

**DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES
SERVICE URBANISME**

Modification n° 2 du PLU

PRÉAMBULE

1- CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

L'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme dispose que la procédure de modification doit être retenue chaque fois que l'autorité compétente envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme.

Pour le présent dossier, les points motivant la procédure de modification sont exclus du champ de la révision car ils ne portent pas sur :

- un changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- la création d'orientations d'aménagement et de programmation sur un secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, le projet de modification peut avoir pour effet d'entraîner la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application des règles du plan une fois modifié.

Ainsi, la procédure de modification de droit commun avec enquête publique est retenue selon les dispositions de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

2- LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

Lancement de la procédure

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

Ainsi, l'arrêté du Maire n° AR/2021/0008/T en date du 11 janvier 2021, publié le 13/01/21 et notifié au Préfet le 13/01/21, a prescrit la procédure de modification conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

La concertation

Il est laissé libre choix au Maire de procéder ou non à une concertation du public. Au regard de l'objet des modifications il a été décidé de ne pas procéder à une concertation spécifique, le projet étant par ailleurs soumis à enquête publique.

La notification du dossier aux personnes publiques associées

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification du PLU doit être notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme :

- PRÉFECTURE DE LA DRÔME
- DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
- CONSEIL REGIONAL AUVERGNE RHÔNE-ALPES
- CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA DRÔME
- AGGLOMERATION VALENCE ROMANS AGGLO
- VALENCE ROMANS DEPLACEMENTS
- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA DRÔME
- CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA DRÔME
- CHAMBRE DES MÉTIERS DE LA DRÔME
- SCOT GRAND ROVALTAIN
- COMMUNE DE CHATUZANGE LE GOUBET

Enquête publique

Le projet de modification est soumis à enquête publique selon les dispositions des articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

La durée de l'enquête peut être réduite à 15 jours pour un projet ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Incidence du projet sur l'environnement

La commune de Bourg de Péage n'est concernée par aucune zone Natura 2000. Le projet de modification présenté ne porte pas atteinte aux zones naturelles et adapte les règles de constructibilité en tissu urbain. Il ne faut l'objet d'aucune ouverture nouvelle à l'urbanisation.

Le présent projet de modification ne porte pas atteinte aux éléments déjà définis dans le projet d'aménagement et de développement durable approuvé le 08 avril 2013. En effet, ce dernier demande à court terme de recentrer le développement urbain par la mobilisation des espaces existants dans l'enveloppe urbaine et de densifier les espaces disponibles en développant de nouvelles formes urbaines.

Approbation du document

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification peut faire l'objet de modifications au regard des avis des personnes publiques associées ou des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Tel est le cas en l'espèce. Des adaptations mineures, procédant de l'enquête publique ont été effectuées. Elles sont mises en exergue en bleu dans le présent document.

La commune approuve ensuite le projet de modification par délibération du conseil municipal avant de procéder aux mesures de publicité, d'affichage et de notification pour le rendre exécutoire.

PROJET DE MODIFICATION

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourg de Péage a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 08 avril 2013.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 11 avril 2016.

Aujourd'hui la commune souhaite ajuster quelques dispositions réglementaires et adapter certains zonages.

La modification de droit commun porte sur les points suivants :

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

1. Modification des dispositions de l'article 09 du règlement général « Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme » concernant la partie alignement bâtis identifiés au document graphique.
2. Modification des dispositions de l'article Ub6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » concernant les implantations en limite avec les emprises publiques.
3. Modification des dispositions de l'article 13 « Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations » concernant les espaces collectifs.
4. Modification des dispositions des articles Uc1 « Occupations et utilisations du sol interdites » et Uc2 « occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » concernant les activités artisanales et industrielles existantes.
5. Modification des dispositions de l'article AUd6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » concernant la distance par rapport aux allées.
6. Modification des dispositions de l'article AUd10 « Hauteur maximum des constructions » concernant la hauteur de certains types de constructions.
7. Modification des dispositions de l'article Uc10 « hauteur maximum des constructions » concernant la hauteur des constructions à usage d'habitation.
8. Modification des dispositions de l'article Ua7 « Implantation existante par rapport aux limites séparatives » concernant la hauteur des constructions en limite par rapport à des bâtiments contigus existants.
9. Modification des dispositions de l'article 11 général « aspect extérieur des constructions » concernant les clôtures des habitations en zone Ah.

MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

10. Modification de zonage de la zone Ui en Uc zone Kélian
11. Modification de l'emplacement réservé ER 13.

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

12. Création d'une OAP sur le secteur Kélian

Les changements apportés par cette procédure de modification du PLU concernent les pièces suivantes :

- le règlement,
- le plan de zonage,

- les orientations d'aménagement et de programmation ;
- la liste des emplacements réservés.

L'objet de la présente notice explicative est de présenter et justifier le projet de modification et d'exposer son incidence sur le zonage et le règlement.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

1 – Modification des dispositions de l'article 09 du règlement général « Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme » concernant la partie alignement bâtis identifiés au document graphique.

Les modifications apportées concernent :

- la mise à jour de l'article de la référence à l'article du Code de l'Urbanisme, la protection des éléments naturels et patrimoniaux étant désormais sous référence des articles L.151-17 à L.151-25 du Code de l'Urbanisme en lieu et place de l'article L.123-1-5 §7
- les dispositions relatives aux hauteurs des constructions pour les immeubles situés dans la zone de protection des alignements bâtis.

L'objectif de cette modification est de permettre la surélévation des bâtiments tout en garantissant l'harmonie générale de l'alignement bâti.

Elles concernent toutes les zones figurant au règlement du PLU.

Les autres dispositions de l'article 9 demeurent inchangées.

REGLEMENT ACTUEL	Pour les alignements bâtis identifiés au document graphique Le PLU identifie des alignements bâtis aux volumétries homogènes. Dans ces secteurs identifiés, les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie, et sur les deux limites séparatives latérales donnant sur la rue. Leur hauteur devra être équivalente aux constructions adjacentes sur rue sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut . Au-delà d'une bande de 15m à compter de l'alignement de la voie, les espaces non bâtis en arrière des alignements bâtis identifiés au titre de l'article L 123.1.5 §7 , pourront être construits sans dépasser la hauteur des constructions sur rue.
REGLEMENT MODIFIÉ	Pour les alignements bâtis identifiés au document graphique Le PLU identifie des alignements bâtis aux volumétries homogènes. Dans ces secteurs identifiés, les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie, et sur les deux limites séparatives latérales donnant sur la rue. Leur hauteur devra être équivalente aux constructions adjacentes sur la rue identifiée sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut de plus de 15 %, tout en respectant les hauteurs réglementaires spécifiques à chaque zone sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut . Au-delà d'une bande de 15m à compter de l'alignement de la voie, les espaces non bâtis en arrière des alignements bâtis identifiés au titre de l'article L.151-18 du Code de l'Urbanisme ± 123.1.5 §7 , pourront être construits sans dépasser la hauteur des constructions sur rue.

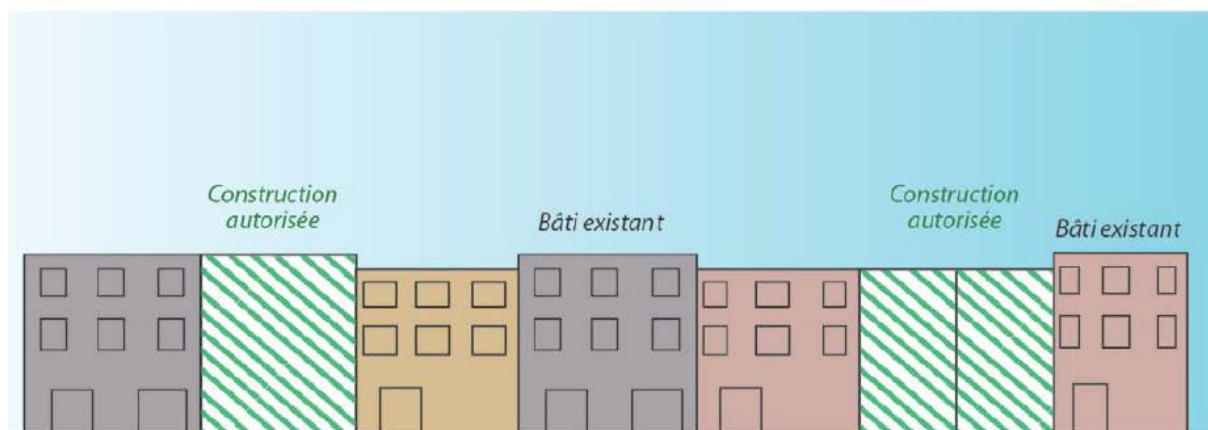
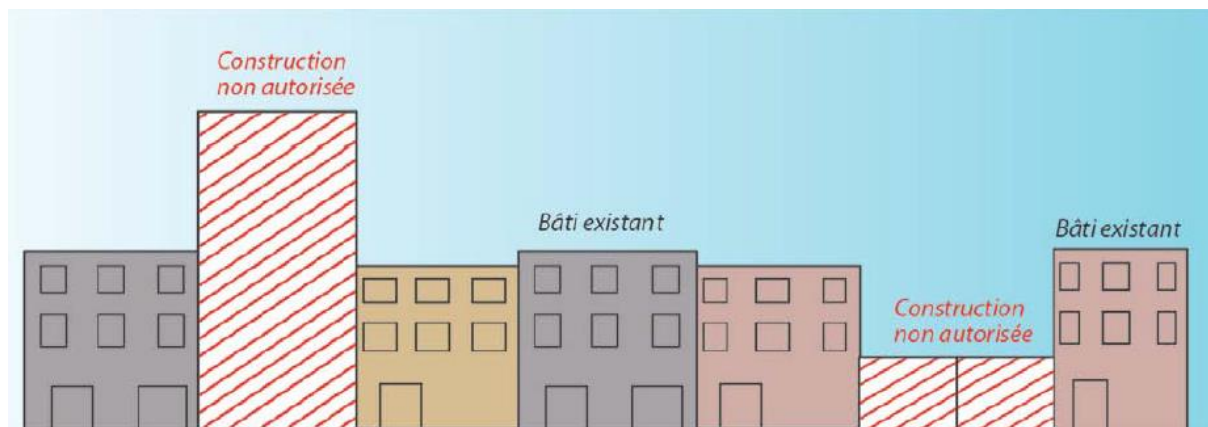


Schéma avant modification

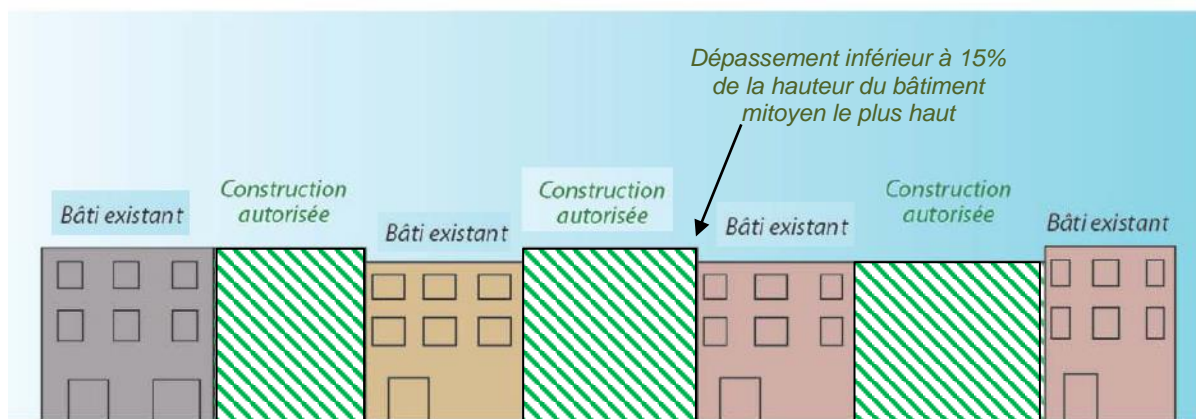
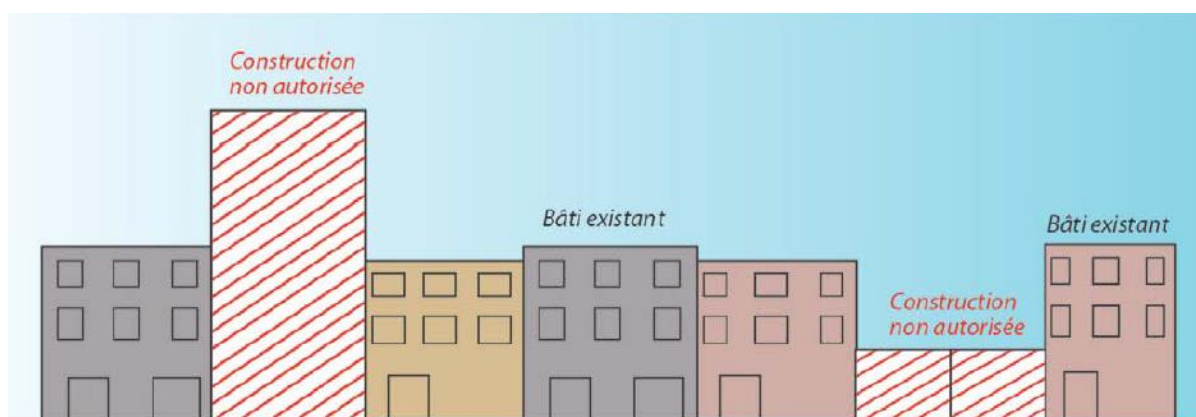


Schéma après modification

2 – Modification des dispositions de l'article Ub6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » concernant les implantations en limite avec les emprises publiques.

Les modifications apportées concernent l'implantation des constructions en limite avec les voies publiques.

Elles concernent uniquement les zones Ub du plan local d'urbanisme.

Les autres dispositions de l'article Ub6 demeurent inchangées.

L'objectif de cette modification est de permettre une adaptation des règles de construction au regard des projets de renouvellement des secteurs de grands ensembles et d'équipements avec des évolutions qui permettent un alignement sur voie publique pour une optimisation des espaces.

REGLEMENT ACTUEL	Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un recul minimal de 5m de l'alignement des voies actuelles ou projetées. Les extensions des constructions existantes édifiées dans une bande de 0 à 5m de l'alignement de la voie, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement du bâti existant.
REGLEMENT MODIFIÉ	Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 2 m de l'alignement des voies actuelles ou projetées. Les extensions des constructions existantes édifiées dans une bande de 0 à 2m de l'alignement de la voie, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement du bâti existant.

3 – Modification des dispositions de l'article 13 « Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations » concernant les espaces collectifs.

Les modifications apportées concernent uniquement les dispositions relatives à la destination et à la quantité des espaces collectifs créés dans les opérations de plus de 3 logements ou 3 lots.

Elles concernent les zones : Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Aua et 1AU.

Les autres dispositions de l'article 13 demeurent inchangées.

L'objectif de cette modification est de clarifier la destination des espaces collectifs selon les cas de figures (construction ou aménagement) et de permettre le développement des cheminements doux dans les projets.

REGLEMENT ACTUEL	Pour la zone Ua : Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres
------------------	--

	<p>que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 5 % 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 bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.</p> <p>Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).</p> <p>Pour les autres zones :</p> <p>Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les 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 bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.</p>
REGLEMENT MODIFIÉ	<p>Pour la zone Ua :</p> <p>Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 5 % 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 bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.</p> <p>Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).</p> <p>Dans les immeubles collectifs existants faisant l'objet d'une extension ou d'un aménagement, et dans les constructions nouvelles sur des unités foncières inférieures à 300 m², ces espaces collectifs peuvent être identifiés à l'intérieur des bâtiments en tant que locaux collectifs résidentiels (vélos, poubelles, poubettes, etc.).</p> <p>Pour les autres zones :</p> <p>Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs, plantations) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération et selon les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour un ensemble collectif sans création de voie : les 15 % seront composés librement entre toutes les possibilités énoncées ; - pour un aménagement ou une construction avec création de voies : il est demandé que ces espaces soient composés obligatoirement et majoritairement par des cheminements pour les modes doux (cycles et piétons) le long des voies de desserte et pourront être plantés selon les essences préconisées par le présent règlement. <p>Pour l'ensemble des projets, les bassins de rétention et noues paysagères peuvent être comptabilisées dès lors qu'ils contribuent à la qualité paysagère du projet et qu'ils permettent une infiltration optimale des eaux pluviales.</p> <p>seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.</p>

4 – Modification des dispositions des articles Uc1 « Occupations et utilisations du sol interdites » et Uc2 « occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » concernant les activités artisanales et industrielles existantes.

Les modifications apportées concernent uniquement les dispositions relatives aux occupations du sol interdites et celles autorisées sous conditions.

Elles concernent la zone Uc.

Les autres dispositions des articles Uc1 et Uc2 demeurent inchangées.

L'objectif de cette modification est de permettre aux activités présentes sur le secteur, non classées ICPE, de continuer à se développer.

RÈGLEMENT ACTUEL	<p>Article Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>[...]</p> <p>4 - Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 Uc2.• d'activité industrielle• Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Uc 2 <p>Article Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1.</p> <p>Sont admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions neuves à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m². Cette limite ne s'applique pas aux aménagements de constructions existantes.- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 45 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par annexe.- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.- Les constructions à usage de commerce sont limitées à 100 m² de surface de plancher.
RÈGLEMENT MODIFIÉ SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE	<p>Article Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>[...]</p> <p>4 - Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 Uc2.• d'activité industrielle, sauf celles autorisées à l'article Uc 2• Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Uc 2

	<p>Article Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l’article Uc 1.</p> <p>Sont admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions neuves à usage d’activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n’excède pas 200 m². Cette limite ne s’applique pas aux extensions et aménagements de constructions existantes. - Les extensions et aménagements de constructions existantes à usage d’activités industrielles, non soumises à autorisation au titre des ICPE. - Les annexes à l’habitation sous réserve de ne pas dépasser 45 m² de surface de plancher ou d’emprise au sol par annexe. - Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s’il est à usage public. - Les constructions à usage de commerce sont limitées à 100 m² de surface de plancher.
RÈGLEMENT MODIFIÉ – AJUSTEMENT PROCEDANT DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE	<p>Article Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>[...]</p> <p>4 - Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Uc2. • d’activité industrielle, sauf celles autorisées à l’article Uc 2 • Les bâtiments à usage d’activités artisanales, sauf celles autorisées à l’article Uc 2 <p>Article Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l’article Uc 1.</p> <p>Sont admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions neuves à usage d’activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n’excède pas 200 m². Cette limite ne s’applique pas aux extensions et aménagements de constructions existantes. - Les extensions et aménagements de constructions existantes à usage d’activités industrielles, non soumises à la réglementation ICPE. - Les annexes à l’habitation sous réserve de ne pas dépasser 45 m² de surface de plancher ou d’emprise au sol par annexe. - Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s’il est à usage public. - Les constructions à usage de commerce sont limitées à 100 m² de surface de plancher.

5 – Modification des dispositions de l’article AUd6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » concernant la distance par rapport aux allées.

Les modifications apportées concernent l'implantation des constructions en limite avec les voies publiques.

Elles concernent uniquement les zones AUd du plan local d'urbanisme.

Les autres dispositions de l'article AUd6 demeurent inchangées.

L'objectif de cette modification est de revenir sur une demande de retrait imposé aux constructions par rapport aux allées et de permettre une meilleure densification du secteur. Les espaces libres définis à l'article AUd13 déterminent par ailleurs les modalités d'aération de la zone.

RÈGLEMENT ACTUEL	Le long des allées de desserte, un retrait minimal de 4 m est exigé.
RÈGLEMENT MODIFIÉ	Le long des allées de desserte, un retrait minimal de 4 m est exigé. Les projets pourront s'implanter à l'alignement des voies et allées ou avec un retrait de 2m dès lors qu'un aménagement paysager est prévu aux abords du bâtiment.

6 – Modification des dispositions de l'article AUd10 « Hauteur maximum des constructions » concernant la hauteur de certains types de constructions.

Les modifications apportées concernent la hauteur de certaines constructions.

Elles concernent uniquement les zones AUd du plan local d'urbanisme.

Les autres dispositions de l'article AUd10 demeurent inchangées.

L'objectif de cette modification est de revenir sur une demande de retrait imposé aux constructions par rapport aux allées et de permettre une meilleure densification du secteur. Les espaces libres définis à l'article AUd13 déterminent par ailleurs les modalités d'aération de la zone.

RÈGLEMENT ACTUEL	<p>La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics.</p> <p>La hauteur maximale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 3,50m pour les constructions à usage d'annexe- 10 m pour les constructions à usage d'activité- 12 m pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier- 1,50m pour les clôtures, et devront respecter les orientations définies dans les Orientations d'Aménagement.- 12m pour les autres constructions- 9m pour les constructions à usage d'habitation (extension et aménagement des constructions existantes). <p>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.</p>
RÈGLEMENT MODIFIÉ SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE	<p>La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics.</p> <p>La hauteur maximale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 3,50m pour les constructions à usage d'annexe- 10 m 12 m pour les constructions à usage d'activité- 12 m pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier- 1,50m pour les clôtures, et devront respecter les orientations définies dans les Orientations

	<p>d'Aménagement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 m 15 m pour les autres constructions - 9m pour les constructions à usage d'habitation (extension et aménagement des constructions existantes). <p>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.</p>
<p>RÈGLEMENT MODIFIÉ – AJUSTEMENT PROCEDANT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</p>	<p>La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics.</p> <p>La hauteur maximale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,50m pour les constructions à usage d'annexe - 10 m 12 m pour les constructions à usage d'activité - 12 m pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier - 1,50m pour les clôtures, et devront respecter les orientations définies dans les Orientations d'Aménagement. - 9m pour les constructions à usage d'habitation (extension et aménagement des constructions existantes). - 12 m 15 m pour les autres constructions <p>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.</p>

7 – Modification des dispositions de l'article Uc10 « hauteur maximum des constructions » concernant la hauteur des constructions à usage d'habitation.

Les modifications apportées concernent la hauteur des constructions à usage d'habitation.

Elles concernent uniquement les zones Uc du plan local d'urbanisme.

Les autres dispositions de l'article Uc 10 demeurent inchangées.

L'objectif de cette modification est de permettre la réalisation de projets d'habitat plus haut (augmentation moyenne d'un niveau supplémentaire), notamment dans les dents creuses, en conformité avec les objectifs de densification et de consommation de foncier.

RÈGLEMENT ACTUEL	<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée. - La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m pour les toitures avec pentes et 10.50 pour les toitures terrasse.
RÈGLEMENT MODIFIÉ	<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée. - La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut ne pourra excéder 10,50 m dans le cas d'une toiture terrasse et 11 m dans le cas d'une toiture avec pentes. - La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m pour les toitures avec pentes et 10.50 pour les toitures terrasse.

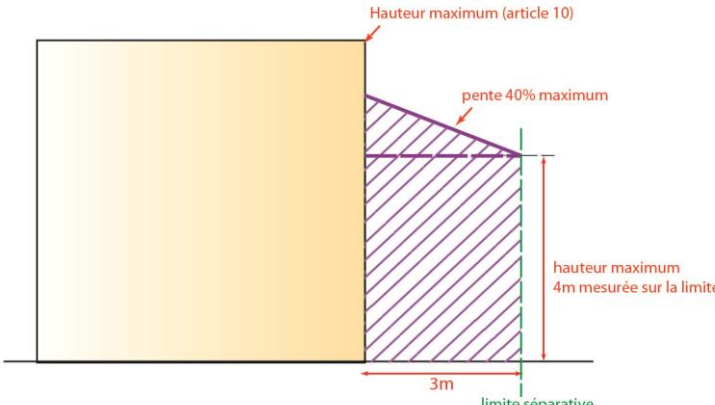
8 – Modification des dispositions de l'article Ua7 « Implantation existante par rapport aux limites séparatives » concernant la hauteur des constructions en limite par rapport à des bâtiments contigus existants.

Les modifications apportées concernent la hauteur des constructions en limite avec des bâtiments contigus.

Elles concernent uniquement les zones Ua du plan local d'urbanisme.

Les autres dispositions de l'article Ua 7 demeurent inchangées.

L'objectif de cette modification est de permettre la réalisation de projets en limite avec des hauteurs supérieures aux 4m réglementaires dès lors qu'une construction est déjà édifiée sur ladite limite et que la construction ou l'extension est contigüe.

RÈGLEMENT ACTUEL	<p>Pour les constructions dont la façade sur rue est implantée dans une bande de 0 à 15m à compter de l'alignement de la voie :</p> <p>Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie.</p> <p>Si la construction n'est pas implantée sur les deux limites latérales : par rapport à l'autre limite séparative la construction s'implantera avec un retrait minimal de 3m.</p> <p>Par rapport aux autres limites séparatives et pour les constructions implantées au-delà de la bande de 15m :</p> <ul style="list-style-type: none">• Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques).  <p>Le schéma illustre la hauteur maximale d'une construction en limite. Une construction orange est adjacente à une limite séparative (ligne verte). À droite de la limite, un polygone hachuré définit la zone de hauteur maximale. Le polygone a une base de 3m à partir de la limite. La hauteur maximale est de 4m, mesurée sur la limite. La pente maximale du toit est de 40%.</p>
-------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Sinon la construction s'implante avec un retrait : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux <p>Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.</p>
<p>RÈGLEMENT MODIFIÉ</p>	<p>Pour les constructions dont la façade sur rue est implantée dans une bande de 0 à 15m à compter de l'alignement de la voie :</p> <p>Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie.</p> <p>Si la construction n'est pas implantée sur les deux limites latérales : par rapport à l'autre limite séparative la construction s'implantera avec un retrait minimal de 3m.</p> <p>Par rapport aux autres limites séparatives et pour les constructions implantées au-delà de la bande de 15m :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). <div data-bbox="557 972 1283 1384" data-label="Figure"> <p>Le schéma illustre la hauteur maximale autorisée pour une construction implantée dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative. Le schéma montre un bâtiment orange à gauche et une zone hachurée à droite. Une ligne de pente de 40% maximum relie le sommet du bâtiment à la limite séparative. La hauteur maximale autorisée sur la limite est de 4m. La distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative est de 3m.</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> • Sinon la construction s'implante avec un retrait : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux <p>Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.</p> <p>Dans tous les cas :</p> <p>En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.</p> <p>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 avec un minimum de 25% de murs contigus.</p>

9 – Modification des dispositions de l'article 11 général « Aspect extérieur des constructions » concernant les clôtures des habitations en zone Ah.

Les modifications apportées concernent la réglementation des clôtures des habitations existantes situées en zone agricole A.

Elles concernent uniquement les zones A du plan local d'urbanisme.

Les autres dispositions de l'article 11 demeurent inchangées.

L'objectif de cette modification est de compléter les règles applicables en matière de clôture sur les habitations situées en secteur agricole. Le règlement actuel ne fait aucune distinction entre une habitation en zone urbaine et une habitation en zone agricole.

RÈGLEMENT ACTUEL	<p>11.2.6/ Clôtures Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Pour les clôtures nouvelles : Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions d'habitation : <u>La hauteur totale des clôtures est variable selon les types.</u> <ul style="list-style-type: none"> - Soit un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,80m. - Soit un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m. - Soit un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,60 m. - Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits. - Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum) • Pour les bâtiments d'activités non agricoles: <u>La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.</u> Elles seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit un treillis à maille verticale noyé dans une haie, - soit un muret enduit d'une hauteur maxi de 0,60 m, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie. - Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à 1,80m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. - Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale pourra être bordée de murs. - Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum) • Pour les constructions agricoles : <p>Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un treillis à maille verticale, Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)</p>
RÈGLEMENT MODIFIÉ	<p>11.2.6/ Clôtures Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Pour les clôtures nouvelles : Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions d'habitation sauf en zone Ah: <u>La hauteur totale des clôtures est variable selon les types.</u>

	<ul style="list-style-type: none"> - Soit un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,80m. - Soit un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m. - Soit un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,60 m. - Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits. - Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum) <ul style="list-style-type: none"> • Pour les habitations existantes en zone Ah : <ul style="list-style-type: none"> - Soit un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,80m. - Soit un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m. - Soit un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,60 m. - Les murs et murets sont strictement interdits en zone A. - Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits. - Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum). • Pour les bâtiments d'activités non agricoles : <p><u>La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.</u></p> <p>Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit un treillis à maille verticale noyé dans une haie, - soit un muret enduit d'une hauteur maxi de 0,60 m, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie. - Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à 1,80m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. - Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale pourra être bordée de murs. - Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum) <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions agricoles : <p>Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un treillis à maille verticale,</p> <p>Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)</p>
--	--

MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

10 – Modification du zonage en Uc en lieu et place de Ui sur le secteur Kélian.

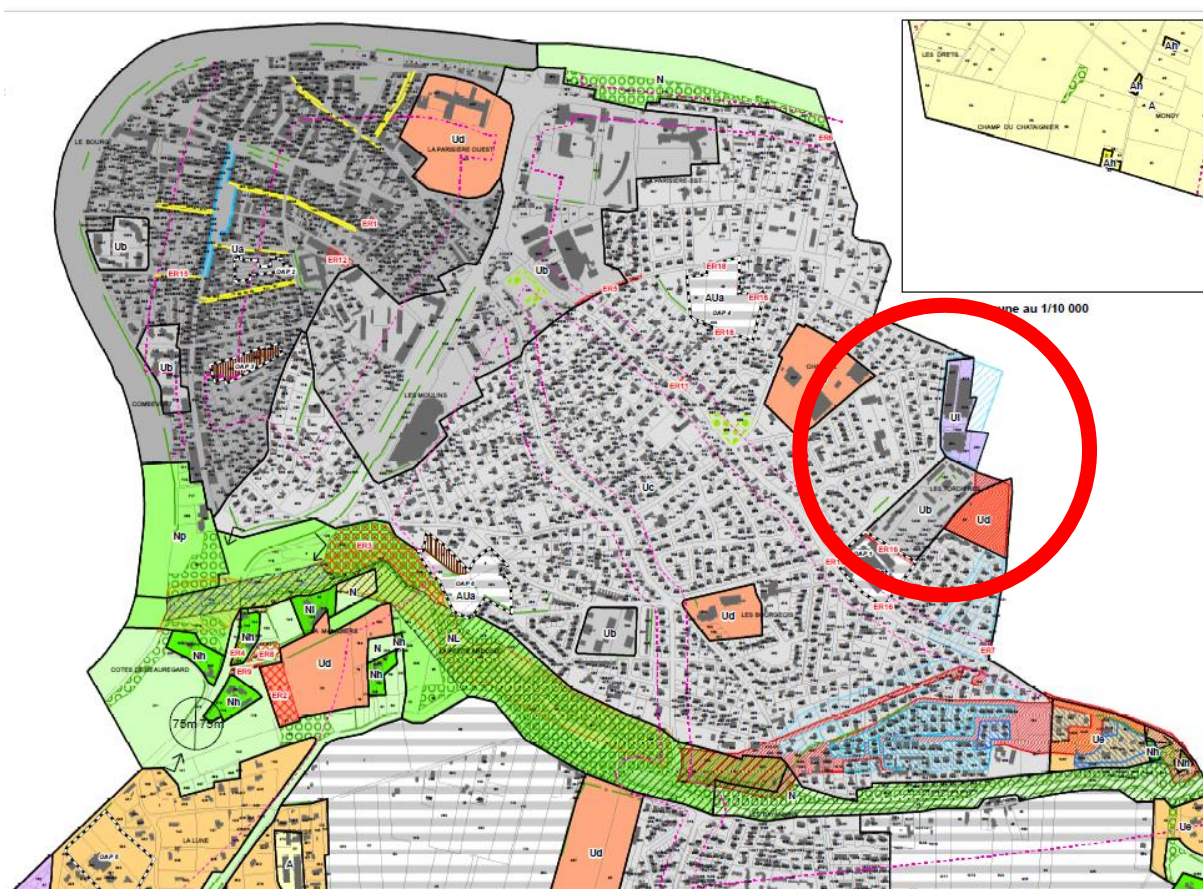
Le PLU en vigueur identifie un secteur à vocation d'activités en plein tissu habitat. Ce secteur a été inscrit pour identifier la présence d'une friche d'activité (Usine Kélian) et d'une activité existante.

Ce tènement situé sur la première terrasse de Bourg de Péage n'est pas identifié dans le PADD comme étant un secteur à vocation d'activités. Au contraire, le projet d'aménagement et de développement durable intègre dans les enjeux de développement résidentiel le principe de mobiliser le foncier de la première terrasse.

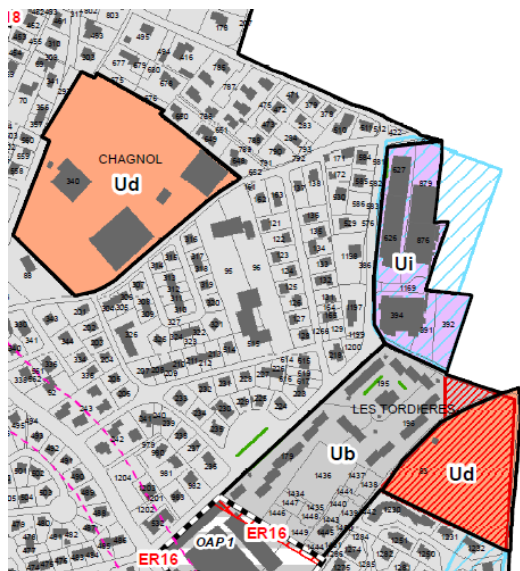
Ainsi, la modification de zonage pour passer d'une zone Ui, à vocation d'activités, à une zone Uc, à vocation résidentielle, correspond parfaitement aux enjeux exposés par le PADD du PLU en vigueur.

Par ailleurs, le règlement de la zone Uc sera adapté pour permettre à l'activité existante de se maintenir et se développer le cas échéant.

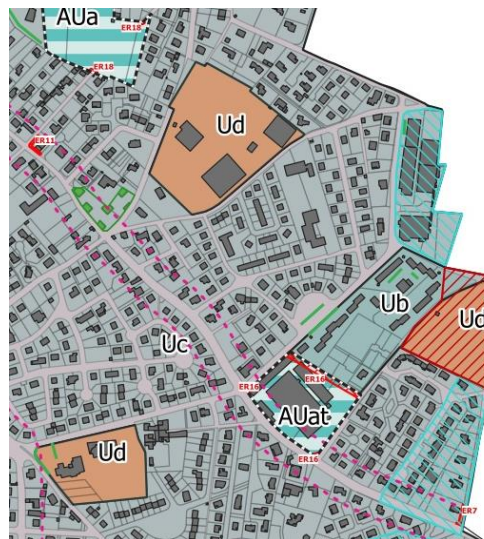
La proposition de modification de zonage ne réduit aucune zone de protection. Le règlement de la zone inondable continue de s'appliquer.



Localisation de la modification



Zonage avant modification



Zonage après modification

12 – La modification de l’emplacement réservé n°13 prévu pour la création de voiries pour l’aménagement de la future zone d’activités

L’emplacement réservé n°13 pour la création de voiries pour l’aménagement de la future zone d’activités a été inscrit au Plan Local d’Urbanisme du 08 avril 2013.

Il concerne pour partie les parcelles cadastrées suivantes ZA 21, ZA 22, ZA 23, ZA 25, ZA 26, ZA 27, ZA 117, ZA 118, ZA 161, ZA 163, ZA 165, ZA 166, ZA 167, ZA 168, ZA 169, ZB 12, ZB 13, ZB 15, ZB 67, ZB 128, ZB 601

Valence Romans Agglomération s’est d’ores-et-déjà porté acquéreur d’une partie du foncier de cette zone d’activités ne rendant plus nécessaire le maintien de l’intégralité de l’emplacement réservé.

La modification du plan de zonage a donc pour objectif de supprimer une partie de l’emplacement réservé n°13.

Celui-ci concerne désormais pour partie les parcelles ZA 21, ZA 22, ZA 23, ZA 25, ZA 26, ZA 27, ZA 117, ZA 118, ZA 161, ZA 166, ZB 12, ZB 13, ZB 15, ZB 128, ZB 601.

Cette modification n’aura aucune incidence sur le règlement du PLU.

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

13 – Création d'une OAP pour le secteur Kélian

Dans le document OAP est ainsi créée une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation. Cette orientation a pour objectif de déterminer les principes généraux d'aménagement de la zone.

Il est précisé que l'ensemble du secteur Kélian se trouve sur les communes de Bourg de Péage et de Chatuzange de Goubet. Il est par conséquent demandé d'avoir un projet d'aménagement cohérent sur l'ensemble du tènement.

Justification des orientations retenues :

- Les densités et principes d'habitat : la densité tient compte des orientations du SCOT Grand Rovaltain et du PLH de Valence Romans Agglo qui demandent une densité minimale de 35 logements/hectare sur Bourg de Péage et de 26 logements/hectare sur Chatuzange le Goubet. Il est ainsi proposé d'avoir une densité de 35 logements à l'hectare sur Bourg de Péage, pouvant être réduit à 30 logements à l'hectare pour un projet global sur les deux communes.

- La justification pour ne pas appliquer d'obligation de logement social : la commune de Bourg de Péage répond largement aux objectifs de production de logements sociaux. Le secteur Kélian se situe à proximité immédiate du quartier des Tordières, quartier d'habitat social dense, sur lequel un programme de restructuration est en cours. La commune a donc choisi de ne pas imposer de logements sociaux sur le secteur Kélian, objet de la présente orientation d'aménagement et de programmation, afin de proposer un équilibre en termes d'habitat sur un même quartier.

- Les principes d'aménagements :

Dans le document des orientations d'aménagement et de programmation, il est inséré une OAP dénommée « Secteur Kélian ».

1- Le site

Le site est à cheval sur les communes de Bourg de Péage et de Chatuzange le Goubet. Il est bordé au nord par l'avenue Marius Moutet, à l'ouest par l'avenue Robert Schumann et au sud par la rue Itzhak Rabin.

Le tènement est intégré dans l'enveloppe urbaine agglomérée de la commune, sur la première terrasse, en lien avec un tissu d'habitat collectif dense (Tordières) et un tissu d'habitat individuel très étendu.

2- Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles est proscrite, toutefois la densité devra être adaptée au tissu pavillonnaire adjacent.

Les principes d'aménagement de l'OAP valent pour un projet d'ensemble, y compris en intégrant le territoire de Chatuzange le Goubet. Ainsi, les projets qui respecteront globalement les principes énoncés pourront être admis.

Principes:

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 35 logements à l'hectare ~~et 26 sur Chatuzange le Goubet, pouvant passer à 30 logements à l'hectare sur un projet global sur l'ensemble du site.~~ Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat intermédiaire ou petit collectif contrôlant les vis-à-vis et assurant la transition avec le quartier des Tordières d'habitat dense, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera à privilégier sur la partie sud du tènement. Le reste du foncier pourra mettre en œuvre un habitat individualisé plus ou moins dense.

Les aménagements des voies et dessertes devront intégrer les espaces de circulation des piétons et cycles. En outre des espaces végétalisés collectifs pourront être proposés tout en respectant les essences recommandées dans le PLU de la commune.

2.1. les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne (Cf. schéma de principe)

A minima une voie de desserte devra être réalisée à l'intérieur de la zone afin de permettre l'accès aux véhicules et la desserte par l'intérieur des futurs ensembles d'habitation.

La voie de desserte devra permettre de relier les voies existantes pour ne pas se terminer en impasse.

- Accessibilité

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

- Implantation des constructions

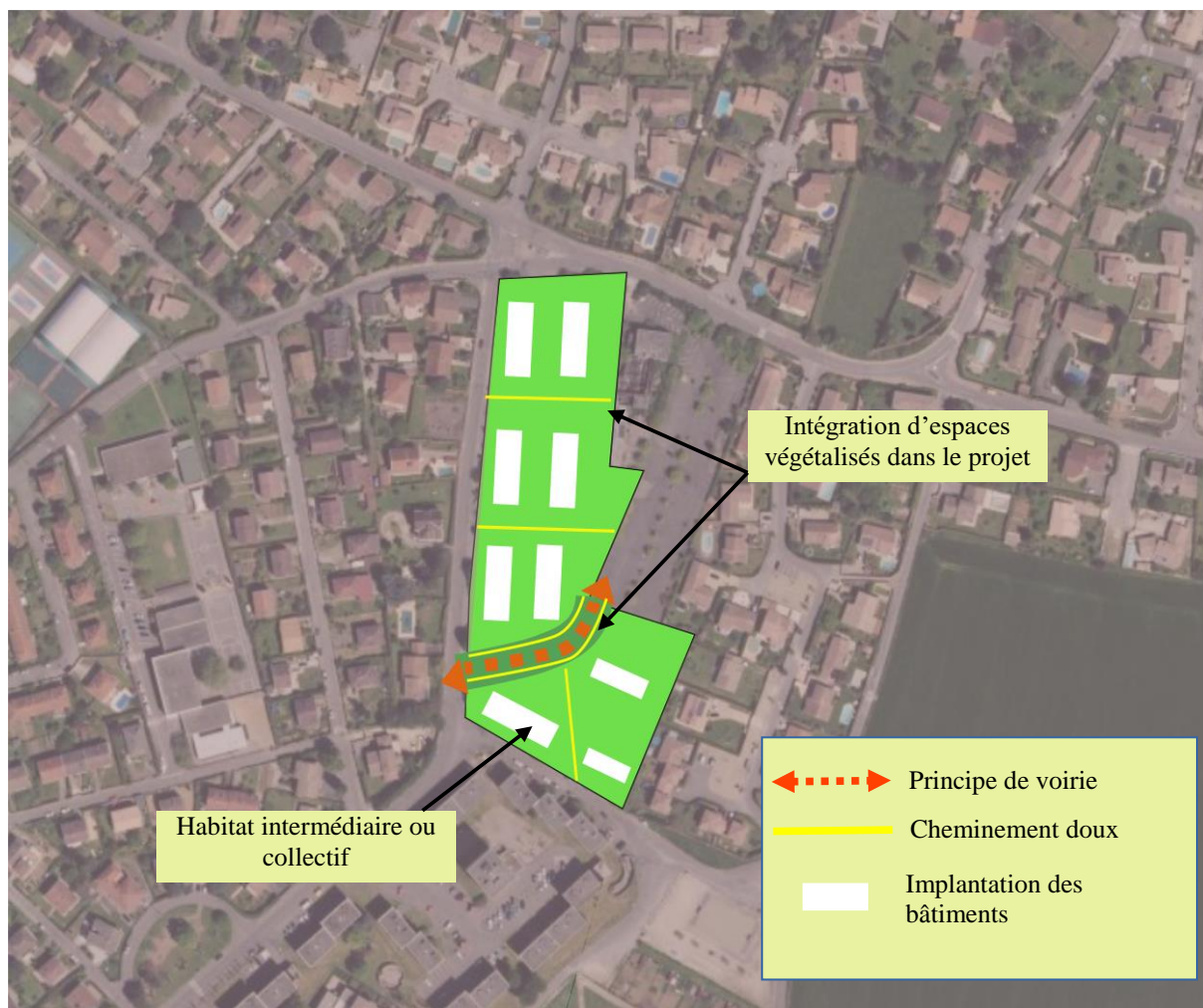
Les nouvelles constructions s'implanteront le plus possible avec une exposition majoritaire des constructions au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Toutefois, l'implantation de pignons ou murs aveugles donnant sur la rue est proscrite.

Un habitat intermédiaire agrégé verticalement et horizontalement ou un petit collectif sera mis en œuvre sur la partie sud de la zone. Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis.

- Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Les hauteurs des constructions seront majoritairement de R+1 à R+2.

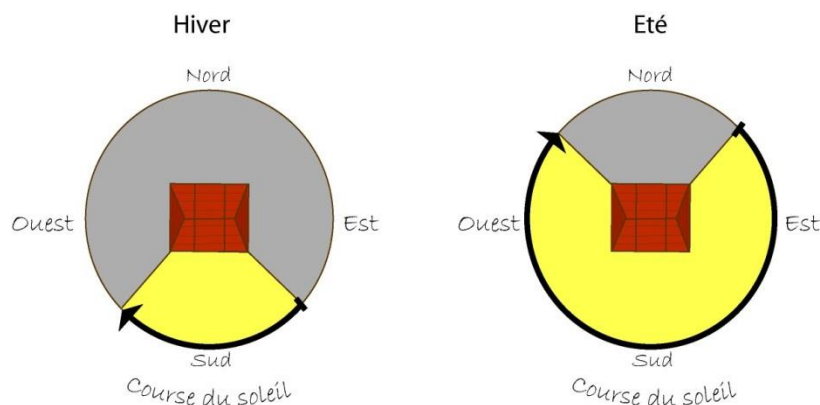


- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera 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.

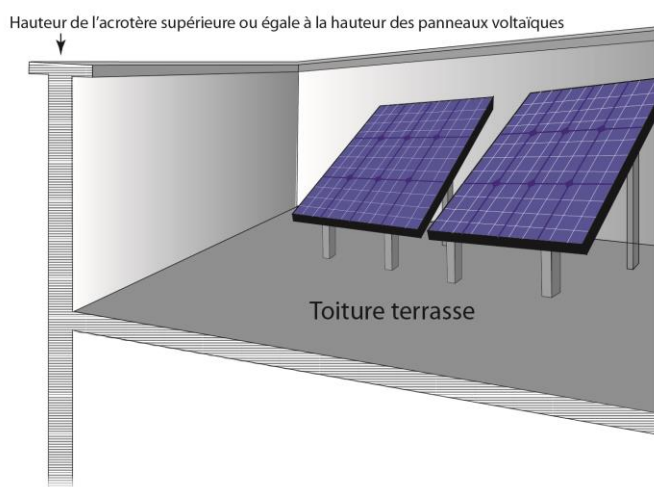
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



- Intégration des panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude solaire seront placés de façon à s'intégrer dans la construction.

Sur les toitures terrasses les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.



Sur les toitures en pente ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit : le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine ils pourront aussi être intégrés dans les façades.

Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleil ou des auvents.

- Les stationnements

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

- Liaisons douces

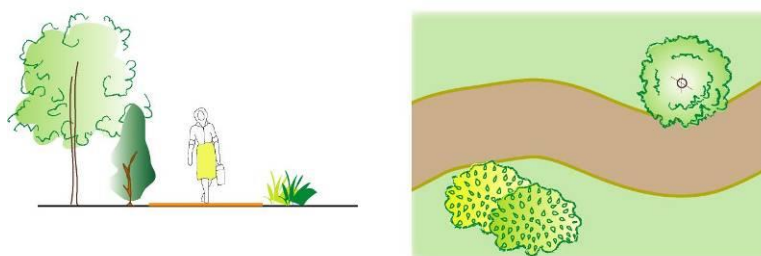
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma.

Le long des voies ils auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée. Un profil 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.

Chemin intégré dans un espace vert



- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).



- Les espaces collectifs

Chaque opération devra intégrer des espaces Collectifs aménagés et non dédiés aux circulations automobiles ou aux stationnements (allée plantée, courées, aires de jeux, circulations piétonnes et cycles, noues) à hauteur minimale de 15 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté.
- Les haies végétales seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palme sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Illustrations de profils :



