction d'une résidence personnes âgées Cœur de village. Ce projet ayant été réalisé sur une autre parcelle, cette réserve est à supprimer.

Au village, route de valence, une partie de l'ER 6 a été aménagagé, cette réserve est donc à réduire. Seule la partie nord est maintenue

Extrait du PLU



Extrait du PLU modifié



Extrait du PLU

Liste des emplacements réservés

Numéro de l'emplacement réservé	Objet	Bénéficiaire	Surface ou plateforme
1	Voie nouvelle de maillage rue du Stade, rue de Crussol	Commune	Largeur 10 m
2	Equipement, résidence personnes âgées « cœur de village »	Commune	2940 m²
3	Extension du cimetière	Commune	3512 m²
4	Elargissement de la rue des Tepes Sud et les accès à la zone 2AUa	Commune	Plateforme largeur 10 m
5	Elargissement de la rue des Tèpes	Commune	Plateforme largeur 10 m
6	Elargissement de la route de Valence	Commune	Largeur d'emprise 4 m de part et d'autre de la voie
7	Elargissement et accès à la zone 1AUa	Commune	Largeur 8 m
8	Elargissement de la voirie rue des Granges	Commune	Elargissement de 2 m
9	Chemin de l'école	Commune	Plateforme 4 m
10	Elargissement de la RD 259 pour accès de la zone 2AU et 1AUa	Commune	Emprise 5 m au Sud de la voie

Extrait du PLU modifié

	Emplacement réservé	
ER 1	Voie nouvelle de maillage rue du Stade, rue de Crussol	Commune
ER 3	Extension du cimetière	Commune
ER 4	Elargissement de la rue des Tepes Sud et les accès à la zone 2AUa	Commune
ER 5	Elargissement de la rue des Tèpes	Commune
ER 6	Elargissement de la route de Valence	Commune
ER /	Elargissement et accès à la zone 1AUa	Commune
ER 8	Elargissement et accès à la zone 1AUa	Commune
ER 9	Chemin de l'école	Commune
ER 10	Chemin de l'école	Commune

1.5. SYNTHESE : La modification du règlement graphique du PLU

Elle consiste en une modification du règlement graphique du PLU :

- Ajout des zones de recul par rapport aux voies ;
- Rectification de deux erreurs matérielles ;
- Prise en compte de l'extension du réseau d'assainissement ;
- Actualisation des emplacements réservés : suppression de l'ER2, réduction de l'ER6

1.6. Impacts de la modification

Il s'agit de modifications qui ne remettent pas en cause les objectifs du PLU.

2

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

2.1. Règlementation des annexes

2.1.1. Article 10 Hauteur des annexes

Afin de clarifier la lecture du règlement, les termes « constructions à usage d'annexes » seront remplacés par « annexe » dans les articles 10.

Les pages concernées : 24, 31, 38, 45, 63, 69, 92, 97

Rédaction actuelle

La hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel est fixée à : ... m au faîtage pour les constructions à usage d'annexes.

Règlement modifié

La hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel est fixée à : ... m au faîtage pour les annexes.

2.1.2. Articles 6 et 7 Implantation / voie et en limite des annexes

Le PLU impose que les annexes s'implantent en limite ou en recul de 0,5m. Ce recul est bloquant pour plusieurs projets et ne se justifie pas. La modification consiste à supprimer cette distance arbitraire et à intégrer une notion de sécurité pour garantir la visibilité des accès sur la voie publique.

Les pages concernées : en Ub (p30), Uc (p37), Ud (p44), 1AU (p62), 1 AUa (p 68,69).

Rédaction actuelle

Article 6 : Pour les annexes aux habitations l'implantation des constructions sera soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 0.50m.

Article 7 : Pour les annexes aux habitations le retrait minimal est de 0.50m

Règlement modifié

Article 6 : pour les annexes aux habitations l'implantation des constructions sera soit à l'alignement soit en retrait.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas entraîner de gêne pour la visibilité en entrée ou sortie de parcelle sur la voie publique.

Article 7 : Pour les annexes aux habitations le retrait n'est pas règlementé.

2.2. Article 3 - Accès

L'exigence de réaliser une aire d'accès non closes sera complétée afin de justifier de la nécessité liée à la sécurité.

Les pages concernées : Ub 3 (p28), Uc 3 (p 35), Ud 3 (p 42), Ui 3 (p 54), 1AU 3 (p60), 1AUa 3 (p 67), AUi 3 (p 84).

Rédaction actuelle

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule dans un trapèze hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

Règlement modifié

Afin d'assurer un accès sécurisé, il pourra être imposé un accès aménagé (espace tampon) hors de la circulation publique.

2.3. Article 3 zone 2AUa

Le PLU comprend une erreur de dénomination, en zone 2 AUa il ne s'agit pas de la zone RD 259 mais RD 268.

Rédaction actuelle

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et devra se faire à partir de la RD259.

Règlement modifié

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et devra se faire à partir de la RD268.

2.4. Article 4 zone 2AUa

Le règlement de la zone 2AUa impose la réalisation de bac séparateur d'hydrocarbure. Cette obligation est supprimée car elle n'est pas adaptée à la zone. La gestion des eaux pluviales des lotissements est soumise aux exigences du dossier loi sur l'eau.

Rédaction actuelle

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la voirie, de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements un bac séparateur d'hydrocarbure est exigé.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

Règlement modifié

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la voirie, de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

~~Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements un bac séparateur d'hydrocarbure est exigé.~~

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

2.5. Article 10 - Hauteur

Afin de faciliter la lecture du règlement, la réglementation de la hauteur sera précisée sur 2 points :

- pour toutes les zones U et AU ajouter après faitage « ou acrotère ».
- pour les annexes : préciser que la hauteur mesurée à partir du sol naturel avant travaux de terrassement jusqu'au faitage.

Les pages concernées : Ub 10 (p31), Uc 10 (p 37), Ud 10 (p 45), Ue 10 (p51), Ui 10 (p 55), 1AU 10 (p63), 1AUa 10 (p 69), 2AU10 (p74), AUi 10 (p 85).

Rédaction actuelle

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder ...m.

La hauteur des annexes, est limitée au faitage à 3.50 m

Règlement modifié

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ou à l'acrotère ne pourra excéder ...m.

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ou à l'acrotère, est limitée au faitage à 3.50 m.

2.6. Article 11 : Titre VI – Aspect extérieur

2.6.1. Composition de l'article 11

L'article 11 de l'ensemble des zones est rédigé dans le titre VI, il se décompose en 5 articles :

- 1- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions
- 2 Prescriptions applicables aux constructions neuves de conception traditionnelle
- 3 - Restauration des bâtiments anciens patrimoniaux
- 4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activité
- 5 - Constructions bioclimatiques ou d'architecture contemporaine

La définition d'une construction d'architecture contemporaine pouvant porter à confusion, les élus souhaitent supprimer l'article 5 et renommer l'article 2 (2 Prescriptions applicables aux constructions neuves) :

Rédaction actuelle

ARTICLE 5 CONSTRUCTIONS BIOCLIMATIQUES OU D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Rappel de la définition d'une construction bioclimatique :

Ce sont des constructions dont la conception architecturale est conçue avec le climat pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Ces constructions utilisent dans une conception globale l'ensemble des critères suivants :

- *des ressources énergétiques renouvelables : énergie solaire active, géothermie, biomasse, etc.*
- *l'implantation des constructions par rapport aux éléments naturels (soleil, air, eau), à l'exposition et à la topographie pour réduire les consommations énergétiques : comme par exemple énergie solaire passive, captage de la chaleur et de la lumière par les ouvertures, ou les serres, capteurs à air, thermocirculation de l'air, utilisation de l'inertie du sol, ventilation naturelle,*
- *la réduction des déperditions par des protections solaires, isolation, stockage thermique etc.*

C'est la conception dont le fondement est basé sur ces principes qui donne à ces constructions un caractère bioclimatique.

Le simple fait d'apposer des panneaux solaires, ou d'utiliser une énergie renouvelable sans l'inscrire dans une conception climatique globale de la construction, ne rentre pas dans la définition d'une construction bioclimatique

5.1 Intégration dans le site

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti, et le paysage environnant. Notamment ils ne devront pas créer de rupture dans la cohérence bâtie du site dans lequel ils s'insèrent.

5.2 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Ces équipements doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément au code de l'urbanisme.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. leur implantation en façade est déconseillée. Il est rappelé que des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires pour les ensembles d'habitation collective.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

5.3 Coloration des façades

La coloration des façades respectera la palette établie pour la commune et consultable en Mairie. Les façades bois sont admises dans le cadre d'une architecture contemporaine. Les couleurs vives ou blanches sont interdites.

5.4 Les ouvertures

Les ouvertures conserveront une proportion verticale marquée sauf en RDC où d'autres proportions sont admises.

5.5 Les menuiseries

Les menuiseries seront d'une coloration respectant la palette disponible en Mairie. Les teintes vives et blanches pour les menuiseries sont interdites

5.6 Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

Les châssis de toitures, fenêtres de toit sont limitées en nombre et en taille et disposés de façon régulière sur la toiture.

5.7 Toitures

Les toitures plates (terrasses ou végétalisées) sont admises

Dans le secteur 2AUa, les tuiles de couleurs noires ou foncées sont interdites.

Règlement modifié

Cette partie est supprimée du règlement

2.6.2. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

La modification vise à modifier le préambule de l'article 1- 1.1 Aspect.

Rédaction actuelle

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Règlement modifié

Les constructions devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti, le paysage environnant et éviter une rupture avec la cohérence bâtie du site dans lequel elles s'insèrent.

2.6.3. Toitures

Dans le PLU actuel, l'article 11 interdit les toits plats à l'exception de la zone 2 AUa et des constructions bioclimatique – contemporaine.

La modification vise à autoriser la toiture-terrasse pour tous types de constructions et dans toutes les zones.

Rédaction actuelle

[...] Article 2 Prescriptions applicables aux constructions neuves de conception traditionnelle

2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe. Les toitures à trois ou quatre pans sont autorisées si des considérations architecturales ou techniques le justifient notamment pour permettre les installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Pour les toitures présentant des pentes : la pente sera comprise entre 25 et 45 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas et les annexes.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

Dans le secteur 2AUa, les toitures plates (terrasses ou végétalisées) sont admises

[...]

Règlement modifié

[...] Article 2 Prescriptions applicables aux constructions neuves ~~de conception traditionnelle~~

2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe. Les toitures à trois ou quatre pans sont autorisées si des considérations architecturales ou techniques le justifient notamment pour permettre les installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Pour les toitures présentant des pentes : la pente sera comprise entre 25 et 45 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas et les annexes.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

Les toitures plates (terrasses ou végétalisées) sont admises à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

[...]

2.6.4. Proportion verticale

Dans le PLU actuel, l'article 11 règlemente le sens des ouvertures (point 2.7, 3.4 et 5.4). La modification vise à supprimer ces contraintes.

Rédaction actuelle

2.7/ Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Ces baies devront avoir une proportion verticale marquée sauf en RDC ou d'autres dimensions sont admises.

[...]

3.4/ Les ouvertures : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.

[...]

5.4 Les ouvertures

Les ouvertures conserveront une proportion verticale marquée sauf en RDC où d'autres proportions sont admises.

Règlement modifié

2.7/ Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

~~Ces baies devront avoir une proportion verticale marquée sauf en RDC ou d'autres dimensions sont admises.~~

[...]

~~**3.4/ Les ouvertures** : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.~~

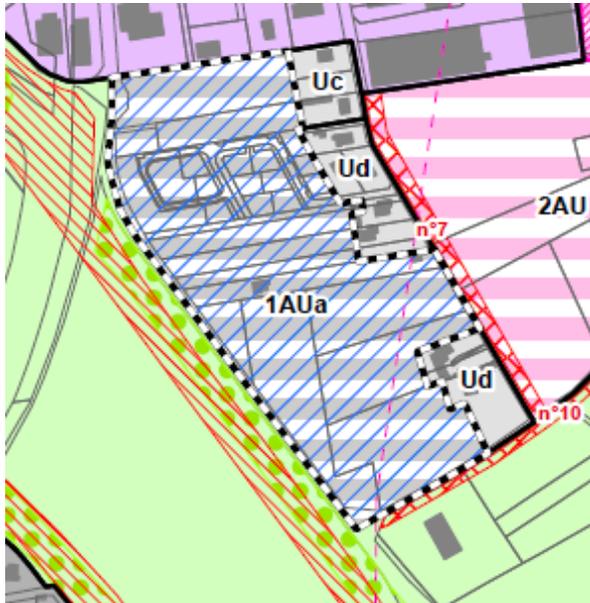
[...]

~~5.4 Les ouvertures~~

~~Les ouvertures conserveront une proportion verticale marquée sauf en RDC où d'autres proportions sont admises.~~

2.7. Zone 1AUa - logements locatifs

La zone 1AUa est soumise à l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme. Il est imposé la réalisation de 20% de logements locatifs aidés.



 Zone soumise à l'article L.123.1.16 du Code de l'Urbanisme (20% de logements sociaux)

L'objectif de la modification est d'imposer du logement aidé sans exiger qu'il s'agisse de locatif.

Cette modification qui consiste à imposer seulement de logements aidés (locatif ou en propriété) ne remet pas en cause le projet global de la commune. La production récente de logement locatif, locatif social permet de répondre aux besoins. La production de logements sociaux en accession à la propriété permettra également de répondre à une demande.

Cette modification n'impacte pas la compatibilité du PLU avec les objectifs du PLH

Rédaction actuelle

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Cette zone est soumise à l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme. Il est imposé la réalisation de 20% de logements locatifs aidés.

Règlement modifié

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Cette zone est soumise à l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme. Il est imposé la réalisation de 20% de logements **locatifs** aidés.

2.8. Règlement de la zone 2 AU

Le règlement de la zone 2AU a été retiré par erreur dans la dernière révision. La modification consiste à réintégrer le règlement de la zone 2AU tel qu'il existait dans le PLU approuvé en 2011 et modifié en 2016.

2.9. SYNTHESE : La modification du règlement écrit du PLU

Elle consiste en une modification du règlement écrit du PLU :

- Clarifier le terme Annexe ;
- Réintégrer le règlement de la zone 2AU
- Préciser l'obligation de réaliser des accès sécurisés uniquement lorsque c'est nécessaire ;
- Retirer l'obligation de réaliser des bacs de séparateurs à hydrocarbures en 2AUa ;
- Simplifier l'article 11 en supprimant la distinction entre construction traditionnelle et contemporaine ;
- Autoriser les toitures terrasses dans toutes les zones ;
- Supprimer les règles imposant des ouvertures verticales ;
- Supprimer l'obligation de réaliser du logement locatifs tout en maintenant l'obligation de réaliser du logement aidés (en propriété ou en locatif) ;
- Corriger la dénomination d'une RD dans l'article 2AUa3
- Clarifier la définition de la hauteur en complétant pour toutes les zones : au faitage ou à l'acrotère et en précisant la mesure de la hauteur pour les annexes

2.10. Impacts de la modification

Il s'agit de points de détail qui n'impactent pas le PLU.

3

LES PIÈCES MODIFIÉES

3.1. Pièce écrite modifiée

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

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

Règlement :

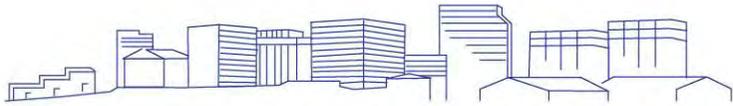
De nombreuses pages du règlement étant concernées, l'ensemble du règlement sera substitué.

3.2. Pièce graphique modifiée

Le seul plan de zonage qui comporte une vue de l'ensemble de la commune est modifié.

An aerial photograph of a town situated on a riverbank. A large dam is visible on the left side of the river. The town is built on a slight rise, with a mix of residential and commercial buildings. In the foreground, there is a large, landscaped area with trees and a paved path. The river flows through the town, and the background shows rolling hills under a cloudy sky.

Commune de la ROCHE DE GLUN
Révision avec examen conjoint n°2
Rapport de présentation

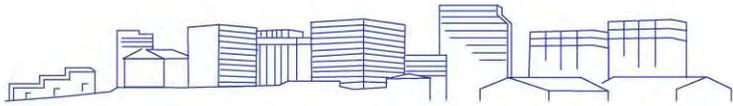


PREAMBULE

La commune de la Roche de Glun est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 29 mars 2011. Celui-ci a été modifié le 29/06/2016.

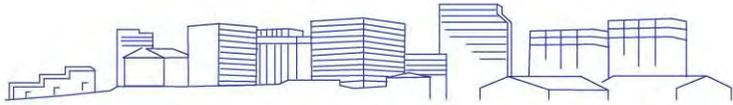
La présente évolution du PLU a pour objet de modifier « le zonage risques » sur la commune.

La procédure de révision est encadrée par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

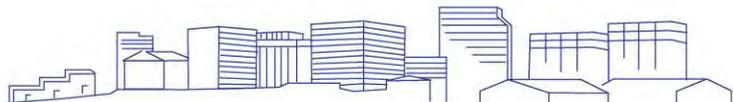


Sommaire

1	PREMIÈRE PARTIE : LE CONTEXTE	4
1.1	Contexte règlementaire :	5
1.2	Rappel des orientations du PLU approuvé :	7
2	DEUXIÈME PARTIE : LA REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT	9
2.1	Objets de la révision avec examen conjoint	10
2.2	La traduction dans le dossier règlementaire	11
2.3	Les impacts de la révision sur les surfaces des zones ..	15
2.4	Impact sur l'environnement	15



PREMIÈRE PARTIE : RAPPEL DU CONTEXTE



1.1 Contexte règlementaire :

Une situation favorable **dans l'axe de la vallée du Rhône**

La Roche-de-Glun se situe sur un axe d'échange d'intérêt international : la vallée du Rhône. A 9 km de Valence, 9 km de Tain l'Hermitage et 20 km de Romans. La Roche-de-Glun s'inscrit dans l'aire d'influence et d'expansion urbaine de ces agglomérations.

Une commune inscrite dans différents secteurs de projets

La communauté de communes

La Roche de Glun appartient à la communauté de communes Hermitage-Tournonais depuis le 1er janvier 2014. Celle-ci résulte de la fusion des communautés de communes du Pays de l'Hermitage et du Tounonais.

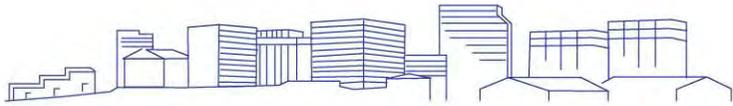
Cette décision résulte de la mise en œuvre de la loi du 16 décembre 2010 dont un des objectifs était de renforcer l'intercommunalité.

Les compétences d'Hermitage Tournonais Communauté de communes portent sur :

- le développement économique
- l'aménagement de l'espace communautaire
- les déchets ménagers et assimilés
- la protection et la mise en valeur de l'environnement
- l'assainissement non collectif
- la voirie d'intérêt communautaire
- la politique en faveur du logement
- l'action sociale d'intérêt communautaire : enfance/jeunesse ; personnes âgées ; santé ; hébergement d'urgence pour les SDF
- les équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- la politique sportive, éducative et culturelle
- l'aménagement numérique
- l'assistance et conseil aux communes membres
- les aires d'accueil des gens du voyage



Le territoire de l'Hermitage-Tournonais communauté de communes



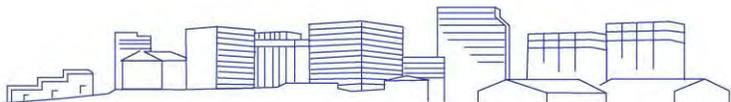
Le SCOT du Grand Rovaltain

La commune de la Roche de Glun est intégrée au territoire du SCOT du Grand Rovaltain qui devrait être approuvé par le Comité syndical fin octobre 2016.

Les 104 communes du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche partagent le même projet de territoire pour les 25 prochaines années (2015-2040)

4 orientations fondamentales sont actées :

- le développement du territoire au service de la croissance, de l'innovation et de l'emploi,
- la réduction de la consommation des terres agricoles et des espaces naturels patrimoniaux. Le cap est tracé. La réduction de la consommation sera réduite de 50 % par rapport à celle de la décennie précédente (période 2001-2014). Il ne s'agit pas d'un vœu pieux mais d'un objectif opérationnel,
- la prise en compte des impératifs de construction de logements locatifs sociaux prévus par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain),
- l'affirmation des villages ruraux (57 communes du territoire) comme acteurs clé du développement du Grand Rovaltain. Le projet consacre leur identité et la nécessité de la reconnaître comme composante cruciale de l'équilibre, de la cohérence et de la cohésion économique et sociale du territoire du Grand Rovaltain.



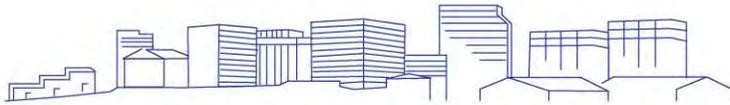
1.2 Rappel des orientations du PLU approuvé :

Ces orientations sont exprimées dans le PADD : Son ambition se décline en plusieurs objectifs.

- Maîtriser le développement résidentiel tout en le diversifiant,
- Soutenir le développement économique,
- Organiser un fonctionnement équilibré de la commune,
- Valoriser la richesse patrimoniale naturelle et préserver la qualité paysagère,
- Assurer des conditions de la pérennité de l'activité agricole dans un équilibre avec le développement résidentiel et économique



Extrait du PADD du PLU en vigueur



La traduction des orientations dans le règlement du PLU

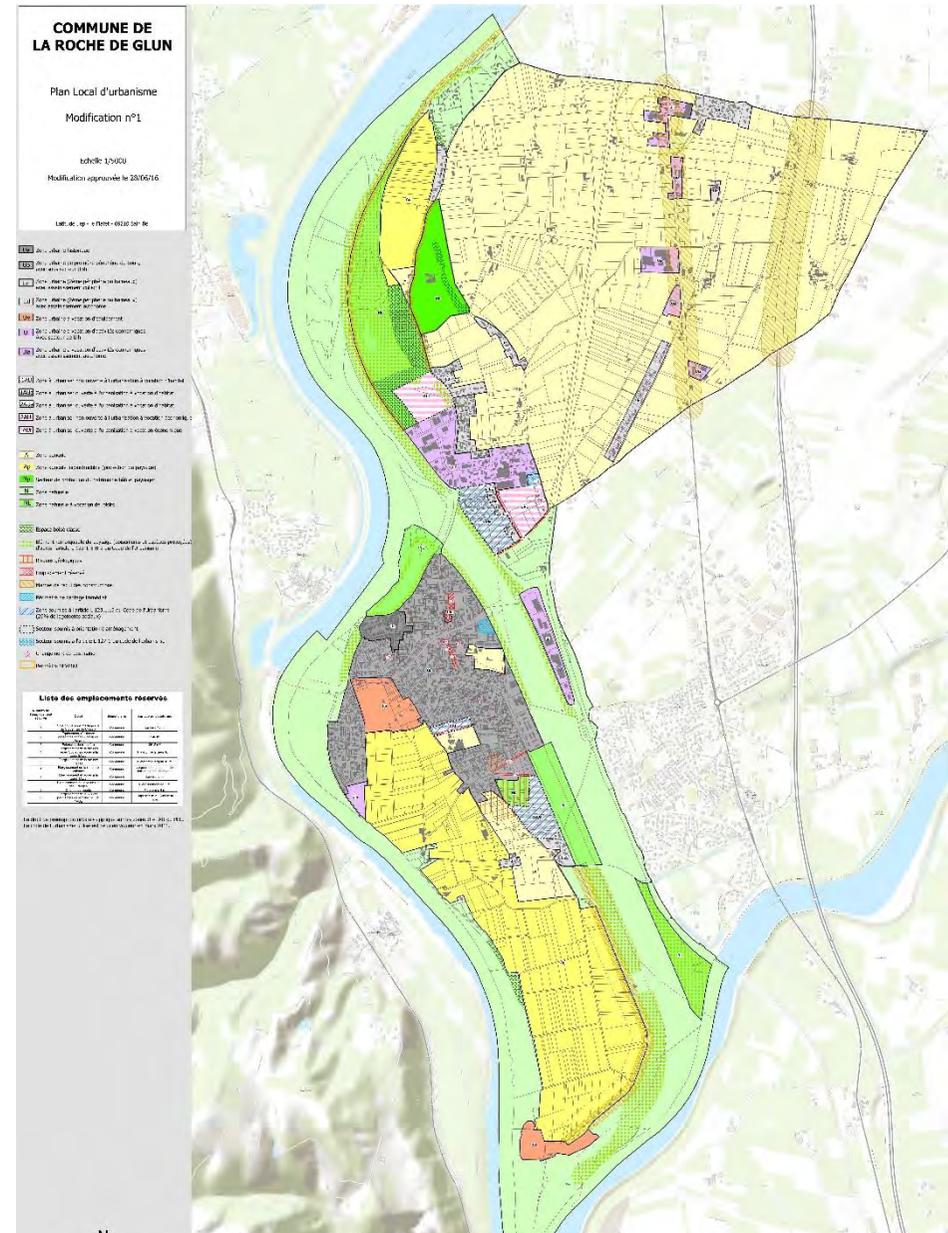
Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU en vigueur distingue quatre types de zones :

Les zones U, dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

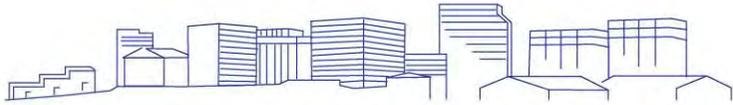
Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

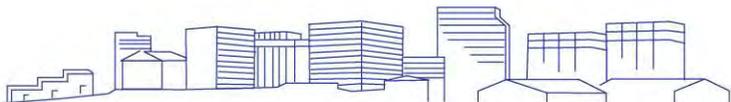
Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



Extrait du zonage du PLU en vigueur



DEUXIÈME PARTIE : LA REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT



2.1 Objets de la révision avec examen conjoint

La procédure de révision pour objet de faire évoluer la prise en compte des risques sur la commune

- Evolution de la trame risque avec l'affichage du PPRI en vigueur sur le zonage du PLU et son intégration dans le règlement.
- La suppression du périmètre SEVESO et la modification du règlement (notamment dans les dispositions générales dans les parties concernées par le périmètre SEVESO)
- La rectification d'une erreur matérielle la trame sur le zonage « Risques : géologique et pollution des sols » n'ayant pas de règlement associé.

L'affichage du PPRI en vigueur sur le zonage

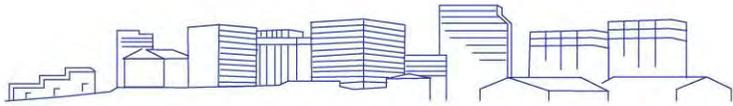
Sur le PLU de 2011, le PSS (Plan des Surfaces Submersibles) était affiché. La modification réalisée en 2015 a supprimé le zonage du PSS, celui-ci ayant été remplacé par le zonage du PPRI en vigueur depuis 2014. La présente révision a pour objectif d'afficher ce risque sur le zonage du PLU.

La trame « Risques géologique et pollution des sols » sur le zonage du PLU

Une trame risques avait été tracée sur le PLU de 2011. Il informait sur la présence de risques géologique et de pollution des sols. **Aucun règlement n'avait toutefois été défini.** Le règlement sera complété pour interdire toute construction dans les secteurs soumis à cette trame.



Le PPR en vigueur sur La Roche de Glun



La suppression du périmètre SEVESO

Le site concerné par le périmètre SEVESO n'est plus occupé par l'entreprise BM Gel.

La société BM GEL exploitait un entrepôt de stockage de produits phytosanitaires composé de trois cellules soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Anciennement SEVESO AS (seuil haut), l'établissement avait demandé une réduction des quantités autorisées par son arrêté préfectoral afin de redescendre au seuil bas de la directive SEVESO. Ce déclassement avait été acté par arrêté préfectoral du 30/05/2012.

La société BM GEL a déclaré la cessation de son activité par courrier du 9/11/2015, complété par courrier du 26 mars 2016.

Pour information, le site d'exploitation de la société BM GEL est situé sur les parcelles ZB 189 ET ZB 161 sur la commune de La Roche de Glun (1715 route du Dauphiné). Le bâtiment d'exploitation est composé de 3 cellules de stockage, respectivement de 1125 m², 425 m², et de 535 m². Les cellules 2 et 3 sont séparées de la cellule 1 par un auvent destiné au chargement déchargement des produits d'une largeur de 15 mètres environ.

Ainsi, le tènement est aujourd'hui à l'abandon. Le périmètre peut donc être supprimé, comme cela a été confirmé par un courrier de la DREAL du 10/08/2016.

2.2 La traduction dans le dossier règlementaire

Le rapport de présentation

Aucune modification n'est apportée.

Le PADD

Aucune modification n'est apportée.

Les emplacements réservés

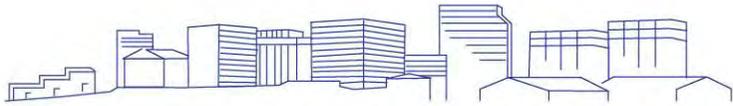
Aucune modification n'est apportée.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Aucune modification n'est apportée.

Les annexes

Aucune modification n'est apportée.



Le règlement

Le règlement est modifié.

L'article 11 des dispositions générales est supprimé, le risque technologique n'existant plus.

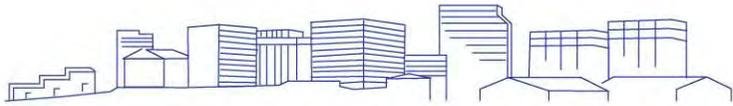
~~Article 11 – Risques technologiques~~

~~La commune est concernée par la présence de risques technologiques liés à la société BM GEL située au lieu dit Les Chassis. Dans un périmètre de 100 m, toute nouvelle construction, extension, reconstruction et changement de destination sont interdits.~~

L'article 7 des dispositions générales est complété sur le volet des risques géologique et de pollution des sols :

Le risque « géologique et pollution des sols ».

Dans les secteurs concernés par la trame « risques : géologique et pollution des sols » inscrite sur le zonage, aucune construction nouvelle n'est autorisée.



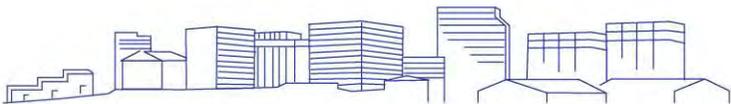
Le document graphique

Le zonage est modifié :

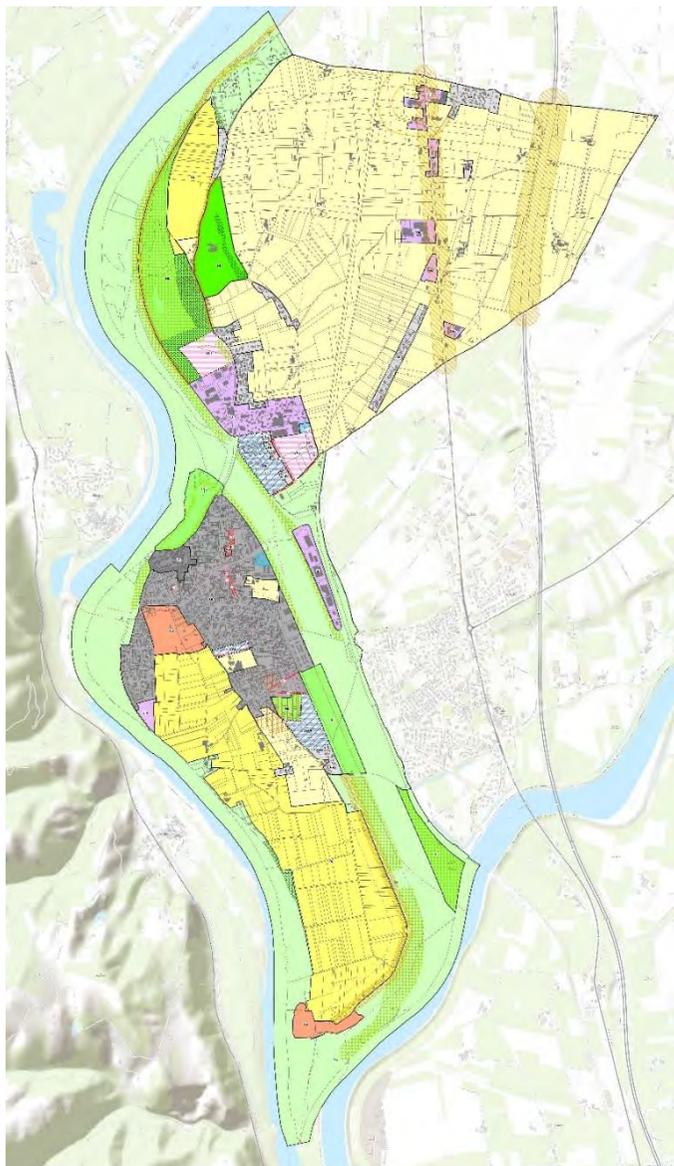
- Suppression de la zone de danger lié à l'ancienne ICPE



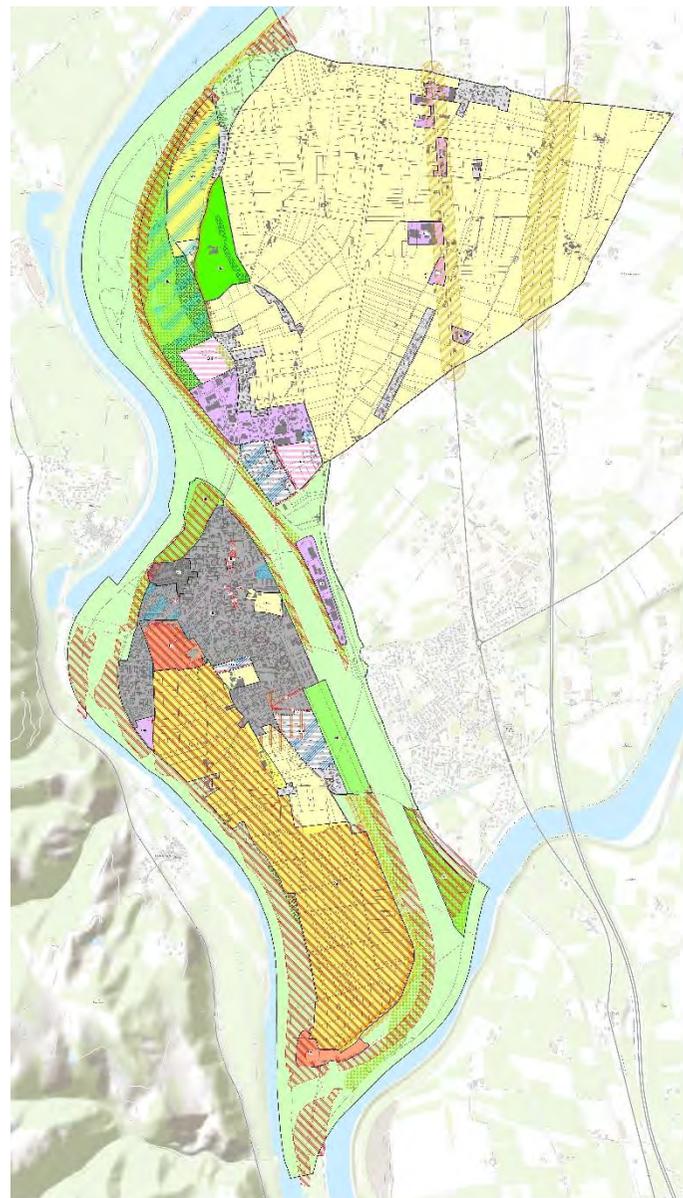
Le zonage avant (à gauche) et après la révision (à droite)

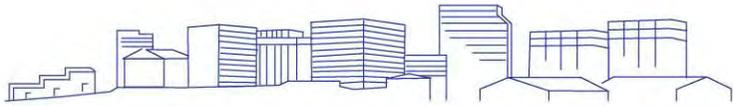


- Intégration du PPRI sur le zonage du PLU



Le zonage avant (à gauche) et après la modification (à droite)





2.3 Les impacts de la révision sur les surfaces des zones

La surface des zones ne change pas.

2.4 Impact sur l'environnement

La présente modification n'engendre aucun impact sur l'environnement. L'affichage du PPRI directement sur le zonage permettra une meilleure information du public sur le risque d'inondation.

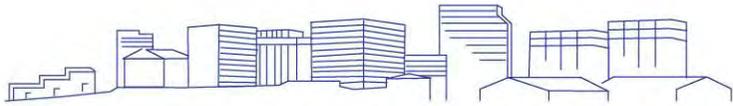
La suppression du zonage risque sur l'ancienne ICPE constitue une simple actualisation du risque, celui-ci n'existant plus.

La mise en place d'un règlement interdisant toute construction sur les secteurs présentant des risques géologiques ou de pollution des sols devrait améliorer la sécurité des biens et des personnes.

Aucune consommation foncière n'est induite par la présente révision avec examen conjoint.

An aerial photograph of a town situated on a riverbank. A large bridge spans the river on the left side. The town is built on a peninsula-like area, with a road and a park area visible in the foreground. The background shows rolling hills under a cloudy sky.

Commune de la ROCHE DE GLUN
Révision avec examen conjoint n°1
Rapport de présentation

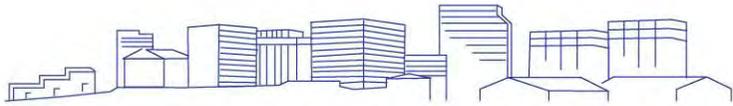


PREAMBULE

La commune de la Roche de Glun est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 29 mars 2011. Celui-ci a été modifié le 29/06/2016.

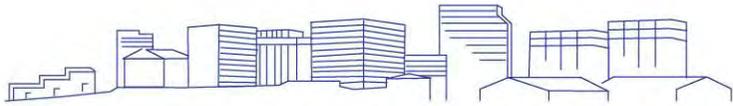
La présente évolution du PLU a pour objet de modifier le zonage sur la zone 2AUa de Fourche Vieille.

La procédure de révision est encadrée par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

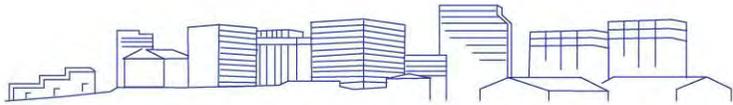


Sommaire

1	PREMIÈRE PARTIE : LE CONTEXTE	4
1.1	Contexte réglementaire :	5
1.2	Rappel des orientations du PLU approuvé :	7
2	DEUXIÈME PARTIE : LA REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT	9
2.1	Objets de la modification	10
2.2	La traduction dans le dossier réglementaire	13
2.3	Les impacts de la révision sur les surfaces des zones ..	23
2.4	Impact sur l'environnement	23



PREMIÈRE PARTIE : RAPPEL DU CONTEXTE



1.1 Contexte règlementaire :

Une situation favorable dans l'axe de la vallée du Rhône

La Roche-de-Glun se situe sur un axe d'échange d'intérêt international : la vallée du Rhône. A 9 km de Valence, 9 km de Tain l'Hermitage et 20 km de Romans. La Roche-de-Glun s'inscrit dans l'aire d'influence et d'expansion urbaine de ces agglomérations.

Une commune inscrite dans différents secteurs de projets

La communauté de communes

La Roche de Glun appartient à la communauté de communes Hermitage-Tournonais depuis le 1er janvier 2014. Celle-ci résulte de la fusion des communautés de communes du Pays de l'Hermitage et du Tounonais.

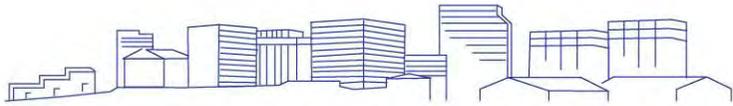
Cette décision résulte de la mise en œuvre de la loi du 16 décembre 2010 dont un des objectifs était de renforcer l'intercommunalité.

Les compétences d'Hermitage Tournonais Communauté de communes portent sur :

- le développement économique
- l'aménagement de l'espace communautaire
- les déchets ménagers et assimilés
- la protection et la mise en valeur de l'environnement
- l'assainissement non collectif
- la voirie d'intérêt communautaire
- la politique en faveur du logement
- l'action sociale d'intérêt communautaire : enfance/jeunesse ; personnes âgées ; santé ; hébergement d'urgence pour les SDF
- les équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- la politique sportive, éducative et culturelle
- l'aménagement numérique
- l'assistance et conseil aux communes membres
- les aires d'accueil des gens du voyage



Le territoire de l'Hermitage-Tournonais communauté de communes



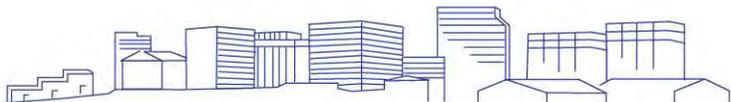
Le SCOT du Grand Rovaltain

La commune de la Roche de Glun est intégrée au territoire du SCOT du Grand Rovaltain qui devrait être approuvé par le Comité syndical fin octobre 2016.

Les 104 communes du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche partagent le même projet de territoire pour les 25 prochaines années (2015-2040)

4 orientations fondamentales sont actées :

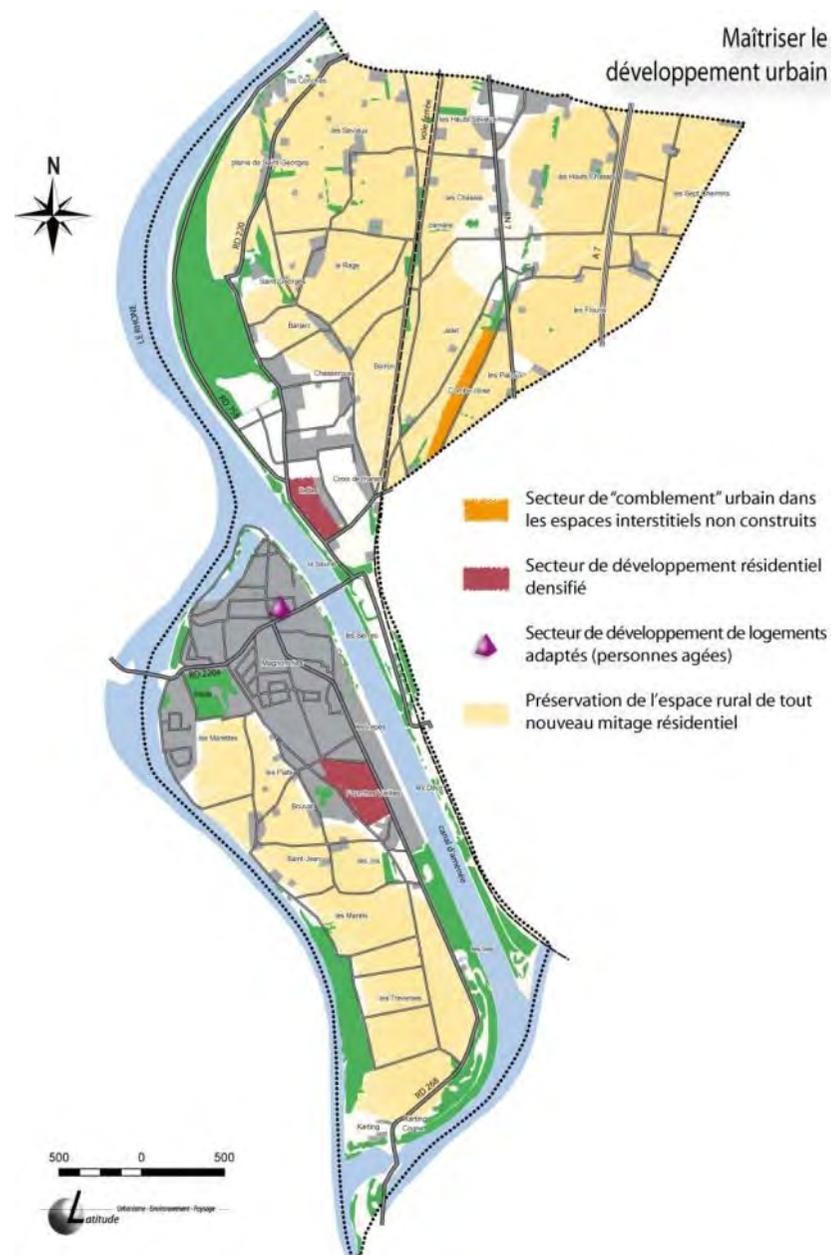
- le développement du territoire au service de la croissance, de l'innovation et de l'emploi,
- la réduction de la consommation des terres agricoles et des espaces naturels patrimoniaux. Le cap est tracé. La réduction de la consommation sera réduite de 50 % par rapport à celle de la décennie précédente (période 2001-2014). Il ne s'agit pas d'un vœu pieux mais d'un objectif opérationnel,
- la prise en compte des impératifs de construction de logements locatifs sociaux prévus par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain),
- l'affirmation des villages ruraux (57 communes du territoire) comme acteurs clé du développement du Grand Rovaltain. Le projet consacre leur identité et la nécessité de la reconnaître comme composante cruciale de l'équilibre, de la cohérence et de la cohésion économique et sociale du territoire du Grand Rovaltain.



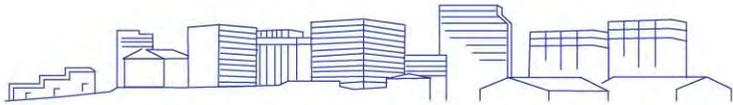
1.2 Rappel des orientations du PLU approuvé :

Ces orientations sont exprimées dans le PADD : Son ambition se décline en plusieurs objectifs.

- Maîtriser le développement résidentiel tout en le diversifiant,
- Soutenir le développement économique,
- Organiser un fonctionnement équilibré de la commune,
- Valoriser la richesse patrimoniale naturelle et préserver la qualité paysagère,
- Assurer des conditions de la pérennité de l'activité agricole dans un équilibre avec le développement résidentiel et économique



Extrait du PADD du PLU en vigueur



La traduction des orientations dans le règlement du PLU

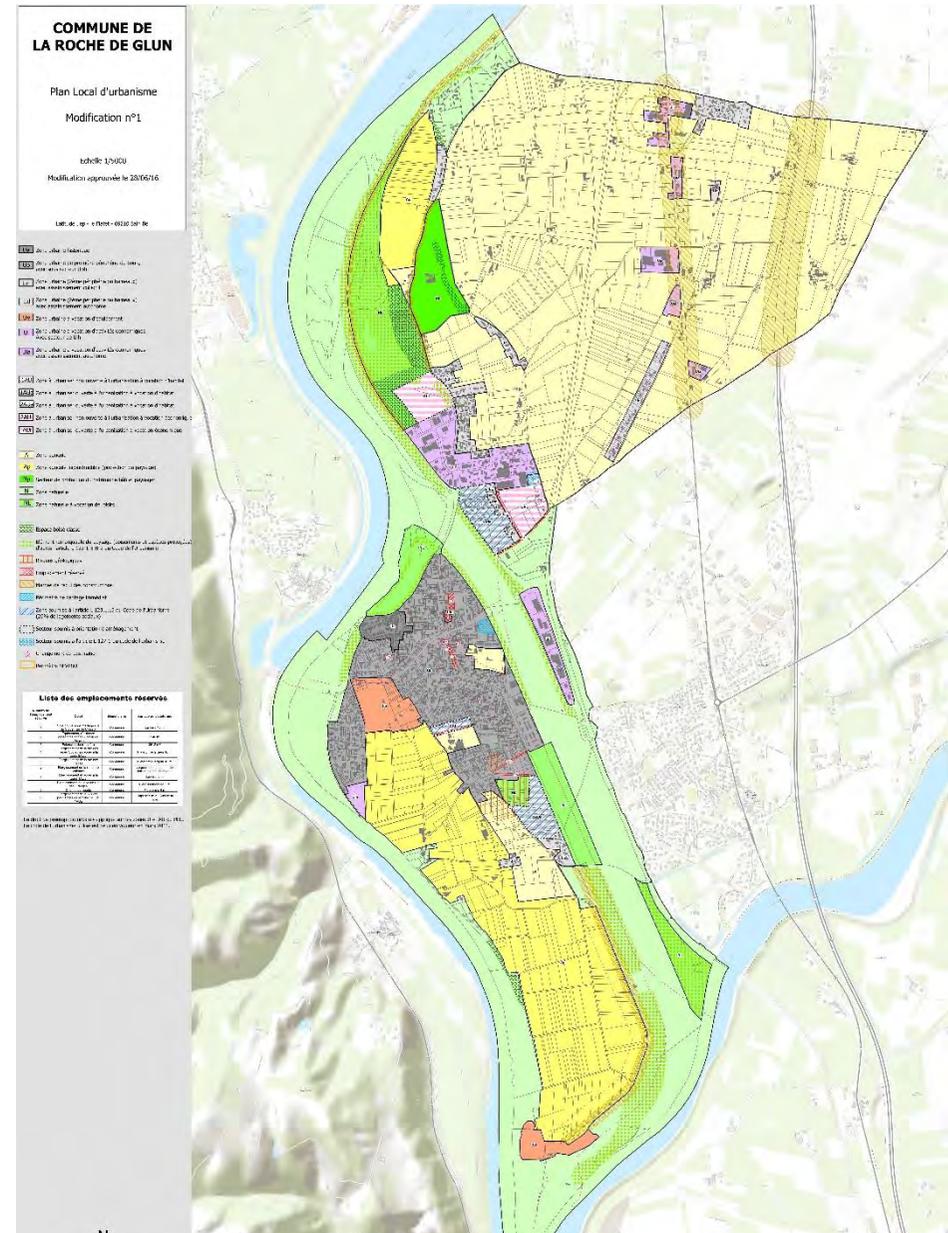
Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU en vigueur distingue quatre types de zones :

Les zones U, dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

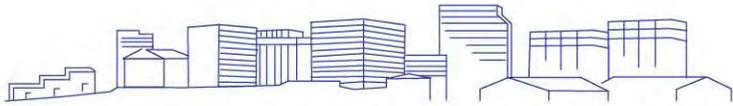
Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

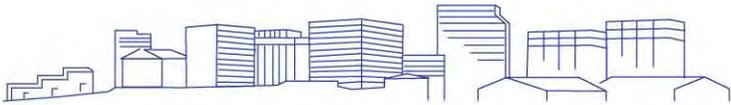
Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



Extrait du zonage du PLU en vigueur



DEUXIÈME PARTIE : LA REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT



2.1 Objets de la révision

La procédure de révision avec examen conjoint a les objets suivants :

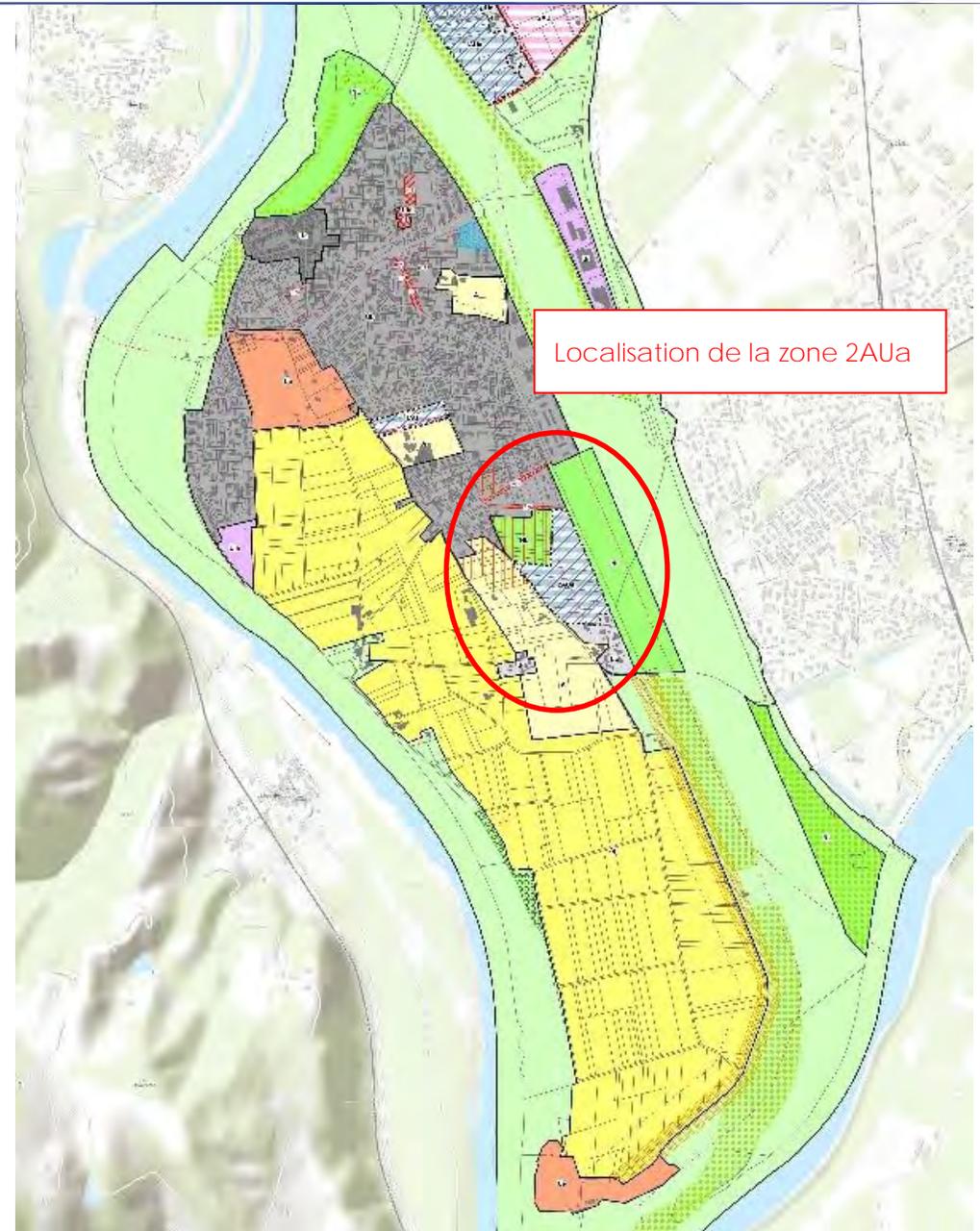
- Transformer la zone naturelle où sont identifiés des risques géologiques située au Nord de Fourche Vieille, en zone urbaine soumise à orientation d'aménagement afin de mettre en cohérence le plan de zonage et l'orientation d'aménagement n° 1,
- De modifier l'emplacement réservé n° 4
- De modifier le zonage et le règlement de l'orientation d'aménagement n° 1 et le règlement de la zone 2AUa applicable à cette zone.

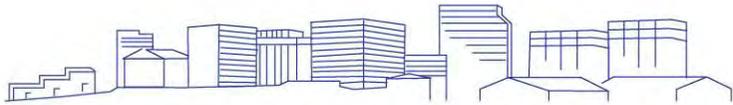
L'objectif est de supprimer la zone NL au profit de la zone 2AUa attenante. Le secteur de l'ex zone NL restera inconstructible.

Ce changement de zonage permettra d'imposer au futur aménageur, un aménagement d'ensemble comprenant la zone constructible et la zone devant rester en espace vert.

En effet, il est imposé 20% de logements sociaux sur la zone. Cette disposition est indiquée sur le zonage et dans le chapeau de la zone 2AUa. Pour plus de clarté, cette disposition sera retirée du chapeau et introduite dans l'article 2AUa 2.

Enfin, la densité minimale de construction (actuellement de 20 lgts/ha) sera portée à minimum 26 logts/ha pour se conformer aux orientations du SCOT.





A la demande de la ville de La Roche de Glun, HPC Envirotec a effectué une étude historique et documentaire ainsi qu'un diagnostic de sols et une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires du site du Quartier Fourche Vieille préalablement à un projet d'aménagement d'un quartier mixte à dominante résidentielle (bâtiments collectifs (R+2) et habitats intermédiaires (R+1 à R+2), espaces verts collectifs).

L'évaluation Quantitative des Risques Sanitaires a été réalisée afin de vérifier la compatibilité d'un point de vue sanitaire de l'état des milieux du site avec l'usage futur envisagé (résidentiel au droit des vergers et espace vert au droit de l'ancienne décharge).

Si plusieurs pollutions ont été confirmées (hydrocarbure, polychlorobiphényles, crésol... cf étude en annexe), l'urbanisation du site avec le projet en cours ne pose pas de problème sanitaire.

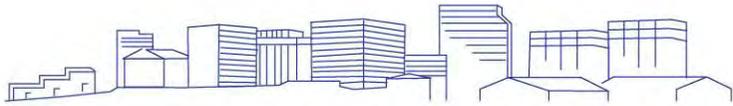
« Pour le scénario résidentiel, et sur la base des données d'aménagement considérées, les risques non cancérigènes (avec seuil d'exposition) et cancérigènes (sans seuil d'exposition) sont inférieurs aux limites acceptables respectivement de 1,00 et de 1,00E-05 (d'un facteur d'environ 2,7 pour les risques non cancérigènes et 1,68 pour les risques cancérigènes) ». Extrait de l'étude p 49

« Pour le scénario espace vert, sur la base des données d'aménagement considérées, les risques non cancérigènes (avec seuil d'exposition) et cancérigènes (sans seuil d'exposition) sont inférieurs aux limites acceptables respectivement de 1,00 et de 1,00E-05 (d'un facteur d'environ 1189 pour les risques non cancérigènes et 4694 pour les risques cancérigènes) ». Extrait de l'étude p 51

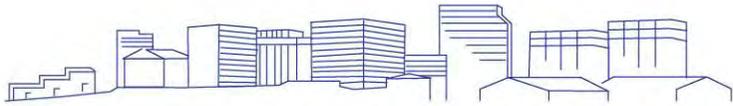
« Pour le cumul scénario résidentiel + espace vert, sur la base des données d'aménagement considérées, les risques non cancérigènes (avec seuil d'exposition) et cancérigènes (sans seuil d'exposition) sont inférieurs aux limites acceptables respectivement de 1,00 et de 1,00E-05 (d'un facteur d'environ 2,7 pour les risques non cancérigènes et 1,68 pour les risques cancérigènes) ». Extrait de l'étude p 53

Deux recommandations principales ont été définies :

- Le recouvrement pérenne de l'ancienne décharge avec des matériaux sains.
- L'isolement des réseaux enterrés vis-à-vis des matériaux en place



Zonage actuel sur le site de Fourchevieille (zones NL et 2AUa)



2.2 La traduction dans le dossier réglementaire

Le rapport de présentation

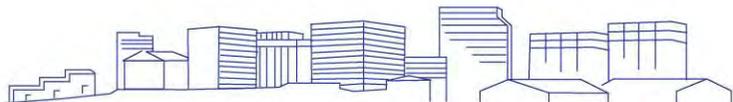
Aucune modification n'est apportée.

Le PADD

Aucune modification n'est apportée.

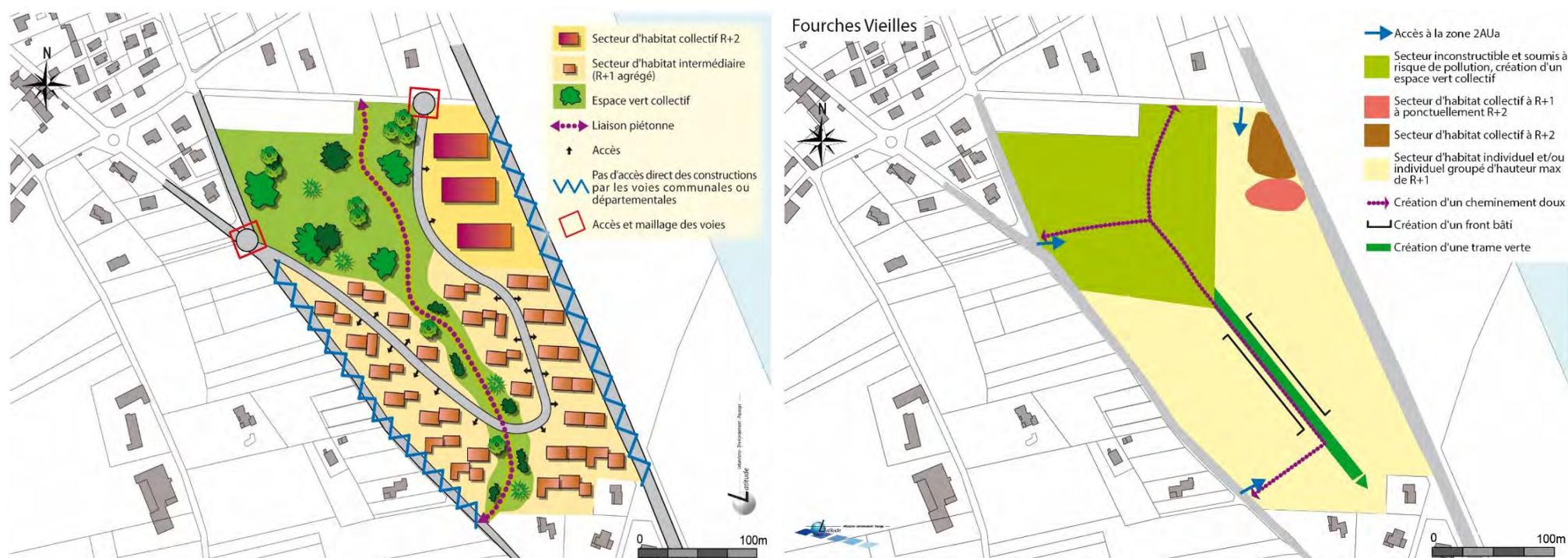
Les emplacements réservés

Réduction de l'ER4 de 450m² (suppression de la partie sur rue de Crussol).

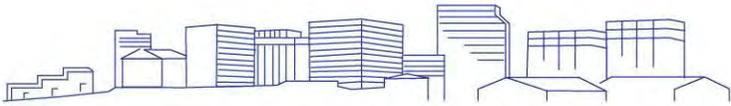


Les orientations d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement est modifiée.



L'orientation d'aménagement avant et après la présente révision



Le texte de l'OAP concernant l'aménagement de Fourche Vieille est également modifié.

L'état actuel du site et ses sensibilités

Le site est occupé en partie par des vergers et des friches. Il est desservi par l'axe de la rue du Stade-rue de Crussol.

Le site n'est pas exposé aux risques d'inondation. ~~Il est bordé par une zone non constructible NL qui est susceptible de comporter des risques géologiques.~~

Il comporte un secteur soumis aux risques :

- géologique
- de pollution.

Ce secteur est classé en zone inconstructible dans les orientations d'aménagements et de programmation et dans le règlement.

Les objectifs de l'aménagement

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec des densités minimales de ~~20~~ 26 logements à l'hectare (densité brute intégrant les espaces collectifs et les voiries). ~~Cette densité se calcule sur la surface réellement constructible, c'est-à-dire hors secteur de pollution.~~

(...)

Ainsi un habitat de type collectif ~~et~~ un habitat intermédiaire ~~et~~ individuel groupé contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur l'ensemble du tènement. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Les principes d'aménagement

Accès

L'aménagement de la zone s'organisera à partir de la rue de Crussol et de la rue des Tèpes. La localisation précise des accès devra être précisée avec le gestionnaire de la voie.

Desserte interne

La desserte interne devra irriguer l'ensemble du site en reliant les voies primaires pour une perméabilité des circulations.

~~Les impasses seront autorisées ponctuellement pour la desserte résidentielle des profondeurs d'îlots et uniquement si les conditions techniques ne permettent de faire autrement. En effet la continuité de l'espace ouvert au public devra être préservée.~~

Les voies en impasses sont interdites

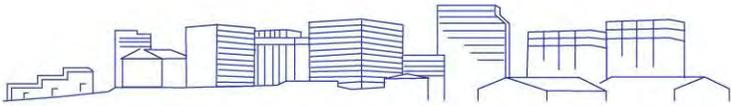
Organisation globale du site et hauteur des constructions

Les développements devront permettre une densification mais en s'intégrant au tissu urbain mitoyen.

La partie Nord du site sera occupée

- par un habitat de type collectif de hauteur de type R+2
- ~~par un habitat de type collectif de hauteur de type R+1 à R+2 ponctuellement~~
- la partie sud sera occupée par un habitat intermédiaire ~~ou individuel obligatoirement agrégé de hauteur R+1 à R+2 d'une hauteur maximale R+1 conformément au schéma p7~~

Le plan de composition urbaine de chaque opération devra prévoir un étagement des constructions de façon à ce que les ombres portées des bâtiments ne créent pas d'effet de masque sur les autres constructions situées au Nord et faciliter ainsi la mise en œuvre d'un habitat passif et un éclairage naturel maximum.



Accessibilité

Tous les aménagements devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

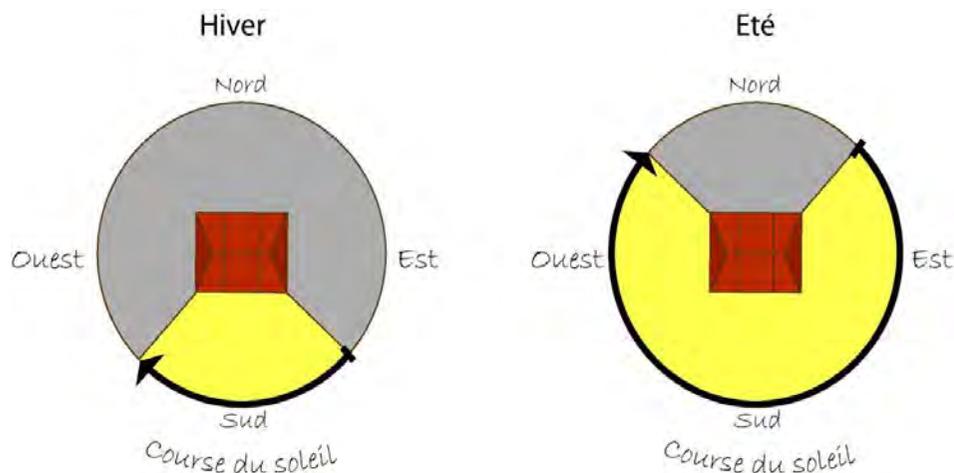
Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faitages, ou la plus grande longueur, parallèles ou perpendiculaires aux voies (les décrochés et les retours sont autorisés).

~~L'habitat individuel qui sera construit devra obligatoirement être agrégé : constructions contiguës ou sur limites séparatives, ou constructions formant un front bâti sur les rues.~~

Les implantations des constructions devront aussi intégrer des espaces collectifs de proximité qui ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : ex aménagement de courées, aires de jeux pour les enfants, lieux de détente ...

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Pour cela une orientation Nord Sud la plus passivement profitable sera privilégiée.



Confort thermique des constructions

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera **de préférence réalisée**. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

Typologies des toitures

Les toitures végétalisées seront **favorisées autorisées**. Elles présentent notamment les avantages suivants :

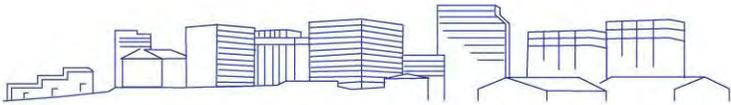
- Régulation des débits hydriques (le végétal pourrait absorber jusqu'à 50% de l'eau de pluie), soulageant les réseaux d'évacuation.
- Isolation thermique des bâtiments
- Isolation phonique des bâtiments
- Intégration paysagère des bâtiments

Les stationnements

Le nombre et l'emprise au sol des stationnements seront limités notamment par superposition et mutualisation du stationnement des voitures particulières.

Liaisons douces

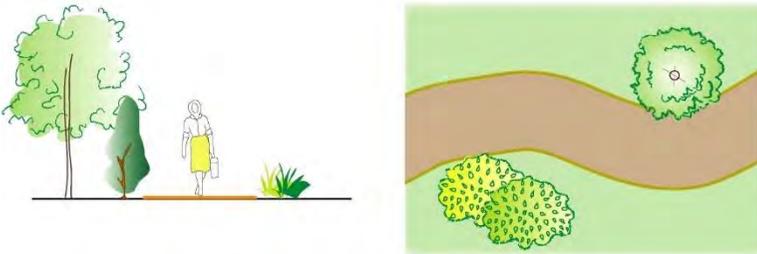
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus. Notamment un parcours structurant s'inscrira dans un espace vert aménagé de façon à traverser le site du Nord au Sud. Ce parcours devra relier ~~la zone N~~ l'espace vert au Nord qui sera aménagée en espace vert de loisir collectif.



Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande verte plantée. Un profil du type de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres. Il pourra aussi intégrer les bassins de rétention et les noues dans un aménagement paysager.

Chemin intégré dans un espace vert



Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies principales devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles ~~distincts des circulations automobiles~~. L'aménagement de ces voies devra valoriser le site. Ainsi l'espace sur rue sera planté d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

La p9 sur les profils de voiries est supprimée :

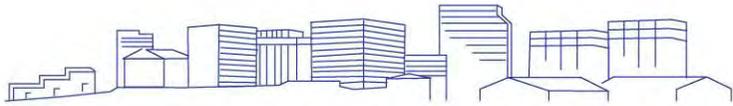
~~Les principes de profils suivants pourront être mis en œuvre.~~

Concernant les voies secondaires de desserte interne, elles devront aussi permettre une circulation sécurisée et matérialisée des piétons, elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

~~Les principes de profils suivants pourront être mis en œuvre.~~

Insertion et traitement paysagers

- Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :
- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande verte (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets.
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les espaces de stationnement liés aux constructions seront disposés plutôt en arrière des bâtiments et non en bordure de l'espace collectif ou public.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. ~~Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).~~
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et présenteront au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront plantés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale mise en place pour l'ensemble de la commune et figurant dans le cahier de recommandation annexé aux orientations d'aménagement (charte d'intégration urbaine, paysagère et environnementale).

Les haies bocagères libres



Les annexes

L'étude « diagnostic de sols et une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires » est ajoutée aux annexes.

Le règlement

Le règlement est modifié.

Pour plus de clarté, le règlement commun 1AU et 2AU est scindé en 2 chapitres distincts.

Les modifications sont les suivantes :

Article 2AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, ~~sauf celles mentionnées à l'article 2,~~

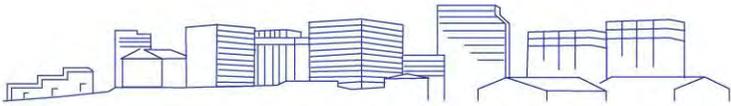
4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- d'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités commerciales
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales
- Les hôtels

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.



Dans le secteur soumis au risque de pollution des sols, les constructions sont interdites. Seules sont autorisées les voiries desservant la zone et les espaces destinés à l'aménagement des containers semi-enterrés.

Article 2AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1, ~~au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Une surface minimale d'opération de 0.5 ha est exigée.~~

~~Dans le cas d'urbanisation par tranches les tranches d'au moins 0.5 ha seront décomposées de manière à ce que la dernière tranche intègre la globalité du tènement restant.~~

La zone 2AUa peut s'urbaniser soit :

- En une seule opération d'ensemble
- Soit en deux phases. Dans ce cas, la 1^{ère} phase devra avoir une surface minimale de 4.5 ha.

La zone 2AUa est soumise à l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme. Il est imposé la réalisation de 20% de logements locatifs aidés.

Sont admises sous conditions :

~~Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.~~

~~Les bâtiments à usage d'activités commerciales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m².~~

~~Les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m².~~

~~Les hôtels sans limitation de surface de plancher,~~

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.

Article 2AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

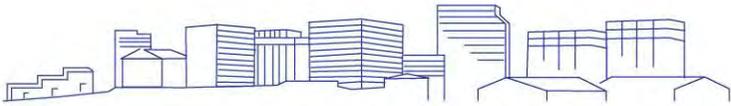
Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule ~~dans un trapèze~~ hors du domaine public ~~sauf en cas d'impossibilité technique~~

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

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

~~Pour toute opération nouvelle portant sur un tènement de 3000 m² et plus, il est exigé l'aménagement d'un local de stockage des containers de déchets à l'entrée de la voie.~~



Il est rajouté la phrase suivante pour l'article AUa4, dans le volet « réseaux secs »

Pour toute opération nouvelle portant sur un tènement de 3000 m² et plus, il est exigé l'aménagement de containers de déchets à ordures ménagères et à tri sélectif à l'entrée de la voie. Ils devront être enterrés ou semi enterrés

Dans le secteur soumis au risque de pollution des sols, aucun réseaux secs ni humides ne devra être implanté.

Il est rajouté pour le volet eaux pluviales

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la voirie, de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

Article 2AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

~~La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra 8m dans la zone 1AUa des lottes et 11m dans la zone 2 AUa de Fourches Vieilles.~~

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder 11m.

Article 2AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.

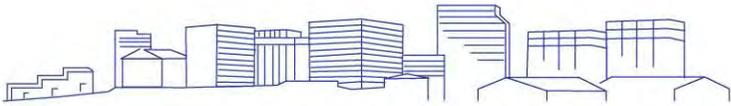
Pour toute opération portant sur un tènement de 2500 m² et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

~~La surface de l'opération des constructions commerciales ou d'activités devra être plantée à hauteur de 10% de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés.~~

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.



Article 11 sur l'aspect extérieur des constructions

Un règlement spécifique à la zone 2AUa est défini :

- Concernant les clôtures

Dans le secteur 2AUa

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.60 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.60m.

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

- Concernant les toitures (article 2)

Dans le secteur 2AUa, les toitures plates (terrasses ou végétalisées) sont admises

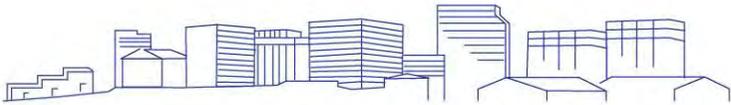
- Concernant les couvertures (article 2)

Dans le secteur 2AUa, les tuiles de couleurs noires ou foncées sont interdites.

- Concernant les couvertures (article 5)

Dans le secteur 2AUa, les toitures plates (terrasses ou végétalisées) sont admises

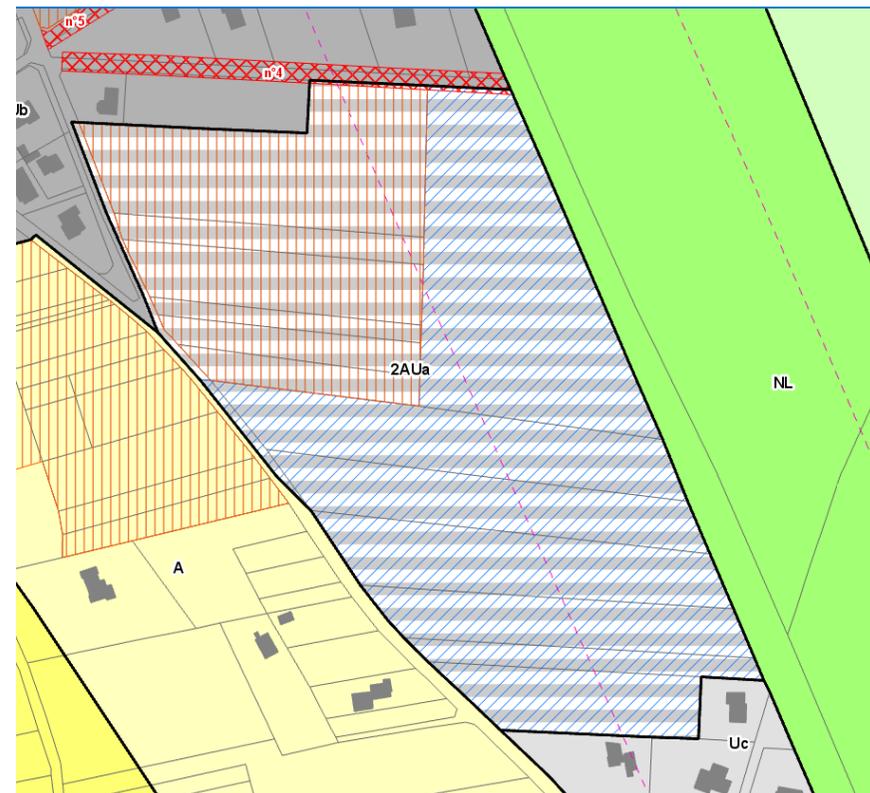
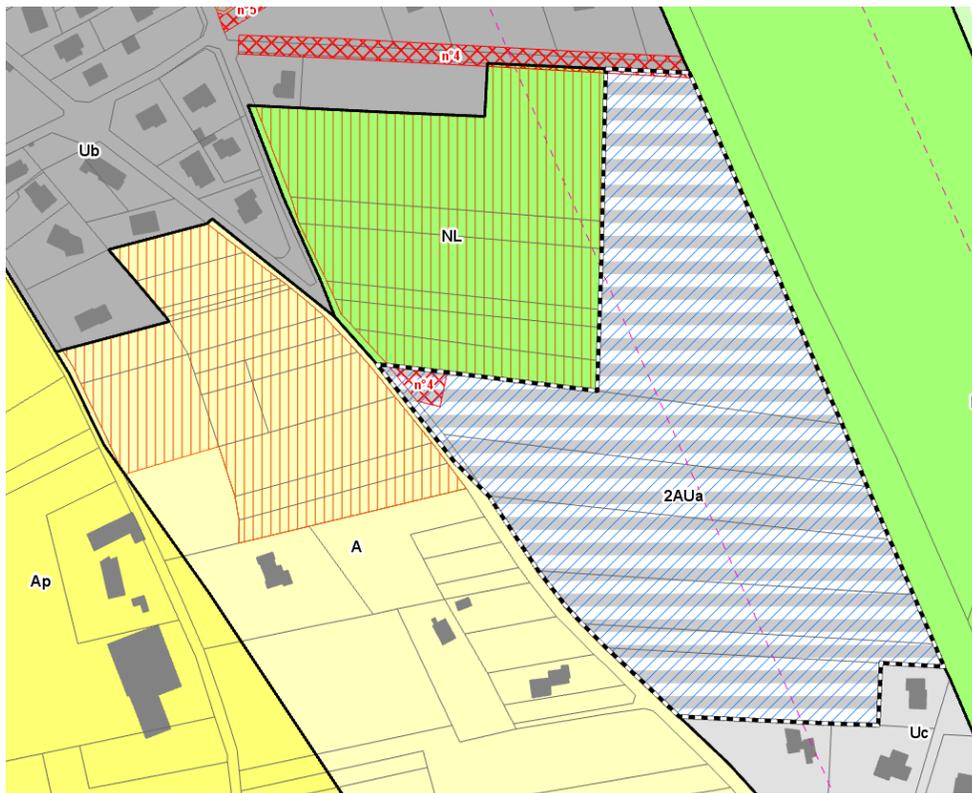
Dans le secteur 2AUa, les tuiles de couleurs noires ou foncées sont interdites.



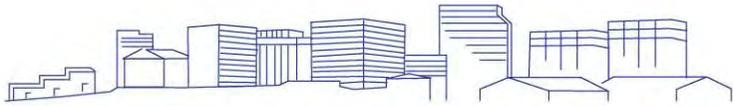
Le document graphique

Le zonage est modifié :

- Suppression de la partie Sud de l'ER4
- La zone 2AUa est agrandie de 2.8 ha. La zone NL est réduite de 2.8 ha.



Le zonage avant (à gauche) et après la révision (à droite)



2.3 Les impacts de la révision sur les surfaces des zones

La surface des zones change. La zone NL est réduite de 2.8 ha, la zone 2AUa est agrandie d'autant.

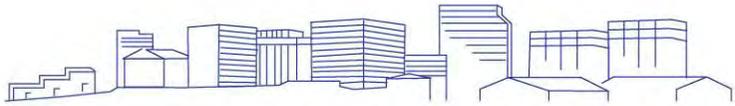
2.4 Impact sur l'environnement

La présente révision n'engendre aucun impact sur l'environnement. Au contraire, l'étude de sol réalisée par la commune permet de clarifier la connaissance sur la pollution réelle du tènement.

Aucune consommation foncière n'est induite par la présente révision avec examen conjoint. En effet, si la zone NL devient 2AUa, celle-ci reste inconstructible.



Commune de la ROCHE DE GLUN
Modification n°1
Rapport de présentation



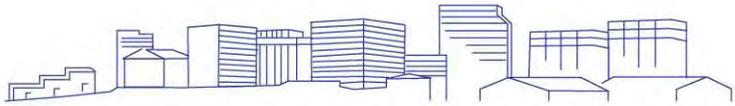
PREAMBULE

La commune de la Roche de Glun est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 29 mars 2011

La présente évolution du PLU a plusieurs objets :

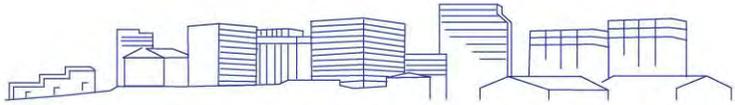
- Modification du zonage pour permettre l'implantation de logements sociaux et d'un pôle médical
- Mise à jour du règlement, notamment par la prise en compte de la loi ALUR (suppression des références au COS...)
- Intégration de la loi Macron d'août 2015.
- Modification du règlement de la zone AUi de l'Île Neuve

La procédure de modification est encadrée par l'article L123-13-2 du code de l'urbanisme.

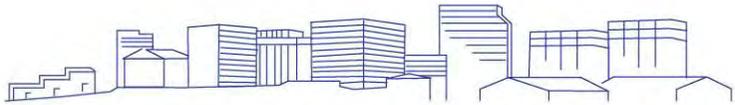


Sommaire

1	PREMIÈRE PARTIE : LE CONTEXTE	4
1.1	Contexte réglementaire :	5
1.2	Rappel des orientations du PLU approuvé :	7
2	DEUXIÈME PARTIE : LA MODIFICATION	9
2.1	Objets de la modification	10
2.2	La traduction dans le dossier réglementaire	16
2.3	Les impacts de la modification sur les surfaces des zones	22
2.4	Impact sur l'environnement	22



PREMIÈRE PARTIE : RAPPEL DU CONTEXTE



1.1 Contexte règlementaire :

Une situation favorable dans l'axe de la vallée du Rhône

La Roche-de-Glun se situe sur un axe d'échange d'intérêt international : la vallée du Rhône. A 9 km de Valence, 9 km de Tain l'Hermitage et 20 km de Romans. La Roche-de-Glun s'inscrit dans l'aire d'influence et d'expansion urbaine de ces agglomérations.

Une commune inscrite dans différents secteurs de projets

La communauté de communes

La Roche de Glun appartient à la communauté de communes Hermitage-Tournonais depuis le 1er janvier 2014. Celle-ci résulte de la fusion des communautés de communes du Pays de l'Hermitage et du Tounonais.

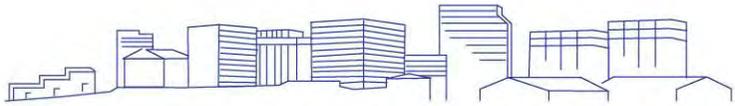
Cette décision résulte de la mise en œuvre de la loi du 16 décembre 2010 dont un des objectifs était de renforcer l'intercommunalité.

Les compétences d'Hermitage Tournonais Communauté de communes portent sur :

- le développement économique
- l'aménagement de l'espace communautaire
- les déchets ménagers et assimilés
- la protection et la mise en valeur de l'environnement
- l'assainissement non collectif
- la voirie d'intérêt communautaire
- la politique en faveur du logement
- l'action sociale d'intérêt communautaire : enfance/jeunesse ; personnes âgées ; santé ; hébergement d'urgence pour les SDF
- les équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- la politique sportive, éducative et culturelle
- l'aménagement numérique
- l'assistance et conseil aux communes membres
- les aires d'accueil des gens du voyage



Le territoire de la communauté de communes Hermitage-Tournonais



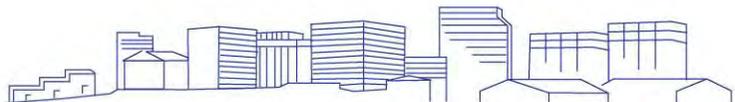
Le SCOT du Grand Rovaltain

La commune de la Roche de Glun est intégrée au territoire du SCOT du Grand Rovaltain qui a été adopté à l'unanimité par le Comité syndical mardi 15 septembre 2015

Les 104 communes du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche partagent le même projet de territoire pour les 25 prochaines années (2015-2040)

4 orientations fondamentales sont actées :

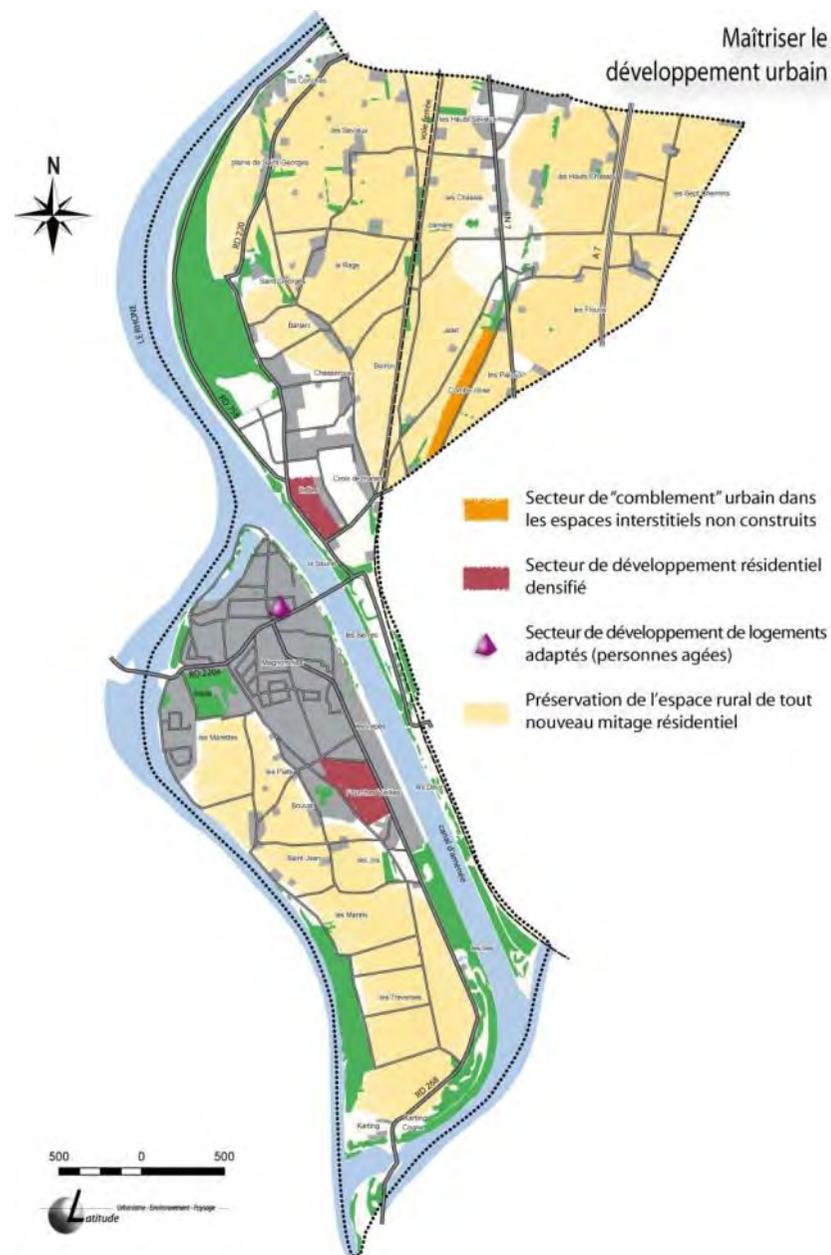
- le développement du territoire au service de la croissance, de l'innovation et de l'emploi,
- la réduction de la consommation des terres agricoles et des espaces naturels patrimoniaux. Le cap est tracé. La réduction de la consommation sera réduite de 50 % par rapport à celle de la décennie précédente (période 2001-2014). **Il ne s'agit pas d'un vœu pieux mais d'un objectif opérationnel,**
- la prise en compte des impératifs de construction de logements locatifs sociaux prévus par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain),
- **l'affirmation des villages ruraux** (57 communes du territoire) comme acteurs clé du développement du Grand Rovaltain. Le projet consacre leur identité et la nécessité de la reconnaître **comme composante cruciale de l'équilibre**, de la cohérence et de la cohésion économique et sociale du territoire du Grand Rovaltain.



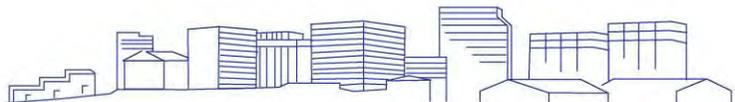
1.2 Rappel des orientations du PLU approuvé :

Ces orientations sont exprimées dans le PADD : Son ambition se décline en plusieurs objectifs.

- Maîtriser le développement résidentiel tout en le diversifiant,
- Soutenir le développement économique,
- Organiser un fonctionnement équilibré de la commune,
- Valoriser la richesse patrimoniale naturelle et préserver la qualité paysagère,
- Assurer des conditions de la pérennité de l'activité agricole dans un équilibre avec le développement résidentiel et économique



Extrait du PADD du PLU en vigueur



La traduction des orientations dans le règlement du PLU

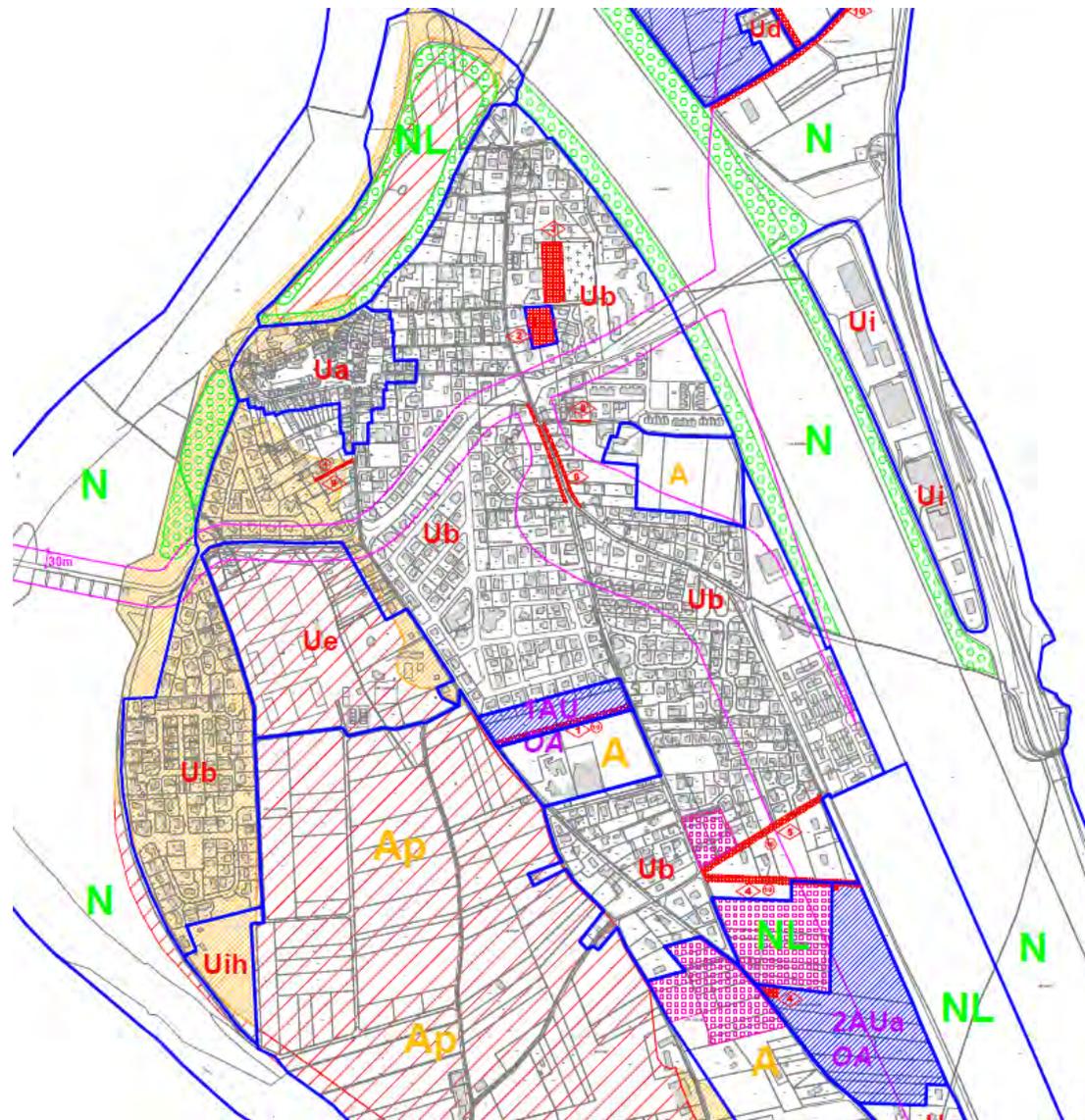
Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU en vigueur distingue quatre types de zones :

Les zones U, dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

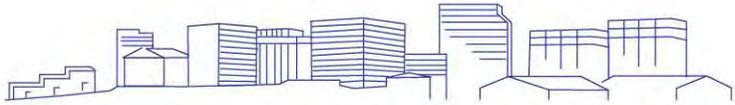
Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

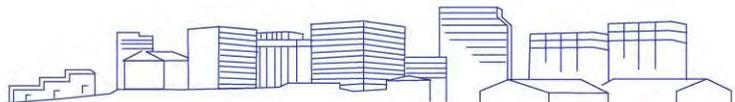
Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



Extrait du zonage du PLU en vigueur



DEUXIÈME PARTIE : LA MODIFICATION



2.1 Objets de la modification

La procédure de modification a les objets suivants :

Le projet photovoltaïque

(Données issues de l'étude d'impact réalisée par CN'air, filiale de la CNR)

Le projet consiste en l'implantation d'un parc photovoltaïque sur l'extension de la ZAE de l'île Neuve, actuellement classée en zone AU1, à vocation d'activités.

La Compagnie Nationale du Rhône a identifié ce site pour les raisons suivantes :

- Site de nature artificielle : plateforme industrielle résultat de l'aménagement du Rhône dans les années 60.
- Permettant la valorisation d'une surface « délaissée » du domaine concédé de la CNR.
- N'interférant avec aucun usage agricole ou périmètre de protection naturel (SIC ZSC, ZPS).
- Eloigné des lieux de vie, des monuments historiques, et présentant une faible sensibilité paysagère...

Le projet solaire de la ZI de la Roche-de-Glun consiste en la construction et l'exploitation d'une installation photovoltaïque installée au sol sur un terrain artificiel (domaine public concédé à la CNR) de surface plane.

La surface mobilisée par le projet est d'environ 5 ha, ce qui permet d'installer une puissance photovoltaïque d'environ 2.6 MWc.

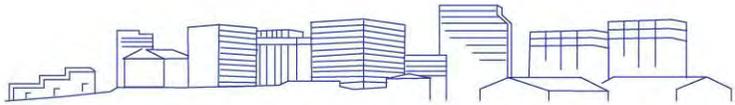
Dans son diagnostic floristique, l'étude d'impact met en évidence la présence, dans l'aire d'étude rapprochée, d'une espèce d'intérêt patrimonial et protégée : **l'Ophioglosse commun**.

Les caractéristiques générales du projet sont les suivantes :

Surface du projet	Environ 5 ha
Puissance électrique instantanée	2.6 MWc
Production énergétique estimée	3700 MWh/an
Durée de vie des installations	30 ans puis démantèlement
Rejet de CO ₂ évité	330 t/an
Consommation équivalent foyer	1230 foyers
Technologie photovoltaïque	Modules silicium polycristallins sur supports fixes
Inclinaison / orientation des capteurs photovoltaïques	25° plein Sud
Hauteur maximum des capteurs	2 m
Type d'ancrages envisagés	Pieux vissés ou battus dans le sol

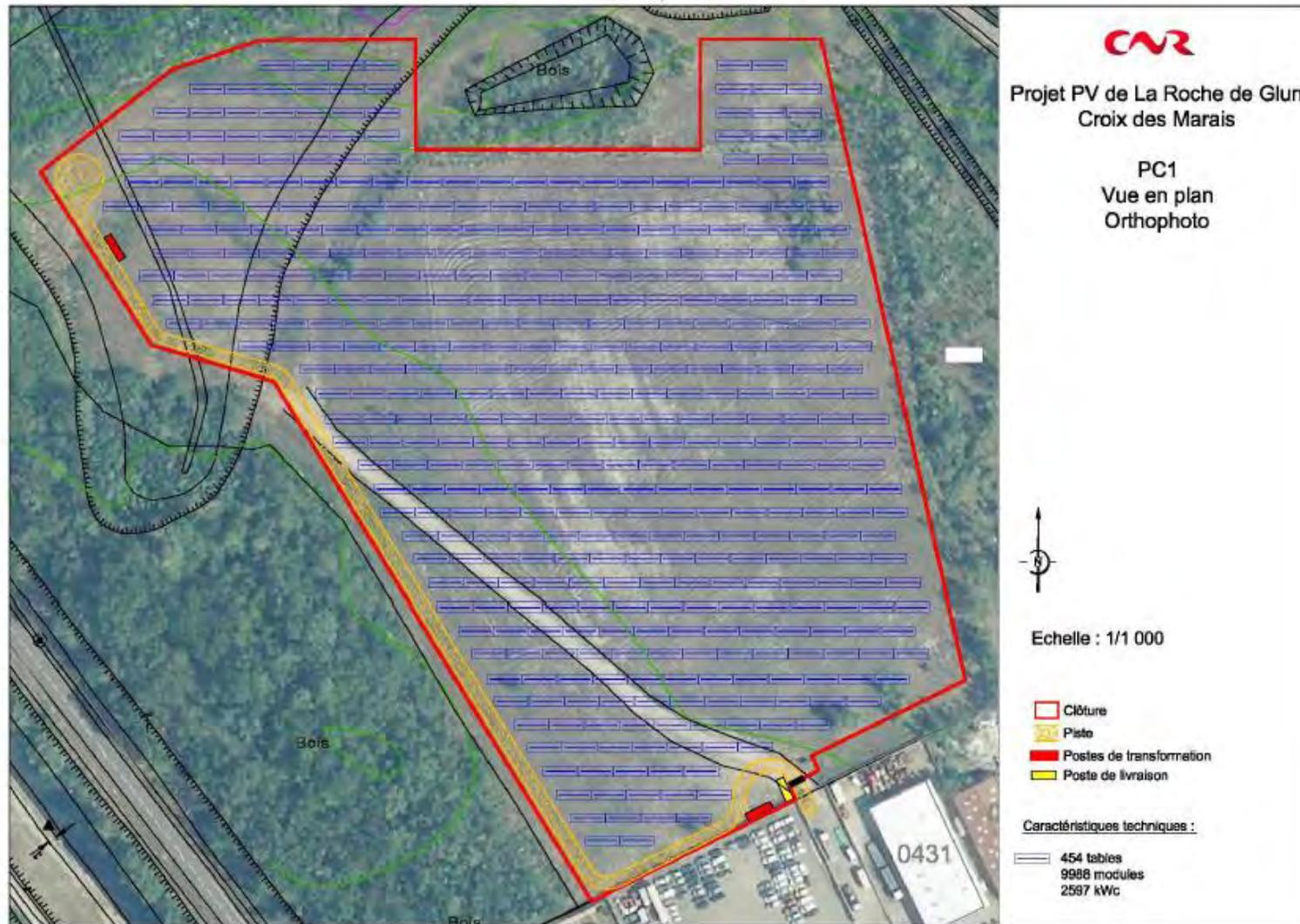
Aménagement de principe d'un parc photovoltaïque au sol et détail d'un capteur photovoltaïque

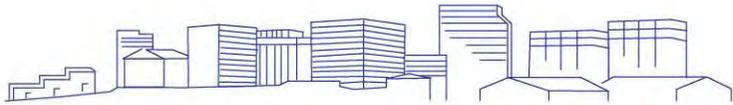




4. EMPRISE DU PROJET

Carte 1 : plan d'implantation du projet





Ophioglosse commun – *Ophioglossum vulgatum* L.

Systématique

Classe : Equisetopsida

Ordre : Ophioglossales

Famille : Ophioglossaceae



Latitude uep

Description

L'Ophioglosse commun se développe à partir d'un rhizome. Les parties aériennes sont composées de deux parties émergeant d'un même pétiole, la fronde stérile, ressemblant à une feuille charnue sans nervures, et la fronde fertile formant un épi grêle.

L'Ophioglosse mesure entre 15 et 30 cm de hauteur, ce qui le rend discret dans les milieux où il se développe. Les pousses apparaissent au printemps avec une fructification en fin de printemps / début d'été, la plante disparaît après la dispersion des spores.

Habitat

L'Ophioglosse commun se développe principalement dans les prairies humides à marécageuses. Cependant, il peut également se développer dans des prairies sèches (mais subissant souvent une période plus humide). L'espèce est plus fréquente dans les milieux ouverts, mais se rencontre parfois en position d'ourlet ou de fourré. C'est une plante des substrats neutres à alcalins.

Menace

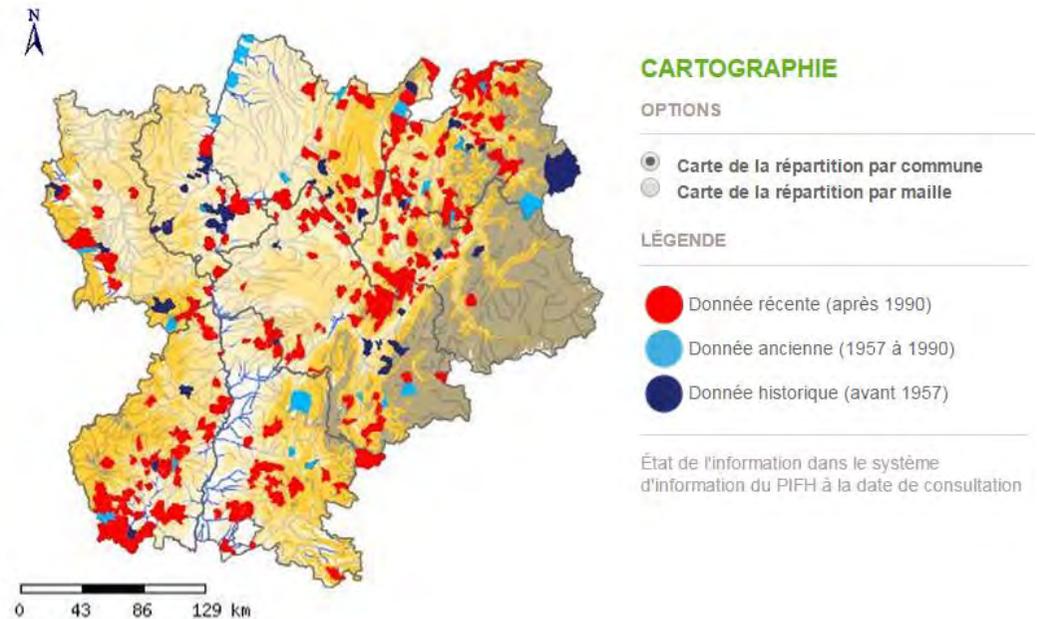
Les menaces qui pèsent sur l'Ophioglosse sont liées à la régression de son habitat par l'intensification des pratiques agricoles.

Distribution et population

L'Ophioglosse commun est une espèce présente dans les régions tempérées de l'hémisphère Nord. En France, l'espèce est présente sur quasiment l'ensemble du territoire, mais semble régresser.

Répartition de l'Ophioglosse commun en Rhône-Alpes

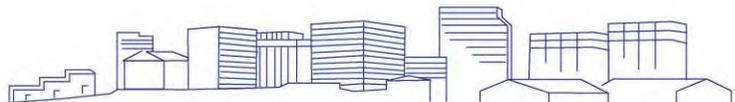
Source : Pôle d'information Flore et Habitats de Rhône-Alpes - 16/10/2015



Protection et statut

Protection : protégée en Rhône-Alpes

Liste Rouge Rhône-Alpes : LC Préoccupation mineure



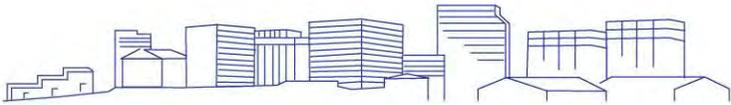
Carte 27 : Synthèse des enjeux naturalistes flore et habitat à l'échelle du site de projet



Carte des enjeux flore et habitat (étude d'impact p74), février 2015



Nouvelle carte de localisation plus précise, note précisant l'étude d'impact, octobre 2015



Le projet cœur de village

La commune développe une opération « cœur de village ». Elle consiste notamment à construire un immeuble comportant des logements sociaux et des logements adaptés aux personnes âgées. Ce projet est porté par DAH.

La commune souhaite également maintenir le jeu de boules, les containers semi-enterrés et d'intégrer le tracé du futur raccordement de la Viarhona.

Les principes d'aménagements (extrait du projet):

Mettre en valeur le patrimoine naturel

- Orienter les constructions afin de profiter du paysage sur le canal et Monts d'Ardèche.
- Préserver le maximum d'arbres existants contribue à la qualité du site
- Créer des clôtures végétales (biodiversité)

S'inscrire dans le quartier

- Desservir l'opération par l'aménagement d'une voie publique qui intègre l'accès et le stationnement du jeu de boules, containers et raccordement aux voies vertes,
- Respecter l'échelle du bâti environnant

Aménager des cheminements piétons à l'intérieur de la parcelle et espaces de rencontre protégés (placettes, potagers...)

- Créer un espace de rencontre facilement accessible pour les personnes âgées protégé du vent et ombragé, des cheminements pour la promenade,
- aménager un parking privatif avec places PMR faciles d'accès

Construire un habitat intermédiaire regroupant personnes âgées et familles:

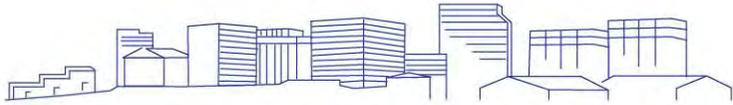
- des petits logements accessibles aux PMR, desservis par ascenseur
- des espaces privatifs extérieurs (loggias) orientés vers le paysage
- un espace de stationnement privatif

Avec le règlement du PLU actuel, la hauteur est limitée à 8m, soit R+1. 20 logements peuvent être construits.

Toutefois, afin d'optimiser l'opération et au vue de l'intégration de l'opération dans le site, il est possible de réaliser une opération en R+2 (hauteur équivalente à la maison de retraite existante qui est sur la même rive du canal). Environ 25 logements pourraient ainsi y être construits.

Pour cela, il est nécessaire de modifier le PLU afin d'augmenter la hauteur. Ainsi, un secteur spécifique au titre de l'article L-127-1 du code de l'urbanisme sera créé :

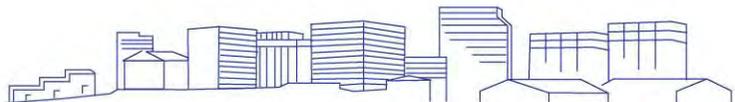
« Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ».



Localisation du secteur du projet cœur de village



Données issues de la note de projet, susceptible de modification



Mise à jour du règlement

- Suppression des COS inscrits en zone Uc et Ud, cette disposition ayant été supprimée des PLU avec la loi ALUR
- Mise à jour des références du code de l'urbanisme (par exemple l'article L-123-1-5§7 est remplacé par le L-123-1-5 II 2°).
- Nouvelle rédaction de l'article définissant les clôtures. Actuellement une partie des prescriptions étant inscrites à l'article 10 et une autre partie à l'article 11 du règlement. De plus, les formulations étaient parfois peu claires et causaient des soucis d'interprétations.
- Intégration de la loi MACRON. Afin de gérer les habitations des non agriculteurs situées en zones A et N, la commune intègre la loi MACRON et autorise ainsi les extensions, annexes et piscines. Certaines dispositions réglementaires étant devenues illégales dans les zones N (comme le changement de destination automatique, sans repérage spécifique) sont supprimées.

Modification du zonage

- Le plan de zonage affiche le PSS (Plan des Surfaces Submersibles) qui était en vigueur au moment de l'approbation du PLU. Le PPRI a depuis été approuvé le 30 janvier 2014. Le zonage du PSS sur le plan de zonage n'a donc plus lieu d'être. Le PPRI étant une servitude, celui-ci est annexé au PLU.
- Inscription d'éléments remarquables sur les secteurs à fort enjeu écologiques sur la zone de l'île Neuve, à savoir sur la Grenouille Agile et l'Ophioglosse commun. Concernant cette dernière, la surface protégée au titre du L.123-1-5 II 2° du code de l'urbanisme peut apparaître plus importante que celle inscrite dans l'étude d'impact. En effet, cette surface tient compte non seulement de la localisation avérée des fougères mais également des localisations probables, l'étude d'impact n'ayant pas étudiée précisément l'intégralité du tènement sur ce point.

2.2 La traduction dans le dossier réglementaire

Le rapport de présentation

Aucune modification n'est apportée.

Le PADD

Aucune modification n'est apportée.

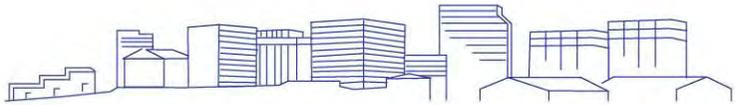
Les emplacements réservés

Aucune modification n'est apportée.

Les orientations d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement « l'île neuve » est modifiée. Il permet l'implantation du champ photovoltaïque, l'implantation de nouvelles activités économiques et rend inconstructible les secteurs où sont localisés les espèces protégées.





Les annexes

Le PSS est retiré des annexes et remplacée par le PPRI en vigueur.
Le PLU des SUP à jour est également ajouté.

Le règlement

Le règlement est modifié.

- Suppression des COS sur les zones Uc et Ud. Cette prescription n'existe plus depuis la loi ALUR.
- Article Ub2

Il est rajouté la phrase suivante :

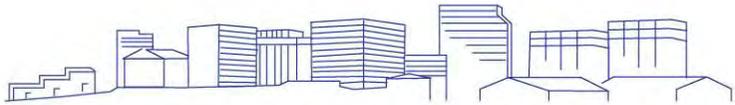
« Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L-127-1 du code de l'urbanisme, les constructions bénéficient d'une majoration de 50 % du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol ».

- Zone A2

Il est rajouté :

« Les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos est encore assuré à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m² de surface de plancher

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension + les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules). Cette extension ne pourra représenter plus de 33% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du dossier de modification.
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
- 2 annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et de moins de 40m² d'emprise au sol au total des 2 annexes et si elles sont localisées à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines, d'une surface maximale de 50m², liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale ».



- Article N2, dans les secteurs N et Np

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et au renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la gestion hydraulique du fleuve Rhône dans le cadre de la concession qu'elle a reçu de l'Etat et sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

~~Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.~~

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

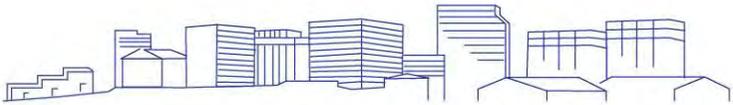
~~Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos est encore assuré à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m² :~~

~~— Le changement de destination pour des activités de loisir, d'accueil touristique, d'hébergement touristique, et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique sans limitation de SHON et dans le volume bâti existant~~

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos est encore assuré à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m² ~~et sous réserve que la SHON totale (incluant la SHON existante + la SHON créée par changement de destination + la SHON créée par extension) ne dépasse pas 250 m² par bâtiment :~~

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension. + les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules). Cette extension ne pourra représenter plus de 33% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du dossier de modification.
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
 - ~~— Les changements de destination pour création de logement, de bureau dans le volume bâti existant et sans modification de volume dans la limite de 250 m² de SHON et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique.~~
 - ~~— Les 2 annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et de 20 m² moins de 40m² d'emprise au sol au total des 2 annexes et si elles sont localisées à une distance de moins de 30 m 20 m de la construction principale.~~
- Les piscines, d'une surface maximale de 50m², liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 30 m 20 m de la construction principale ;

~~Les changements de destination pour création de logement, de bureau dans le volume bâti existant et sans modification de volume dans la limite de 250 m² de surface de plancher et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique.~~



- La hauteur des clôtures est clarifiée et simplifiée. Celles-ci sont dorénavant règlementées à l'article 11

Nouvelle rédaction :

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Lorsque la clôture est un mur de soutènement :

Sa hauteur mesurée sur l'espace public ne pourra excéder 1.60 m. Si la hauteur du soutènement existant est déjà supérieure à 1.60 m aucun mur n'est admis en clôture, seul un système à claire voie est autorisé.

Dans les zones urbaines (U et AU)

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.60 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.60m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60m. Le mur ne doit pas engendrer de problème de sécurité, notamment de mauvaises visibilité dans les secteurs de carrefours.

Les murs sauf s'ils sont en pierres devront obligatoirement être enduits. Les enduits devront être de finition fine (gratté fin). Si les murs sont en pierres les joints ne devront pas être saillants, les joints devront être de teinte naturelle.

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

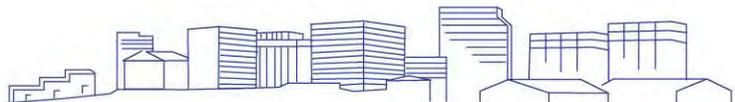
Dans les zones agricoles et naturelles (A et N)

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.60 m
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie d'une hauteur maximale de 1 m, la hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 1.60m.

Les murs sauf s'ils sont en pierres devront obligatoirement être enduits. Les enduits devront être de finition fine (gratté fin). Si les murs sont en pierres les joints ne devront pas être saillants, les joints devront être de teinte naturelle.

Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.



Le document graphique

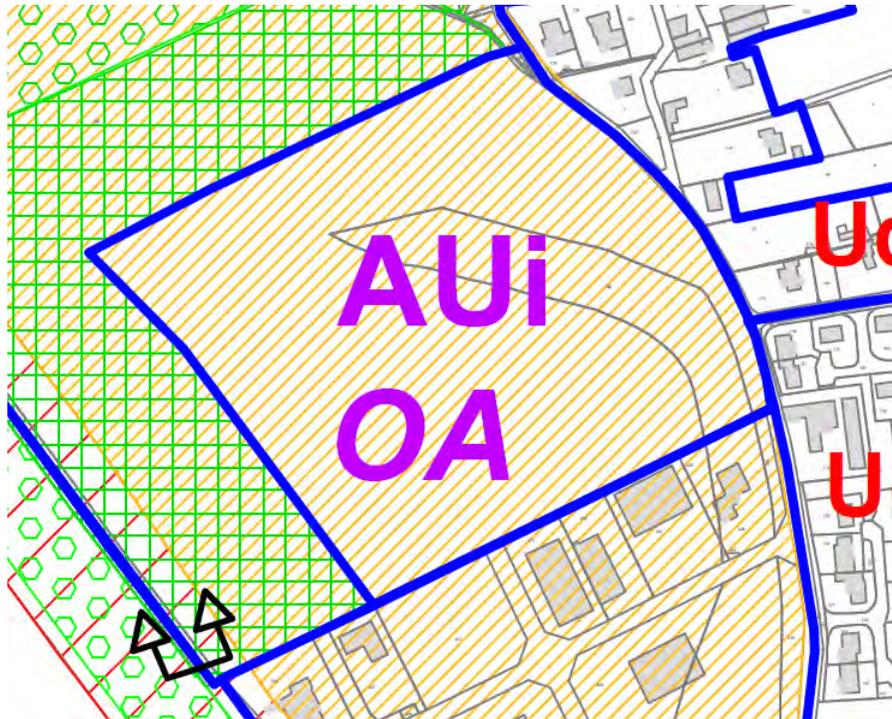
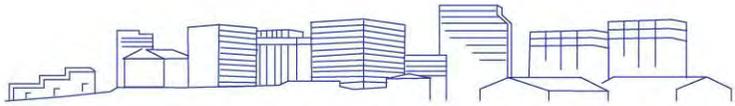
Le zonage est modifié :

- Suppression du Plan des Surfaces Submersibles du zonage
- Création d'une trame indiquant la mise en place de l'article L-127-1 du code de l'urbanisme.
- Inscription d'éléments remarquables sur les secteurs à fort enjeux écologiques sur la zone de l'île Neuve.



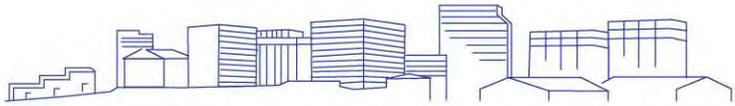
Intégration de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme

Le zonage avant (à gauche) et après la modification (à droite)



Intégration de l'article L.127-1 5 III 2° du code de l'urbanisme sur la zone AUi de l'Ile Neuve.

Le zonage avant (à gauche) et après la modification (à droite)



2.3 Les impacts de la modification sur les surfaces des zones

La surface des zones ne change pas.

2.4 Impact sur l'environnement

La présente modification n'engendre aucun impact sur l'environnement. La mise en place d'un secteur soumis à l'article L.127-1 va permettre d'augmenter la densité de construction sur un secteur en dent creuse et donc de limiter la consommation foncière.

Concernant la zone de l'île neuve, celle-ci a fait l'objet d'une étude d'impact. Les secteurs à forts enjeux écologiques sont protégés en éléments remarquables sur la zone de l'île Neuve. Le PLU, avant cette présente modification, n'inscrivait aucune protection sur la zone AUi.

Aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

Commune de La Roche-de-Glun



Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

Approbation

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE	LE DIAGNOSTIC COMMUNAL	4
I - Présentation du territoire		7
1 - Une situation favorable dans l'axe de la vallée du Rhône		7
2 - Une commune inscrite dans différents secteurs de projets		7
3 – Brefs repères historiques		8
II - Analyse paysagère		9
1 - Contexte général		9
2 - Les séquences paysagères		9
III - Etat initial de l'environnement		15
1 - Contexte physique		15
2 - Contexte naturel		21
3 - Contexte humain		28
IV - Situation urbaine		35
1 - L'urbanisation et les dynamiques récentes		35
2 - L'organisation urbaine		38
3 - Le fonctionnement urbain		42
4 - Les équipements		44
5 – Le paysage urbain et le patrimoine		46
V - Evolutions socio-économiques		47
1 - La population		47
2 - L'habitat		50
3 - Les activités		52
4 - L'agriculture		53
VI - Le document d'urbanisme antérieur		56
1 - Le POS		56
2 - Le potentiel constructible actuel		56
VII - Contraintes d'aménagement		58
VIII - Enjeux de développement		59

DEUXIEME PARTIE	LES DISPOSITIONS DU PLU	62
I - Le cadrage général du PLU		63
II - Le projet d'aménagement et de développement durable.....		64
1 - Justification des choix retenus pour l'élaboration du PADD		64
2 - Le PADD		66
3 - Les orientations d'aménagement		67
III - Le projet réglementaire		69
IV - L'impact du PLU sur l'état initial de l'environnement.....		81
1 - les extensions urbaines.....		82
2 - La préservation des milieux naturels et des espaces agricoles		83
3 - La préservation de la qualité des eaux.....		84
4 - La valorisation des paysages et l'amélioration du cadre de vie		84
5 - La prévention des risques naturels et technologiques		84
6 - Les déplacements et le cadre de vie		84

PREMIERE PARTIE LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

Profil

Superficie : 1 279 ha

Population en 1990 : 2 800 habitants

Population en 1999 : 2 740 habitants

Population en 2007 : 3 139 habitants

Densité au Km² : 239 habitants/km²

Altitude moyenne : 103 m à 147 m

Rythme annuel de la construction : 27 logements/an (période 2000 à 2006)

Historique du document d'urbanisme :

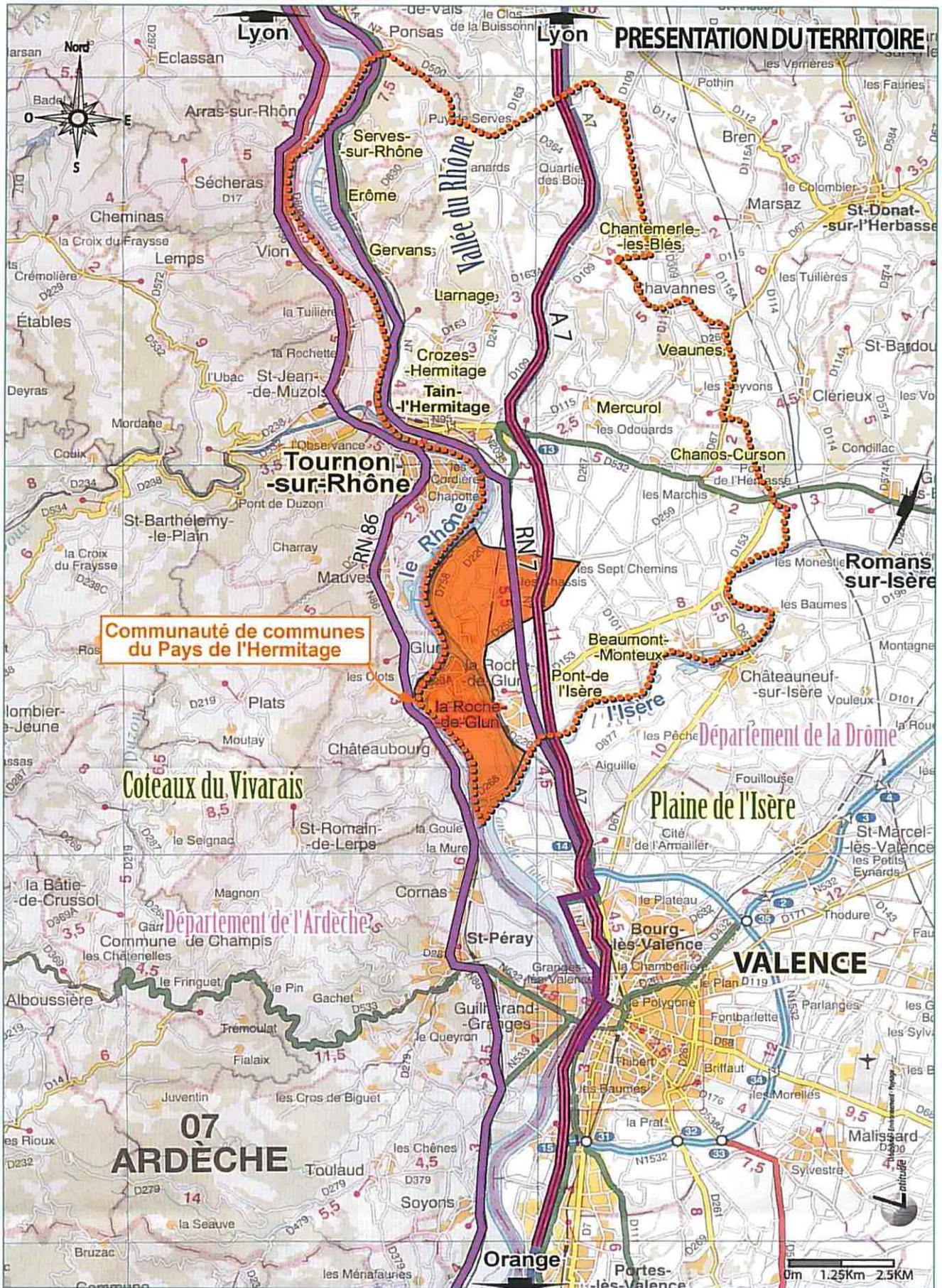
- POS élaboré en 1991 et révisé en 2000

Commune appartenant au territoire :

- de la communauté de communes du Pays de l'Hermitage,

Ses limites territoriales sont définies par :

- Châteauneuf de l'Isère, Pont de l'Isère et Chanos Curson à l'Est,
- Mercurool et Tain l'Hermitage au Nord,
- Mauves et Glun à l'Ouest,
- Chateaubourg au Sud.



I - Présentation du territoire

1 - Une situation favorable dans l'axe de la vallée du Rhône

La Roche-de-Glun se situe sur un axe d'échange d'intérêt international : la vallée du Rhône. A 9 km de Valence, 9 km de Tain l'Hermitage et 20 km de Romans. La Roche-de-Glun s'inscrit dans l'aire d'influence et d'expansion urbaine de ces agglomérations.

2 - Une commune inscrite dans différents secteurs de projets

• La communauté de communes

La commune de la Roche-de-Glun fait partie de la communauté de communes du Pays de l'Hermitage, qui rassemble les communes drômoises rattachées au pôle urbain de Tain/Tournon (Beaumont-Montoux, Chanos-Curson, Chantemerle les Blés, Crozes-Hermitage, Erôme, Gervans, Larnage, Mercuriol, Pont de l'Isère, la Roche de Glun, Serves sur Rhône, Tain l'Hermitage, Veaunes). Cette Communauté de Communes, créée en 2002, est issue d'un précédent EPCI, le SIAMAT (Syndicat Intercommunal d'Actions Multiples et d'Aménagement du Territoire) du Pays de l'Hermitage.

Cette Communauté de Communes est dotée de la compétence en matière :

- d'aménagement de l'espace Communautaire : SCOT, ZAC et autres politiques d'aménagement du territoire ;
- de développement économique ;
- de protection et de mise en valeur de l'environnement : ordures ménagères, assainissement, circuits de randonnée,...
- des zones d'activités communautaires ;
- de politique du logement, de la petite enfance, de culture, d'éducation, de sport, de social et d'insertion.

• Le SCOT

La commune de la Roche de Glun est intégrée au territoire du SCOT Rovaltain Drôme Ardèche qui a été fixé par arrêté le 8 octobre 2009.

La communauté de communes du Pays de l'Hermitage a intégré ce périmètre en 2010 (arrêté préfectoral n°2010 363 0009).

• CDRA Drôme des Collines

Une charte de territoire du pays de la Drôme des Collines fédère 7 communautés de communes et six communes isolées dans un projet de territoire qui définit les grands axes de développement pour les dix années à venir :

- renforcer l'identité culturelles et touristique (offre touristique, savoir-faire locaux) ;
- accompagner l'évolution des secteurs économiques du territoire (mise en cohérence du développement économique et des zones d'activités) ;
- doter le territoire de ressources humaines adaptées (formation) ;
- favoriser la complémentarité urbain/rural (maîtrise de l'étalement urbain, organisation des transports, protection des espaces naturels) ;
- favoriser la qualité de vie et la cohésion sociale (développement de l'offre en services de l'offre culturelle, insertion) ;
- développer une collaboration avec les territoires limitrophes (transports, recherche).

• Autres documents supra communaux

La commune n'est pas concernée par d'autres documents à l'échelle supra communale et qui pourraient s'imposer au PLU (PLH, PDU).

3 – Brefs repères historiques

Les premières traces d'occupation humaine dans la région remontent au paléolithique, les premiers hommes de la région vivaient dans des grottes à Chateaubourg et à Soyons.

Les habitants de l'époque se sont installés sur la rive gauche du Rhône pour vivre de la chasse, de la pêche et de la récolte de fruits sauvages. L'agriculture est apparue il y a environ 600 ans avant JC (culture du blé et de l'orge).

À Moyen Âge, la Roche devient une ville fortifiée, en raison de sa position stratégique, comme en témoigne la présence de remparts (édifiés au 14^e siècle).

La Roche de Glun était rattachée à Pont de l'Isère jusqu'en 1866.

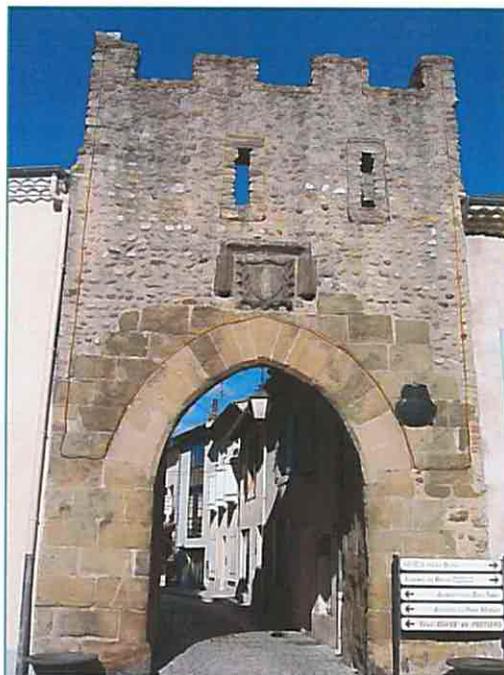
Patrimoine et archéologie

La richesse historique de ce passé est toujours présente avec deux monuments protégés au titre des Monuments Historiques sur la commune :

- la tour de la maison Diane de Poitiers, inscrite sur la liste des édifices protégés au titre de l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 27 juin 1983 ;
- la porte fortifiée dite de Roussillon sur l'ancien rempart inscrite sur la liste des édifices protégés au titre de l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 7 septembre 1978.

Trois entités archéologiques sont recensées sur le territoire communal :

- centre-ville : constructions gallo-romaine, rempart, porte, château fort, maison de Diane de Poitiers (Moyen Âge),
- Saint-Jean : occupation gallo-romaine et chapelle (Moyen Âge),
- Plaine de Saint-Georges : occupation gallo-romaine.



II - Analyse paysagère

1 - Contexte général

Le paysage communal dispose d'une situation particulière, au droit du grand ensemble naturel de la vallée du Rhône.

Ainsi, aux alentours du bourg, le paysage est perçu dans sa dimension première et naturelle, avec de grandes étendues de vergers, et les montagnes ardéchoises en arrière-plan.

A l'échelle communale, le paysage est structuré par la présence du Rhône et de ses aménagements et par les différentes infrastructures qui le traverse (la RN 7, l'autoroute A 7 et la voie ferrée). Ainsi le paysage fluvial est omniprésent même s'il devient moins perceptible depuis la zone urbaine qui en profite assez peu. En effet l'urbanisation a souvent tourné le dos au fleuve (sauf en ce qui concerne les zones d'activités souvent implantées à proximité du fleuve ou du canal).

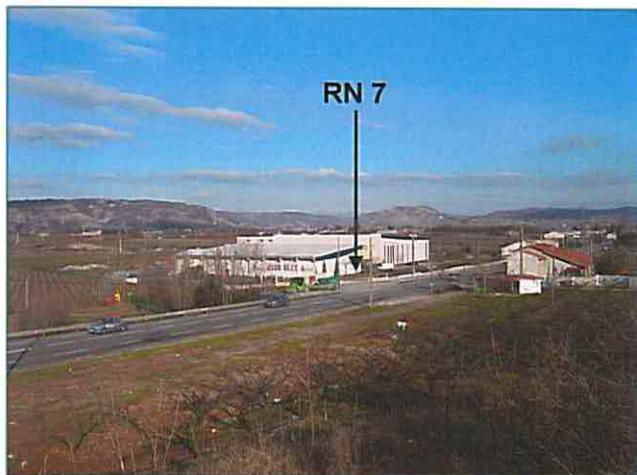
2 - Les séquences paysagères

Le contexte présenté ci-avant, conditionne la présence de cinq principales séquences paysagères :

Les terrasses alluviales

Cette séquence se caractérise par une succession de terrasses alluviales qui s'échelonnent en direction du Rhône et par la présence de vergers et de vignes. Elle permet de vastes perceptions en direction des monts de l'Ardèche et est recoupée par plusieurs infrastructures : A 7, RN 7 et voie ferrée. Le paysage est assez homogène, mais marqué par quelques éléments comme l'entreprise Jaboulet en bordure de la RN 7.

La traversée de la commune depuis la RN7 est marquée par un paysage agricole en cours de mutation vers un paysage commercial et industriel non traité. Il en résulte une succession de vergers et d'emprises industrielles assez hétéroclites.

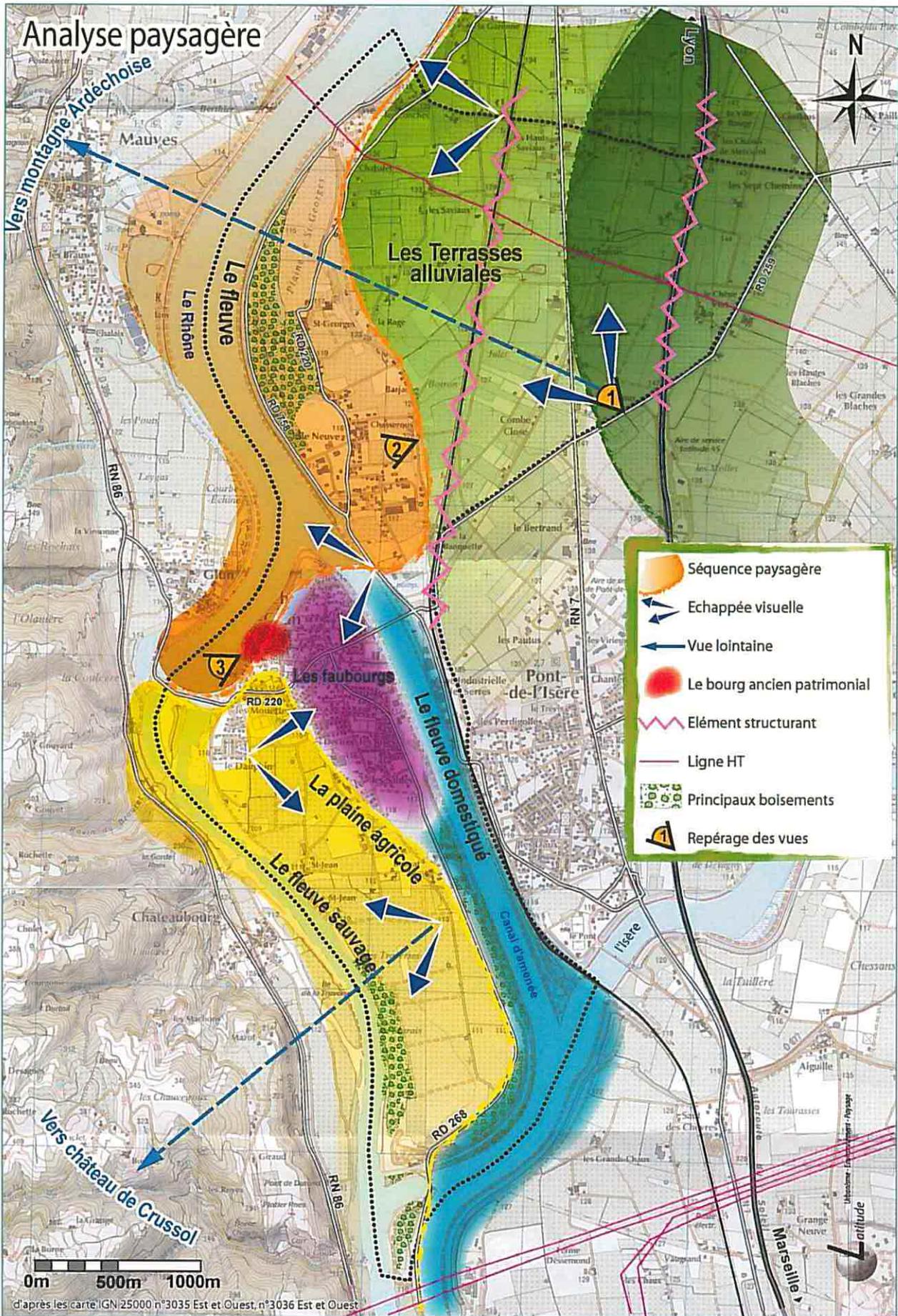


La plaine de St Georges

Cette plaine inondable est marquée par la présence du hameau de St-Georges, par un bâti rural dispersé et par le front boisé de la forêt alluviale en arrière-plan.



La zone d'activités de l'île Neuve en bordure Sud constitue un élément particulier, où les bâtiments d'activités et les habitations sont mêlés. Les ambiances sont assez routières et la qualité du cadre de vie reste à améliorer.



Les vues panoramiques



Le centre ancien

Le centre patrimonial de la commune est assez restreint et concentré autour de la mairie et de l'église. Il est marqué par un patrimoine historique et par quelques aménagements paysagers (platanes, place de la mairie,...).

Bien que situé en bordure, le plan d'eau contribue à la qualité de cet ensemble patrimonial et paysager.



Le canal d'aménagé : un paysage « artificiel »

Créé par l'Homme, ce paysage est remarquable car il offre de vastes perceptions aux promeneurs et marque la présence de l'eau sur le territoire.

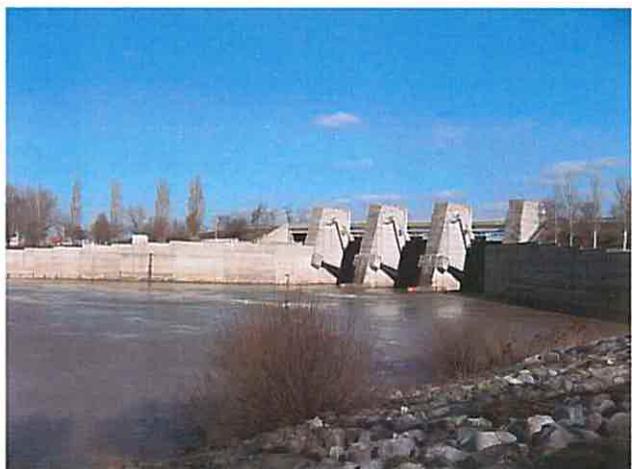
Les barrages sont également marquants et rappellent encore plus la dimension « domestiquée » du fleuve.

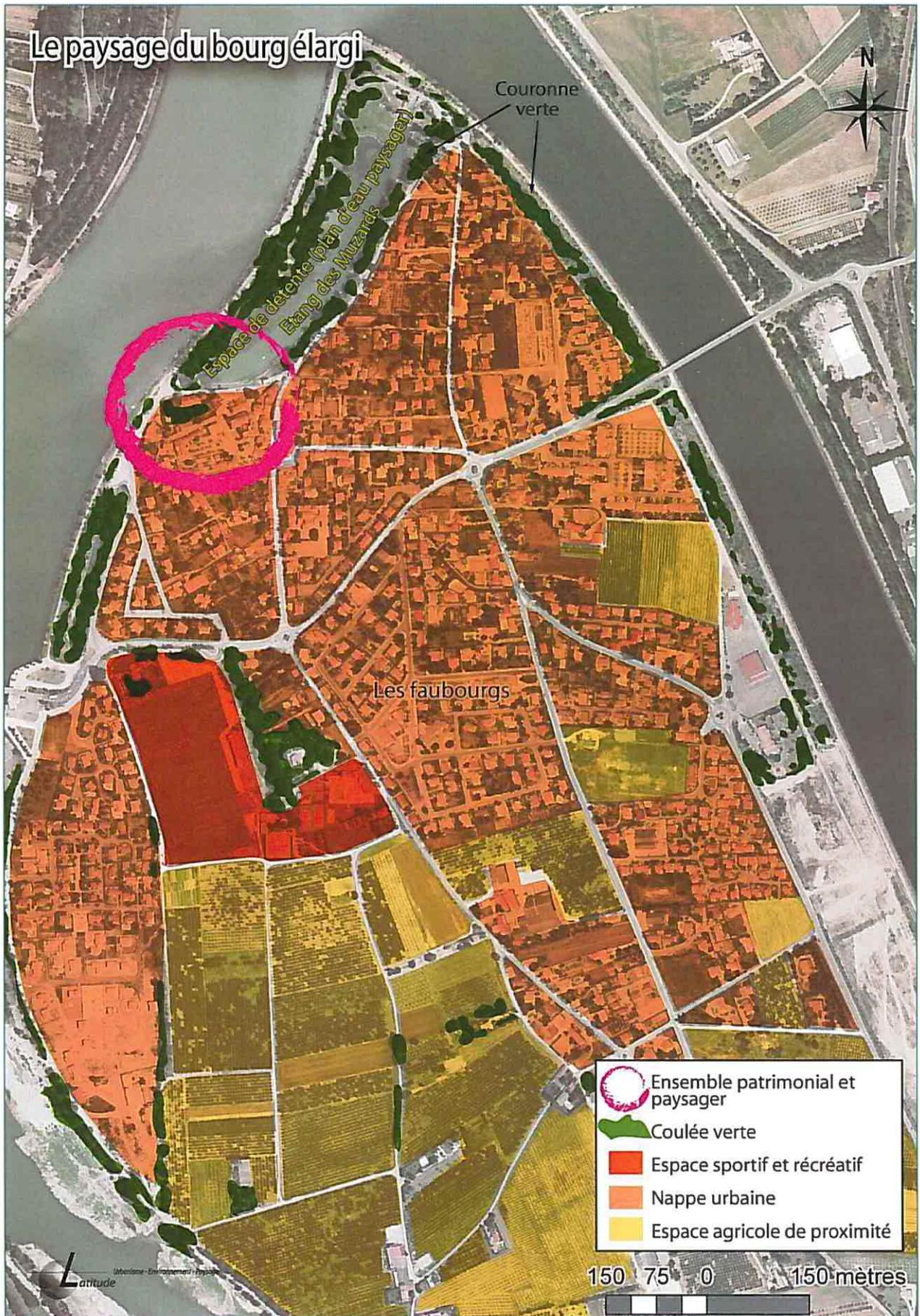


Les « faubourgs »

A la Roche de Glun, la nappe urbaine s'est étalée dans la plaine située « hors d'eau », sous forme de lotissements relativement homogènes.

Le végétal est peu présent avec toutefois quelques arbres d'alignement, des petits bosquets et une couronne verte le long des contres-canaux du Rhône. Cette séquence est marquée par des ambiances assez routières, avec notamment la RD 220 et ses giratoires.





La plaine agricole Sud

Cette séquence se résume en une vaste plaine arboricole, bordée de boisements alluviaux à l'Ouest et parsemé d'un bâti rural peu présent et dispersé.

En bordure Sud, le circuit de karting est peu perçu mais contraste avec l'ambiance généralement très naturelle des alentours.

Les principaux enjeux du paysage communal concernent :

- le renforcement du traitement paysager des espaces publics : amélioration du cadre de vie par la mise en place d'aménagements paysagers et de liaisons douces,
- le traitement paysager de la RN 7,
- le maintien des espaces verts à vocation récréative,
- le renforcement des liaisons paysagères avec la partie naturelle. En effet, les berges du Rhône permettraient de valoriser le paysage communal, suffisamment minéral.



III - Etat initial de l'environnement

1 - Contexte physique

➤ 1.1 - Topographie et géologie

Du fait de sa situation dans le couloir rhodanien, le territoire communal est relativement plat, avec toutefois des terrasses alluviales qui créent quelques reliefs. Les niveaux de terrasse proviennent de l'érosion des anciennes nappes alluviales.

Le sol est riche en gisements alluvionnaires de graviers, sable et galets.

➤ 1.2 – Climatologie

La région de Valence est soumise à un climat de transition où se mêlent à la fois des influences continentales et des influences méditerranéennes marquées, du fait de son appartenance au sillon rhodanien.

Le vent constitue l'élément essentiel du climat de cette région. En effet, les vents se caractérisent, la plupart du temps, par des forces (couramment supérieures à 15 m/s) et des fréquences élevées. L'orientation de la vallée du Rhône joue un rôle déterminant sur la direction des vents dominants. Seuls les vents d'orientation Nord-sud influencent significativement cette région, le vent du Nord, qui souffle en moyenne 180 jours par an, est nettement prépondérant. Ce dernier, se renforce plus au Sud pour donner le Mistral, un vent sec et froid qui abaisse les températures et intensifie l'évapotranspiration ; il est ainsi responsable des gelées tardives de printemps et de l'aggravation des sécheresses estivales.

Les précipitations sont en moyennes assez peu abondantes et atteignent environ 840 mm par an (source: Météo de la France - Kessler & Chambraud, 1990). Néanmoins, certaines années peuvent connaître des précipitations plus importantes. Ces précipitations ne se répartissent pas de façon homogène sur l'ensemble de l'année.

En effet, si elles présentent une nette diminution durant le mois de juillet (sécheresse estivale), elles sont beaucoup plus abondantes en automne (septembre et octobre) où elles se caractérisent par des épisodes orageux de très forte intensité.

L'amplitude thermique annuelle est importante, les températures les plus froides se produisant généralement en décembre et en janvier, avec des températures minimales quotidiennes de l'ordre de 1°C, et les plus chaudes en juillet et août avec des températures maximales quotidiennes aux alentours de 27 et 28 °C.

➤ 1.3 - Hydrogéologie

Un captage d'alimentation en eau potable est présent sur la commune au niveau du quartier « Croix du Marais », les périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés ont été définis pour ce captage.

La commune est alimentée en eau par le Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de la Roche de Glun/Pont de l'Isère.

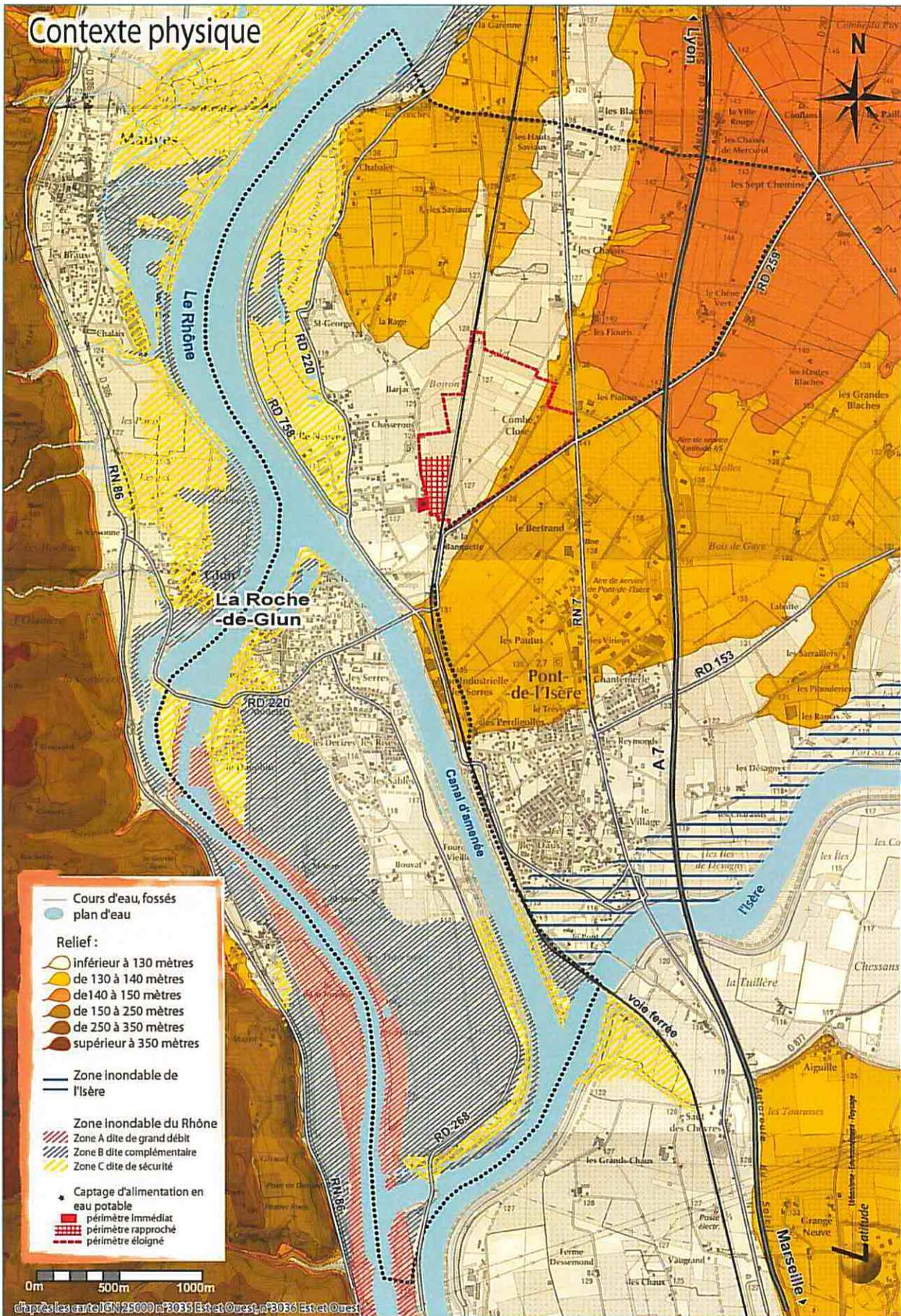
Ainsi, les eaux souterraines sont assez sensibles et leur vulnérabilité est importante du fait de la perméabilité importante des sols.

Les nappes alluviales du Rhône et de l'Isère, ainsi que les nappes des plus hautes terrasses sont inscrites dans la zone vulnérable du bassin RMC, au titre de la directive CEE « nitrates » du 12 décembre 1991, et de l'arrêté préfectoral n°01-4754 du 23 octobre 2001.

Notions de sensibilité et de vulnérabilité des aquifères

La sensibilité d'un aquifère est définie d'après la qualité de l'eau souterraine, l'utilisation de la nappe (actuelle ou potentielle), l'importance des réserves et des ouvrages de captages réalisés ou en projets.

La vulnérabilité d'un aquifère dépend, quant à elle, de la perméabilité du milieu et du degré de protection que lui assure la couverture superficielle en fonction de sa nature et de son épaisseur.

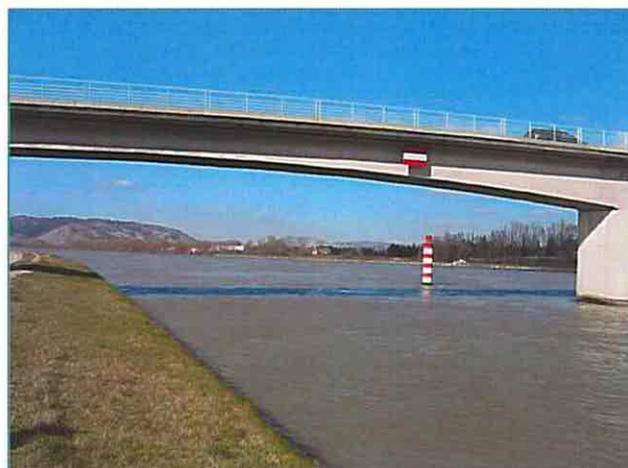


➤ 1.4 - Hydrologie et qualité des eaux

Le réseau hydrographique communal est constitué du Rhône qui se sépare en deux du fait des aménagements hydrauliques : l'ancien Rhône (à l'Ouest) et le canal d'amenée ou canal de navigation (à l'Est). L'Isère est très localement concernée au Sud-Est. Des contre-canaux sont également présents et comporte des eaux de bonne qualité (filtration).

Le Rhône prend sa source d'un glacier dans les Alpes suisses, le glacier de la Furka et coule pendant 812 kilomètre avant de rejoindre la mer.

De nombreux aménagements hydrauliques ont été réalisés depuis 1960 par la CNR. Ces aménagements ont notamment permis de limiter les inondations et divagations par endiguement, de faciliter la navigation sur des canaux de dérivation et de produire de l'électricité au niveau des barrages (usines hydroélectriques).



Le canal d'amenée



Le Rhône



Le contre-canal

Qualité des eaux

Le Rhône

D'après la carte de qualité des cours d'eau en Rhône-Alpes (synthèse des données acquises de 1988 à 1994), éditée par l'Agence de l'eau Rhône-Méditerranée-Corse et la Direction Régionale de l'Environnement Rhône-Alpes, la qualité des eaux du Rhône au droit du secteur est en classe 2 (eau de qualité médiocre, pollution nette), cette qualité s'améliorant sensiblement en aval de la confluence avec l'Isère sous le bénéfice de l'adjonction d'eaux d'assez bonne qualité.

La notion d'objectif de qualité à atteindre pour un cours d'eau est étroitement liée aux utilisations actuelles et / ou futures de son eau et donc de sa protection. L'objectif d'amélioration de la qualité des eaux du Rhône correspond à des eaux d'assez bonne qualité (indice 1 B).

L'Isère

D'après les données de l'Agence de l'eau (Châteauneuf/Isère - 2004), la qualité des eaux de l'Isère est plutôt moyenne avec des éléments de dégradation en ce qui concerne les micropolluants et les pesticides (révélateurs des traitements liés à l'arboriculture). De même, la qualité biologique des eaux est moyenne.

La qualité des eaux des autres ruisseaux de la commune et du contre canal de l'Isère n'est pas déterminée en raison du caractère irrégulier de l'écoulement des eaux de ces cours d'eau. On précisera toutefois que les eaux du contre canal semble de bonne qualité en raison de la faune et de la flore qu'elles abritent.

➤ 1.5 - Réglementation

Le territoire communal est concerné par le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône-Méditerranée-Corse.

Le SDAGE détermine les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre.

Ces orientations sont déclinées en objectifs et règles de gestion précises. Elles sont l'expression politique de la volonté de tous les acteurs et gestionnaires de l'eau. Les huit orientations fondamentales du SDAGE Rhône - Méditerranée approuvées par le Préfet le 20 novembre 2009 pour la période 2010 - 2015 sont :

- prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
- pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;
- des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques. On précisera notamment que l'Agence du Bassin RMC a initié une vaste opération de recensement et d'inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire concerné ; ces zones sensibles étant de véritables "infrastructures naturelles" qui assurent notamment une fonction de régulation du débit des cours d'eau et permettent une valorisation touristique. Une étude sur les zones humides du couloir rhodanien a d'ailleurs été conduite par la DDAF de la Drôme en 2003.

Contrat de rivière « Veau, Bouterne, petits affluents du Rhône et de l'Isère »

Ce document a été signé le 28 février 2005, il comprend 18 communes dans le département de la Drôme et couvre une superficie de 200 km².

Les objectifs du contrat de rivière concernent 4 principaux volets :

- l'amélioration de la qualité des eaux ;
- la limitation et la gestion des crues ;
- la restauration et la mise en valeur des potentialités naturelles ;
- l'animation du contrat.

➤ 1.6 - Risques naturels

Inondations

La commune de La Roche de Glun est soumise aux risques d'inondation engendrés par les débordements de l'Isère et du Rhône. La montée des eaux est lente et la durée de submersion peut être longue.

Les différents risques auxquels le territoire de la commune est soumis, ont été répertoriés dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs et la commune dispose d'un Document Communal Synthétique depuis 1999.

Le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) du Rhône, approuvé en 1981, classe la commune en plusieurs secteurs :

- en zone A dite « de grand débit » notamment le long du Rhône;
- en zone B dite « complémentaire » principalement au Sud de l'île ;
- en zone C dite « de sécurité » principalement au Nord de la commune et de l'île, ainsi que le long du canal d'amenée.

Ce document tient lieu de Plan de Prévention des Risques (PPR) jusqu'à l'approbation d'un nouveau PPR.

Les zones exposées au risque d'inondation se déclinent en trois zones distinctes :

- la zone A, la plus exposée aux crues : inconstructible ;
- la zone B, où les écoulements sont moindres mais où les vitesses et les hauteurs d'eau peuvent être significatives ;
- la zone C, qui correspond aux terrains qui ont été submergés par la crue de 1856 et considérés comme non inondables par une crue centennale, compte tenu notamment des aménagements de la CNR sur le Rhône.

Ces zones représentent des contraintes en termes de constructibilités.

Dans ces secteurs, les constructions sont soumises à une réglementation variable en fonction des secteurs endigués ou non endigués.

Un plan de prévention des risques d'inondation est en cours d'établissement.

Trois types de zones devraient être définis :

- les secteurs situés dans une bande de 100 m en arrière des digues,
- les secteurs affectés par un aléa fort à la crue de référence qui sont ceux recouverts par plus d'un mètre d'eau,
- les secteurs affectés par un aléa modéré à la crue de référence qui sont ceux affectés par moins d'un mètre d'eau.



Zone inondable du PPR en cours d'établissement : carte fournie par le service risques de la DDT 26 (mars 2011)

Instabilité de terrain

Il convient de signaler la présence de terrains remblayés de matériaux divers (anciennes carrières et anciens dépôts de la ville de Valence) au quartier Fourches-Vieilles. Ceux-ci présentent potentiellement des instabilités de terrain. Toutefois il n'existe pas d'étude de sols sur ce secteur. En l'absence de cette connaissance précise du risque il convient de ne pas rendre cette zone constructible.

Retrait et gonflement des argiles

La commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses. Il apparaît par conséquent, un risque lié au retrait-gonflement des argiles pour la commune.

Les phénomènes de retrait-gonflement des argiles sont dus à des variations de volume des formations argileuses sous l'effet de variations de leur teneur en eau. Ces variations de volumes se traduisent par des mouvements différentiels de terrain. Ils se manifestent par des désordres qui affectent le bâti.

Afin d'établir un constat à l'échelle des départements, le ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, a confié au Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM) la réalisation d'une carte d'aléas retrait-gonflement dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène. Un extrait de cette carte est présenté ci-après.

Ainsi il apparaît que la commune de La Roche de Glun est concernée par un risque faible de mouvement de terrain lié à ce phénomène sur l'ensemble du territoire communal.

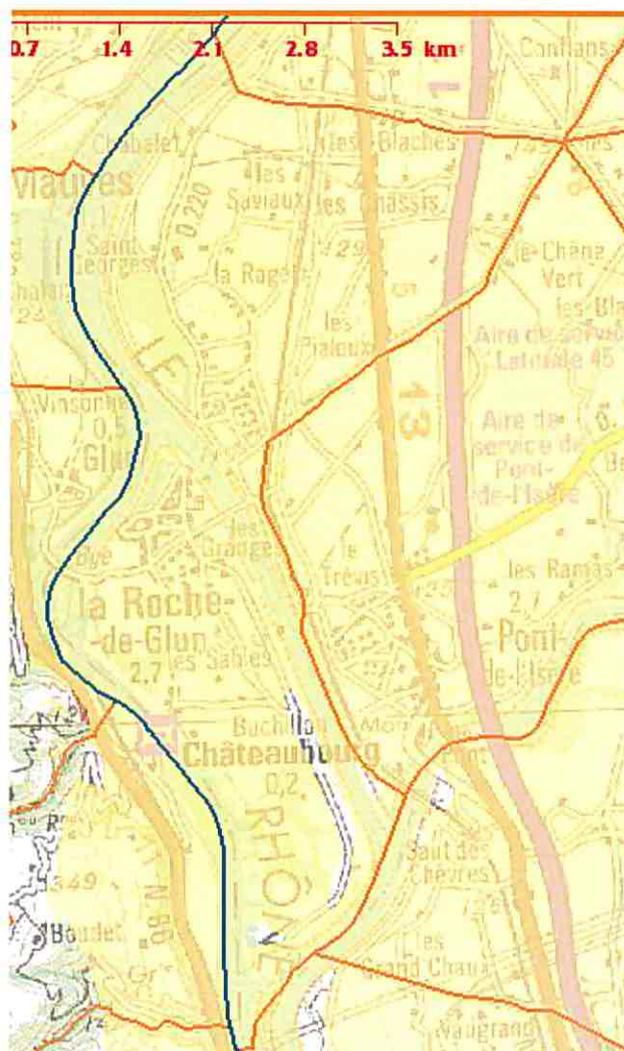
Cette contrainte implique des précautions particulières en matière de construction.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent à quelques principes. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Ces principes concernent la profondeur et les ancrages des fondations, la rigidité de la structure, la régulation de la teneur hydrique du sol entourant la construction, la limitation des échanges thermiques à travers les parois de la construction etc. Des études de sols spécifiques relevant de la responsabilité du constructeur doivent être menées pour tout projet.

Ces règles ne relèvent pas des règles d'urbanisme et n'entrent pas dans le champ réglementaire du PLU, elles relèvent de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Il faut noter que le BRGM indique que la cartographie de ce risque n'a une validité qu'à l'échelle 1/50000^e.



Légende des argiles

-  Argiles
-  Aléa fort
-  Aléa moyen
-  Aléa faible
-  Aléa à priori nul
-  Argiles non réalisé

2 - Contexte naturel

2.1 - Cadre général et réglementaire

Le territoire communal comporte divers types de milieux naturels avec des boisements, des espaces de prairies de fauches et quelques zones humides. Les cultures (céréales, prairies artificielles, arboriculture, fruits rouges et viticulture) sont également bien représentées.

Il présente également diverses sensibilités sur le plan naturel, dont notamment des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), le long des cours d'eau.

La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

D'après la Direction Régionale de l'Environnement de Rhône-Alpes, on recense sur la commune deux ZNIEFF de type II, qui englobent des ZNIEFF de type I.

Une ZNIEFF de type II intitulée «**Zone fonctionnelle de la rivière Isère à l'aval de Grenoble**», qui constitue un grand corridor et présente un grand intérêt écologique et fonctionnel avec la présence d'espèces remarquables tel que le Castor d'Europe, le Guêpier d'Europe... Cette ZNIEFF englobe également une ZNIEFF de type I intitulée «**Ile sablières et roselières de la basse Isère**», celle-ci s'étend sur 329 ha et se caractérise par une mosaïque de milieux (île boisé, roselière, gravière..), abritant une faune diversifiée et remarquable tel que l'Hirondelle de rivage, le Hibou moyen-duc, le Castor d'Europe...

Une ZNIEFF de type II intitulée «**Ensemble fonctionnel formé par le moyen-Rhône et ses annexes fluviales**», qui s'étend de Lyon à Pierrelatte et qui englobe les annexes fluviales (les lônes), avec des milieux remarquables comme la réserve naturelle de l'île de la Platière. Outre la faune piscicole, le Rhône et ses annexes conservent un cortège d'espèces remarquables tant en ce qui concerne les insectes avec notamment l'Agrion de mercure, que les mammifères avec le Castor d'Europe.

Cette ZNIEFF englobe deux ZNIEFF de type I :

- «**Ancien Rhône à La Roche de Glun**» qui s'étend sur 129,5 ha. Elle se caractérise par la présence de forêts alluviales, ces milieux sont d'une très grande richesse, avec notamment la présence du Martin-pêcheur, de la Bouscarle de cetti, du Castor d'Europe...

- «**Ancien Rhône à Bourg-lès-Valence**» qui s'étend sur 158.9 ha. Cette zone se caractérise par la présence de forêts alluviales abritant une flore et une faune remarquable (Milan noir, Castor d'Europe..). La diversité de ces forêts est très grande. D'autre part, à l'Est la digue caillouteuse et très drainante permet l'installation d'espèces de stations sèches tel que le Chêne vert, le Thym vulgaire...

Un Espace Naturel Sensible (ENS n° 184) a également été délimité par le Conseil Général de la Drôme : «**Retenue de la Roche-de-Glun**». Cet espace est délimité par le Rhône au Nord de la commune jusqu'au Sud du plan d'eau de la Roche de Glun. Il présente notamment un grand intérêt ornithologique avec d'important site d'hivernage pour les anatidés.

A proximité de la commune de la Roche de Glun, sur la commune de Pont de l'Isère, un autre Espace Naturel Sensible (ENS n°132) a été délimité par le Conseil Général : la «**Vasière de l'Isère**». Cette vasière, située en rive gauche de l'Isère, sert de halte migratoire pour de nombreux oiseaux. Ce secteur perd toutefois de son intérêt ornithologique pendant la période de la chasse.

Un nouveau Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles a été défini par le Conseil général de la Drôme. Des nouveaux ENS potentiels ont été délimités sur la commune au niveau des zones humides.



Plan d'eau de la Roche de Glun

2.2- Les autres milieux naturels

Les principaux écosystèmes naturels de la commune se situent le long du Rhône et du contre canal, notamment au Sud de l'île et au Nord de la commune.

Les zones humides

Hormis les espaces de cultures (vignes, maraîchage, vergers, prairies artificielles...), on rencontre quelques prairies naturelles ainsi que des zones humides recensées lors de l'inventaire des zones humides de la vallée du Rhône et de la rive gauche de l'Isère. Sont donc présents sur la commune des plans d'eau tels que « le plan d'eau de la Roche-de-glun » mais aussi « la forêt alluviale de Saint Georges » le long de la RD 220...

Cette zone humide comporte différentes formations végétales avec notamment : la forêt alluviale riveraine des grands fleuves (habitats d'intérêt communautaire), des prairies humides à joncs, des phalaridaies et des roselières phragmites.

En ce qui concerne la faune, on rencontre diverses espèces remarquables comme le Castor d'Europe, le Martin pêcheur et le Chabot (espèces d'intérêt communautaire).

On recense de nombreux oiseaux le long du Rhône et sur ces zones humides, notamment le Héron cendré, le Grand Cormoran, le Grèbe castagneux, le Pic vert, le Milan noir,...

En ce qui concerne le **contexte cynégétique** (lié à la chasse), quelques grands mammifères sont présents avec des chevreuils et sangliers qui se déplacent le long du Rhône. On recense également le Lapin, le Lièvre, le Faisan, le Renard, le Blaireau d'Europe et quelques espèces classées gibier d'eau comme le Canard colvert, Sarcelles,...



Prairies inondables de l'île Neuve

Rappels sur les zones naturelles sensibles

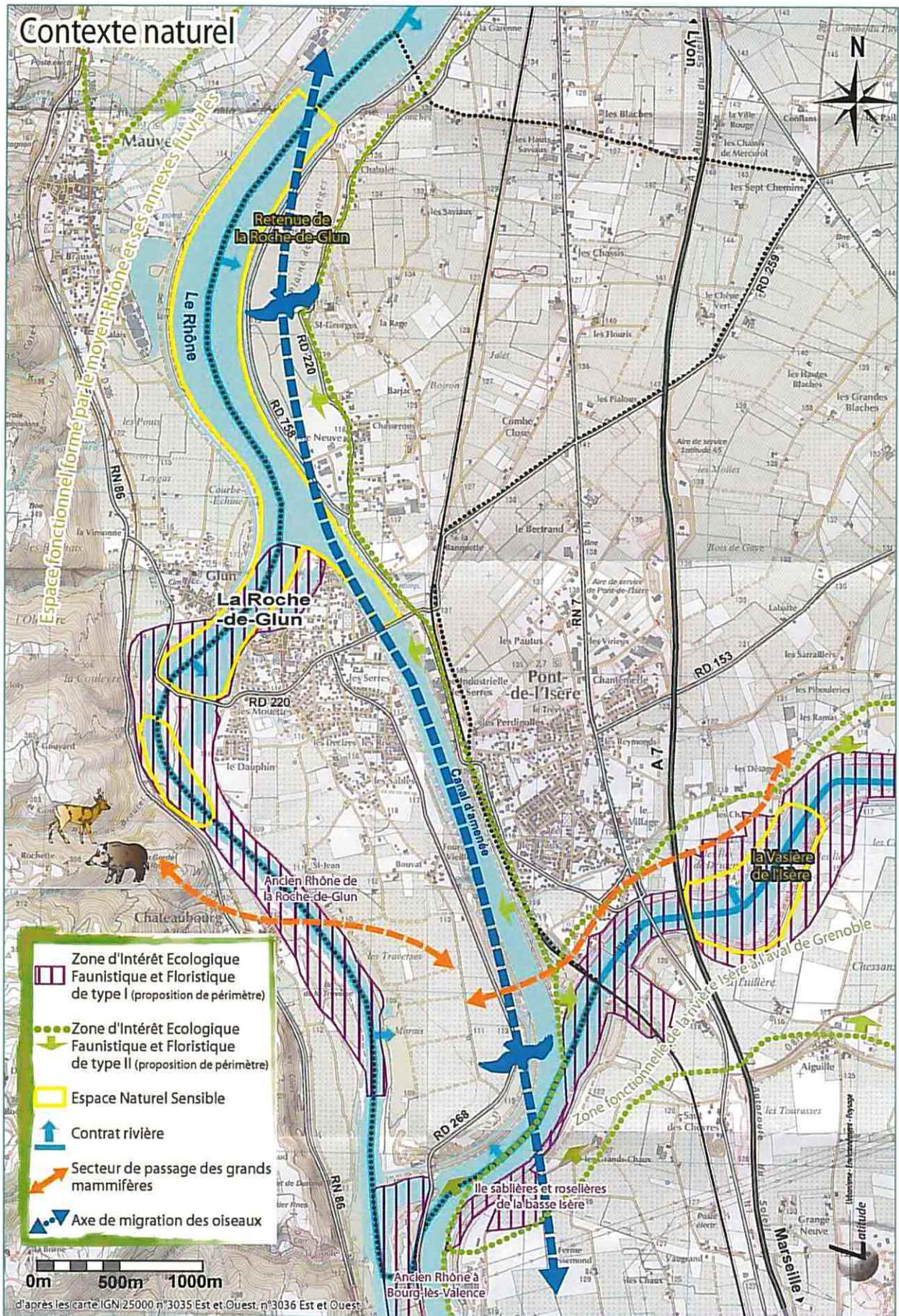
Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont de deux types :

- **Les zones de type I** sont des secteurs d'une superficie généralement limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées.
- **Les zones de type II** sont des grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

L'inscription d'une zone dans l'inventaire des ZNIEFF indique que la prise en compte du patrimoine naturel doit faire l'objet d'une attention particulière, notamment dans les zones de type I. On précisera que les ZNIEFF sont actuellement en cours de validation en région Rhône-Alpes et que leur nouvelle délimitation devrait être approuvée très prochainement.



Forêt alluviale

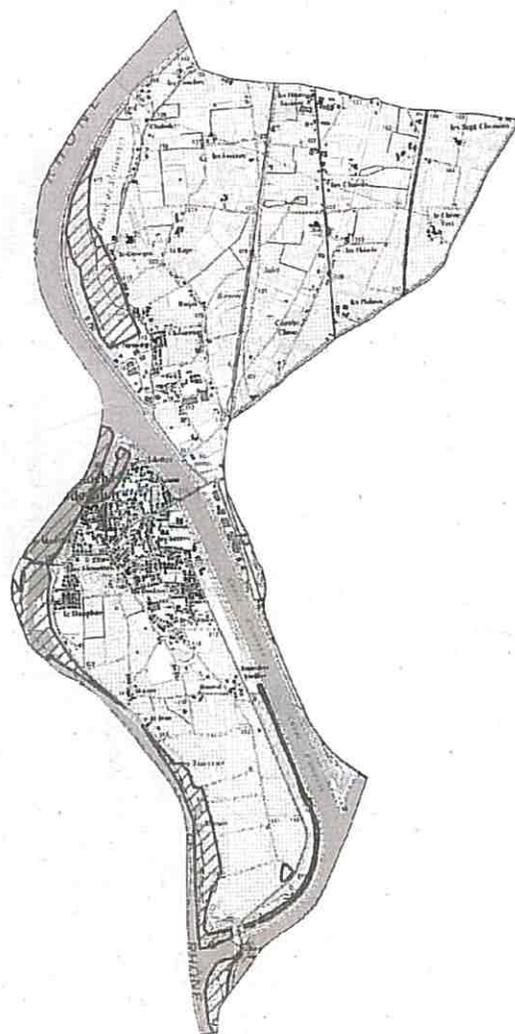


COMMUNE DE LA ROCHE DE GLUN

Les Espaces Naturels Sensibles Potentiels

Superficie communale : 1 255.21 ha
Superficie ENS potentiels : 101.98 ha
Soit 8.08 % du territoire classés en ENS potentiels

NB : les présents chiffres restent approximatifs



 Espaces Naturels Sensibles potentiels

Sources : Département de la Drôme, BE Sites et Paysage et EB Conseil,
DIREN Rhône-Alpes, DDAF Drôme, ADEM, CORA Drôme

Mis à jour le 11 juillet 2007
Carte IGN 1:25 000ème - © IGN Paris - Edition 2006
Département de la Drôme - Service des Espaces Naturels Sensibles

2.3 - Les corridors écologiques

On rencontre deux grands types de corridors écologiques (zone ou voie de transfert pour les organismes vivants : haies bocagères, cours d'eau) sur le territoire communal, qui permettent le passage de la faune et de la flore d'un écosystème à un autre ou d'un secteur à un autre :

- les **corridors terrestres** qui se situent au niveau des boisements et des réseaux de haies qui permettent le passage de la grande et de la petite faune ;
- les **corridors aquatiques** qui se situent au niveau des cours d'eau et des zones humides de la commune et qui permettent le déplacement des espèces aquatiques, mais également des espèces terrestres liées au milieu aquatique (Martin pêcheur d'Europe, amphibiens, végétation hydrophile,...).

Ainsi, sur le territoire communal le principal corridor écologique se situe le long du Rhône et du canal d'amenée. On rencontre également quelques petits boisements et canaux pouvant être utilisés par la petite faune.

Les corridors présents sur la commune présentent également un intérêt intercommunal du fait des continuités constatées au-delà des limites de la commune.

Rappel sur les corridors écologiques

Un corridor biologique est un ensemble de structures généralement végétales, en milieu terrestre ou aquatique qui permet la dispersion des espèces animales et végétales entre différents habitats (massifs forestiers, zones humides, ...).

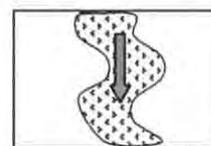
Le rôle des corridors biologiques est de relier les habitats essentiels de la flore, de constituer des sites de reproduction, de nourrissage, de repos et de migration de la faune pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, d'échanger leurs gènes, de coloniser ou recoloniser les territoires d'où elles ont disparu. Les corridors sont indispensables à la survie des espèces.

Les six fonctions d'un corridor

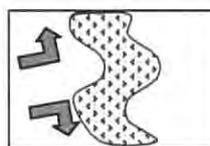
(D'après Thorne, 1993)



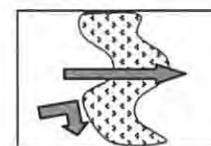
1. habitat



2. conduit



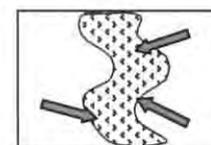
3. barrière



4. filtre



5. source



6. puits

On signalera également que la société ASF développe une politique « d'éclosière » aux abords de l'autoroute afin de prévenir les risques d'urbanisation sauvage aux abords de cette infrastructures et de mettre en place une gestion écologique et paysagère des dépendances vertes.

Rappel des objectifs de l'état

En matière de préservation des espaces naturels, les principaux enjeux retenus sont :

- la conservation des secteurs naturels et des grandes vallées alluviales, composantes essentielles des continuités biologiques ;
- la préservation des zones humides, indispensables au maintien de la qualité de l'eau, du contrôle des crues, de la biodiversité et des paysages. A l'échelle communale, cela passe par la réhabilitation écologique des cours d'eau, la restauration des ripisylves et des zones inondables ;

La mise en place d'un réseau écologique national destiné à assurer la préservation et la continuité entre les sites d'intérêt écologique remarquables est aussi un objectif. Pour donner le la vigueur à ce réseau national, il importe d'assurer au plan local la continuité écologique entre le chevelu du réseau hydrographique et les espaces naturels de qualité existants sur la commune ou à proximité.

Les principaux enjeux naturels de la commune concernent la présence de zones naturelles le long du Rhône (forêt alluviale, zones humides...), au niveau du plan d'eau et de quelques éléments naturels le long des canaux.

Certains espaces situés le long du Rhône mériteraient d'être valorisés pour les loisirs verts (photos ci-dessous).



3 - Contexte humain

3.1 - Les déplacements

3.1.1 - Les infrastructures de transport

Le réseau de desserte du territoire

Le territoire communal est traversé par de nombreuses infrastructures de transports : voie ferrée, autoroute A 7, RN 7,...

La présence de ces infrastructures génère des contraintes en matière d'urbanisation. En effet la commune est soumise à l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme qui impose un recul des constructions de 100 m par rapport à l'axe de l'A 7 et de 75 m par rapport à l'axe de la RN 7. Il pourra être dérogé à cette règle si une étude d'insertion urbaine et paysagère est réalisée et édicte d'autres règles au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

La RN 7 (classée à grande circulation) traverse la commune au Nord/Est et permet aux voies de desserte communale de se raccorder à celle-ci.

La RN 7 constitue à la fois un axe de transit et un axe d'intérêt local dans le cadre des déplacements domicile/travail, notamment en direction de l'agglomération valentinoise.

La RD 220a constitue un axe de liaison important avec Pont de l'Isère et avec la RD 86.

La RD 268 permet de longer le canal d'aménagé et de rejoindre le centre-ville de la Roche de Glun tout en découvrant les paysages agricoles de la commune.

La RD 758 relie Tain l'Hermitage à la Roche de Glun en longeant le Rhône.

Enfin la commune est traversée dans son quart Nord-est par la ligne SNCF Paris-Marseille qui marque la limite communale Sud-est.

Les trafics routiers supportés par ces axes sont les suivants:

- sur l'autoroute A 7 : 63 452 véhicules/jour,
- sur la RN 7 : 14 138 véhicules/jour,
- sur la RD 259 : 849 véhicules/jour ;
- sur la RD 268 : 6004 véhicules/jour dont 4.6 % poids lourds ;
- sur la RD 758 : 1168 véhicules/jour ;
- sur la RD 220 a : 6 761 véhicules/jour dont 2.9 % de poids lourds ;
- sur la RD 220 : 2 620 véhicules/jour.

Ce trafic est fortement ressenti dans la traversée du bourg, notamment la circulation des poids lourds représente une nuisance importante qui dégrade fortement le cadre de vie des riverains.

Le réseau de voiries secondaires est constitué de routes communales au droit desquelles le trafic n'est pas recensé.



Sortie Est de la Roche de Glun

Les transports collectifs

La commune est desservie par la ligne régulière interurbaine n°4 : Valence - Tain l'Hermitage-Serves » (autocars Mercier).

Un flux scolaire de 50 à 200 élèves s'effectue par jour vers Valence.

Les arrêts de ces TC permettent de desservir l'essentiel de la zone urbanisée.

Les transports exceptionnels

La RN 7 est un itinéraire recommandé aux convois exceptionnels jusqu'à 72 tonnes, 25 m de long et 4 m de large maximum.

3.1.2 - Les accidents

La période étudiée concerne les cinq années de janvier 2000 à décembre 2004.

	2000 - 2004
Nombre d'accidents corporels	14
Nombre de victimes	25
dont tués	4
dont blessés grave	8
dont blessés légers	13

Les victimes			
	Tués	Blessés Grave	Blessés Légers
Usagers motos	1	2	1
Usager VL	3	6	12

Sur 14 accidents, pour la période étudiée, 4 se sont produits en agglomération (28,6 %) avec un tué.

Les grandes lignes droites de la commune comme la RD 268 le long du canal se révèlent également assez accidentogènes.

3.1.3 - Les liaisons douces

Un sentier de promenade est balisé sur le territoire communal : « Le tour de l'île ». Cette randonnée (marche-VTT) permet de longer le canal d'aménagé ainsi que le Rhône au Sud de la commune.

Ces sentiers permettent aussi de découvrir les secteurs naturels et agricoles de la commune.

Il existe également deux projets de « véloroutes » dans le secteur :

- la voie verte « du Léman à la mer », d'intérêt national, qui devrait longer le Rhône en rive droite du côté de La Roche de Glun ;
- la voie verte « vallée de l'Isère à la mer », d'intérêt régional, qui devrait longer l'Isère en rive gauche, côté Châteauneuf-sur-Isère.

Par ailleurs la commune a lancé un plan de mise en accessibilité des espaces publics conformément à la loi du 11 février 2005. Cette étude est en cours. Toutefois on peut noter que la mise en accessibilité des espaces publics concerne des réaménagements de parcours le long de voies existantes dans l'emprise existante de la plateforme (élargissement des trottoirs, adaptation des revêtements, stationnements réservés à proximité des équipements publics...). Ces réaménagements s'accompagnent généralement de rétrécissement de chaussées. Ils ne nécessitent pas la mise en place d'emplacements réservés.

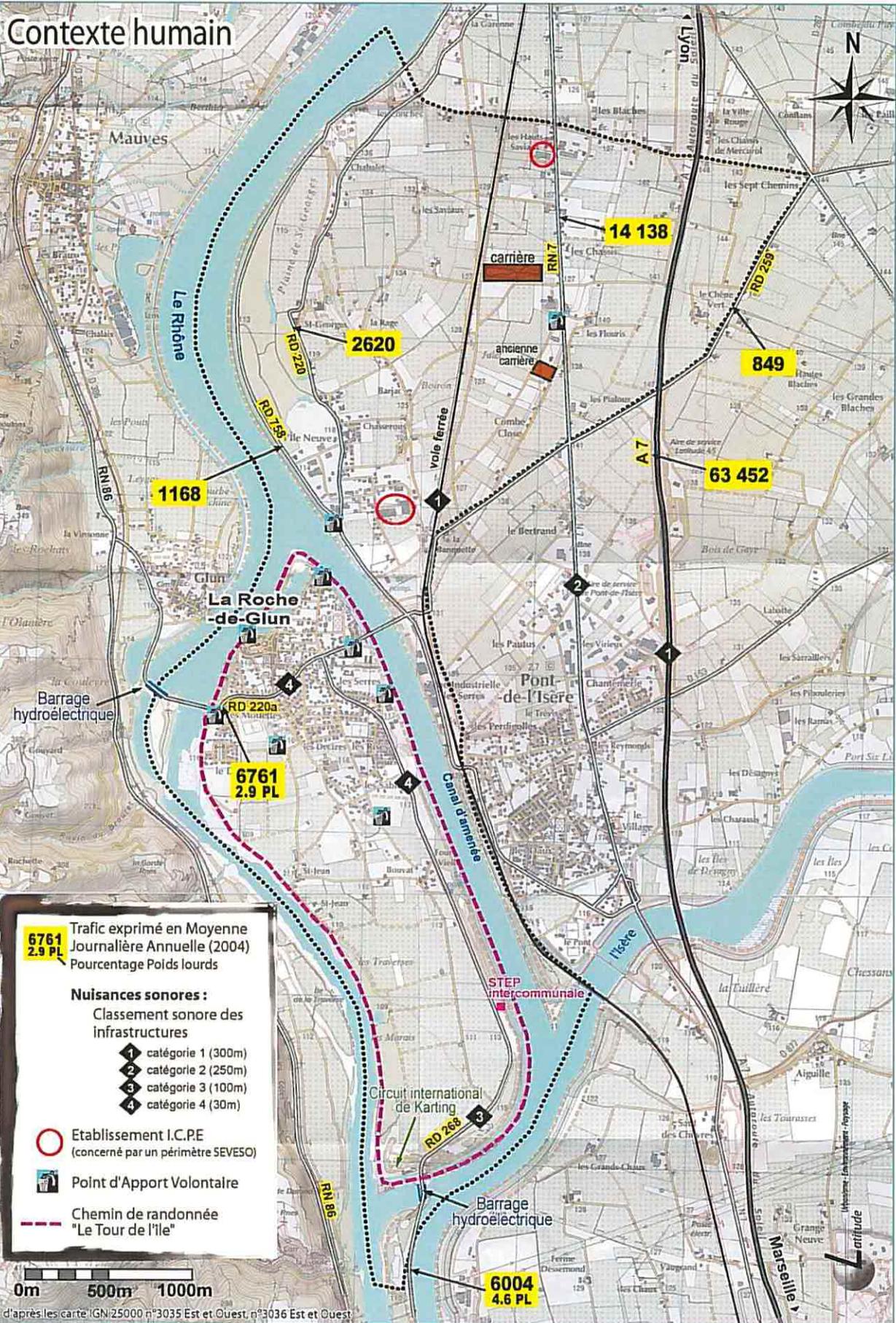
Rappel des objectifs de l'Etat

En matière de déplacements et de transports, les principaux objectifs correspondent à la maîtrise des déplacements afin de préserver la qualité de l'air et de réduire les nuisances sonores. Il convient ainsi de :

- développer la diversité urbaine dans les quartiers ;
- d'aménager l'espace public en faveur des piétons et des deux roues à toute échelle de quartier ;
- ne pas augmenter l'insécurité routière ;
- hiérarchiser le réseau routier futur.



« Le Tour de l'île »



3.2 - Les nuisances et les risques

3.2.1 - Les nuisances sonores

Les infrastructures routières et ferroviaires constituent les principales sources de bruit de la commune. Les autres sources, à l'écart des voiries, sont des sources industrielles, domestiques et agricoles :

- **la voie ferrée** « vallée du Rhône » Lyon – Marseille est classée en catégorie 1, en type de tissu ouvert. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres ;
- **l'autoroute A 7** : classée en catégorie 1, en type de tissu ouvert. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres ;
- **la RN 7** : classée en catégorie 2 dont la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 à 250 mètres, selon les sections en tissus ouvert ou urbanisés. De plus la Route Nationale 7 est un itinéraire recommandé aux convois exceptionnels.

Notions générales concernant le bruit pour les infrastructures routières et ferroviaires

Le bruit de la circulation, qu'elle soit routière ou ferroviaire, est un phénomène essentiellement fluctuant, qui peut donc être caractérisé par une valeur moyenne sur un temps donné. C'est le niveau énergétique équivalent (en abrégé Laeq) qui répond à la définition suivante :

Le niveau équivalent Laeq d'un bruit variable est égal au niveau d'un bruit constant qui aurait été produit avec la même énergie que le bruit perçu pendant la même période. Il représente la moyenne de l'énergie acoustique perçue pendant la durée de l'observation. Le Laeq s'exprime en dB(A) et la période de référence utilisée en France est de 6 heures à 22 heures (Laeq 6h – 22h) pour la période diurne et de 22 heures à 6 heures (Laeq 22h – 6h) pour la période nocturne.

Décibels (dB): Echelle de mesure de pression acoustique caractérisant un son (dB). **DB(A)** : l'indice (A) indique qu'un filtre a été utilisé afin d'approcher au mieux la sensibilité de l'oreille humaine en matière de bruits routiers.

A titre indicatif on relève environ : 40 dB(A) en rase campagne de nuit, 50 dB(A) en rase campagne de jour, 65 à 70 dB(A) en zone urbaine, 70 à 80 dB(A) sur les grandes artères.

3.2.2 - La qualité de l'air

Cadre général et réglementaire

Au sens de la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, est considérée comme pollution atmosphérique : "l'introduction par l'homme, directement ou indirectement dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives".

Les différentes directives de l'union européenne ont fixé des valeurs guides et des valeurs limites pour les niveaux de pollution des principaux polluants (Dioxyde de soufre : SO₂, Oxydes d'azote : NO_x, Poussières en suspension : PS, Ozone : O₃, Oxyde de Carbone : CO, Composés Organiques Volatiles : COV). Ces normes ont été établies en tenant compte des normes de l'Organisation Mondiale pour la Santé (O.M.S.). L'ensemble de ces valeurs a été repris dans le droit français par le décret du 6 mai 1998 relatif à la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement, et, à la définition des objectifs de qualité de l'air, des seuils d'alerte et des valeurs limites.

Notions générales

Le dioxyde de soufre (SO₂) : c'est le gaz polluant le plus caractéristique des agglomérations industrialisées. Une faible part (15 %) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon et des fuels-oil : en brûlant, ces combustibles libèrent le soufre qu'ils contiennent et celui-ci se combine avec l'oxygène de l'air pour former le dioxyde de soufre.

- **Les oxydes d'azote (NO_x)** : les émissions d'oxydes d'azote sont, pour l'essentiel, imputables à la circulation automobile et notamment aux poids lourds. Une part de ces émissions est également émise par le chauffage urbain, par les entreprises productrices d'énergie et par certaines activités agricoles (élevage, épandage d'engrais).

- **L'ozone (O₃)** : ce polluant est produit, dans l'atmosphère sous l'effet du rayonnement solaire, par des réactions photo-chimiques complexes à partir des oxydes d'azote et des hydrocarbures. Ainsi les concentrations maximales de ce polluant secondaire se rencontrent assez loin des sources de pollution.

- **Le monoxyde de carbone (CO)** : ce gaz, issu d'une combustion incomplète de produits carbonés, est essentiellement produit par la circulation automobile.

- **Les poussières (PS)** : ce sont des particules en suspension dans l'air émises par la circulation automobile (les moteurs diesels en particulier), l'industrie et le chauffage urbain.

- **Les composés organiques volatiles (COV) et hydrocarbures (HC)** : ils trouvent leur origine dans les foyers de combustion domestiques ou industriels ainsi que par les véhicules à essence au niveau des évaporations et des imbrûlés dans les gaz d'échappement des automobiles.

- **Le plomb (Pb)** : Ce polluant est d'origine automobile (additifs des carburants) et industriel.

En ce qui concerne le **dioxyde de carbone (CO₂)**, ce gaz, naturellement présent dans l'atmosphère à de fortes concentrations, diffère des polluants précédemment analysés par le type d'incidence qu'il engendre vis-à-vis de l'environnement. En effet, ce gaz, qui est produit lors des processus de respiration des organismes vivants et lors de tout processus de combustion, intervient dans des phénomènes à plus long terme et induit des perturbations à une échelle plus vaste (échelle planétaire : "effet de serre"). En outre, la nocivité biologique du dioxyde de carbone (CO₂) n'apparaît qu'à de très fortes concentrations et par conséquent dans des conditions particulières (lieu confiné,...).

Pollution et météorologie : on rappellera l'importance de la météorologie sur la pollution globale. Certains phénomènes météorologiques peuvent contribuer à l'augmentation de la pollution atmosphérique : augmentation de la pression atmosphérique, atmosphère stable entraînant une moindre dispersion des polluants. Au contraire, les vents, lorsqu'ils ont une certaine intensité, permettent la dispersion de la pollution tandis que les pluies, en lessivant l'atmosphère, induisent une chute de la pollution. Ainsi, combinés à d'autres facteurs (saison froide avec les émissions liées au chauffage urbain, variation de l'intensité de la circulation,...), les taux des différents polluants relevés sont souvent sujets à de fortes variations.

Rappel important sur les notions d'émission et de concentration : les valeurs d'émission ne peuvent être directement comparées à des valeurs de concentration qui font appel aux principes de dispersion et de diffusion dans l'atmosphère.

Les principales émissions de polluants sur le territoire communal

La circulation automobile constitue la principale source de pollution rencontrée au droit du territoire communal. Les quantités de polluants, émises par le chauffage des bâtiments d'habitation ou d'activités, dépendent du mode de chauffage (électricité, fuel, gaz ou charbon) et sont difficilement quantifiables.

A partir des données de trafics de l'année 2004, il est possible d'estimer la quantité de polluants émise par la circulation automobile sur les principales voiries du secteur.

Ce calcul d'émissions a été effectué à partir de la "Méthode de quantification de la consommation et des polluants émis par la circulation routière" (ADEME - juillet 1997), en prenant comme hypothèses : trafic routier et vitesse des véhicules constants, moteur de chaque véhicule supposé avoir atteint sa température de fonctionnement stabilisé, etc.

Les valeurs, ainsi estimées, sont présentées dans le tableau ci-dessous et ont été calculées pour l'année 2004.

Seule la RD 220 a est ici prise en compte car c'est la principales voies qui traverse la zone d'urbanisation pour laquelle les trafics routiers sont connus. En effet, les autres voies se situent dans des contextes plus ouverts au droit desquels il y a une bonne diffusion des polluants (vents dominants de la vallée du Rhône).

Les principales émissions de polluants sur le territoire communal

Voirie	Longueur considérée	Emission journalière de polluants (en kg)			
		CO	COV	NOx	PS
RD 220a	1 000 m	6,5	0,9	3,2	0,2

Cette simulation met en évidence la prédominance des rejets engendrés par la circulation automobile aux abords de la RD 220a.

On précisera que ces taux d'émission ne peuvent être directement comparés à la concentration de polluants résultante de l'air ambiant.

Néanmoins, les émissions occasionnées sont de nature à entraîner une dégradation significative de la qualité de l'air. Toutefois, quand le vent du Sud est important dans la vallée, ce dernier entraîne une bonne dispersion des polluants.

3.2.3 - Les risques technologiques

D'après la DRIRE, 5 établissements visés par la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumis au régime de l'autorisation, sont implantés sur le territoire de la commune de La Roche de Glun.

Deux d'entre elles sont concernées par un périmètre « Seveso » :

- l'entrepôt de stockage exploité par TRIGANO MDC ;
- l'établissement de stockage et négoce de produits agropharmaceutiques de BMgel classé SEVESO 2 seuil haut.

Pour ces deux établissements, le principal risque redouté est celui d'un incendie au niveau des zones de stockage des entrepôts.

Le danger est lié aux émissions toxiques pour les établissements BMgel et aux flux thermiques pour les établissements TRIGANO.

L'entreprise BMgel a fait l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit le 30 juin 2009.

Les distances des zones de dangers des flux thermiques et toxiques ont été délimitées : Z1 = 100 m et Z2 = 200 m, à compter du pourtour du bâtiment.

Ces contraintes sont limitatives de la construction.

Rappel sur les installations classées pour la protection de l'environnement :

Certaines installations, publiques ou privées, pouvant entraîner des risques, nuisances ou pollutions sont soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), conformément au décret d'application N° 77-1133 du 21 septembre 1977 de la loi N° 76-663 du 19 juillet 1976.

Les différentes activités concernées sont répertoriées au sein d'une nomenclature qui définit, en fonction de différents critères de classement, si les installations sont soumises simplement à Déclaration ou relèvent du régime d'Autorisation. Les installations particulièrement dangereuses peuvent également faire l'objet de servitudes d'utilité publique.

3.2.4 - Les carrières

La commune de la Roche de Glun, comporte une ancienne carrière.

Il existe un schéma départemental des carrières qui classe la commune de la Roche de Glun en classe 3 qui comprend des espaces de grande sensibilité environnementales, et où les autorisations de carrières doivent faire l'objet de prescriptions particulières compte tenu de la fragilité du site.

3.3 - Les déchets

La collecte des ordures ménagères est effectuée deux fois par semaine (le mardi et le vendredi). Cette collecte est organisée par le SIRCTOM.

En ce qui concerne les déchets recyclables, neuf points d'apports volontaires sont mis à disposition des habitants.

Pour le recyclage et le traitement des autres déchets (gravats, cartons, bois, ferrailles, déchets verts...) la commune a accès à la déchetterie de Mercuriol.

3.4 - Les réseaux d'eau et d'assainissement

L'eau potable

La commune est alimentée en eau par le Syndicat Intercommunal des Eaux de Pont de l'Isère / La Roche de Glun. Ce réseau dessert toute la commune et répond aux besoins.

L'assainissement collectif

Le traitement des eaux usées est assuré par la station d'épuration intercommunale située sur la commune de La Roche de Glun, gérée par le Syndicat d'eau et d'assainissement de la Roche de Glun, Pont de l'Isère et Glun.

Cette station d'épuration est entrée en fonctionnement en 2001 et est dimensionnée pour 8000 équivalents/habitants, avec rejet dans le canal du Rhône.

Le traitement et la dépollution des effluents avant rejet dans le milieu naturel sont assurés à l'usine de dépollution des eaux usées dus S.I.E de la Roche de Glun - Pont de l'Isère - Glun. Cette station est prévue pour recevoir des modules de traitement supplémentaires qui permettraient d'augmenter sa capacité d'épuration en fonction des besoins de communes desservies.

Le réseau d'assainissement est de type unitaire et d'une longueur totale de 19.1 kilomètres. Le nombre d'habitants desservi est de 2740.

Les autres habitations sont traitées en assainissement autonome.

Certains secteurs comme « la Banquette », « Combe Close », « Les Hauts Chassis » sont inaptes à l'assainissement autonome (voir carte ci-après). Dans ces secteurs aucune urbanisation nouvelle résidentielle ou industrielle ne pourra être envisagée sans un assainissement collectif.

IV - Situation urbaine

1 - L'urbanisation et les dynamiques récentes

Jusque dans les années 70, la commune de la Roche de Glun reste une commune très rurale, caractérisée par un habitat ancien majoritaire. L'urbanisation est alors structurée à partir du noyau médiéval et de la rue des écoles.

Quelques rares hameaux ruraux de petite taille et un habitat dispersé constitué essentiellement de fermes viennent compléter cette armature. On retrouve ces hameaux dans les secteurs de : ch. des chênes, Les Flouris, St Jean, et quelques groupements de constructions le long de l'axe de passage de la RN 7.

Toutefois le territoire comportait assez peu de constructions dispersées, notamment en raison des inondations importantes avant les aménagements du Rhône.

Depuis 1965 avec l'activité générée par la CNR et la construction du barrage de la Roche de Glun, la commune sort de son site d'origine et connaît ses premières extensions urbaines.

Celles-ci se sont d'abord réalisées en rupture totale avec l'urbanisation d'origine par la création d'une véritable cité au Sud du bourg ancien avec les lotissements des Magnaneries et des Decizes.

Les extensions urbaines s'organisent sous deux formes :

- **un habitat groupé** sous forme d'opérations successives de lotissements. Cette forme de développement a dominé l'urbanisation de la Roche de Glun depuis les années 70.

Ces opérations présentent une taille et des densités très variables. Ce type d'urbanisation a généré un tissu urbain en « poches » sans liaison affirmée entre les différentes opérations et avec de nombreux fonctionnements en impasses :

Dans les années 1965/75

- Les Magnaneries (21 lots), densité 16 à 18 logements/ha
- Les Decizes (90 lots), 13 à 15 logements/ha
- Les Marettes (17 lots), 10 à 12logements/ha
- Fuch (14 lots) ,18 à 20 logements/ha
- Les hameaux de La Roche de Glun : 27 logements, 18 à 20 logts/ha



Dans les années 1975/85

- Les Ilettes (12 lots) , 10 à 12 logements /ha,
- Le Clos (13 lots), 14 à 16 logements/ha
- Rémy Sottet (27 lots), et 25 à 30 logements/ha
- Les Risés (27 lots), 28 à 30 logements/ha
- Les Mouettes (20 lots), 10 à 13 logts/ha
- Le Vivarais (25 lots), 11 à 13 logts/ha

Dans les années 1985/1995

- Les Bouleaux (5 lots), 16 à 20 logts/ha
- Les Mûriers (12 lots), 10 à 12 logts /ha
- Les Castors (29 lots), 22 à25 logts/ha
- Pré fleuri (11 lots), 16 à 20 logts : ha
- Lot du golf (7 lots), 18 à 20 logts : ha
- Hameau du Dauphin (50 lots) : 13 à 16 logts/ha

Depuis 1995 :

- Le Ventoux 15 à 20 logts/ha
- La licorne (7 lots), 11 à 12 logts/ha
- L'orée de l'Île (43 logements), 22 à25 logts/ha
- L'estadé (20 lots + 14 appartements), 20 à 22 logts/ha
- Le Clos de Syrah (50 lots), 15 à 17 logts/ha



- **un habitat dispersé**, sous forme de maisons individuelles hors opération groupée. Cet habitat est relativement important. Il concerne les opérations de construction venues combler les espaces entre les lotissements, ou certaines extensions linéaires le long des voiries communales : rue du canal, rue de Romans, rue des Têpes etc. Ces urbanisations sont nettement moins denses (moins de 10 logts/ha) et consommatrices d'espaces.

La commune connaît aussi un phénomène de mitage des espaces agricoles et naturels par l'urbanisation diffuse. Quelques secteurs ont fait l'objet de constructions dispersées récentes, soit à proximité des anciens groupements de ferme, soit le plus souvent déconnectées de toute urbanisation : Sud des Fourches Vieilles, le long de la RN 7, Chasseroux, Les Conches, St Georges, Combe Close.

- **Les espaces économiques**

Les secteurs d'accueil économique font partie des extensions urbaines, mais elles présentent deux typologies bien distinctes :

- les zones d'activités :

Quatre zones d'activités sont présentes :

La ZI des Serres, le long de la RD 220 : le bâti s'implante linéairement le long de la voie.

La ZA de la Croix des Marais : dans une certaine hétérogénéité de formes et de volumétries, cette zone mêle des activités économiques et des maisons d'habitation,

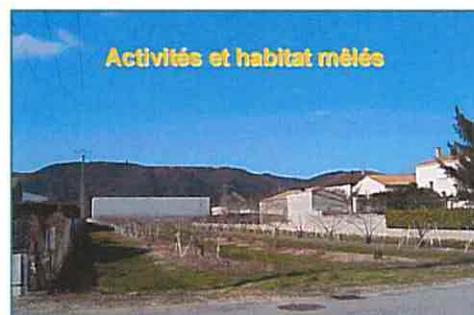
La ZA de l'île Neuve : le long du Rhône, entièrement à vocation d'activités, elle présente un aspect plus homogène en raison d'un meilleur traitement des espaces extérieurs ;

La ZA des Gravières : occupé par une activité de centrale à béton, cette zone est caractérisée par un fonctionnement en impasse. De plus sa localisation en limite d'urbanisation induit des trafics de poids lourds importants à proximité de l'espace résidentiel.

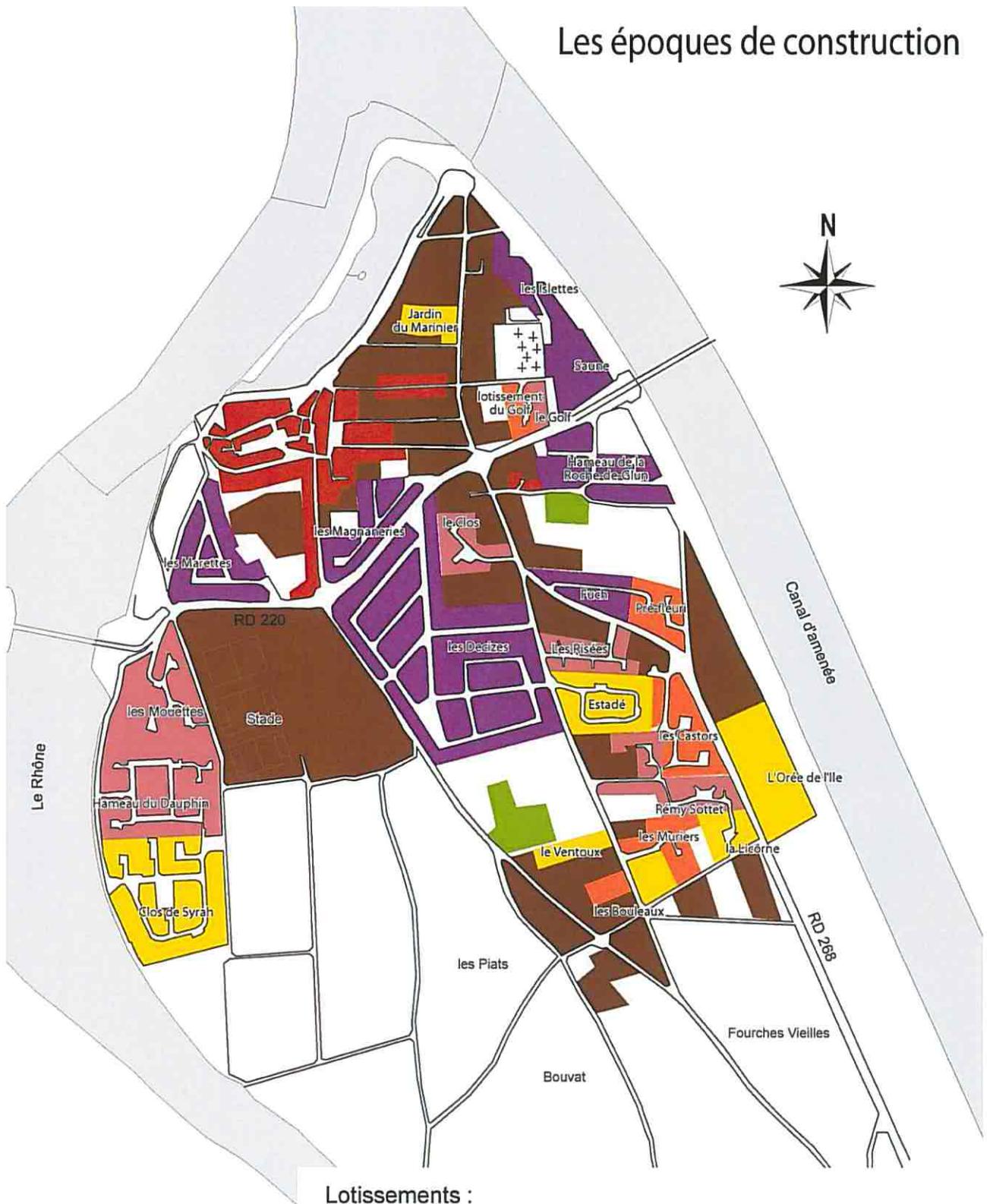
- Les implantations le long de la RN7 :

La RN7 est le siège d'implantations économiques de part et d'autre de la voie. Ces implantations se sont développées au gré des opportunités foncières et constituent un ensemble assez hétérogène, en traversée de commune. Les activités sont en majorité implantées linéairement le long de la départementale profitant de la façade sur la voie. Le tissu urbain ne s'est pas développé en épaisseur et présente de ce fait une absence de structuration urbaine qui peut poser des difficultés en termes de déplacements et de sécurité (multiplication des accès directs sur la RN7), et d'image urbaine (implantations hétérogènes sur le site). Il semble que la logique commerciale ait prévalu sur la logique d'organisation urbaine.

Les implantations hétérogènes des bâtiments, et la qualité variable des architectures et du traitement des espaces collectifs ne contribuent pas à donner une lisibilité claire et attrayante à la traversée de la commune.



Les époques de construction



Lotissements :

0 250m



- 1970 à 1980
- 1980 à 1990
- 1990 à 2000
- 2000 à 2007

- Bâti ancien
- Bâti rural
- Autres constructions récentes

2 - L'organisation urbaine

Plusieurs groupements urbains composent le territoire :

- **Le bourg ancien**

Il est caractérisé par un noyau ancien très restreint qui s'organise autour d'un réseau d'espaces publics (place de la Mairie, place du puits, place du péage, place de la République) et d'un réseau de rues et ruelles en partie héritées du moyen âge. Le parcellaire étroit et imbriqué traduit l'ancienneté de l'urbanisation.

La compacité du bâti est caractéristique : de hauteur R+1 à R+2 (et ponctuellement plus haut avec les tours), il est à l'alignement des voies et en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Les densités sont importantes, de l'ordre de 40 à 50 logts/ha)



Une trame urbaine très ancienne

La rue des écoles première extension au-delà de l'enceinte médiévale, constitue un axe structurant dont le bâti, bien que moins dense, organise l'espace public par ses alignements.

Les rues des Jaumes, de la Croze et le chemin du repos conserve leur ancien caractère rural : murs en galets, alignements par rapport aux voies.



Des alignements construits structurant l'espace public



Cette forme urbaine du bourg, dense et harmonieuse est « perturbée » par l'immeuble derrière la mairie hors d'échelle et déconnecté de la forme urbaine traditionnelle.



Une volumétrie et des hauteurs déconnectées du bourg ancien

L'espace urbain du bourg limité au Sud par l'avenue des Cévennes, concentre la majorité des équipements et des commerces.

- **Les extensions récentes du bourg**

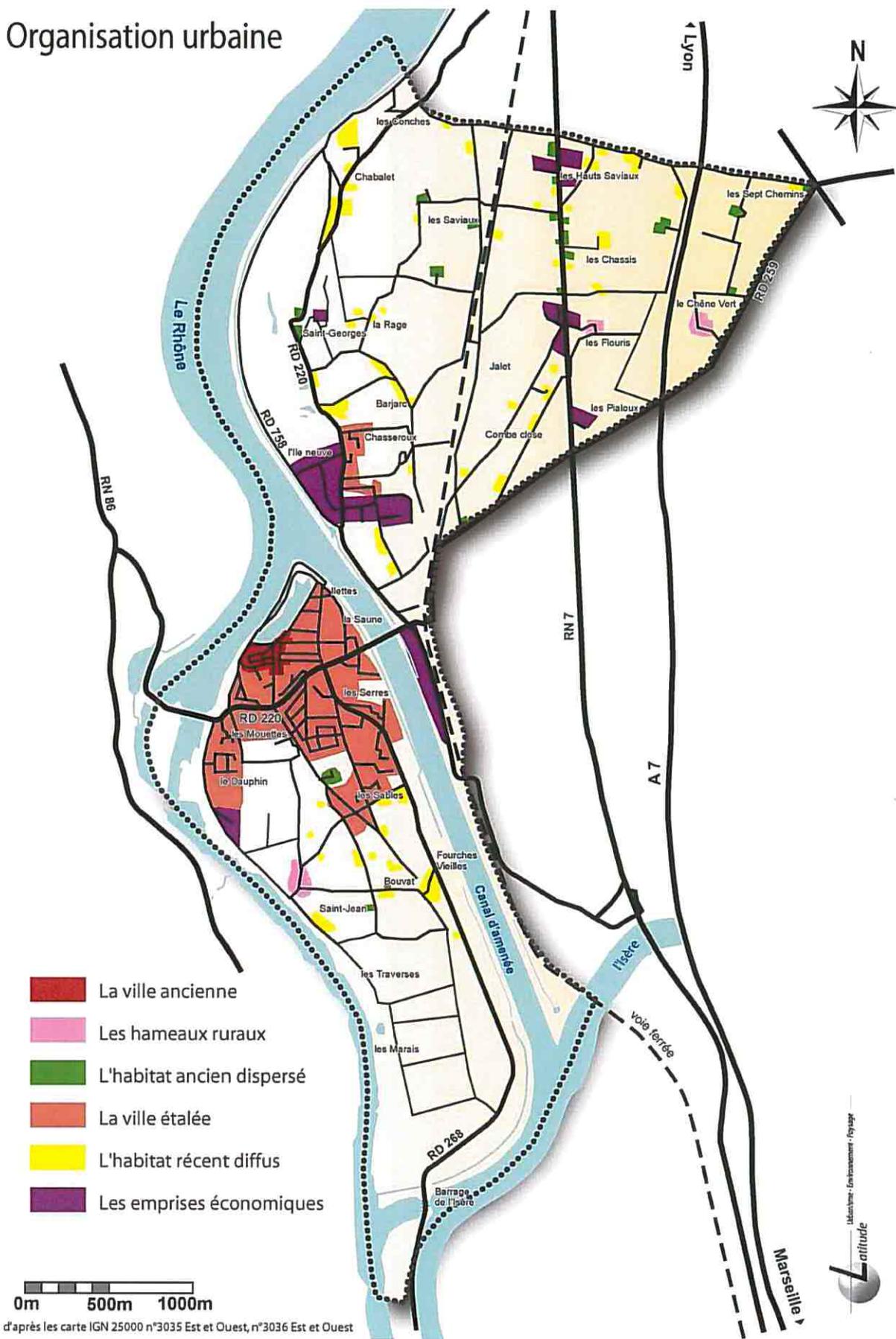
Le bourg s'est développé au Sud et par un tissu urbain où domine l'habitat individuel. Le tissu urbain formé par les lotissements est marqué par un fonctionnement généralement en impasses. L'implantation du bâti en retrait des voies et en ordre discontinu crée une rupture forte avec le tissu urbain traditionnel. Ces opérations successives généralement juxtaposées ne permettent pas une liaison urbaine entre les quartiers et n'ont pas fait émerger de véritables pôles de vie.

Ce tissu urbain récent représente 90 % de l'enveloppe urbaine actuelle de la zone urbanisée.

Ces urbanisations ne disposent pas d'espaces publics en dehors des voies de desserte ou de quelques espaces verts collectifs souvent peu traités.



Organisation urbaine



d'après les carte IGN 25000 n°3035 Est et Ouest, n°3036 Est et Ouest

Urbanisme - Environnement - Paysage
 latitude

La structure urbaine de ces extensions s'appuie sur :

- quelques voies plus structurantes qui permettent de mailler les différents quartiers : rue de Crussol, rue du stade, avenue des Cévennes. Les différentes opérations de lotissements se raccrochent à ces voies.
- des îlots accueillant des équipements publics : grands équipements sportifs et socioculturels ayant pu trouver l'espace nécessaire à leur dimension. Mais ils forment des enclaves dans le tissu urbain.

Ce tissu urbain laisse subsister encore quelques potentialités de développement mais qui restent marginales

• **Les urbanisations périphériques**

Des groupements de constructions sont dispersés sur l'ensemble de la commune.

Il faut distinguer :

- les groupements anciens constitués d'un habitat resserré, implanté sur limites séparatives, souvent de taille réduite (un à deux corps de ferme). Ces groupements conservent très majoritairement leur caractère rural, sans « greffe » de nouvelles constructions. Ils sont de taille très réduite et peu nombreux.
- les urbanisations récentes et diffuses : elles sont nombreuses. Dans ces secteurs les densités sont faibles (3 à 5 logts/ha). La forme d'urbanisation ne génère aucune organisation urbaine, le seul espace collectif étant la voie communale de desserte. De plus elles modifient lentement mais durablement le paysage et n'ont pas de limite a priori : St Georges, Combe Close,
- des lotissements éloignés des centralités comme à Chasseroux (Le Vivarais, La Buissonnière). Ces espaces urbanisés ont une forme urbaine équivalente aux extensions récentes du bourg mais elles en sont déconnectées.



Quelques exemples de densités urbaines sur la commune

La question de la densité urbaine est essentielle dans un contexte de raréfaction du foncier, de préservation des espaces agricoles et naturels et de protection du paysage. Une analyse des densités sur la commune de La Roche de Glun, montre que le développement urbain communal reste assez caractéristique des grandes évolutions urbaines nationales à de rares exceptions près.

Les illustrations suivantes indiquent que pour une même surface d'un hectare les densités et les formes urbaines des développements urbains récents se sont réalisés en totale déconnexion de la forme urbaine traditionnelle :

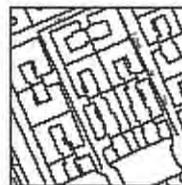
- importantes densités, implantation du bâti à l'alignement et en ordre continu ou semi continu, sens des constructions parallèles ou perpendiculaires à la rue dans les formes traditionnelles anciennes,
- faibles densités, implantations en retrait, et sens d'implantation des constructions sans lien avec le site pour les développements récents



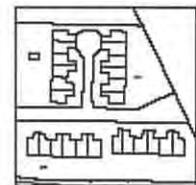
Le bourg
40 à 50 logts /ha



Les Risés 30
logts /ha



L'orée de l'île
22 à 25 logts /ha



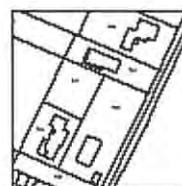
Hameau de la
Roche de Glun
20 logts /ha



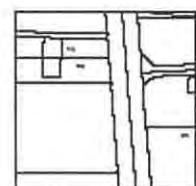
Les Mouettes
10 à 13 logts /ha



Les Conches
3 à 5 logts /ha



Combe Close
< 5 logts /ha



Les Chassis
2 logts /ha

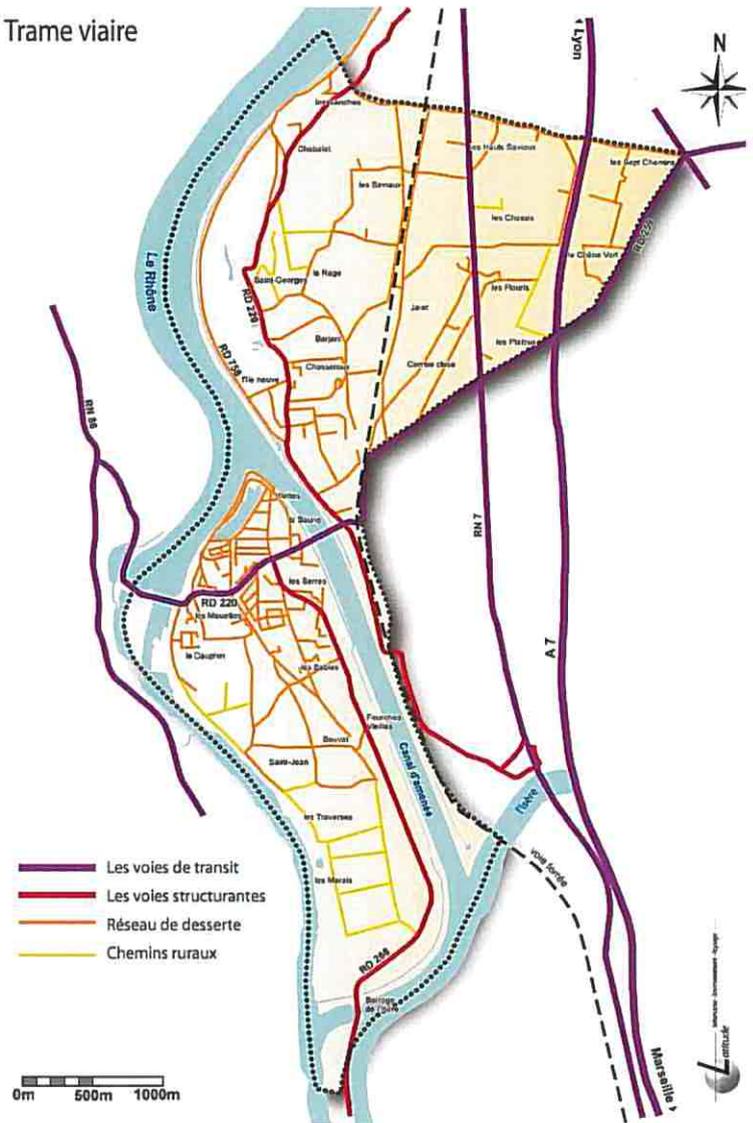
• **La trame viaire**

Dans cette organisation urbaine la trame viaire distingue plusieurs types de voies :

- les voies de transit déconnectées du fonctionnement communal : A 7,
- Les voies de passage (RD 259, RD 220,) qui jouent aussi le rôle de voies de desserte locale,
- les axes structurants à l'échelle communale : (RD 268 et RD 220).
- le réseau de desserte des quartiers : ce réseau est bien maillé dans les premières extensions urbaines du bourg ancien (au Nord de l'axe de l'avenue des Cévennes) Au-delà, de nombreuses voies en impasse se sont greffées sur les anciens chemins ruraux. Le réseau viaire est peu structurant et peu hiérarchisé. Il manque des liaisons Est Ouest directes.

Cette structure viaire qui s'est réalisée au fur et à mesure des extensions urbaines en fonction des besoins de chaque opération, rend difficile la hiérarchisation des circulations.

Trame viaire



3 - Le fonctionnement urbain

A l'échelle communale

La commune de La Roche de Glun est à l'articulation de plusieurs territoires et se situe dans la zone d'influence de Valence, de Tain l'Hermitage/Tournon.

Sa position dans la vallée du Rhône génère sur son territoire des flux importants de passage qui se mêlent aux circulations locales.

Le fonctionnement communal est marqué par de nombreuses coupures liées aux infrastructures et aux éléments naturels : RN 7, A7, voie ferrée, canal du Rhône qui ont contraint le développement. Ainsi la commune semble constituée de plusieurs territoires successifs dont la lisibilité n'est pas évidente au premier abord :

- la zone villageoise et ses extensions dans l'île,
- l'ensemble de Chasseroux et de la Croix des Marais, à dominante d'activités économiques
- les urbanisations linéaires le long de la RN 7

Cette urbanisation assez éclatée, a tendance à générer des circulations automobiles accrues.

A l'échelle agglomérée du bourg

Le bourg sans avoir une structure multipolaire, fonctionne à partir de plusieurs secteurs de fonctionnalités différentes :

- les fonctions et espaces de centralité dans le bourg ancien (mairie, commerces etc.),
- les pôles d'équipements (zone sportive des Marettes, et zone sportive et culturelle de la Musardine),
- les pôles d'activités (Zone d'activité des Serres et des Gravières),

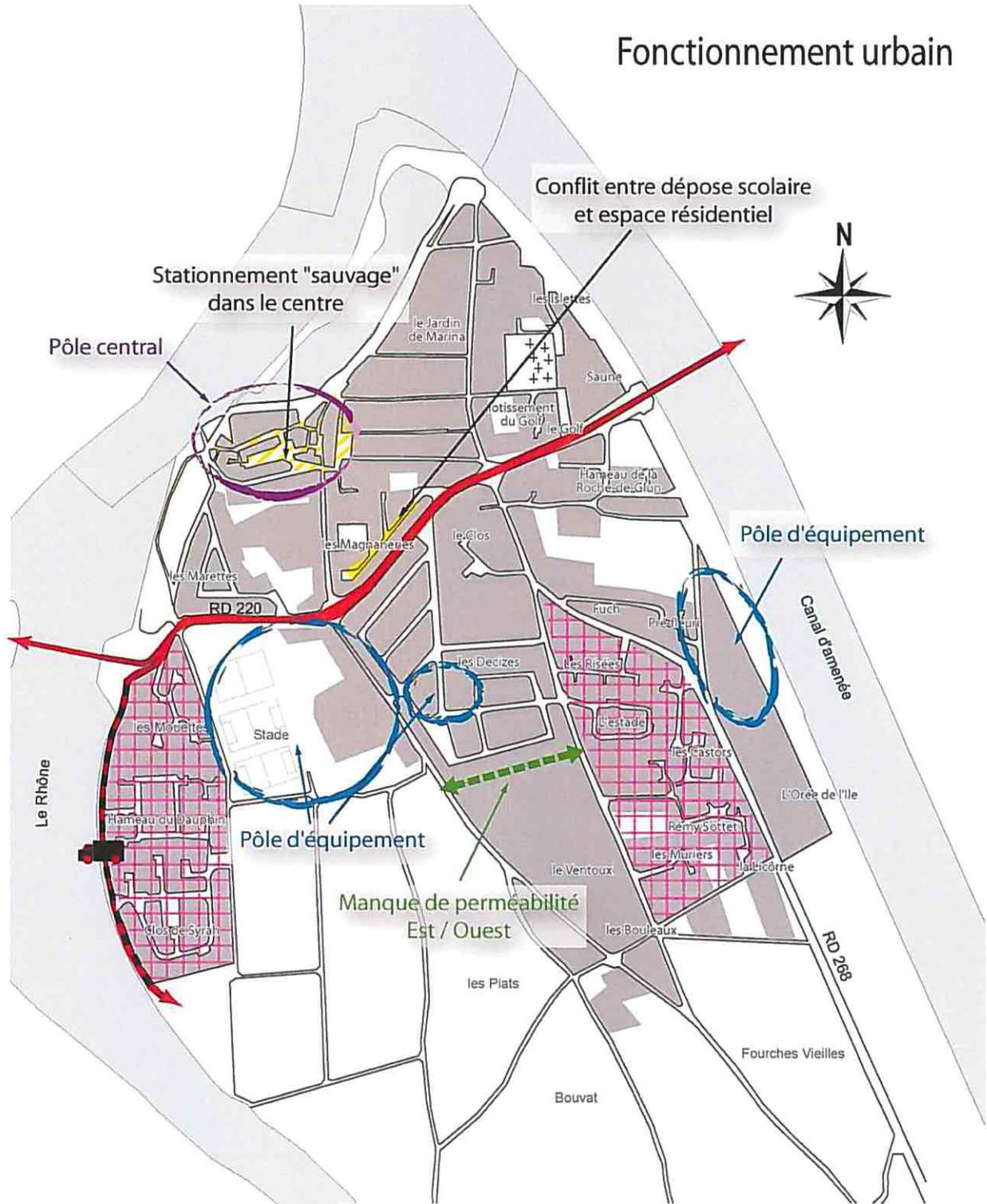
Ces secteurs génèrent entre eux des circulations piétonnes et automobiles qui se mêlent aux circulations de passage notamment sur la RD 220.

La configuration allongée du site du bourg et des voiries principales Nord/Sud conjuguées aux systèmes en impasse des lotissements entraînent :

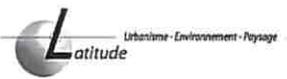
- une difficulté de lisibilité de l'espace urbain au Sud de l'avenue des Cévennes,
- des liaisons Est Ouest peu faciles, alors qu'elles seraient nécessaires pour relier les pôles d'équipement,
- des circulations de poids lourds mêlées aux circulations résidentielles sur la voie communale d'accès aux lotissements des mouettes, Clos de Syrah et hameau du Dauphin.
- des fonctionnements en enclaves dans les lotissements.

La problématique des liaisons « douces » est donc essentielle dans la structuration de la zone agglomérée.

Fonctionnement urbain



0 250m



- Circulation automobile importante
- Circulation poids lourds
- Fonctionnement urbain en enclave

4 - Les équipements

La commune dispose d'un taux d'équipements adapté à son échelle.

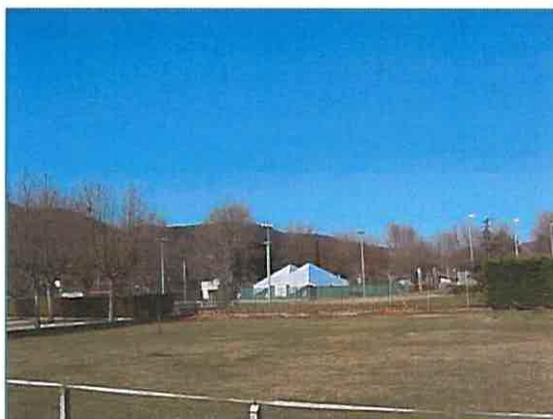
Ces équipements sont de diverses natures :

- **sportifs et de détente** : stades de foot et de rugby, piscine, stade bouliste, maison de l'eau, halle des sports,
- **scolaires et périscolaire** : école maternelle et primaire (9 classes), une crèche/halte garderie,
- **socio-culturels** : salle communale, salle culturelle la Musardine, bibliothèque, école de musique, mille club,
- **administratifs** : mairie, poste,
- **Maison de retraite**
- **Touristiques** : camping municipal,

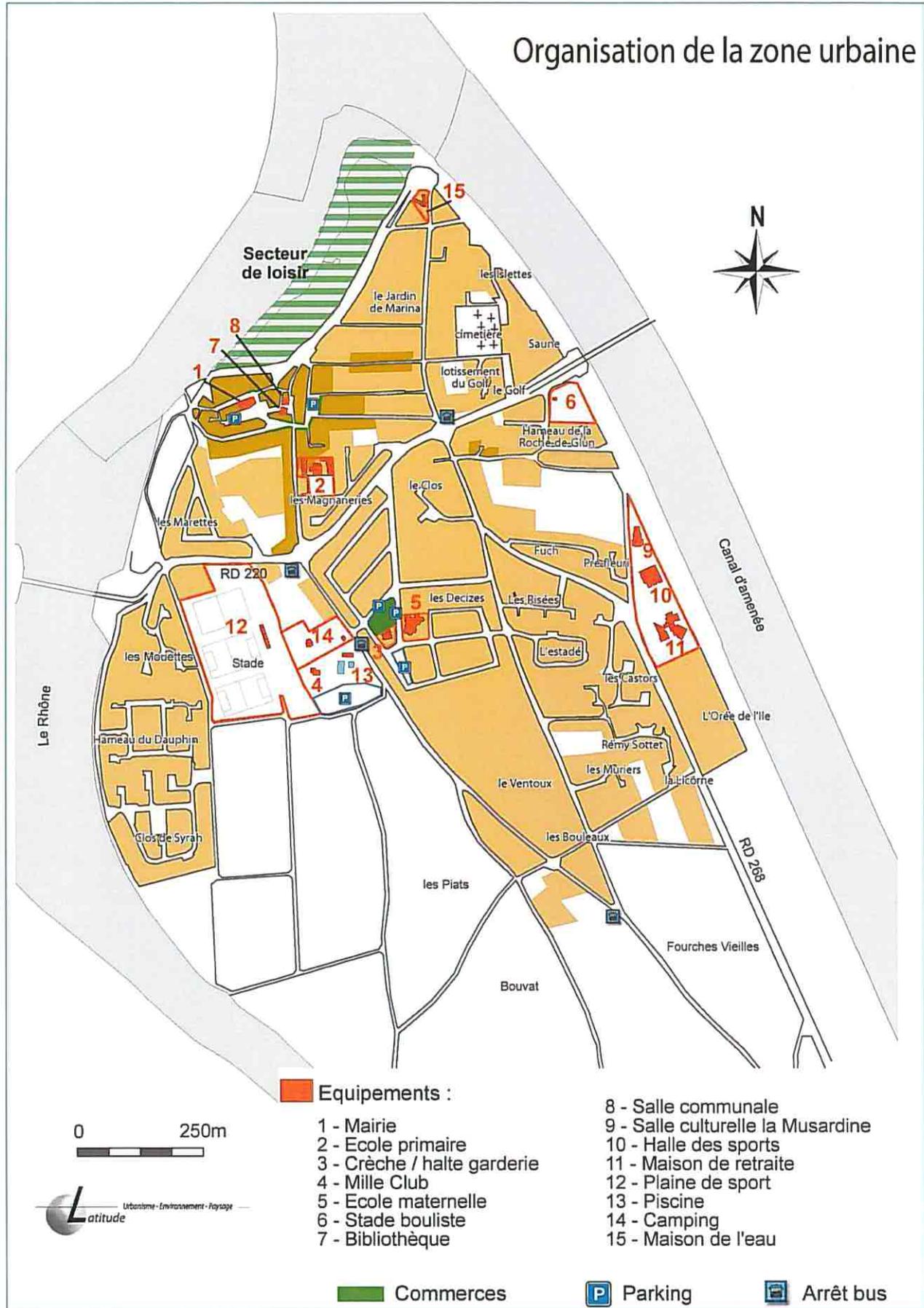
Un tissu associatif constitué d'une vingtaine d'associations permet d'animer ces équipements dans les domaines sportifs, social, culturel, de loisirs.

La pression foncière issue des agglomérations voisines et plus particulièrement celle de Valence ces dernières années, conduit à une arrivée de nouvelles populations citadines exigeant souvent un niveau d'équipements et de services élevé.

Cette évolution démographique si elle se poursuit nécessitera certainement une programmation de nouveaux équipements pour répondre à ces nouveaux besoins (équipement culturel, etc.)



Organisation de la zone urbaine



5 – Le paysage urbain et le patrimoine

La zone urbaine présente un paysage très contrasté entre le bourg ancien et les extensions urbaines récentes.

Dominé par les trois points hauts des tours et clochers, le bourg ancien, d'une grande qualité patrimoniale, conserve tout son caractère. Celui-ci est valorisé par le traitement des espaces publics et des façades.

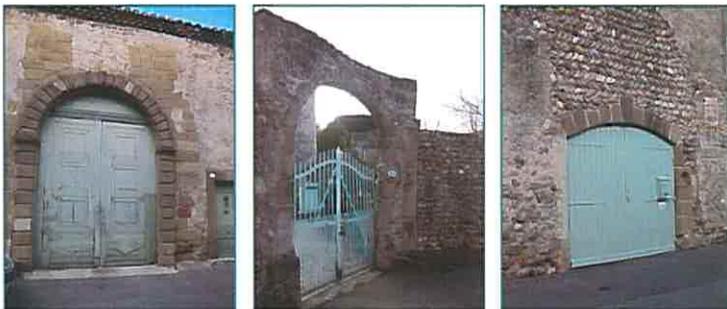


Les éléments repères



Le bâti ancien conserve les éléments architecturaux ou de décor qui font partie de l'identité communale :

- façades en galets, ouvertures à meneaux, détails architecturaux et éléments de décor,
- porches d'entrée,
- murets en galets couchés ...



On retrouve ce caractère au niveau du bâti rural ancien.



Le paysage urbain récent est de plus souvent cloisonné soit par des murs de clôture de plus en plus hauts dans les lotissements récents, soit par des murs végétaux liés aux haies monospécifiques de conifères.

Ce paysage se banalise et devient peu attractif depuis l'espace public qui se referme. La voirie est dominante, les espaces collectifs sont peu arborés.

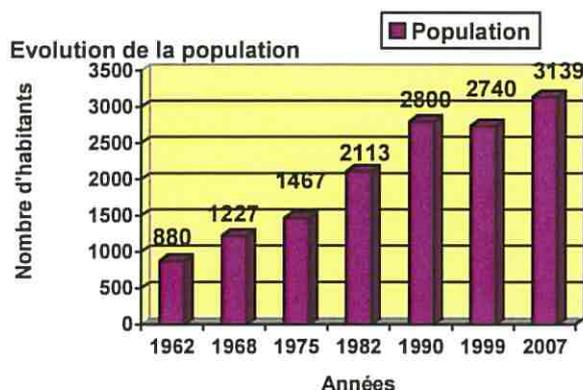


V - Evolutions socio-économiques

(Sources INSEE 2005 et 1999- Sources DRE 2007)

1 - La population

Une forte croissance démographique



Une très forte croissance démographique a marqué la commune depuis les années 1960 jusqu'en 1990 avec une période « d'explosion » démographique entre 1975 et 1990. Cette période correspond aux arrivées de travailleurs liés à la construction du barrage de la Roche de Glun et à celle de l'émergence des lotissements liés au desserrement de l'agglomération Valentinoise.

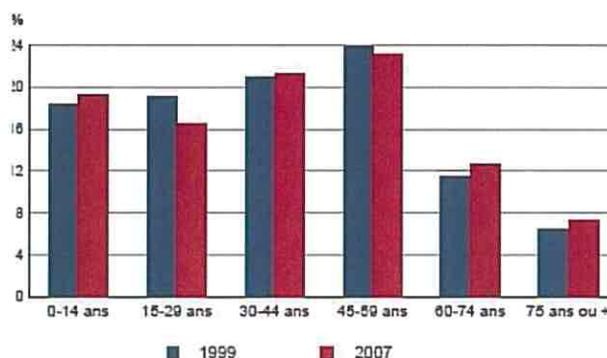
Cette croissance est due à des apports migratoires très importants conjugués à un solde naturel toujours positif.

Entre 1990 et 1999, la commune connaît une stabilisation de sa population avec un solde migratoire devenu négatif. Il semble qu'une importante reprise démographique se soit amorcée depuis 1999.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,6	+5,3	+3,6	-0,2	+1,7
- due au solde naturel en %	+0,7	+0,8	+0,8	+0,3	+0,4
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,9	+4,6	+2,8	-0,6	+1,4
Taux de natalité en %	16,1	14,3	13,3	10,6	11,9
Taux de mortalité en %	9,2	6,7	5,6	7,2	8,2

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.

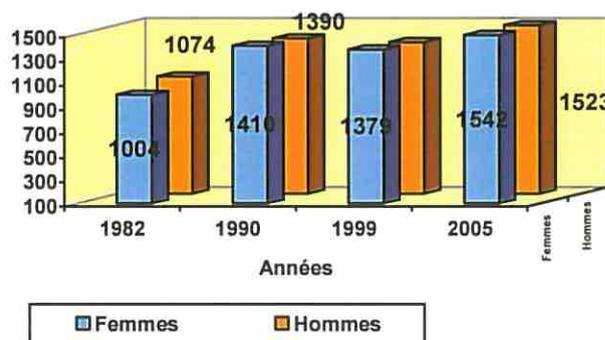
Un vieillissement accentué de la population



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

La démographie communale est marquée par un fort vieillissement de la population. En effet la tranche des moins de 20 ans représentait 34 % de la population en 1982, en 1999 sa représentation est de 25 % de la population. En comparaison, la part des moins de 20 ans est de 26 % dans le canton et de 25,4 % dans le département. La structure de la population semble se stabiliser depuis 1999, en effet on constate une légère augmentation de la part des moins de 20 ans, sans doute due aux apports migratoires récents. Mais la part des plus de 60 ans continue à augmenter légèrement.

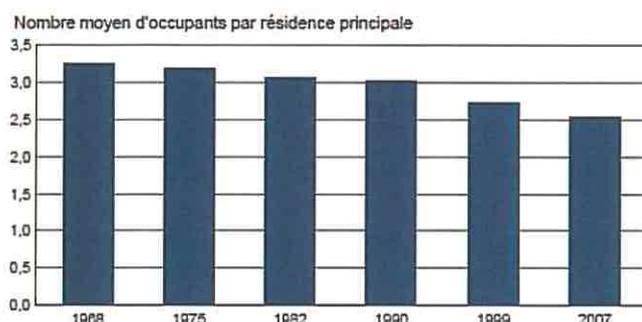
Structure par sexe



Une population étrangère peu nombreuse

En 1999, la population étrangère totalise 40 habitants, ce qui représente moins de 1.5 % de la population communale

Une taille des ménages en diminution



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -
RP1999 et RP2007 exploitations principales.

La taille moyenne des ménages est en légère diminution, en raison du vieillissement de la population. Depuis 1999, la commune compte 1156 ménages soit 175 ménages supplémentaires (+17.8%) depuis 1999.

Une population active en augmentation et un taux de chômage en diminution

Le nombre et la part d'actifs sont en constante augmentation. L'augmentation du taux d'activité est due à l'augmentation du taux d'activité féminin.

	2007	1999
Ensemble	2 069	1 878
Actifs en %	75,9	70,4
dont :		
actifs ayant un emploi en %	69,1	62,3
chômeurs en %	6,8	7,7
Inactifs en %	24,1	29,6
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,5	12,1
retraités ou préretraités en %	8,4	7,1
autres inactifs en %	8,1	10,3

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

	Nombre de ménages		%		Population des ménages	
	2007	1999	2007	1999	2007	1999
Ensemble	1 206	980	100,0	100,0	3 054	2 704
Ménages d'une personne	262	176	21,7	18,0	262	176
- hommes seuls	118	88	9,8	9,0	118	88
- femmes seules	144	88	12,0	9,0	144	88
Autres ménages sans famille	25	4	2,1	0,4	58	12
Ménages avec famille(s)	919	800	76,2	81,6	2 734	2 516
dont la famille principale est :						
- un couple sans enfant	402	296	33,4	30,2	825	604
- un couple avec enfant(s)	475	448	39,4	45,7	1 794	1 768
- une famille monoparentale	41	56	3,4	5,7	115	144

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations complémentaires.

Une population stable

Près de 70 % de la population habitait déjà la commune en 1999. Parmi les nouveaux arrivants La majorité est originaire de la région.

	2007	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant	2 923	100,0
Le même logement	1 856	63,5
Un autre logement de la même commune	213	7,3
Une autre commune du même département	430	14,7
Un autre département de la même région	294	10,1
Une autre région de France métropolitaine	123	4,2
Un Dom	0	0,0
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	7	0,2

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Une augmentation des navettes domicile-travail à l'extérieur de la commune

	2007	%	1999	%
Ensemble	1 437	100,0	1 173	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	281	19,6	273	23,3
dans une commune autre que la commune de résidence	1 156	80,4	900	76,7
située dans le département de résidence	849	59,1	680	58,0
située dans un autre département de la région de résidence	286	19,9	197	16,8
située dans une autre région en France métropolitaine	19	1,3	19	1,6
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	2	0,1	4	0,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Comme beaucoup de communes à proximité de grandes agglomérations, l'évolution des navettes domicile travail montre une augmentation sensible de la part des actifs qui travaillent hors de la commune. Toutefois cette part était déjà élevée en 1982, malgré la présence d'emplois non négligeables sur la commune.

La Roche de Glun voit aussi des actifs depuis les communes voisines venir travailler dans les entreprises communales.

Les migrations domicile/travail s'effectuent en majorité vers l'agglomération valentinoise (Valence, Bourg Lès Valence et St Marcel Lès Valence).

Les déplacements Domicile/travail s'effectuent en très large majorité en voiture.

Les catégories socioprofessionnelles (Ensemble de la population)

FAM T2 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2007

	Ménages	%	Population des ménages	%
Ensemble	1 206	100,0	3 054	100,0
Agriculteurs exploitants	17	1,4	42	1,4
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	74	6,2	220	7,2
Cadres et professions intellectuelles sup.	126	10,5	421	13,8
Professions intermédiaires	210	17,4	628	20,6
Employés	131	10,8	286	9,4
Ouvriers	277	22,9	799	26,2
Retraités	346	28,7	623	20,4
Autres pers. sans activité professionnelle	26	2,2	34	1,1

Les catégories socioprofessionnelles évoluent avec l'arrivée de nouvelles populations. Cette évolution est marquée par une stabilisation de la part des agriculteurs, une augmentation des professions intermédiaires et des employés, et une diminution de la part des ouvriers et des retraités.

2 - L'habitat

Une commune résidentielle

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	514	627	762	1 009	1 066	1 305
Résidences principales	373	459	689	902	981	1 206
Résidences secondaires et logements occasionnels	51	61	44	64	56	44
Logements vacants	90	107	29	43	29	55

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Entre 1990 et 2005, le nombre de résidences principales s'est accru de 28 %. Cet accroissement est dû en partie à la transformation des résidences secondaires en résidences principales mais essentiellement à la construction de nouveaux logements.

Cet accroissement des résidences principales s'est fortement accru depuis 1999 : accroissement de près de 3% /an au lieu de moins de 1% par an entre 1990 et 1999.

La vacance des logements est en augmentation en nombre et en part. Elle est en large majorité localisée dans le parc ancien.

Un parc aux normes de confort

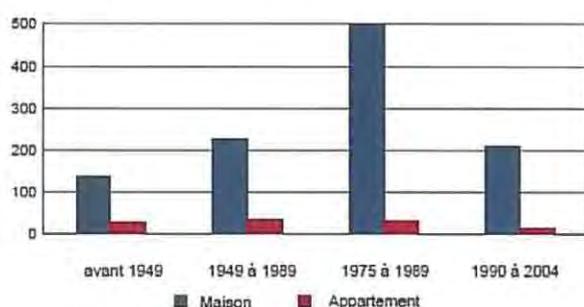
Le caractère récent du parc se traduit par un bon niveau de confort des logements.

LOG T8M - Confort des résidences principales

	2007	%
Ensemble	1 206	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	1 185	98,2
Chauffage central collectif	28	2,3
Chauffage central individuel	706	58,5
Chauffage individuel "tout électrique"	342	28,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Un parc de logements récent



Résidences principales construites avant 2005.

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Le parc de logements est assez récent : près de 30% été construit depuis 1982. Environ la moitié du parc a été construit entre 1975 et 1982.

Le recensement 2005 confirme cette tendance et montre que 14,3% du parc des résidences principales a été construit depuis 1999.

Le parc très ancien (construit avant 1949) représente 21 % des logements.

Une majorité de maisons individuelles

	2007	1999
Maisons individuelles	1 171 (89,7 %)	965 (90,5 %)
Logements dans immeuble collectif	123 (9,4%)	87 (8,2%)

La commune de La Roche de Glun reste caractérisée par la prédominance de l'habitat individuel. Ce type d'habitat correspond majoritairement aux constructions récentes.

Toutefois la part de logements collectifs semble en augmentation ces dernières années.

Des logements de grande taille

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,7	4,6
- maison	4,9	4,8
- appartement	2,6	2,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

82 % des logements sont de grande taille (minimum 4 pièces).

Nombre moyen de pièces par logement

Un parc locatif réduit

	2007	
	Nombre	%
Ensemble	1 206	100,0
Propriétaire	930	77,1
Locataire	254	21,1
dont d'un logement HLM loué vide	35	2,9
Logé gratuitement	21	1,8

Le nombre de logements occupés par les propriétaires est largement prédominant (77.1% du parc). Toutefois il est en légère diminution depuis 1999 (où il représentait 78 % du parc).

Le secteur locatif de la Roche de Glun (21.1 %) reste minoritaire et est insuffisant pour permettre un renouvellement de la population.

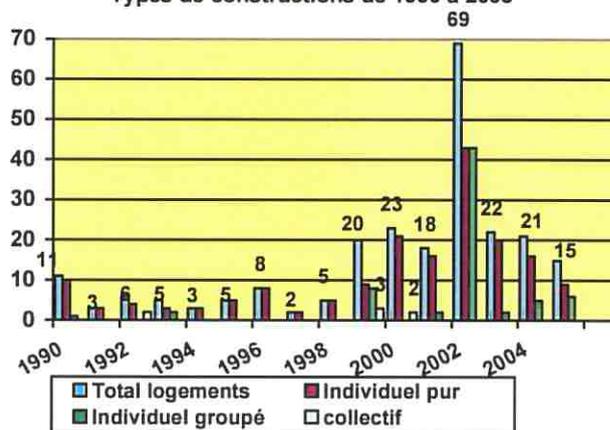
Le parc locatif social, avec près de 35 logements représente un peu plus de 4 % des résidences principales. Cette part est faible au regard des besoins et est inférieure à la moyenne du canton (7%).

Un rythme de construction qui s'accélère

Le rythme moyen de la construction était de l'ordre de 5 logements commencés par an entre 1990 et 1999, il passe à 27 logements par an depuis 2000.

On assiste à une très forte accélération de la construction récente.

Types de constructions de 1990 à 2005



La construction récente est essentiellement orientée vers l'habitat individuel : sur 195 logements commencés depuis 1997, 97.5 % sont de type individuel et en majorité de type individuel pur (64 % de la construction récente).

Le développement communal est caractéristique d'un développement périurbain :

- forte expansion urbaine de type pavillonnaire en accession à la propriété,
- arrivée de ménages des cités proches et trouvant sur la commune un foncier plus accessible,
- vieillissement démographique qui s'accroît en l'absence de renouvellement de la population (en raison d'une insuffisance du secteur locatif).

3 - Les activités

Un pôle d'emploi non négligeable.

La commune a été pendant longtemps intégrée à un territoire rural dominé par l'activité agricole. Aujourd'hui la Roche de Glun est aussi un site d'accueil d'entreprises

La commune totalise 762 emplois (source INSEE).

Ces emplois se répartissent de la façon suivante :

- Agriculture : 13.3 %
- Industrie : 35.6 %
- Construction : 3.3 %
- Tertiaire : 47.9 %

Un tissu économique varié

La commune dispose d'un tissu économique diversifié avec 69 établissements recensés dans le domaine industriel, commercial et artisanal.

Les activités les plus importantes sont regroupées dans les zones d'activités de la Croix du Marais et de l'Île Neuve au Nord du bourg ainsi que le long de la RN7.

Cette armature économique couvre une diversité d'activités mais reste très orientée vers la fabrication de machine et d'équipement et vers les transports terrestres. Les secteurs de l'industrie du textile, du caoutchouc et des plastiques représentent aussi des activités importantes sur la commune.

Les principales activités sont :
(Source : ASSEDIC 2005)

Activité économique (code NAF 60)	Nb d'établissements	Nb d'emplois
Industries alimentaires	3	9
Industrie textile	1	68
Edition, imprimerie, reproduction	1	1
Industrie du caoutchouc et des plastiques	2	62
Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques	1	4
Travail des métaux	2	21
Fabrication de machines et d'équipements	1	72
Fabrication de meuble, industries diverses	1	2
Construction	8	39
Commerce et réparation automobile	4	44
Commerce de gros et intermédiaires du commerce	7	51
Commerce de détail et réparation d'articles domestiques	4	31
Hôtels et restaurants	6	20
Transports terrestres	4	81
Services auxiliaires des transports	1	7
Intermédiation financière	1	2
Activités immobilières	1	2
Location sans opérateur	1	3
Activités informatiques	1	1
Services fournis principalement aux entreprises	4	23
Education	1	1
Santé et action sociale	4	29
Activités associatives	1	4
Activités récréatives, culturelles et sportives	7	12
Services personnels	2	3



Zone d'activités de l'Île Neuve

4 - L'agriculture

Quelques chiffres (source : fiche RGA 2000)

La Superficie Agricole Utilisée (SAU)* des exploitations de la commune était d'environ 845 hectares en 2000 ; contre 697 ha en 1988 et 577 ha en 1979 ; la SAU communale étant de 578 ha en 2000, soit environ 45 % du territoire communal. Le territoire agricole est donc encore bien représenté à la Roche de Glun.

Le nombre d'exploitations agricoles professionnelles est en diminution depuis 1979 avec 20 sièges en 2007, contre une trentaine en 1979.

La surface moyenne des exploitations est d'environ 30 hectares.

* : *superficie des exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles (sur la commune ou sur une autre commune).*

Les productions actuelles

Les principales productions communales sont :

- la vigne, avec toute la partie Nord/Est de la commune en AOC Crozes-Hermitage. La majorité des exploitations sont viticoles et certaines vinifient sur place ;
- l'arboriculture, avec pour principales productions la pêche (33 %) et l'abricot (56 %), nectarine, cerise... Ces productions sont en augmentation avec par exemple 169 hectares en abricotier en 2000 contre 39 hectares en 1979 ;
- le maraîchage et la culture céréalière.

La culture de la vigne représente environ 30 % du territoire agricole de la commune, contre 70 % pour les fruits et céréales.

Il faut noter que le virus arboricole de la SHARKA concerne le territoire. Les dégâts causés par ce virus sont cantonnés à des arrachages isolés et n'ont pas fait l'objet d'arrachage total. Compte tenu de l'importance de l'arboriculture une vigilance particulière est nécessaire pour ne pas contribuer à la propagation de ce virus ; Toutefois il faut noter que ces problèmes sanitaires ne relèvent pas du PLU.

Les exploitations

Le diagnostic du PLU a permis d'établir un état des lieux de l'activité agricole sur le territoire communal. Un vingtaine d'exploitations sont présentes sur le territoire communal.

Elles peuvent être considérées pérennes à l'échéance du PLU. Mais aucun projet d'installation n'a été recensé.

Les exploitants sont en partie propriétaires des terrains exploités mais très souvent les situations sont mixtes : fermage et propriété.

Les territoires agricoles

Deux territoires agricoles majeurs peuvent être distingués :

- les terrasses Nord
- la plaine au Sud du bourg entre le Rhône et le canal.

Ce territoire bénéficie de l'irrigation par le biais de deux stations de pompage : une située sur l'île au lieu-dit « les Jos » et une autre plus au Nord au lieu-dit « la Saune ».

Ces stations de pompage permettent aussi l'irrigation de communes environnantes comme à Mercuriol, Beaumont, Pont de l'Isère.

Le territoire agricole communal a aussi fait l'objet d'un réaménagement foncier.

Une activité valorisée

Le territoire communal est inclus dans les aires géographiques de l'indication géographique protégée « Volailles de la Drôme » et des AOC « fin gras du Mézenc et Picodon ». Toutefois il n'y a pas de production de ce type sur la commune. L'AOC carnée intègre la commune dans l'aire d'abattage, mais l'aire de production est située sur quelques communes du plateau du Mézenc-Gerbier (Ardèche et Haute Loire).

La partie Nord du territoire communal est concerné par des parcelles AOC Crozes Hermitage et Côtes du Rhône.

Globalement le territoire agricole communal par ses productions de qualité et la valeur agronomique des terres (mécanisables, irriguées), représente un véritable enjeu en matière de préservation de la force de production économique.

Les points de vigilance concernent :

- la maîtrise de l'urbanisation sur les grands territoires agricoles à valeur agronomique,
- le maintien d'espaces agricoles de proximité autour des bâtiments agricoles existants ou la possibilité de laisser les bâtiments agricoles aujourd'hui insérés dans l'enveloppe urbaine de se relocaliser sur le territoire



La plaine arboricole

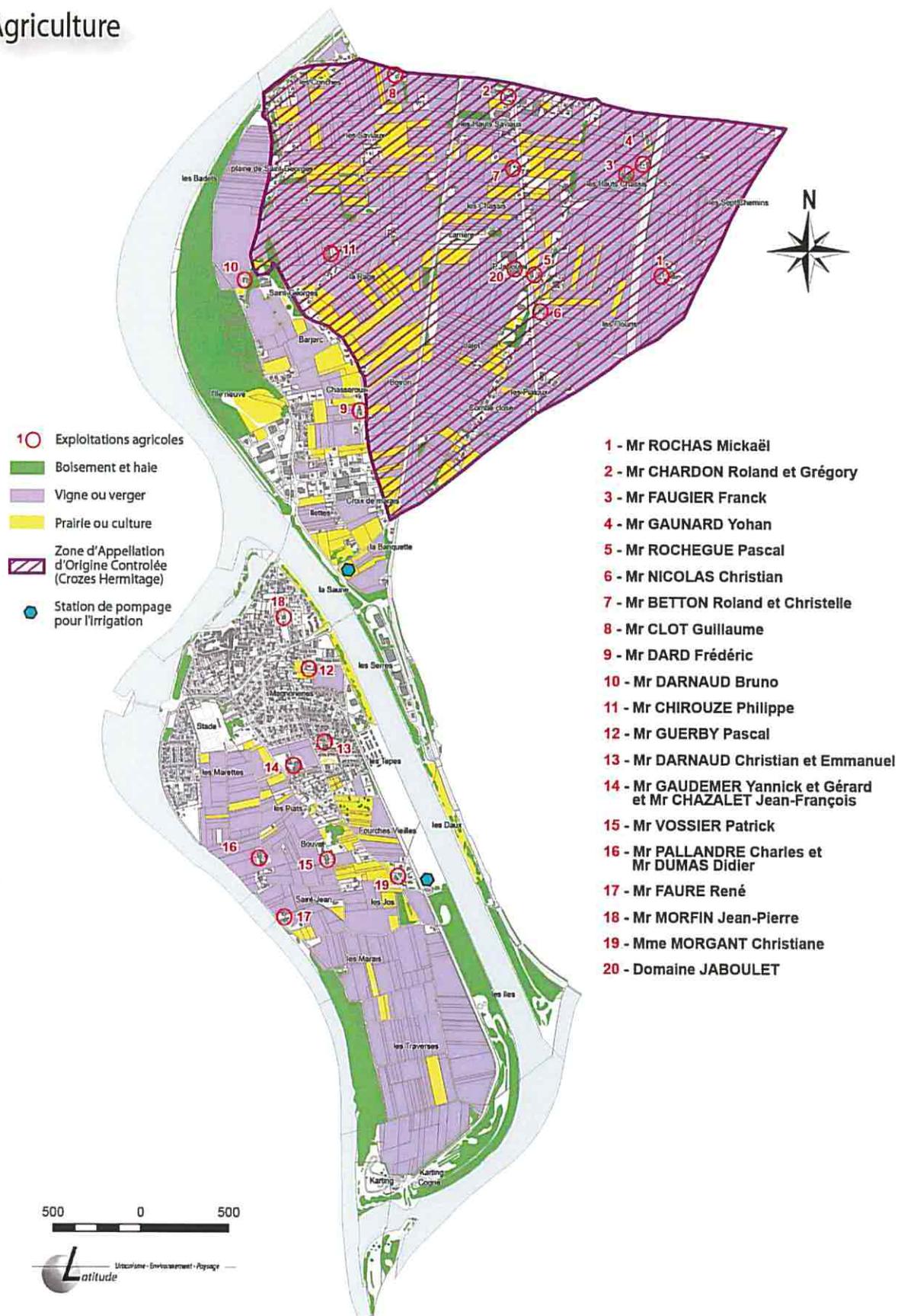
**Rappel sur la notion de pérennité
des exploitations agricoles**

Les exploitations agricoles peuvent être identifiées en fonction de leur pérennité définie comme suit :

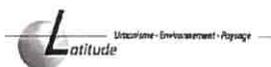
- **exploitation pérenne** : un des chefs d'exploitation est âgé de moins de 50 ans, ou tous ont plus de 50 ans avec une succession assurée. Pour les 10 années à venir, la pérennité est donc acquise ;
- **exploitation à pérennité incertaine** : exploitant dont l'âge est compris entre 50 et 55 ans avec une succession encore incertaine aujourd'hui (quelle que soit la structure d'exploitation), ou exploitant de plus de 55 ans sans succession mais dont la structure présente des éléments de viabilité ;
- **exploitation sans avenir** : exploitant de plus de 55 ans sans succession, avec une structure sans viabilité.

La viabilité d'une exploitation s'estime au niveau économique (rémunération permanente pour revenu et investissements), au niveau des équipements (habitats et matériels), au niveau foncier (surfaces suffisantes à proximité du siège), au niveau humain (motivation et volonté de transmettre son exploitation, au-delà de 55 ans).

Agriculture



500 0 500



VI - Le document d'urbanisme antérieur

1 - Le POS

Le POS révisé en 2000 avait pour objectifs de protéger les espaces naturels et d'affirmer l'identité du bourg face à la forte croissance urbaine et démographique à laquelle la commune était confrontée.

Il s'agissait aussi de conserver une croissance démographique au niveau des équipements existants (maintien des effectifs scolaires notamment).

Ce document souhaitait aussi à renforcer l'attractivité économique.

Ce document visait à :

- renforcer l'urbanisation des zones pavillonnaires existantes par la mobilisation des dents creuses,
- ouvrir à l'urbanisation des secteurs d'activités,
- ouvrir à l'urbanisation de nouvelles capacités d'accueil résidentiel : les Marettes, les Musards, les Tèpes, rue du stade...

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation a été investie en très large part par de l'habitat pavillonnaire en accession. Ce développement a renforcé le phénomène d'expansion urbaine du POS précédent.

Le POS a maintenu plusieurs zones d'urbanisation en zone naturelle sans équipements (et plus particulièrement sans réseau d'assainissement) : les Fourches Vieilles, Les Conches, St Georges, Combe Close. Certains de ces secteurs présentent une mauvaise aptitude des sols pour l'assainissement autonome. Ces zones NB sont sources de mitage de l'espace rural et génératrices de coûts collectifs importants.

Les rives du Rhône ont été protégées au titre de la zone naturelle, sauf une partie de la plaine St Georges classée en zone d'accueil économique. Il faut rappeler que ce secteur comporte des milieux naturels d'intérêt (zones humides).

L'ensemble des terrasses agricoles étaient protégées.

Dans ce document la répartition entre les zones naturelles et les zones constructibles était la suivante :

Zones urbaines d'habitat	83.7 ha	6.5 %
Zones d'urbanisation future habitat	21.2 ha	1.7 %
Zone naturelle constructible	12.9 ha	1 %
Zone urbaine de loisir	3.5 ha	<1%
Zone urbaine d'activités	24.4 ha	2 %
Zone d'urbanisation future d'activités	29.1 ha	2.3 %
Zones d'infrastructures (autoroute et voie ferrée)	22.6 ha	1.8 %
Total zones constructibles	197.4 ha	15 %
Zone agricole protégée	690.3 ha	54%
Zone naturelle protégée	391.3 ha	31%
Total zones protégées	1081.6 ha	85 %

2 - Le potentiel constructible actuel

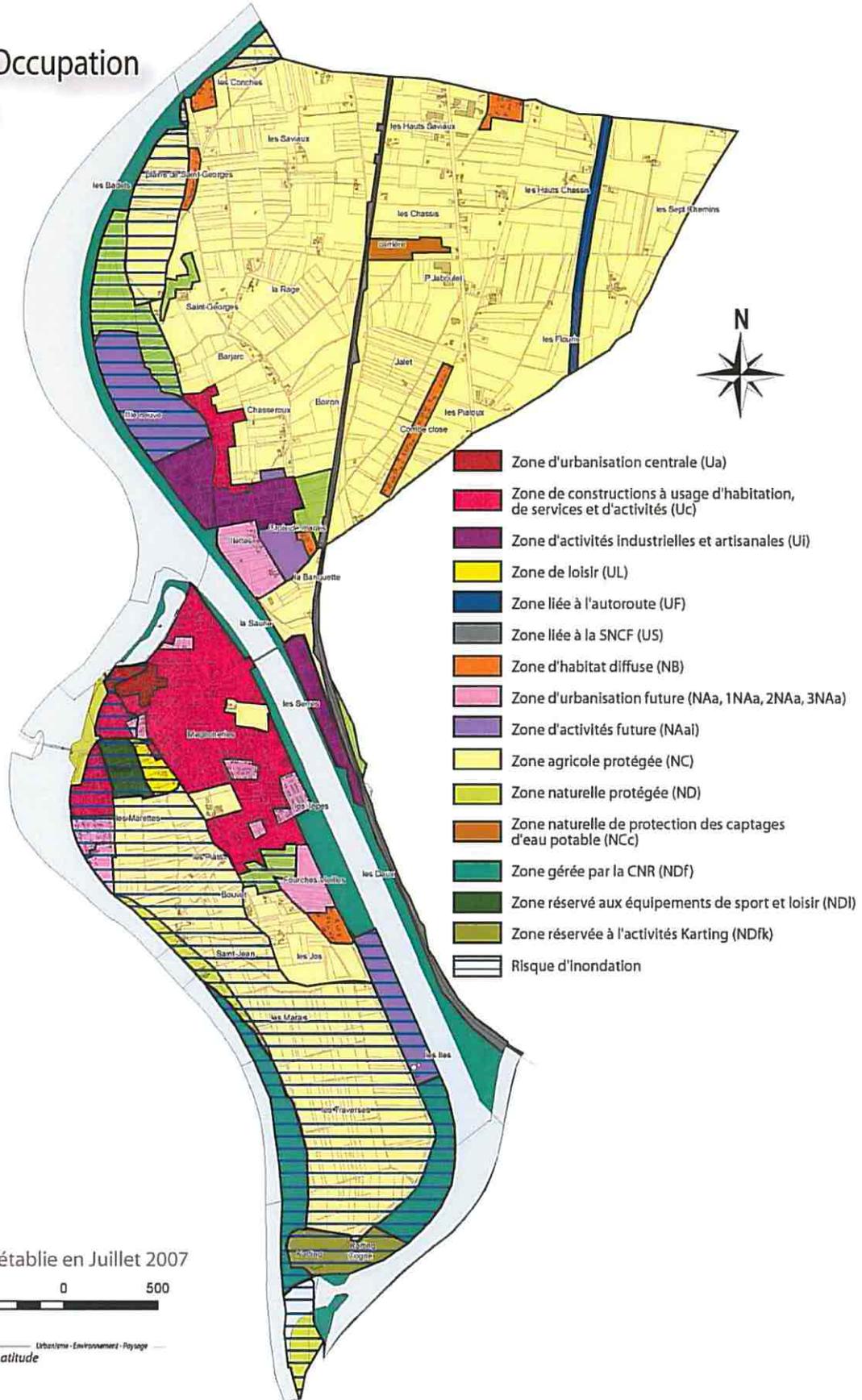
Le POS laisse encore de capacités de développement mais dont une grande partie est constituée de petites parcelles disséminées dans le tissu urbain (zone Uc), ne permettant pas un développement maîtrisé par la collectivité.

En revanche la commune ne dispose quasiment plus de capacité de développement dans les zones NA (en dehors de la zone 2NAar soumise aux risques d'inondation). Il est donc nécessaire à travers le PLU de mobiliser les potentialités du tissu urbain par densification et de dégager des potentialités de développement organisé à proximité des espaces de centralité.

Une grande partie des zones NB est aujourd'hui totalement investie par des constructions. Mais il reste encore des potentialités de construction dans des secteurs non desservis par les réseaux.

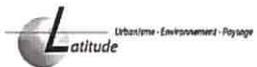
Zone	Capacité théorique	Nombre théorique de logements
U	4.18ha	80 à 90
NAa	0.59 ha	15 à 25
NB	2.23 ha	20 à 25
Total	15.5 ha	115 à 140

Plan d'Occupation du Sol



carte établie en Juillet 2007

500 0 500



VII - Contraintes d'aménagement

De multiples contraintes limitent les possibilités d'aménagement de la commune.

Elles sont liées à la présence des infrastructures et principalement aux richesses naturelles et paysagères, aux zones agricoles.

1 - Les sensibilités paysagères

Les sensibilités paysagères concernent :

- les espaces paysagers et naturels à la périphérie du bourg,
- les entrées du bourg le long de la RD 220a et les aménagements le long de la RN 7,
- les espaces de loisirs et de détente.

2 - Les sensibilités environnementales

Les contraintes naturelles sont principalement liées à :

- la zone submersible du Rhône,
- le captage d'alimentation en eau potable de la Croix des Marais,
- les zones d'intérêt écologique le long du Rhône, ainsi que les espaces naturels et petits boisements situés à la périphérie du bourg,
- les entreprises ICPE disposant d'un périmètre SEVESO,
- les voies bruyantes.

3 - Les servitudes d'utilité publique

- AC1: servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits. Elle concerne la Tour-cheminée de la maison Diane de Poitiers et la porte fortifiée des anciens remparts ;
- AS1 : servitude de protection des eaux potables (protection du captage de la croix du Marais) ;
- EL2 : servitudes en zones submersibles
- EL3 : servitude de halage et de marchepied (Rhône et Isère) ;
- I4 : servitude relative à la distribution d'énergie électrique (ligne 2 circuits de 63 KV Beaumont Montoux - Tournon) ;
- PM1 : servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles (plan des surfaces submersibles du Rhône) ;
- T1 : servitude relative aux chemins de fer (ligne SNCF "Paris Lyon Marseille) ;

- PT3 : servitudes relatives aux câbles PTT (câble F003 - Lyon-Marseille).

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une servitude, notons que la loi Barnier par l'article L 111-1-4-du Code de l'urbanisme s'impose sur le territoire communal en bordure de la RN 7 et de l'autoroute, classées voies à grande circulation.

De part et d'autre de l'axe de ces voies une bande de 75 m et de 100 m de large est inconstructible. Seul un projet urbain prenant en compte les aspects paysagers de sécurité et nuisance, peut permettre de réduire cette zone de recul.

4 - Les contraintes liées aux déplacements

Ces contraintes concernent essentiellement les déplacements dans le bourg :

- la prise en compte des circulations de transit dans les secteurs urbanisés,
- la sécurisation des déplacements des piétons et des cyclistes entre les différents quartiers du bourg.

Concernant les autres secteurs du territoire communal, la contrainte du dimensionnement réduit des voies de desserte des hameaux sera limitative des urbanisations.

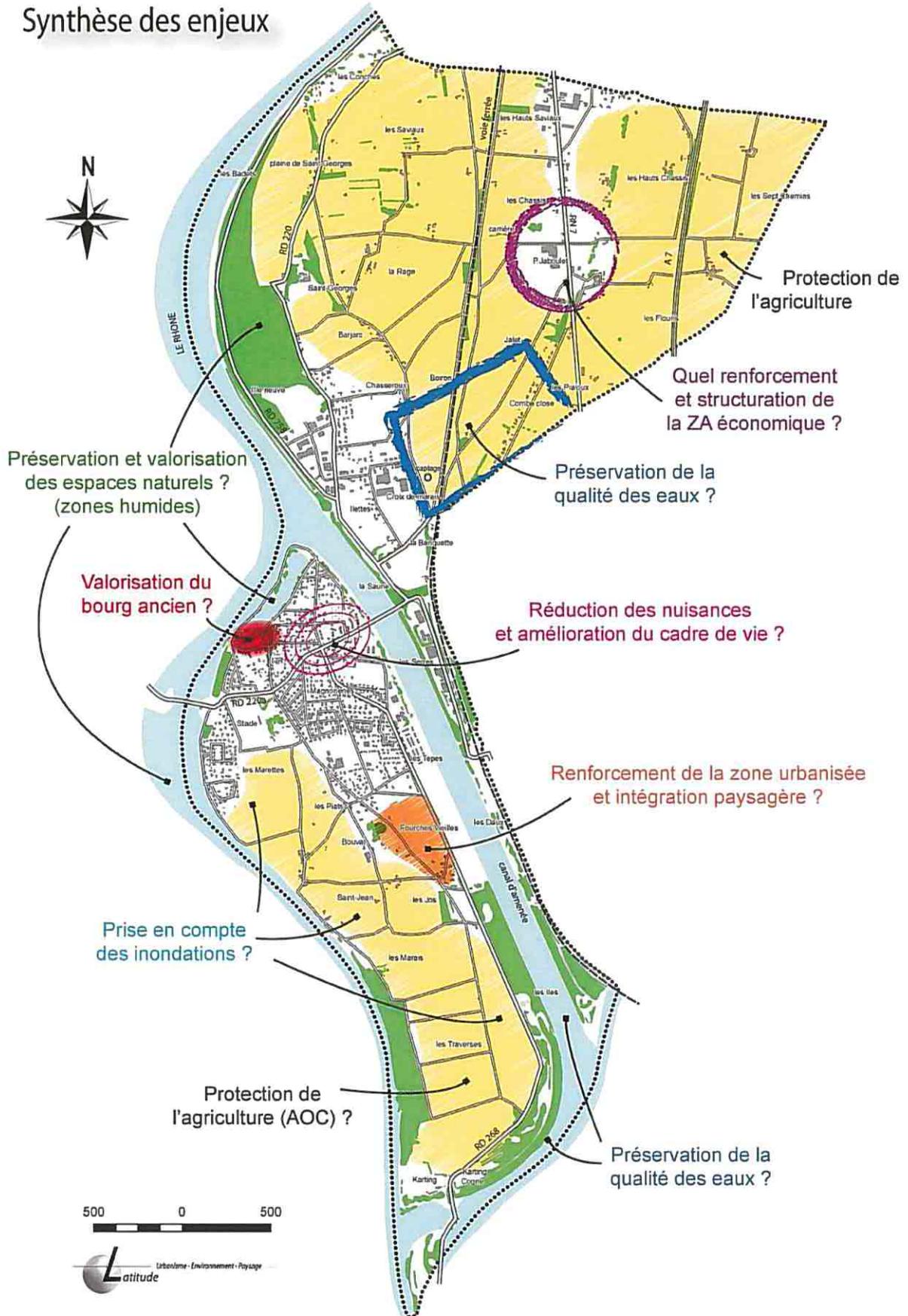
Les grandes lignes droites de la commune comme la RD 268 le long du canal se révèlent également assez accidentogènes.

VIII - Enjeux de développement

Les enjeux sur la commune sont multiples. Ils concernent à la fois des enjeux de développement et de protection, ainsi que des enjeux territoriaux.

Constat	Enjeux
<p>Le développement urbain et l'habitat La commune en raison de la proximité de l'agglomération Valentinoise est soumise à une pression foncière qui si elle n'est pas maîtrisée exigera des investissements publics importants en matière d'équipement.</p> <p>Par ailleurs les constructions récentes se sont « spécialisées » vers de l'individuel en accession. Cette tendance, si elle s'accroît, ne favorisera pas une mixité sociale.</p>	<p>La centralité Une centralité restreinte au centre historique ? ou le confortement des espaces centraux par densification des quelques espaces disponibles à proximité immédiate (arrière de la rue des écoles, rue de la Croze) en intégrant une multifonctionnalité des espaces (logements, commerces, équipements, espaces publics), et développant des liaisons douces sécurisées ?</p> <p>La typologie des développements résidentiels Poursuite de l'étalement urbain des lotissements ? ou développement d'une offre plus diversifiée intégrant habitat collectif, et habitat intermédiaire et respectant le caractère des implantations traditionnelles par un urbanisme intégrant de véritables espaces public ?</p> <p>La localisation des futurs développements résidentiels Poursuite d'un développement dans la plaine Nord malgré l'effet de coupure du canal ? Ou développement en continuité Sud du bourg sur des espaces agricoles résiduels insérés dans l'enveloppe urbaine ?</p> <p>L'offre en habitat Poursuite de l'offre unique à caractère pavillonnaire ? Ou diversification résidentielle par le développement d'une offre locative et adaptée aux besoins des populations âgées et des jeunes ?</p>
<p>Le développement économique La commune dispose de plusieurs zones d'activités qui présentent peu de potentialités de développement à court terme.</p> <p>Par ailleurs les implantations économiques se préoccupent peu du traitement des espaces collectifs et de l'intégration des constructions.</p>	<p>L'insertion urbaine et paysagère des activités Poursuite de la seule logique commerciale d'implantation ? Ou prise en compte d'une logique urbaine, paysagère et environnementale avec mise en place de prescriptions en matière d'intégration des activités économiques ?</p> <p>Le devenir des implantations économiques sur la RN 7 Les besoins en matière de développement économique sont ils suffisamment importants pour nécessiter un renforcement du potentiel d'accueil le long de la RN7 (en cohérence avec les autres projets de développement économique de la communauté de communes) compte tenu des effets d'emprise sur des secteurs agricoles de valeur ?</p>

Synthèse des enjeux



Constat	Enjeux
<p>Les déplacements</p> <p>L'espace urbain des extensions Sud du bourg est traversé par des circulations de passage peu sécurisantes (avenue des Cévennes, rue du Stade, rue de Crussol) malgré des aménagements visant à ralentir la vitesse.</p> <p>Dans ce secteur les liaisons Est Ouest entre les pôles d'équipement sont peu facilitées.</p> <p>Enfin les espaces publics du centre historique sont investis par des stationnements sauvages.</p>	<p>La hiérarchisation des circulations dans la zone urbanisée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcement des déplacements doux, notamment dans le secteur d'extension urbaine Sud de façon à relier les quartiers résidentiels et les pôles d'équipement ? - Renforcement du maillage de voiries Est Ouest dans l'espace urbain au Sud de l'avenue des Cévennes ? - Dans les nouveaux développements : poursuite des aménagements de voiries dictés par la seule desserte des lotissements ou intégration aux voiries du bourg par des aménagements plus urbains ?
<p>La préservation de l'activité agricole</p> <p>Le territoire agricole est fortement marqué par l'activité viticole (AOC Crozes Hermitage) et par l'arboriculture. Ainsi, l'agriculture constitue une activité économique encore très importante pour la commune.</p> <p>Notamment les terres agricoles de part et d'autre de la RN7 classée en AOC représentent une forte valeur agronomique pour le monde agricole.</p>	<p>La protection des sièges agricoles et des territoires pérennes</p> <p>Préservation de toute nouvelle urbanisation autour des sièges et sur les territoires agricoles pérennes non intégrés aux urbanisations du bourg.</p> <p>Quel équilibre entre protection agricole et développement urbain résidentiel ou économique au Sud du bourg et dans la plaine Nord ?</p>
<p>La protection et l'amélioration des paysages</p> <p>Le territoire communal présente des sensibilités paysagères liées à sa naturalité (présence de l'eau très importante) et ruralité à la périphérie du bourg, ainsi que des enjeux paysagers liés au cadre de vie des riverains au droit du bourg.</p>	<p>La protection des paysages naturels et urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Préservation et valorisation de la qualité paysagère des secteurs naturels (forêt alluviale, coulées vertes autour du bourg,...). ➤ Intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements et traitement des limites de l'urbanisation : quelles exigences en matière de traitement des espaces collectifs et des clôtures dans les nouveaux développements résidentiels ? ➤ Quelle valorisation du paysage fluvial ?
<p>La préservation et la valorisation de l'environnement</p> <p>Les ressources naturelles de la commune sont nombreuses et diversifiées, tant sur le plan de la qualité des eaux à préserver, que de la ressource en eau que de la diversité écologique du territoire.</p>	<p>La préservation du patrimoine naturel</p> <p>Le principal enjeu concerne la nécessité de préserver et valoriser le territoire naturel le long du Rhône, du canal d'aménée, du plan d'eau ainsi que les zones humides de la plaine St Georges. En effet ces sites outre leur diversité écologique sont intégrés à de grands corridors biologiques à l'échelle supra communale.</p>

DEUXIEME PARTIE LES DISPOSITIONS DU PLU

I - Le cadrage général du PLU

La présente révision du PLU de la commune de La Roche de Glun permet :

- la transformation technique du POS en PLU,
- une mise à jour du règlement et des emplacements réservés,
- une adaptation du nouveau projet réglementaire aux objectifs de développement économique et résidentiel de la commune,
- la prise en compte du nouveau contexte sur les plans des déplacements et du fonctionnement urbain, les plans économiques et résidentiels.

Elle permet de tenir compte des contraintes d'aménagement liées aux nouvelles dispositions réglementaires notamment :

La loi SRU du 13 décembre 2000, dont le but est de promouvoir un développement urbain cohérent, solidaire et durable. A ce titre l'article L121.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- **principe d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles ou d'intérêt général ainsi que les équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transport et de gestion des eaux ;

- **une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins des déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances (sonores notamment,...), la sauvegarde des ensembles urbains remarquables, et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, et des risques technologiques.

La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, modifiant la loi SRU.

La loi ENL du 13 juillet 2006 : instituant des outils nouveaux en matière de production de logements.

La loi DALO du 5 mars 2007

La loi du 25 mars 2009

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

La loi sur l'eau du 3 juillet 1992, en intégrant notamment les orientations du zonage d'assainissement.

La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durables du territoire du 16 juin 1999 (Loi Voynet).

II - Le projet d'aménagement et de développement durable

A partir des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, la municipalité a défini un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui doit permettre à la commune de poursuivre un développement mesuré et respectueux des espaces naturels, des paysages et des territoires agricoles en favorisant une maîtrise des déplacements, et des coûts collectifs. Ce projet doit aussi servir une qualité de vie des habitants.

Il s'agit par ce projet de préserver l'identité de la commune et de valoriser les fondements de cette identité tout en permettant une diversification résidentielle et économique source d'équilibre et de mixité sociale.

La construction du projet de PLU a du rechercher une harmonie entre les sensibilités du territoire et les dynamiques de développement induites par sa situation à proximité d'agglomérations induisant une pression foncière non négligeable. Les contraintes du territoire sont nombreuses, notamment en raison de la présence de fortes sensibilités paysagères et naturelles (les milieux rivulaires du Rhône représentent un atout paysager et écologique mais qui restent fragiles). La préservation de la ressource agricole représente aussi une contrainte importante dans un contexte de pression foncière allant croissant.

Les choix inscrits dans le PLU sont marqués par une volonté de développement communal équilibré mais en axant le développement futur de la commune vers des orientations plus qualitatives que quantitatives.

Il convient de justifier les choix retenus par la commune au regard des enjeux du développement durable.

1 - Justification des choix retenus pour l'élaboration du PADD

La commune de La Roche de Glun dans l'élaboration du PADD a du trouver un équilibre entre les enjeux de protection du patrimoine, des espaces naturels et agricoles et les enjeux de développement présents sur son territoire, à la fois par une organisation de la gestion du territoire communal, et par le renforcement de la diversité de son occupation.

Ainsi les enjeux et les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont :

- **Les enjeux de protection des espaces naturels** et des milieux écologiques: ils sont majeurs sur le territoire communal. Ils concernent particulièrement :

- Les rives du Rhône et de l'Isère représentant des corridors écologiques à une échelle supra communale, ainsi que les zones humides qui leur sont liées.
- Le site de Saint Georges abritant la forêt alluviale riveraine des grands fleuves (habitats d'intérêt communautaire), des prairies humides à joncs, des phalaridaies et des roselières phragmites.
- La présence de ZNIEFF, et d'ENS qui témoignent de l'importance de ces enjeux à une échelle qui dépasse le territoire communal.

Cette richesse écologique fait partie intégrante de l'identité communale et sa préservation est un des fondements du PADD.

- **Les enjeux de préservation paysagère et patrimoniale** ont aussi été pris en compte dans le PADD. En effet la municipalité a opté pour une intégration paysagère des nouveaux développements urbains notamment par la mise en place de prescriptions à travers des orientations d'aménagement sur l'ensemble des secteurs amenés à se développer.

Elle a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial (site de St Georges, boisements à la périphérie de l'île, éléments végétaux constituant un patrimoine remarquable comme les alignements végétaux et continuum boisés). Ce choix est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation de l'identité communale et d'amélioration de la qualité de vie des habitants.

- **Les enjeux de protection de la ressource agricole** : le diagnostic agricole a montré que cette activité est dynamique avec des productions de qualité, malgré une pression foncière liée à l'attractivité résidentielle pouvant conduire à une fragilisation et à une précarisation du monde agricole. Cette activité est économiquement viable grâce à sa spécificité : productions AOC.

Sa forte valeur ajoutée représente un atout pour le développement économique local. La commune de La Roche de Glun a donc choisi de préserver les conditions de la pérennité de cette activité en tant qu'outil de production tout en recherchant un équilibre avec la protection des milieux naturels nécessaire à l'équilibre de l'environnement et de la qualité de vie.

- **Les enjeux de développement et des modes d'urbanisation sont tout aussi importants** : en effet, La Roche de Glun s'inscrit comme une commune résidentielle attractive. Il s'agit à travers le PADD de renforcer cette position en assurant une croissance diversifiée et en conservant une maîtrise dans le rythme et la forme de l'urbanisation. Ce développement est à la fois résidentiel et économique, fonctions complémentaires et indissociables pour un équilibre du développement.

Sur le plan résidentiel le projet communal recherche une plus grande diversité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit de maintenir à La Roche de Glun des jeunes ménages qui ne trouvent pas une offre adaptée à leurs besoins en termes de produit logement et de coût. Cette diversité passe par la mobilisation des espaces non construits à proximité immédiate des zones urbaines, en effet la commune ne dispose quasiment pas de « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine. Le PADD s'appuie donc sur un développement en continuité des zones déjà construites pour lesquelles les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries et.) sont économiquement plus économes pour la collectivité.

Il s'agit de densifier ces secteurs et d'assurer leur diversification vers du logement aidé ou accessible par son coût. Il apparaît donc nécessaire d'optimiser l'urbanisation de ces secteurs de façon à limiter l'étalement urbain. L'offre résidentielle devra être renforcée par une urbanisation plus dense (habitat intermédiaire, petits collectifs etc.)

Cette diversification passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental avec la promotion d'opérations d'urbanisation exemplaires (de type HQE), ainsi que par le développement de logements sur des petites parcelles moins consommatrices d'espaces.

Sur le plan économique, le projet communal s'appuie sur la nécessité de renforcer les pôles d'emplois existants : soit pour le maintien des activités présentes qui n'ont plus l'espace nécessaire à leur évolution, soit pour l'accueil de nouvelles activités en équilibre avec le développement résidentiel. Une offre foncière nouvelle à destination des activités économiques est indispensable pour permettre à la population de travailler sur place. La commune a donc opté pour l'extension des zones existantes.

- **Les enjeux de maîtrise des déplacements** : ils sont importants à La Roche de Glun, qui se trouve confrontée à des difficultés, en raison de sa position sur un axe de passage entre la Drôme et l'Ardèche et dans le couloir Rhodanien. La commune a donc opté pour une rationalisation des déplacements, en localisant les développements résidentiels à proximité du bourg, en développant des maillages viaires pour renforcer les perméabilités du tissu urbain. Le PADD s'appuie sur la requalification des voies pour développer des modes de déplacements moins pénalisants pour l'environnement. Cette maîtrise des déplacements recherchée dans le projet communal doit permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants en rendant plus accessibles les espaces centraux et en renforçant les liens avec les quartiers à dominante résidentielle. Ainsi les modes doux de déplacement seront largement favorisés par les aménagements qui seront mis en œuvre.

2 - Le PADD

A partir de ces différentes problématiques, et des choix réalisés par la municipalité, le projet d'aménagement et de développement durable a été établi et repose sur cinq grands axes.

2.1 - Maîtriser le développement résidentiel tout en le diversifiant,

Un développement démographique et résidentiel est nécessaire. Pour autant il ne doit pas se réaliser au détriment des caractères naturels, paysagers et agricoles qui représentent un des fondements de l'identité communale. C'est pourquoi le PADD prévoit une maîtrise de la consommation foncière liée aux futurs développements urbains. Notamment il s'agit :

- de permettre la densification des quartiers construits en première « couronne du centre »
- d'ouvrir de nouvelles potentialités foncières à proximité des réseaux, sur des secteurs en continuité de l'urbanisation existante et sur lesquels un habitat économe en foncier et respectueux du site est exigé au travers de la mise en place d'orientations d'aménagement. (Fourche Vieille et les llettes principalement)
- De restreindre les urbanisations périphériques sources de coûts collectifs importants en matière de déplacements, services et de réseaux.

2.2 - Soutenir le développement économique,

Cette orientation est importante : elle doit permettre à la commune de maintenir un équilibre dans son développement par une multifonctionnalité : le développement économique accompagne le développement résidentiel. Il s'agit d'offrir la possibilité d'habiter et de travailler sur la commune et de réduire ainsi les déplacements automobiles.

Pour cela le PADD prévoit de conforter les pôles existants (Les ZAE de l'île neuve, la Croix des Marais ainsi que les secteurs d'activités le long de la RN7).

Par ailleurs le PADD inscrit la requalification des ZAE nécessaire à une attractivité économique).

2.3 - Organiser un fonctionnement équilibré de la commune,

Cette orientation correspond à un axe important du développement communal.

Il s'agit d'améliorer le fonctionnement urbain de la commune par :

- L'apaisement des usages sur les voies structurantes (RD220) et de les rendre plus sécurisants dans des aménagements qualitatifs favorisant les circulations des piétons et des cyclistes. Il s'agit de construire un nouvel espace partagé entre les différents usagers,
- de relier les nouveaux quartiers résidentiels entre eux et aux espaces centraux et d'équipements dans un parcours continu de liaisons douces : réaménagement de la rue du Stade, maillage Est Ouest entre la rue du stade et la rue de Crussol. Ces aménagements devront permettre de créer un réseau continu de parcours en mode doux pour les usages quotidiens (notamment pour la desserte des équipements sportifs...)
- d'intégrer la nouvelle liaison du Léman à la Mer par un maillage avec les parcours piéton de la commune existants et à renforcer.

2.4 Valoriser la richesse patrimoniale naturelle et préserver la qualité paysagère

Le caractère remarquable du paysage et des milieux d'intérêt écologique présents doit être préservé. Cette protection concerne :

- les grandes coulées vertes périphériques très perceptibles depuis le bourg : coulées vertes des boisements rivulaires du Rhône aux pourtours de l'île et sur la plaine St Georges.
- Les zones humides liées au Rhône et plus particulièrement celles de la plaine St Georges.
- les éléments plus « discrets » comme les haies,
- la valorisation du site exceptionnel de la plaine St Georges, élément fort de naturalité à proximité de l'espace urbain.

Cette valorisation passe aussi par le retraitement des espaces publics (plus particulièrement ceux des voies à requalifier comme la rue du stade et la rue de Crussol) et par une plus grande intégration des nouveaux développements urbains. Ainsi tous les secteurs de développement résidentiels à venir devront respecter des préconisations en termes de plantations, traitement des clôtures, implantations sur le site etc.

2.5 - Assurer des conditions de la pérennité de l'activité agricole dans un équilibre avec le développement résidentiel et économique

Il s'agit de maintenir un équilibre entre les différentes fonctions : le développement urbain, la préservation des milieux naturels et des paysages et la préservation du potentiel de production agricole. Cette orientation se traduit par :

- une protection des grands espaces viticoles et arboricoles sur les terrasses Nord Est, et dans la partie Sud de l'île.
- la protection des sièges d'exploitation vis-à-vis des nouvelles urbanisations, pour ceux qui ne sont pas déjà intégrés dans l'espace urbain.

3 - Les orientations d'aménagement

La commune de La Roche de Glun met en place plusieurs secteurs d'urbanisation future dont certains en raison de leur taille ou de leur positionnement apparaissent stratégiques sur le plan du fonctionnement urbain futur de la commune et de la qualité du cadre de vie.

Il est donc apparu essentiel de mettre en place des orientations d'aménagement pour encadrer les nouveaux développements, assurer leur intégration paysagère et urbaine, et permettre une densification et une diversification de l'habitat. Il s'agit de mettre en œuvre les différentes orientations du PADD en matière de mixité sociale, de développement d'une forme urbaine respectueuse du site, et de hiérarchisation des déplacements. Par ailleurs des espaces disponibles de cette taille doivent permettre la mise en œuvre d'une densification proche des densités des quartiers anciens ou des hameaux assurant ainsi une continuité urbaine et non une déconnexion comme l'ont souvent été les développements de la commune depuis les années 70. Il s'agit aussi d'éviter une urbanisation trop consommatrice d'espace.

Plusieurs sites font l'objet d'orientations d'aménagement :

- les secteurs de Fourche vieille et des Decizes Sud : mise en place d'une orientation en raison de la taille du site et de sa position à l'articulation entre la ville et l'espace rural et des enjeux paysagers qu'il présente.
- le secteur d'extension de la zone d'activités des llettes: mise en place d'une orientation en raison de sa position en frange urbaine et de sa vocation économique.

- le secteur des llettes: mise en place d'une orientation en raison de sa position à l'articulation entre des zones pavillonnaires existantes et la zone d'activités.

Ces orientations d'aménagement sont très axées sur le développement d'un habitat intermédiaire, qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant les qualités de l'habitat individuel. Il convient d'en donner une définition tel qu'il est envisagé dans le cadre du PLU :

Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre. La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie. De plus sur la commune de La Roche de Glun la notion d'habitat intermédiaire doit se coupler avec une qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.



Quartier des 3 rivières à Stains : création d'un quartier mixte d'habitats et d'équipements (93)

Illustration d'habitat intermédiaire

Orientation n°1 : secteur de Fourche Vieille

Ce secteur bénéficie de la proximité des espaces centraux. Il s'agit de développer sur ce site une urbanisation avec une mixité fonctionnelle permettant de renforcer l'offre en logements par une densification urbaine (habitat collectif et habitat intermédiaire), tout en intégrant une trame verte structurante pour le quartier (aménagement d'un espace vert de quartier dans la partie non constructible et classée en NL au PLU) et aménagement d'un espace vert linéaire traversant le tènement à urbaniser support d'un parcours en mode doux.

Il s'agit aussi de développer un aménagement source de diversité sociale, de qualité paysagère et environnementale par :

- la recherche d'une qualité environnementale par une gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau et devant limiter les ruissellements torrentiels (limitation des imperméabilisations, et aménagement de noues et bassins) et par l'incitation à la mise en œuvre de constructions à basse consommation énergétique.
- La recherche d'une urbanisation plus économe en foncier par la mise en œuvre d'un habitat de type intermédiaire.
- Le renforcement de la mixité sociale par la réalisation de 20 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des logements à réaliser.

Parallèlement la commune envisage la requalification et l'élargissement de la rue des Tèpes pour permettre l'aménagement d'un cheminement piéton (maillant la voie du Léman à la mer aux quartiers résidentiels)

Orientation n°2 : secteur des Decizes

Ce secteur est aussi bien localisé vis-à-vis des centralités communales,

L'orientation d'aménagements sur ce secteur prévoit

- une structuration urbaine par un habitat agrégé en front de la nouvelle voie reliant la rue de Crussol à la rue du Stade.
- l'aménagement d'un parcours en mode doux le long de cette voie nouvelle,
- le développement d'un habitat de qualité énergétique.

Orientation n°3 : secteur des Ilettes

Ce secteur constitue une extension de la zone urbanisée entre des secteurs pavillonnaires et la zone d'activité de l'Île Neuve. Le parti d'aménagement prévoit :

- une structuration à partir d'un maillage viaire interne reliant les voies périphériques des routes départementales, devant permettre de desservir l'ensemble du site.
- le traitement des franges avec la zone d'activités en lisière,
- La recherche d'une urbanisation plus économe en foncier par la mise en œuvre d'un habitat de type intermédiaire.
- l'amélioration de la qualité du cadre de vie par l'aménagement d'espaces verts collectifs, de voiries traitées dans des aménagements paysagers,
- Le renforcement de la mixité sociale par la réalisation de 20 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des logements à réaliser.

Ces orientations doivent permettre de mettre en œuvre les axes du PADD en matière de moindre consommation foncière, de mixité sociale et d'amélioration du cadre de vie.

Orientation n°4 : la zone d'activités des Ilettes

Ce site constitue un tènement à forts enjeux en termes d'augmentation des capacités d'accueil économique, de qualité paysagère et notamment de traitement des abords de la route départementale 220 ;

L'orientation d'aménagement prévoit :

- Un accès unique depuis la ZAE existante évitant ainsi les débouchés sur la RD 220 (sources de conflits)
- une composition structurée des implantations le long d'une voie structurante interne (même alignement des constructions dans un front bâti),
- une mutualisation des stationnements entre les différentes constructions,
- l'aménagement d'une transition paysagère le long de la RD 220 ne devant recevoir aucune occupation pouvant banaliser les perceptions depuis la voie,
- des traitements plantés et qualitatifs des voies, des stationnements et des espaces privatifs des parcelles.

Ces prescriptions doivent permettre de mettre en œuvre l'objectif du PADD, concernant l'amélioration de la qualité paysagère et environnementale des zones d'activités.

Annexe aux orientations d'aménagement : la charte d'intégration urbaine, paysagère et environnementale.

La qualité du cadre urbain concerne toute nouvelle construction ou opération d'aménagement. C'est pourquoi en dehors des sites d'orientations particulières précédemment décrits, le PLU de La Roche de Glun met en place des préconisations applicables sur l'ensemble du territoire communal.

Cette orientation doit permettre la mise en œuvre de l'objectif du PADD de préserver la qualité paysagère et d'inscrire les nouveaux développements urbains dans cette perspective.

Cette orientation prévoit plusieurs de prescriptions concernant :

- le respect des lieux et de la topographie dans les implantations des constructions,
- la simplicité des volumes et des ouvertures,
- le traitement des clôtures,
- l'intégration des piscines.
- La réhabilitation du bâti ancien,
- Le traitement des constructions d'activités économiques (traitement des clôtures, des enseignes, des stationnements, des façades, les implantations des stockages et des stationnements) ...
- Des préconisations en matière environnementale : optimisation des implantations par rapport à l'énergie solaire, gestion des eaux pluviales...

Dans cette perspective de construire une qualité paysagère offrant une diversité d'aménagements dans les opérations de constructions, une palette végétale est mise en place pour la commune.

III - Le projet réglementaire

3.1 - Le zonage

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

Les zones U, dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter;

Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation;

Les zone A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles;

Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les deux zonages du PLU et du POS sont difficilement comparables, en effet le zonage le PLU a remodelé les limites entre zones agricoles et naturelles pour mieux prendre en compte les spécificités du territoire communal et les objectifs de développement de la commune.

Le PLU permet une « mise à plat » de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il remet donc en cause une grande partie du zonage du POS dont il se distingue fortement à la fois dans les périmètres des zones et dans la vocation des zones. En effet, il s'est agi d'adapter les développements possibles à travers le PLU à la réalité des contraintes du territoire et des objectifs du PADD, dans une vision globale du développement communal.

Il résulte d'une recherche d'un équilibre entre un développement résidentiel respectueux du territoire et adapté aux capacités d'investissement de la collectivité d'une part, et de la préservation des milieux naturels et agricoles pouvant être fragilisés par une expansion urbaine déstructurée d'autre part et en même temps de la gestion de « l'héritage historique » de la dispersion des constructions.

Les zones U (urbaines)

Afin de prendre en compte les différentes morphologies urbaines, les densités, et les fonctions présentes sur le territoire communal, le PLU distingue plusieurs types de zones urbaines.

- la zone Ua

La zone Ua correspond à la zone centrale au bâti traditionnel. Le bâti de ce secteur est majoritairement ancien, dense, implanté à l'alignement des voies et en ordre continu, ou semi continu. Les hauteurs du bâti en moyenne s'élèvent jusqu'à R+2. La zone Ua correspond essentiellement au centre historique. Cet espace ne dispose plus de disponibilités foncières. Le développement dans la zone Ua se traduira entièrement par des réhabilitations d'habitat ancien ou de façon moins probable compte tenu de la qualité patrimoniale par des opérations de renouvellement urbain.

- la zone Ub

Cette zone correspond à la première périphérie du centre historique. Ces secteurs présentent une occupation mixte et de forme bâtie hétérogène : ils regroupent à la fois un habitat individuel, collectif, des équipements publics intégrés dans le tissu urbain et quelques activités économiques. La zone Ub. intègre encore quelques potentialités foncières qui permettront un renforcement du centre. Cette zone est amenée à se densifier.

- la zone Uc

Elle correspond à l'enveloppe actuelle des extensions urbaines de moindre densité à dominante d'habitat individuel et raccordées à l'assainissement collectif : lotissements et groupements urbanisés peu denses plus éloignés et qui sont reliés au réseau d'assainissement. Il s'agit par la mise en place de cette zone de respecter la morphologie de ce tissu urbain, en privilégiant un habitat individuel mais en favorisant un peu plus de densité (type habitat intermédiaire).

- la zone Ud

Elle correspond aux quartiers périphériques constitués (soit des hameaux traditionnels, soit des groupements de constructions plus récentes) non raccordés à l'assainissement collectif.

- la zone Ue

Elle correspond aux secteurs d'équipements collectifs constitués de tènements importants dont certains ne sont pas insérés dans la zone urbanisée multifonctionnelle. Elle est mise en place essentiellement sur deux secteurs :

- le pôle d'équipements sportifs et du camping
- le secteur du Karting

Les autres équipements sont inscrits dans une zone urbanisée multifonctionnelle et sont intégrés au zonage des quartiers où ils se situent.

- la zone Ui

Elle a une vocation économique. La zone Ui est réservée à l'implantation d'activités économiques : industrie, artisanat, services et commerces. Cette zone correspond aux zones d'activités actuelles, l'Île Neuve, Croix du Maris, ZAE de Serres, et des sites économiques implantés hors zones d'activités : le long de la RN7 et sur le site de la centrale à béton. Ce zonage spécifique répond à l'objectif du PADD de préserver les espaces d'accueil économique.

Un sous-secteur Uia a été mis en place pour les secteurs non reliés au réseau collectif d'assainissement.

Les zones AU (à urbaniser)

Afin de répondre à l'objectif de conforter le développement urbain de la commune tout en le maîtrisant, plusieurs zones AU ont été validées. Le phasage du développement de la commune se traduira par un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs en fonction de ses capacités d'investissement en matière de renforcement des réseaux d'assainissement, d'eau, de défense incendie et d'amélioration des accessibilités.

Deux types de zone AU ont été définis : la zone « AU stricte » non ouverte à l'urbanisation et la zone « AU », ouverte à l'urbanisation sous conditions.

- La zone AU stricte

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation avec le PLU actuel. Les secteurs AU constituent des réserves à moyen et long terme pour le développement de la commune et seront ouvertes à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU une fois que les réseaux (eau, assainissement) et les voiries seront suffisants pour desservir l'ensemble des constructions à venir dans la zone à urbaniser.

Deux grands types de zones AU ont été mises en place :

- la zone 1AU correspondant aux extensions urbaines à venir à vocation principale résidentielle : cette zone concerne le secteur des Decizes non encore desservi par une voirie Cette zone sera ouverte à l'urbanisation avec la réalisation de cette voie qui fait l'objet d'un emplacement réservé. En effet il s'agit par cette mesure de ne pas reproduire des modes de développement antérieurs ayant conduit à la création de quartiers résidentiel avec des dessertes insuffisantes, générant aujourd'hui des conflits importants entre les différents usagers.

- la zone 2AU qui est réservée aux futures zones d'activités économiques : extension de la zone d'activités de la Croix du Marais. Cette zones ne peut être ouverte à l'urbanisation actuellement, en effet elle ne dispose pas de voiries suffisantes. De plus l'aménagement de cette zone relève dans la compétence de la communauté de communes et devra être envisagé avec une maîtrise foncière publique (nécessaire à un aménagement cohérent et de qualité).

- Les zones AU ouvertes à l'urbanisation :

Ces zones AU disposent des réseaux en périphérie immédiate de la zone et sont ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLU sous réserve de respecter une organisation d'ensemble qui est encadrée par des orientations d'aménagement.

Le PLU de La Roche de Glun met en place plusieurs zones AU ouvertes à la l'urbanisation

Les zones à vocation dominante résidentielle (mais non exclusives des activités compatibles avec un voisinage résidentiel) ont été appelées zones AUa. Elles correspondent essentiellement à des secteurs en extension urbaine et nécessitant une organisation globale d'insertion urbaine et surtout paysagère assurant la transition avec les espaces ruraux limitrophe.

Il s'agit essentiellement des zones de Fourchevieille et des llettes qui en raison de cette situation en extension urbaine et des sensibilités paysagères sont encadrées par une orientation d'aménagement.

Ces espaces sont « précieux » pour le développement de la commune en raison de leur proximité du bourg, et de l'importance des capacités qu'ils offrent. C'est pourquoi l'urbanisation de ces secteurs ne peut se faire que dans le cadre d'une organisation d'ensemble comprenant des espaces collectifs aménagés et une densité suffisante pour constituer un espace urbain. Ils ne devront pas constituer des enclaves déconnectées des quartiers environnants, ou des urbanisations diffuses consommatrices d'espaces et peu structurantes.

Pour ces raisons des surfaces minimales d'opération ont été mises en place de façon à éviter la juxtaposition de projets individuels non-inscrits dans une organisation globale. Ainsi ces zones AUa doivent s'urbaniser avec une surface minimale d'opération de 5000m².

D'autres zones AU ouvertes à l'urbanisation à vocation d'activités économiques ont été mises en place. Elles ont été appelées AUi. Il s'agit essentiellement du secteur en extension du site de l'Île Neuve.

Les zones A (agricoles)

La zone A remplace la zone NC du POS. Son périmètre a été remodelé par rapport au POS, pour mieux correspondre à l'équilibre entre zones naturelles et territoires agricoles et répondre aux objectifs du PADD de préserver le potentiel productif économique de l'agriculture locale tout en préservant les ressources écologiques.

L'activité agricole est donc préservée sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant occupés majoritairement par cette activité.

Ainsi la délimitation de la zone agricole intègre :

- l'ensemble des sièges d'exploitation présents sur la commune pour assurer leur pérennité, en dehors de ceux déjà intégrés dans les zones construites ou dans les secteurs de développement,

- les grands tènements d'intérêt agronomique ou de cohérence fonctionnelle pour l'activité agricole : notamment le secteur des terrasses Nord Est qui représente le plus vaste espace agricole communal intégré à des territoires agricoles plus larges (d'intérêt supra-communal. Il intègre aussi les secteurs AOC.

Le PLU met en place un sous-secteur Ap de protection du paysage sur les sites identifiés comme étant à forte valeur paysagère. Ainsi l'espace agricole situé au contact des milieux naturels de la plaine St Georges représente une vaste ouverture paysagère avec en toile de fond les boisements alluviaux, ce paysage de grande qualité reste fragile. Il s'agit de maintenir les ouvertures paysagères et la qualité des perspectives sur les tènements agricoles. Aucune nouvelle construction ne doit venir banaliser le paysage perçu. La plaine Sud est aussi été intégrée à ce zonage Ap à la demande des services de la DDT dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées sur le projet de PLU.

Un recensement des anciens bâtiments agricoles, situés dans la zone agricole, n'ayant plus d'usage agricole et ayant une valeur patrimoniale a été réalisé. Il s'agissait de repérer les éléments du patrimoine rural dans la zone agricole et de permettre son changement de destination pour éviter sa dégradation (en application des dispositions de l'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme).

La majorité de ces constructions concerne des dépendances d'anciennes fermes, patrimoine de la commune.

Les critères retenus pour permettre le changement de destination de ces bâtiments ont été les suivants :

1- la valeur patrimoniale des constructions

Cette valeur a été appréciée au regard de la qualité historique (anciennes fermes, bâti ancien présentant une qualité de construction ou des éléments architecturaux particuliers), qualité architecturale (seuls les bâtis non ou peu remaniés ont été pris en compte, ceux dont les qualités auraient pu être détruites par des travaux inadaptés comme des surélévations avec murs en moellons ainsi que ceux de construction légère n'ont pas été retenus).

2- la proximité d'un bâtiment agricole en fonction

Une distance minimale de 100 m a été retenue vis-à-vis des bâtiments d'exploitation ou de tout autre bâtiment ayant encore un usage agricole (stabulations, bâtiments de stockages etc.). En deçà de cette distance il apparaît qu'un éventuel changement de destination peut devenir un élément potentiel de perturbation pour l'activité agricole (conflits d'usage, circulations d'engins trop proches des habitations etc.). Les bâtiments faisant partie d'une exploitation ne sont pas retenus pour un éventuel changement de destination.

3- l'insertion par rapport aux différentes voiries et réseaux

Ainsi le dimensionnement suffisant des réseaux électriques, eau, défense incendie et voies d'accès a constitué le troisième critère d'appréciation d'un éventuel changement de destination. L'assainissement autonome reste possible pour ces changements de destination, lorsque le réseau collectif est absent. Par ailleurs le SPANC est en service, et permettra en amont de définir les conditions d'assainissement.

- La zone N (naturelle)

La zone N remplace la zone ND du POS. Elle comprend plusieurs secteurs correspondant à des occupations différentes.

- la zone N

Cette zone de protection des espaces naturels interdit toute constructibilité pour assurer une préservation des milieux naturels et des paysages. Elle concerne :

- l'ensemble des rives du Rhône et du canal où sont présents des milieux écologiques remarquables identifiés dans le cadre du diagnostic, et plus largement les secteurs de ZNIEFF,
- l'ensemble de la plaine St Georges dont la qualité et l'équilibre écologique doivent être préservés et valorisés

La zone N mise en place dans le PLU recherche le maintien des continuités entre les différents espaces naturels de façon à préserver les grandes continuités biologiques du territoire. Elle traduit ainsi l'objectif du PADD de préserver les équilibres naturels et écologiques du territoire.

La zone N intègre ainsi les grands espaces d'intérêt écologique répertoriés dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

Ces espaces où domine la naturalité sont aussi en partie occupés par un habitat diffus. Aussi la zone N intègre :

- les secteurs d'habitat diffus et/ou de diffusion linéaire de l'habitat, localisés dans la zone naturelle où il n'est pas prévu d'autoriser de nouvelles constructions pour préserver le caractère naturel ou le paysage de ces sites,
- les secteurs non desservis en assainissement collectif et où il n'est pas prévu d'étendre les réseaux actuels pour desservir ces groupements ou maisons isolées,
- les secteurs où l'aptitude des sols est défavorable à un assainissement autonome, et où il n'est pas prévu d'étendre le réseau d'assainissement collectif,
- les secteurs en partie construits exposés à des aléas et en particuliers aux risques d'inondation hors zone urbaine,
- les secteurs dont le dimensionnement des voiries est inadapté à un renforcement de l'urbanisation.

Le PLU doit donc aussi gérer dans la zone N cet héritage de développement urbain et permettre la gestion de l'habitat existant (aménagement et extensions limitées des habitations existantes). Mais il ne permet pas de nouvelles constructions qui pourraient, compte tenu de leur situation, fragiliser les espaces naturels. En revanche la zone N inclut les bâtiments anciens ayant une valeur architecturale ou patrimoniale. Pour préserver ce patrimoine, la zone N permet le changement de destination de ces constructions sous certaines conditions.

La zone N de La Roche de Glun inclut ponctuellement des espaces cultivés de vignes ou de vergers, mais ces tènements sont inscrits dans des grands ensembles naturels dans lesquels aucune nouvelle construction même agricole ne saurait être admise en raison de ces enjeux écologiques. Le classement en zone naturelle n'empêche pas l'exploitation des terres.

- Le secteur NI

Cette zone naturelle à vocation de loisirs a été créée, pour permettre les aménagements d'espaces récréatifs à dominante de plein air. En application des orientations du PADD, il s'agit de valoriser les espaces de loisir existants : plan d'eau au nord du bourg, secteur de plein air en limite de Pont de l'Isère, et abords du canal et du Rhône supports d'aménagements de promenade. Cette zone concerne aussi des secteurs potentiels de valorisation touristique ou de loisir : les abords du canal pour un aménagement sportif de plein air (de type Vol à voile), et la Plaine St Georges pour permettre la valorisation des milieux écologiques (parcours de découverte, lieux pédagogiques...).

- la zone Np

Elle correspond à un site de valeur patrimoniale : la maison forte de St Georges et son parc. Il s'agit de préserver cette valeur patrimoniale par la mise en place de règles de préservation et de valorisation des qualités du site.

Les autres éléments du zonage

Le plan de zonage fait aussi apparaître :

- des Espaces Boisés Classés (cf § 7). Cette protection a été maintenue entre le Rhône et la zone AUi pour préserver fortement les perceptions depuis l'île de ce secteur. En effet le diagnostic a montré que les boisements alluviaux sont très fortement perçus et constituent un élément fondateur du paysage communal. L'aménagement de la zone d'activités ne doit pas se réaliser au détriment de cette qualité. Le classement en espaces boisés classés permet de préserver le cordon boisé.
- des éléments remarquables du paysage protégés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme. Ils sont constitués, d'ensembles paysagers remarquables : essentiellement les alignements végétaux naturels comme les boisements alluviaux et toutes les coulées vertes des rives du Rhône et du canal. Ces boisement sont fortement structurants des perceptions paysagères. Ce classement a aussi été mis en place dans les espaces naturels intégrés dans un projet de valorisation (plaine St Georges, secteurs potentiels de valorisation en lien avec la voie du Léman à la Mer...).

Il s'agit par ces protections différenciées de répondre à l'objectif du PADD de préservation et de valorisation des éléments identitaires de la commune.

Le document graphique retranscrit aussi :

- Les secteurs soumis à des risques naturels tels qu'ils ont été établis par le service risques de la DDT au moment de l'établissement du PLU.
- Les secteurs susceptibles de d'être soumis à des mouvements de terrain : tènements remblayés après abandon des dépôts le long de l'axe rue de Crussol/rue du stade. Il n'y a pas d'études géotechniques sur cette zone, mais elle a été remblayée et il existe un risque géologique potentiel. Aussi le PLU la rend inconstructible.
- Les périmètres de protection « seveso » autour de l'entreprise BMgel.
- Des emplacements réservés (Cf chapitres suivants)

La superficie des zones

Zone	Surface (ha)	%age du territoire communal
Ua	4.3	11%
Ub	81	
Uc	6.3	
Ud	18	
Total U habitat	109.6	
Ue	9.6	
Ui+Uia+Uih	30.2	
Total U	149.4 ha	1%
1AUa et 2AUa	12.7	
1AU (habitat)	1.3	
Total AU habitat	14 ha	1%
AUi	6.3	
2 AU	6.7	
Total AU activités	10 ha	87%
A (agricole)	634	
N (dont Np et NI)	468.6	
Total	1279	100%

Le potentiel théorique constructible

- en matière de développement économique

Zones	Superficie urbanisable (en ha)
AUi	6.3 ha
2AU	6.7ha

- en matière de développement résidentiel

Ces capacités représentent un potentiel de développement démographique d'environ 1100 à 1600 habitants supplémentaires (à partir d'une hypothèse de 2.4 personnes par ménage).

Sur la base d'une population recensée en 2007 de 3139 habitants, et si toutes les capacités du PLU (sans phénomène de rétention foncière) sont utilisées la population communale atteindrait environ 4240 à 4840 habitants. Ces chiffres constituent une hypothèse maximale, car l'ensemble des parcelles situées en zone U étaient déjà constructibles et ne l'ont pas été depuis l'établissement du POS précédent.

zone	Surface théorique constructible	Typologie d'habitat	Potentiel théorique en logements
Ua	0ha	collectif	-
Ub	2.4ha en 6 tènements	Collectif et habitat intermédiaire (30 à 40 logts/ha)	70 à 95 logts
Uc	0.2ha	Habitat intermédiaire et pavillonnaire (15 à 25 logts/ha)	3 à 4 logts
Ud	0,5 ha	Habitat intermédiaire et pavillonnaire (15 à 25 logts/ha)	8 logts
Total court terme	3.8 ha		81 à 106
AUa Fourche vieille	5.6ha	habitat intermédiaire majoritaire (30 à 50 logts /ha)	165 à 280
AUa Les llettes	7.1ha	habitat intermédiaire et pavillonnaire (30 à 40 logts /ha)	210 à 280 logts
Total moyen terme	12.7ha		375 à 560 logts
1 AU Les Decizes	1.3ha	Selon les secteurs : habitat collectif, habitat intermédiaire (30 à 40 logts/ha)	35 à 50 logts
Total long terme	1.3ha		35 à 50 logts
TOTAL	17.8 ha		491 à 716 logts

3.2 - Le règlement

➤ La zone U

Les secteurs à vocation résidentielle majoritaire (Ua, Ub, Uc et Ud)

Les articles 1 et 2 déterminent les occupations et utilisations du sol admises. Dans ces secteurs majoritairement résidentiels, ont été interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ces installations peuvent présenter des potentialités de danger ou de nuisances pour un voisinage résidentiel ;
- les occupations de nature à créer des nuisances, ou pouvant aller à l'encontre des objectifs d'intégration urbaine et paysagère: parcs d'attraction, dépôts, garages collectifs de caravanes, stationnements construits sans lien avec les constructions de la zone, carrières, et entrepôts, activités industrielles ;
- les bâtiments à usage d'activités économiques sont autorisés, à condition d'être compatibles avec le voisinage résidentiel et de ne pas générer des nuisances. Ils ont été limités à 300 m², au-delà leur place sera plus favorable dans les zones d'activités de la commune.

L'article 3 définit les conditions, d'accès et de voirie, il est identique pour toutes les zones U à dominante d'habitat, il rappelle que les voiries doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la desserte par les véhicules de services et de secours.

L'article 4 détermine les conditions de desserte par les réseaux. Les constructions doivent être raccordées aux différents réseaux (eau et assainissement). Seule la zone Ud permet des constructions en assainissement non collectif.

De plus la problématique des eaux pluviales est importante. Afin de ne pas renforcer les problèmes de ruissellement pluvial, les nouvelles constructions non desservies par un réseau collectif d'eaux pluviales devront obligatoirement traiter les eaux pluviales sur la parcelle (infiltration, stockage, épandage).

Afin de respecter l'objectif d'intégration des nouvelles constructions, les antennes doivent être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs. Le règlement oblige à l'enfouissement des réseaux sauf en cas d'impossibilité technique.

L'article 5 dans les zones desservies ou non en assainissement collectif, ne réglemente pas de surface minimale pour la constructibilité des terrains et permet ainsi, une densification en application de la loi SRU.

Les articles 6 et 7 réglementent les implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Selon les secteurs le règlement ne prévoit pas les mêmes types d'implantation afin de respecter les formes urbaines existantes et de promouvoir des formes urbaines plus denses et diversifiées.

Ainsi en Ua, les constructions doivent s'implanter à l'alignement et sur les limites séparatives latérales de façon à respecter l'ordonnancement en ordre continu ou semi continu du centre ancien.

Dans les secteurs Ub, Uc et Ud qui sont des secteurs d'extension de l'urbanisation, les constructions doivent s'implanter avec la façade dans une bande de 0 à 12 m de l'alignement. Par rapport aux limites latérales ou de fond, l'implantation des constructions est autorisée soit sur limites séparatives avec une hauteur maximale de 4 m sur limite, soit avec un retrait minimal de 4 m. Toutefois le règlement permet la construction sur limite à des hauteurs plus élevées dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble. Il s'agit ainsi de permettre la mise en œuvre d'une nouvelle référence en matière d'habitat, autre que la maison individuelle au milieu de la parcelle. Il s'agit de répondre ainsi à l'objectif du PADD de favoriser des opérations de constructions d'habitat intermédiaire pour une diversification dans l'offre résidentielle communale. Ces règles doivent permettre une certaine variété architecturale, et une insertion dans l'environnement.

L'article 8 et l'article 9 ne sont pas réglementés (emprise au sol et distance entre les constructions). En effet leur réglementation serait limitative des objectifs de densification et de diversification et ne créerait pas pour autant une qualité urbaine.

L'article 10 détermine les hauteurs maximales en fonction des différents secteurs de la zone U. Ainsi cet article limite la hauteur à 11 m en zone Ua, à 8 m en Ub sauf dans le secteur Ubh où la hauteur maximale est portée à 11m. En effet ce secteur correspond au tènement qui doit faire l'objet d'une opération cœur de village (logements pour personnes âgées) ; il s'agit de permettre une densification de ce projet à proximité des espaces centraux. Dans les autres secteurs Uc et Ud la hauteur est limitée à 8m (soit environ R+1) en harmonie avec les hauteurs des constructions existantes. Il s'agit de traduire la diversité des formes urbaines et des hauteurs présentes dans ces quartiers en périphérie du centre.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m, pour les clôtures à claire voie et 1.60m pour les murs pleins. Il s'agit d'éviter les effets de « muraille » sur l'espace public liés aux hauteurs trop importantes des clôtures, afin de lui conserver une qualité paysagère.

L'article 12 : il est imposé 1 place jusqu'à 60 m² de SHON, 2 places de 61m² à 120m² de SHON, et au-delà: 1 place par tranche de 60 m² de SHON supplémentaire. Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement. Des dérogations sont possibles dans la zone Ua en cas d'impossibilité technique à réaliser ces espaces de stationnement sur l'unité foncière de l'opération.

L'article 13 doit permettre de développer des espaces de meilleure qualité paysagère, il impose la plantation des stationnements. Il impose une densité d'espaces verts collectifs pour toute opération portant sur un tènement de plus de 2500 m² : il s'agit de renforcer la trame verte urbaine.

L'article 14 fixe le coefficient d'occupation du sol. Aucun COS n'est imposé dans l'ensemble des zones de densification (Ub) dans les zones de bâti ancien (Ua). Il est limité à 0.5 en Uc et 0.3 en Ud secteurs plus périphériques à dominante pavillonnaire où il s'agit de conserver la cohérence de la forme urbaine existante.

Le secteur à vocation d'équipements (Ue)

La zone Ue doit permettre d'accueillir des équipements et des services d'intérêt public ou collectif. Elle admet les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration uniquement si elles sont liées aux équipements et services admis dans la zone. Elle admet aussi les activités de camping pour gérer le camping existant. En revanche, elle interdit ou réduit certains types d'implantations :

- les constructions à usage agricole d'activité économique et résidentiel, sont interdites, elles n'entrent pas dans la vocation de la zone,
- Sont également interdites les occupations de nature à créer des nuisances, ou pouvant aller à l'encontre des objectifs d'intégration urbaine et paysagère: parcs d'attraction, dépôts, garages collectifs de caravanes, stationnements construits sans lien avec les constructions de la zone, carrières,
- les constructions de logements nécessaires au gardiennage sont autorisées sous réserve d'une implantation intégrée à l'équipement et dans la limite de 100 m² de SHON. En effet il s'agit de préserver la vocation d'accueil des équipements.

Dans ce secteur les règles d'implantation sont différentes des autres zones en raison de la taille souvent importante nécessaire aux équipements. Les constructions doivent donc s'implanter avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement. Elles peuvent s'implanter sur limites séparatives uniquement si la hauteur mesurée sur la limite n'excède pas 3 m.

La hauteur maximale des constructions admise est de 11m, hauteur nécessaire pour les équipements sportifs.

Les secteurs à vocation économique (Ui)

Cette zone ayant une vocation économique, elle autorise l'implantation de l'ensemble des activités industrielles, commerciales, artisanales de services etc. (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors des nouvelles activités entrant dans la réglementation SEVESO). La commune ne souhaite pas voir de nouvelles implantations de ce type compte tenu des contraintes induites pour les espaces avoisinants.

La zone interdit ou réduit certains types d'implantations :

- les constructions à usage agricole et résidentiel, n'entrent pas dans la vocation de la zone sont interdites,
- les dépôts, garages collectifs de caravanes etc. qui nuisent à la qualité paysagère et qui par leur présence seraient contraires à l'amélioration du cadre paysager des zones d'activités de la commune sont interdits.

Les habitations éventuellement liées au gardiennage des entreprises sont autorisées, à la condition d'être limitées en taille et d'être intégrées au bâtiment d'activité économique. Cette mesure doit permettre de préserver la vocation économique de ces sites et d'éviter une dérive vers une résidentialisation comme il en existe sur de nombreuses zones d'activités.

Les commerces sont limités à 600 m², il s'agit d'autoriser les éventuelles surfaces de vente, liées aux activités artisanales ou industrielles présentes, mais de ne pas autoriser des implantations commerciales qui viendraient en concurrence avec les activités commerciales du centre bourg.

Le règlement impose des retraits d'au moins 5 m par rapport aux voies. Il impose un retrait de 5 m par rapport aux limites de zones Ui. Ces retraits sont motivés par la taille généralement importante des bâtiments d'activités.

Les espaces extérieurs devront faire l'objet d'un traitement paysager avec : une densité de plantation importante, la plantation des stationnements, l'aménagement de bandes plantées en bordure des voies et des clôtures, le masquage des stockages par des plantations. Il s'agit par ces mesures de requalifier les zones d'activités souvent peu traitées, et de les inscrire comme les autres secteurs dans une cohérence paysagère à la hauteur de la valeur du paysage communal.

Deux sous-secteurs comportent des dispositions réglementaires particulières :

La zone Uih : correspondant à la centrale à béton, autorise des hauteurs de construction plus élevées compte tenu des contraintes techniques spécifiques à ce type d'activités

La zone Uia : correspond aux secteurs comportant des activités existantes non reliées au réseau collectif d'assainissement. Elle autorise donc les systèmes non collectifs.

La zone AU

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'avec une modification ou une révision du PLU.

Les zones AU n'admettent aucune construction jusqu'à leur ouverture à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

Toutefois la zone 1AU (à vocation résidentielle) comporte des constructions existantes. Le règlement permet leur gestion et leur extension. Les règles d'implantation et d'occupation reprennent le règlement de la zone Uc qui jouxte la zone 1AU pour assurer une intégration des éventuelles extensions existantes aux quartiers limitrophes.

La zone 1AU est soumise à l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme. Le règlement prévoit à ce titre l'obligation de réaliser 20% de logements locatifs aidés pour chaque programme de logements.

La zone 2AU à vocation économique ne comporte pas de constructions existantes à gérer. Elle n'admet que les installations, aménagements et ouvrages techniques, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux. Elle reprend le règlement de la zone Ui qu'elle deviendra à terme.

Les zones AUa

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLU. Ces zones disposent à leur périphérie immédiate des équipements (voiries, réseaux d'eau et assainissement) suffisants pour desservir les constructions à venir dans chaque zone. Elles sont constructibles à l'approbation du PLU sous réserve d'une organisation globale. Toutefois afin d'assurer une cohérence dans les modes d'urbanisation, le PLU a retenu d'imposer une surface minimale d'opération. Celle-ci impose une organisation d'ensemble et évite les constructions au « coup par coup » au gré des opportunités foncières : mode d'urbanisation très consommateur d'espaces.

La surface minimale d'opération est de 5000 m²

Ces zones sont destinées à terme à devenir des zones urbaines mixtes, le règlement est donc celui des zones dans lesquelles ils vont s'insérer.

Ainsi les dispositions de la zone AUa reprennent celles des zones Uc limitrophes pour une plus grande cohérence d'implantations et une harmonie globale. Toutefois les articles 6 et 7 font l'objet de dispositions spécifiques : les implantations doivent correspondre aux orientations d'aménagement mises en place. Ces zones 1AUa et 2AUa se distinguent par les hauteurs maximales autorisées.

Les zones AUa sont soumises à l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme. Le règlement prévoit à ce titre l'obligation de réaliser 20% de logements locatifs aidés pour chaque programme de logements.

La zone AUi

Cette zone en extension de la zone Ui reprend le règlement de la zone Ui dans laquelle elle doit s'insérer à terme.

La zone A

La zone agricole est strictement réservée à cette activité. Le règlement n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées à l'exploitation agricole.

Le sous- secteur Ap de protection des paysages n'autorise aucune construction en raison de la cohérence paysagère actuelle du site déjà décrit précédemment.

Comme pour les zones urbaines, en l'absence de réseaux de collecte des eaux pluviales, une infiltration sur la parcelle doit permettre de prendre en compte les problèmes liés aux ruissellements torrentiels.

Les articles 6 et 7 imposent un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement et de 4 m par rapport aux limites séparatives afin de préserver des discontinuités bâties dans des espaces ruraux.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 10 m pour permettre la construction des bâtiments techniques nécessaires à cette activité. En revanche les autres bâtiments sont limités à 8 m en cohérence avec les hauteurs maximales du bâti existant (R+1).

Comme pour toutes les autres zones la hauteur des clôtures est limitée à 1.60 m. Il s'agit de mettre en œuvre une intégration urbaine et paysagère, y compris dans la zone rurale, afin de préserver son caractère.

Le changement de destination au titre de l'article L123.3.1 est autorisé pour les anciens bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage. Il concerne uniquement les constructions présentant une valeur patrimoniale et dont le changement de destination ne générerait pas l'activité agricole.

La zone N

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- la zone N

Ce secteur correspond aux espaces naturels à protéger. Mais elle comporte de nombreuses constructions dont la gestion est nécessaire. C'est pourquoi le règlement autorise :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant, l'aménagement dans le volume bâti et le changement de destination dans la limite de 250 m² de SHON totale comprenant l'existant + l'extension+ le changement de destination.
- Le changement de destination pour des activités de loisir, d'accueil touristique, d'hébergement touristique, et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique sans limitation de SHON et dans le volume bâti existant

Ces dispositions doivent permettre de gérer les habitations dans la zone rurale et de permettre la sauvegarde et la valorisation des constructions anciennes dans un usage résidentiel, touristique ou d'activités de bureau et services compatibles avec la zone naturelle.

- la zone Nl

Le règlement n'autorise que les aménagements, les installations et les constructions liées aux activités de loisirs.

- la zone Np

S'agissant d'une zone de préservation du patrimoine bâti et paysager, le règlement autorise les changements de destination sans limitation de SHON, pour du logement, des équipements ou encore des activités de loisirs et touristiques et des hébergements touristiques. Mais il n'autorise pas d'extension hors du volume bâti.

Le règlement du PLU traduit les objectifs du PADD d'une part et des lois SRU et UH d'autre part :

- d'intégration urbaine et paysagère par des règles concernant les types d'implantation des constructions,
- de densification des nouveaux développements urbains, ainsi moins consommateurs d'espaces (en imposant aucun COS),
- de protection des espaces naturels en réduisant les facteurs de mitage par des constructions individuelles,
- de mixité sociale par la mise en œuvre d'une mixité résidentielle en imposant la réalisation de logements locatifs aidés.

3.3 - La prise en compte des risques naturels

Le PLU intègre les contraintes imposées en matière de risques naturels. Il affiche dans le zonage la présence de l'ensemble des risques d'inondation identifiés par les services de la DDT. Le règlement reprend dans ses dispositions générales le règlement du PPRI en cours d'établissement tel qu'il a été porté à la connaissance de la commune lors de la consultation des personnes publiques associées. Ces règles se superposent à celles du PLU et lui sont supérieures.

3.4 - Le logement locatif aidé (l'article L123.1-16 du code de l'urbanisme)

Afin de mettre en œuvre la volonté du PADD de diversification résidentielle et de maintien d'une mixité sociale, et pour contrebalancer les effets d'exclusion du logement liés au niveau du foncier souvent inaccessible, la commune prévoit un renforcement du secteur locatif et social par les éléments suivants :

En application de l'article L123.1.16° du code de l'urbanisme, le PLU délimite, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU de La Roche de Glun met en place cette servitude sur toutes les zones 1AU, et AUa, Cette servitude exige un pourcentage de 20 % de logements locatifs aidés dans ces zones.

Cette disposition devrait permettre de répartir l'offre résidentielle en locatif social sur l'ensemble des secteurs de développement résidentiel.

3.5 - Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.

La révision du PLU de La Roche de Glun a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune.

Ces emplacements réservés concernent :

- **des élargissements de voiries et nouvelles voiries :**

Les élargissements et aménagements de carrefours prévus ont pour objectif d'améliorer la sécurité au droit de voiries souvent étroites de façon à les adapter aux futurs développements urbains et aux nouvelles circulations engendrées. Il s'agit aussi de renforcer l'accessibilité des véhicules de secours. Ces aménagements et voiries nouvelles doivent permettre de desservir les zones AU mises en place qu'elles soient à destination résidentielle ou économique. Notamment l'emplacement n°1 devra permettre de créer une nouvelle voie de maillage entre la rue de Crussol et la rue du stade en application du PADD.

Il s'agit aussi d'améliorer l'accessibilité en mode doux des différents pôles d'attractivité de la commune (chemin de l'école, réaménagement de la rue des Têpes, et de la rue des Têpes Sud, de la route de Valence)

- **les équipements**

Le PLU met donc en place des emplacements réservés pour :

- la construction d'un équipement personnes âgées « cœur de village » sur un tènement proche du centre
- L'extension du cimetière.

Les autres équipements sont en capacité suffisantes pour répondre aux besoins de la population à venir ou ont la possibilité d'évoluer sur leur site. Il ne s'est pas avéré nécessaire de mettre en place des emplacements réservés.

Les emplacements réservés du PLU :

Numéro de l'emplacement réservé	Objet
1	Voie nouvelle de maillage rue du Stade, rue de Crussol
2	Équipement, résidence personnes âgées « cœur de village »
3	Extension du cimetière
4	Élargissement de la rue des Tepes Sud et les accès à la zone 2AUa
5	Élargissement de la rue des Têpes
6	Élargissement de la route de Valence
7	Élargissement et accès à la zone 1AUa
8	Élargissement de la voirie rue des Granges
9	Chemin de l'école
10	Élargissement de la RD 259 pour accès de la zone 2AU et 1AUa

3.6 - La protection des boisements et des éléments du patrimoine

Le PLU, en application de l'objectif du PADD de protection des espaces naturels d'intérêt écologique, a protégé les principaux boisements constituant une continuité biologique et un intérêt paysager : boisements alluviaux principalement,...

Cette protection vise à empêcher les défrichements sur des espaces naturels pour :

- éviter le renforcement des phénomènes d'écoulements torrentiels des eaux pluviales ;
- préserver les corridors biologiques repérés comme espaces nécessaires au fonctionnement écologique du territoire

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements. Il entraîne donc de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

Une protection de ces espaces s'est aussi traduite par l'utilisation de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, plus adapté à la gestion des boisements dans les secteurs où des aménagements de loisirs sont prévus ou potentiels.

Cette protection a aussi été mise en place pour les arbres et éléments végétaux remarquables participant au caractère paysager communal :

Ainsi les principaux alignements végétaux structurants, du paysage constituant une qualité paysagère sont protégés dans le PLU au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme. Cette protection nécessite la reconstitution de ces alignements ou éléments végétaux en cas de destruction ou d'aménagements.

Ainsi les boisements alluviaux sont protégés à ce titre.

3.7 - La cohérence avec les orientations supra communales et les autres documents

La commune de La Roche de Glun n'est pas couverte par des documents supra communaux PLU, PDU ou SCOT au moment de l'établissement du PLU.

- **La cohérence avec le SDAGE**

Ce document prévoit la gestion de la ressource en eau, la préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles, la préservation des zones humides et de leur fonctionnement, ainsi que la gestion des risques.

Le PLU de La Roche de Glun prévoit la préservation de la qualité des eaux, et des milieux naturels associés par :

- la protection en zone naturelle des rives du Rhône, Isère et canal d'amenée
- la protection des ripisylves (boisements alluviaux)
- la protection des zones humides (le long du Rhône et dans la plaine St Georges)
- la réduction des rejets dans les milieux naturels et notamment les cours d'eau (limitation des urbanisations nouvelles non raccordée à un assainissement collectif),
- la protection de la ressource en eau potable (inscription des périmètres de protection dans le document graphique et des règles spécifiques liées à ces protections dans les dispositions générales du règlement).

- **La cohérence avec le schéma général d'assainissement**

Les capacités de traitement de la station d'épuration sont supérieures au développement prévu sur la commune (capacité de 8000 eq/hab. pour des besoins estimés à 4100 eq/hab. pour la Roche de Glun à l'échéance du PLU et 3500 eq/hab. inscrits dans le PLU de Pont de l'Isère (hors activités économiques).

IV - L'impact du PLU sur l'état initial de l'environnement

Conformément au décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, il convient d'évaluer les incidences du projet communal sur l'environnement.

Ces incidences sont appréciées ci-après tant sur le plan des effets positifs du nouveau plan, que de ces effets négatifs sur l'environnement.

1 - Les extensions urbaines

De façon générale, les différentes extensions urbaines ont pour conséquence :

- une augmentation de l'imperméabilisation des sols,
- une augmentation des rejets d'effluents,
- un effet d'emprise sur l'espace agricole,
- une transformation paysagère,
- une augmentation des déplacements (trafic routier et nuisances associées),
- une augmentation des besoins en termes d'équipements, de services et de commerces.

Les opérations de densification et de renouvellement urbain permettent de limiter l'ensemble de ces effets.

➤ Les zones à vocation d'habitat

Le plan de zonage du PLU prévoit l'aménagement sur le plan résidentiel de 2 zones AUa à court terme et d'un secteur de zone 1AU à long terme. Ces espaces représentent une surface de 14 ha. Tous ces espaces sont en extension urbaine par rapport à l'enveloppe urbanisée actuelle. Globalement le PLU par rapport au POS a réduit les secteurs d'étalement urbain (suppression des dernières zones NB).

- **La zone AUa de Fourche Vieille**

Le site actuel

Cette zone est en limite urbaine Sud du bourg. Elle est constituée soit de friches, soit d'espaces agricoles de vergers. Elle ne représente pas d'enjeux écologiques majeurs (pas d'habitat d'espèces protégées identifiés, pas de ZNIEF)

Les conséquences de l'urbanisation

L'urbanisation aura pour conséquence une densification de l'enveloppe urbaine. La mise en place d'emplacements réservés pour l'aménagement de voiries qui devrait contribuer à améliorer le fonctionnement urbain.

Le PLU en mettant en place une surface minimale d'opération devrait contribuer à améliorer la qualité de fonctionnement de cette zone par rapport aux modes d'urbanisation précédents en obligeant ainsi à une organisation globale de l'aménagement.

La densité, la forme urbaine agrégée et l'exposition au Sud des constructions, préconisées par les orientations d'aménagement devraient contribuer à limiter les déperditions énergétiques et favoriser l'emploi de l'énergie solaire.

De plus le cheminement piéton, ainsi que le traitement végétalisé prévus par les orientations d'aménagement devraient favoriser une qualité du cadre de vie des habitants et assurer l'intégration paysagère de l'aménagement.

La gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau et à l'échelle de l'opération en rendant obligatoire la rétention ou l'infiltration au niveau de l'opération devrait réduire les conséquences de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation.

- **La zone AUa des llettes**

Le site actuel

Cette zone est en extension urbaine par rapport à l'enveloppe urbaine actuelle, elle est située entre la zone d'activités et un secteur d'habitat diffus. Cette zone existait déjà dans le POS. Elle est occupée par des vignes et des vergers. Elle ne comporte pas d'habitat naturel d'intérêt écologique identifié dans le cadre du diagnostic.

Les conséquences de l'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur exercera un effet d'emprise sur environ 7 ha d'espace agricole.

L'orientation d'aménagement mise en place permet de traiter les déplacements en lien avec les secteurs périphériques et les voiries départementales qui bordent le site.

La densité, la forme urbaine agrégée et l'exposition au Sud des constructions, préconisées par les orientations d'aménagement devraient contribuer à limiter les déperditions énergétiques et favoriser l'emploi de l'énergie solaire.

La gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau et à l'échelle de l'opération en rendant obligatoire la rétention ou l'infiltration au niveau de l'opération devrait réduire les conséquences de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation.

- **La zone 1AU**

Le site actuel

Le site est étroit en limite Sud de l'enveloppe urbaine du bourg. Cette zone est en extension urbaine par rapport à l'enveloppe urbaine actuelle, Elle occupée par des cultures. Elle ne comporte pas de corridors biologiques ou de milieu d'intérêt écologique identifié.

Les conséquences de l'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur exercera un effet d'emprise sur environ 1.3 ha d'espace agricole.

Les orientations d'aménagement sur l'ensemble de la zone permettent de limiter les impacts de l'urbanisation sur les points suivants :

- L'amélioration des déplacements en organisant une liaison plus directe entre les quartiers résidentiels Est et les espaces d'équipements et de loisir. En effet le maillage viaire prévu devrait permettre de renforcer les perméabilités de déplacements et plus particulièrement des déplacements piétons.

- La maîtrise énergétique : la densité, la forme urbaine agrégée et l'exposition au Sud des constructions, préconisées par les orientations d'aménagement devraient contribuer à limiter les déperditions énergétiques et favoriser l'emploi de l'énergie solaire.

Les zones à vocation économique

Le PLU prévoit plusieurs zones d'activités économiques de deux types :

- les zones existantes et déjà occupées. Le PLU n'induit pas d'impact supplémentaire (Zones de la Croix du Marais, de Serre de l'Île Neuve). Il faut noter que certaines sont partiellement ou totalement inscrites dans des zones inondables mais ces zones sont déjà urbanisées.
- Les nouvelles zones d'extension économique : seules les zones 2AU et la zone AUi entrent dans ce cas (soit 15ha).

La zone de l'Île Neuve est constituée d'une friche, elle est entièrement située en zone inondable du PSS. Sa mise en place va donc renforcer l'exposition aux risques.

Elle jouxte des milieux naturels d'intérêt écologique majeur (zones humides, forêt alluviale etc.) Si l'urbanisation n'a pas d'effet direct sur ces milieux, elle aura un effet indirect par une pression en bordure des milieux naturels. Le maintien des boisements en limites de la zone devra être garanti pour traiter la transition avec les milieux naturels.

La zone 2AU de la Croix des Marais constitue une extension urbaine sur des terrains viticoles. Elle était toutefois déjà inscrite dans le POS comme un secteur de développement urbain.

Sur la base d'environ 60 % d'imperméabilisation, les nouvelles surfaces imperméabilisées par les zones d'activités représenteront environ 9 ha. Ainsi, les nouveaux volumes des eaux de ruissellement seront importants et devront être traités en conséquence. L'orientation d'aménagement mise en place sur la zone de l'Île Neuve assure l'intégration paysagère et environnementale de l'aménagement par :

- une gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération,
- le traitement paysager et urbain des implantations en organisant les densités et typologies de plantation, des modes d'implantation structurés en front de voies,
- la limitation des surfaces imperméabilisées par la mutualisation des espaces de stationnement et des accès et en incitant au recours à des matériaux perméables dans les aménagements. Le règlement prévoit aussi le prétraitement des eaux de ruissellement des stationnements avant rejet.

Au total les nouvelles surfaces d'extension urbaine (habitat et activités) vont représenter un prélèvement d'environ 29 ha de la SAU communale qui sera affectée par les nouvelles urbanisations. Toutefois, l'activité agricole de la commune ne sera pas remise en cause par ces réductions de surfaces.

2 - La préservation des milieux naturels et des espaces agricoles

Les surfaces naturelles et agricoles représentent 1096.6 ha soit 86 % du territoire communal contre 1081 ha dans le POS (soit 85% du territoire).

2.2- Les espaces naturels

La plupart des zones à enjeux écologiques, identifiées précisément dans le cadre du diagnostic communal, bénéficient d'un statut de protection avec un classement en zone naturelle (N).

Globalement, les différents corridors écologiques recensés le long des cours d'eau et coulées vertes sont respectés (Rhône, Isère, continuum boisés des forêts alluviales). Les secteurs à forts enjeux écologiques seront préservés :

- les abords du Rhône et ses ZNIEFF constituant des habitats liés à ses milieux humides,
- le secteur de la plaine St Georges

Ainsi, le PLU aura globalement des effets positifs vis-à-vis de la biodiversité locale, en stoppant le mitage amorcé du territoire et protégeant les espaces d'intérêt écologique majeur.

2.3- Les espaces agricoles

Les espaces agricoles du territoire sont globalement préservés dans leur cohérence et leurs fonctionnalités. En effet, les sièges d'exploitation recensés lors du diagnostic et non intégrés aux zones déjà urbanisées sont localisés en zone agricole (A) et ne seront pas gênés par l'urbanisation. La pression foncière sur les espaces agricoles induite par les anciennes zones NB et NA du POS sera réduite, le PLU n'induisant pas de pression foncière supplémentaire (pas de nouvelles urbanisations diffuses).

Globalement le PLU, par une définition claire des limites de l'urbanisation, par la préservation des accessibilités agricoles et des corridors de fonctionnalité agricole devrait avoir pour effet de maintenir l'agriculture locale.

3 - La préservation de la qualité des eaux

La commune est desservie par un réseau d'assainissement de type unitaire dans la zone urbaine ancienne et séparatif dans les extensions récentes.

L'ensemble du réseau d'assainissement draine les eaux vers une station d'épuration de large capacité.

Le PLU autorise de façon limitée des nouvelles constructions avec un assainissement autonome dans des secteurs où le SGA a défini une aptitude des sols pour ce type d'assainissement.

Les rejets de la majorité des nouvelles urbanisations devraient être absorbés par la STEP. Ainsi, les capacités d'assainissement des eaux usées communales sont conformes aux objectifs de développement de la commune à l'horizon 2020 (environ 4100 habitants),

4 - La valorisation des paysages et l'amélioration du cadre de vie

Les grands équilibres paysagers seront globalement respectés. Notamment la limitation du mitage de l'espace périurbain, du fait de la préservation des zones naturelles et de la limitation du « mitage des constructions agricoles dans les zones sensibles par un classement Ap assurant l'inconstructibilité des secteurs à forte sensibilité paysagère.

Le PLU inscrit :

- la préservation des grandes perspectives visuelles
- la préservation des alignements végétaux et des continuums boisés structurants. Plus particulièrement la forêt alluviale de la plaine St Georges, particulièrement structurante dans les perceptions paysagères depuis le Nord du Bourg est préservée.

Ces protections devraient contribuer à maintenir une qualité dans le paysage communal, par le maintien des « respirations vertes ».

Les aménagements paysagers prévus par les orientations d'aménagement dans les secteurs en développement et d'une façon générale pour toute nouvelle construction renforceront l'identité paysagère et patrimoniale de la ville.

5 - La prévention des risques naturels et technologiques

Le PSS du Rhône est toujours en vigueur jusqu'à l'élaboration d'un PPRI. Les zones ont été reportées sur le plan de zonage du PLU. Le règlement du PLU reprend ces dispositions visant à réduire l'exposition aux risques et à réduire les freins à l'écoulement des eaux.

La commune est concernée par un périmètre de protection de type SEVESO autour de l'entreprise BMGEL. Cleui6ci a été reporté dans le document graphique du PLU et dans le règlement. Il faut rappeler que ce périmètre constitue une servitude de rang supérieur au PLU et que les restrictions d'urbanisation s'imposent au permis de construire quelque soient les règles du PLU.

6 - Les déplacements et le cadre de vie

Le maintien et le renforcement des pôles d'activités à proximité, des espaces résidentiels et surtout la densification urbaine à partir des espaces urbanisés contribueront à la réduction des déplacements automobiles sur le territoire.

L'aménagement d'une nouvelle voie Est /Ouest (inscrivant un parcours piéton) permettra d'améliorer le fonctionnement urbain et plus particulièrement les déplacements en modes doux des habitants entre les quartiers résidentiels et les équipements sportifs

Globalement, le PLU pourra générer des effets positifs par :

- l'amélioration des déplacements et le renforcement des modes doux de circulation,
- la préservation des secteurs à forts enjeux écologiques,
- l'amélioration du cadre de vie et le renforcement de l'accessibilité aux équipements et services,
- la prévention vis à vis des risques naturels.

Les effets négatifs du PLU pourront être compensés dans les aménagements à venir en veillant à la qualité des opérations et à la préservation des sensibilités environnementales.