

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Réunion publique  
Présentation du  
projet de PLU

12/06/2019



# Préambule

Introduction par M. le Maire

# Les grandes étapes de l'élaboration du PLU

Phase d'études, d'élaboration du dossier

Phase administrative



Concertation tout au long de la phase d'études

# Les grandes étapes de l'élaboration du PLU

Phase d'études, d'élaboration du dossier

Phase administrative



Concertation tout au long de la phase d'études

## CONCERTATION

- Je m'informe
- Je consulte les documents mis à ma disposition en mairie
- Je consulte les articles d'information
- Je donne mon avis sur le **projet communal** :
  - sur le registre de concertation en mairie,
  - en réunion publique

!!!

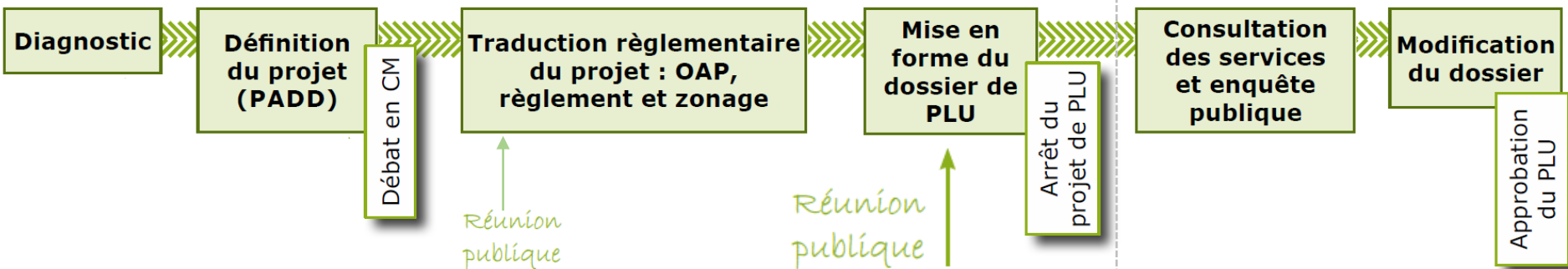
**Les remarques sur les intérêts privés ne seront pas prises en compte**

!!!

# Les grandes étapes de l'élaboration du PLU

Phase d'études, d'élaboration du dossier

Phase administrative



Concertation tout au long de la phase d'études

## ENQUETE PUBLIQUE

*C'est l'étape pour faire part de ses intérêts privés*

# Dans quel contexte se déroule l'élaboration du PLU ?

- Le **Code de l'Urbanisme**, en constante évolution, du fait notamment des lois Grenelle, ALUR ... :
  - **Principe d'équilibre** : entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages
  - **Principe de diversité** : des fonctions urbaines et de mixité sociale
  - **Principe du respect de l'environnement** : utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, maîtrise de l'expansion urbaine et de la circulation automobile.
- Les **documents de rang supérieur**, et notamment :
  - Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Grand Rovaltain**
  - Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de Valence Romans Agglomération
- L'avis des personnes publiques associées: Etat, Chambre d'Agriculture, SCOT, ...

# Ordre du jour

- **Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- **Présentation du règlement graphique (zonage) et écrit**

*Temps d'échange*

- **Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- **Outils complémentaires mobilisés**
- **Synthèse du potentiel de logements estimé**

*Temps d'échange*

# Ordre du jour

- **Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- Présentation du règlement graphique (zonage) et écrit

*Temps d'échange*

- Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Outils complémentaires mobilisés
- Synthèse du potentiel de logements estimé

*Temps d'échange*

# Rappel des grandes orientations retenues

*Débatu en Conseil Municipal le 02/10/2018 et  
présenté en réunion publique le 11/01/2019*

## Axe 1

- **Conforter l'attractivité communale et la vitalité du village**

## Axe 2

- **Préserver le cadre de vie et l'identité rurale du village, assurer un développement urbain maîtrisé et adapté**

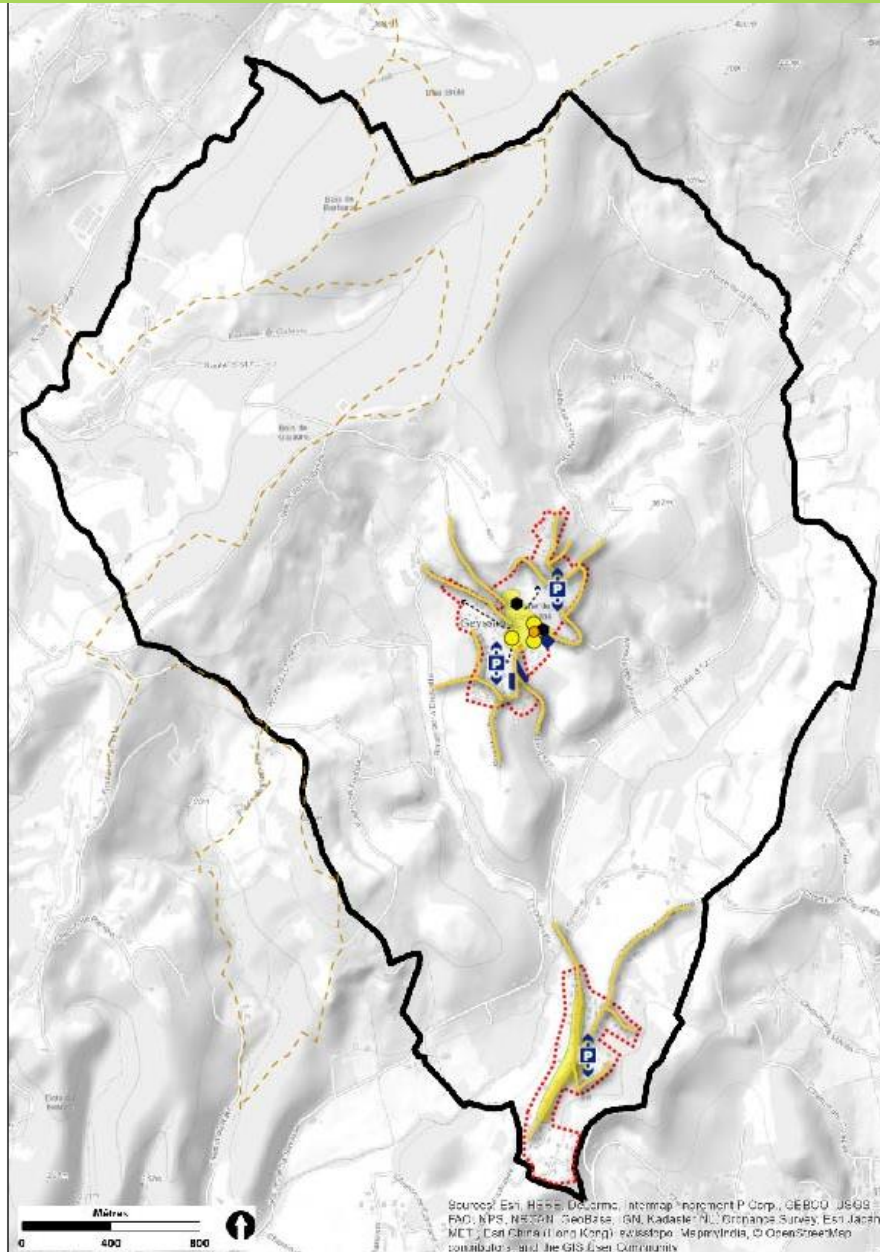
## Axe 3

- **Faciliter le développement économique (artisanal, agricole)**

## Axe 4

- **Préserver l'environnement, favoriser le développement durable et valoriser les ressources**

# Axe 1 : Conforter l'attractivité communale et la vitalité du village



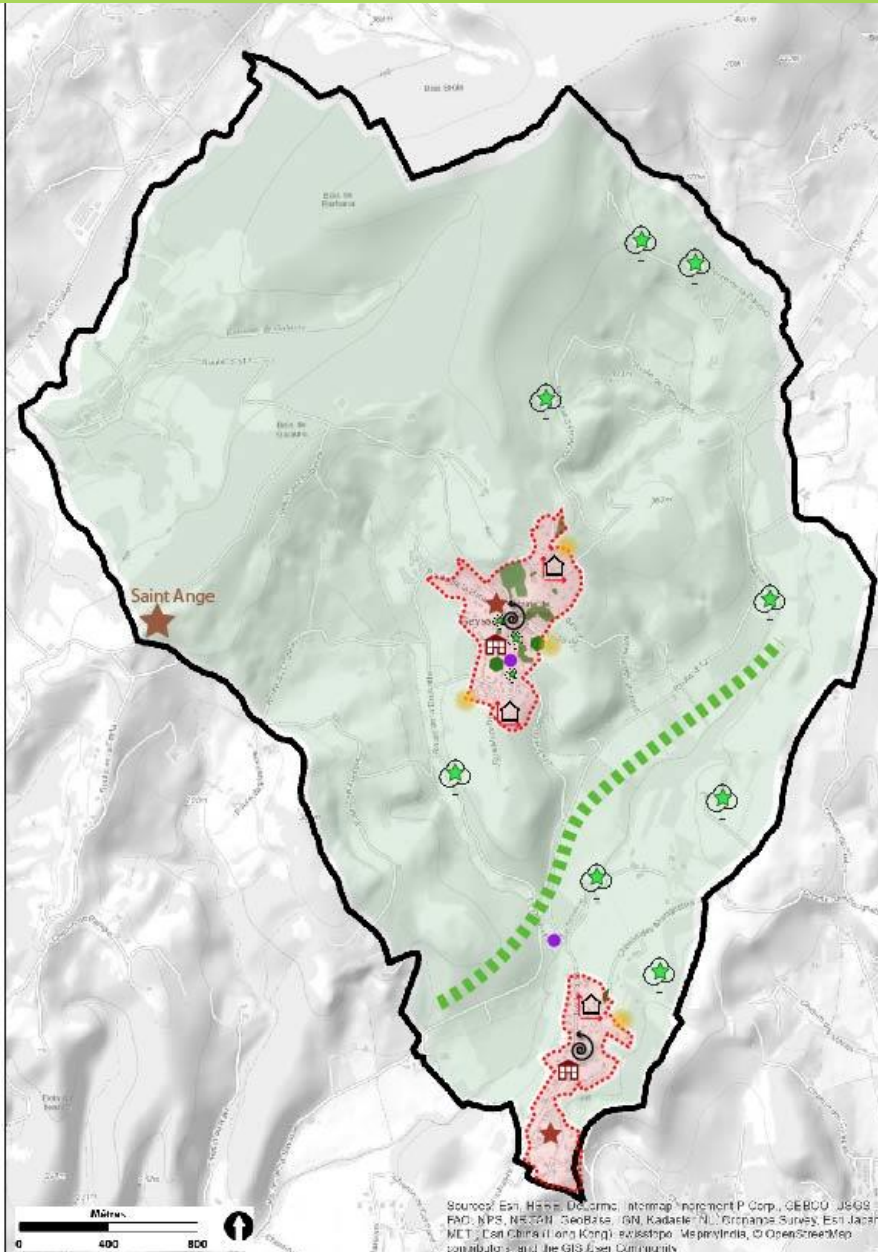
1 – Développement démographique raisonné adapté à la commune

*+107 habitants en 12 ans -> 48 logements à produire*

2 – Amélioration des déplacements et gestion du stationnement

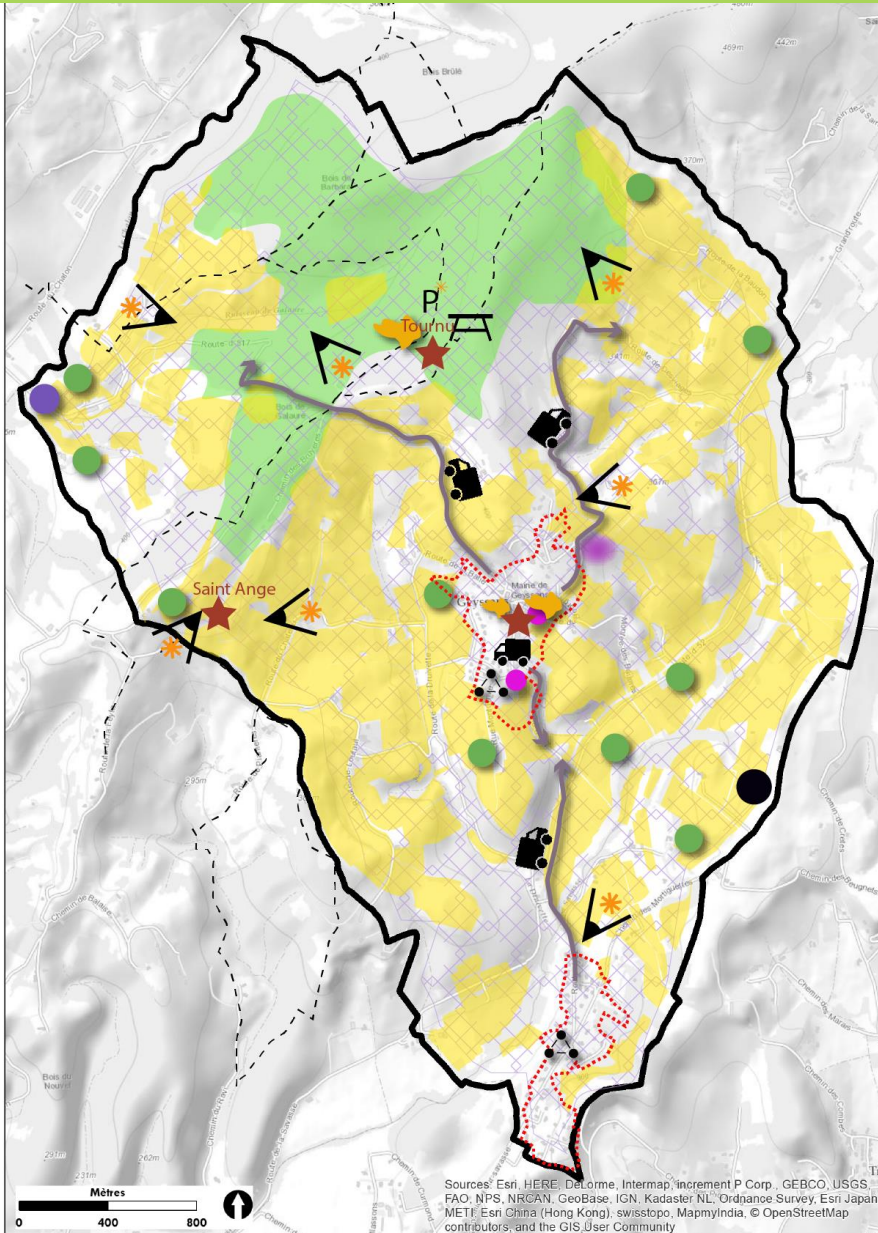
3 – Aménagements des espaces publics, développement des équipements ...

## Axe 2 : Préserver le cadre de vie et l'identité rurale du village, et assurer un développement urbain maîtrisé et adapté



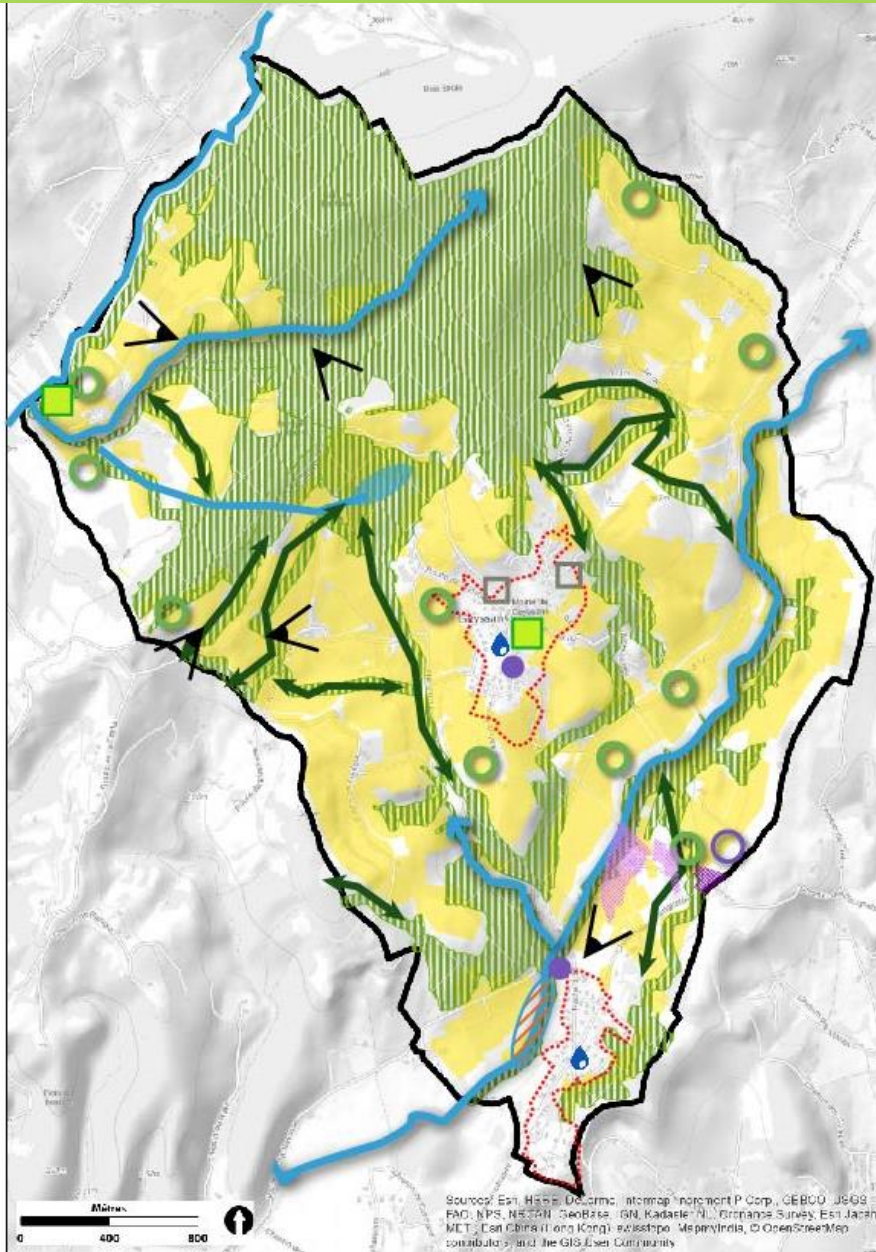
- 1 – Préserver le caractère rural du bâti villageois  
*(qualité architecturale et environnementale des constructions, hauteurs et implantations)*
- 2 – Préserver le caractère paysager du village et son patrimoine  
*(maintien d'espaces verts, patrimoine naturel et bâti)*
- 3 – Inscrire le développement en priorité dans l'enveloppe urbaine  
*(utilisation des dents creuses, optimisation du foncier, extensions éventuelles, diversification de l'habitat)*

# Axe 3 : Faciliter le développement économique (artisanal, touristique et agricole)



- 1 – Faciliter le développement des commerces et activités  
*(mixité des fonctions, création d'une halle, commerce ambulant...)*
- 2 – Pérenniser les activités agricoles  
*(protection des exploitations, protection du foncier agricole)*
- 3 – Favoriser le développement du tourisme et des loisirs  
*(valorisation patrimoine et site remarquables, sentiers de randonnée, espaces de loisirs, aires de pique-nique...)*

# Axe 4 : Préserver l'environnement, favoriser le développement durable et valoriser les ressources



1 – Protéger les espaces agricoles

2 – Préserver les sites d'intérêt écologique, la trame verte et bleue...

3 – Favoriser un urbanisme durable  
*(prise en compte des risques, gestions des eaux pluviales, développement cohérent avec les réseaux, collecte des déchets, performance environnementale)*

# Ordre du jour

- Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- **Présentation du règlement graphique (zonage) et écrit**

*Temps d'échange*

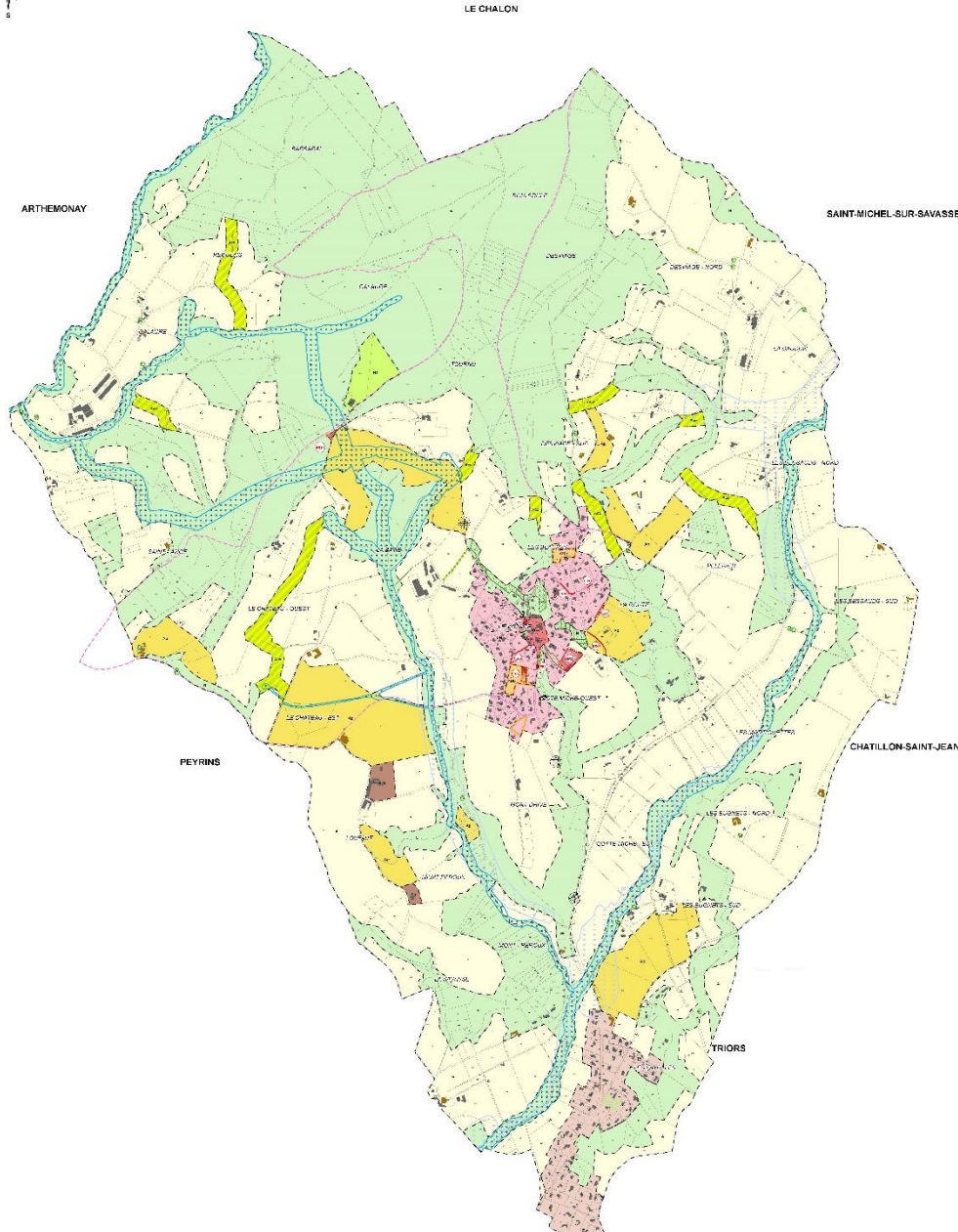
- Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Outils complémentaires mobilisés
- Synthèse du potentiel de logements estimé

*Temps d'échange*












- Les différents types de zones :

<b>Zones urbaines U</b>	<b>Zones à urbaniser AU</b>	<b>Zones agricoles A</b>	<b>Zones naturelles N</b>
<p>→ Zones <b>immédiatement constructibles</b></p>	<p>→ Zones <b>constructibles à court, moyen ou long terme</b></p> <p>→ Zones soumises à <b>Orientations d'Aménagement et de Programmation</b></p>	<p>→ Zones à vocation <b>agricole</b></p> <p>→ Zones <b>non constructibles</b> (sauf pour l'activité agricole et exceptions)</p>	<p>→ Zones à vocation <b>naturelle</b></p> <p>→ Zones <b>non constructibles</b> (sauf exceptions)</p>

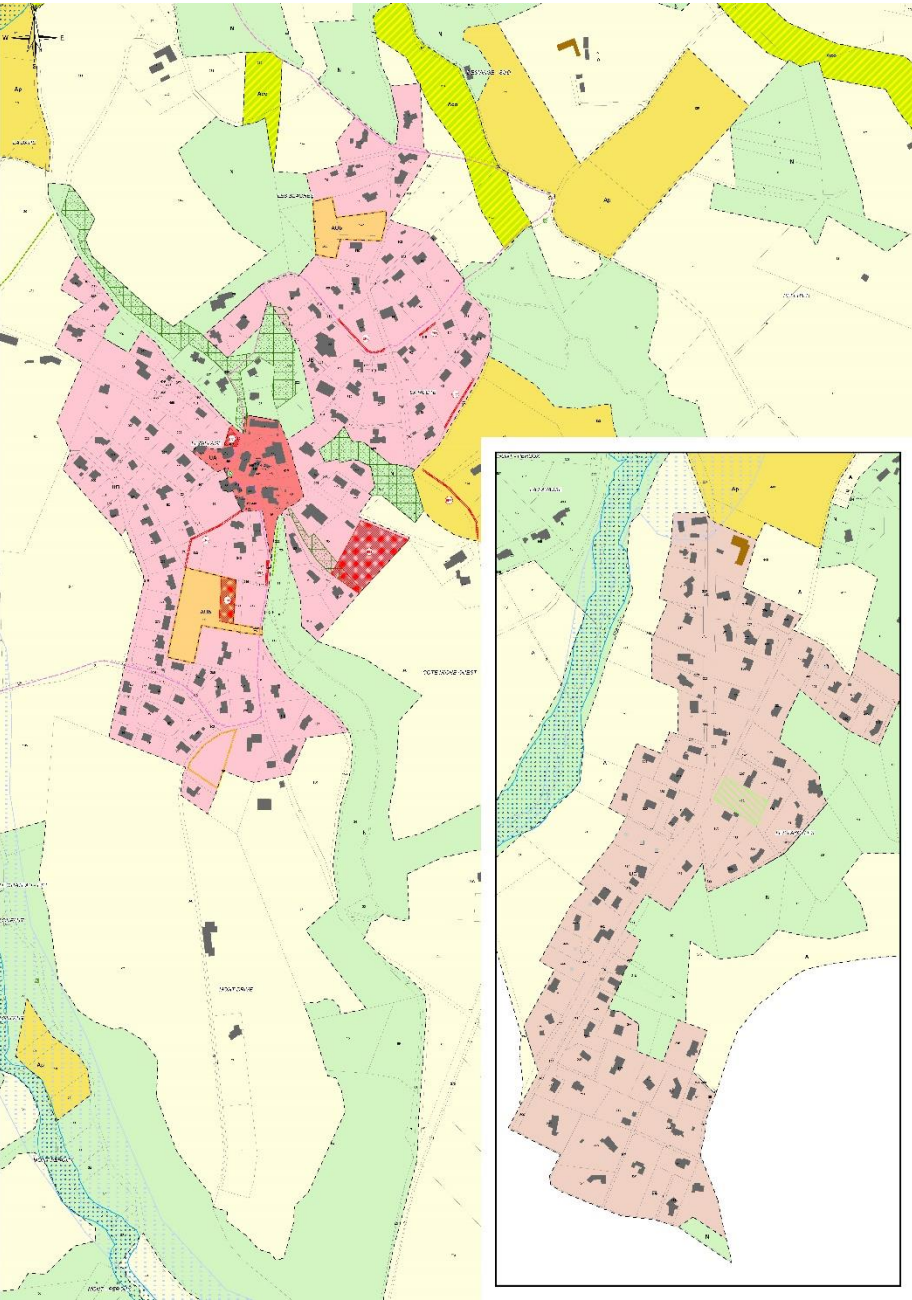
# Zonage global






## Zonage PLU

-  UA : Zone urbaine du bourg ancien
-  UB : Zone urbaine du village
-  UC : Zone urbaine du hameau de Fayolle
-  AU : Zone à urbaniser non opérationnelle
-  A : Zone agricole
-  Ae : STECAL à vocation d'activité économique
-  Aeq : STECAL à vocation d'équipement (ITEP)
-  Aco : Zone agricole protégée de corridor écologique
-  Ap : Zone agricole protégée pour raison paysagère
-  N : Zone naturelle et forestière
-  Na : Zone naturelle à vocation d'agroforesterie

# Zones urbaines (U)



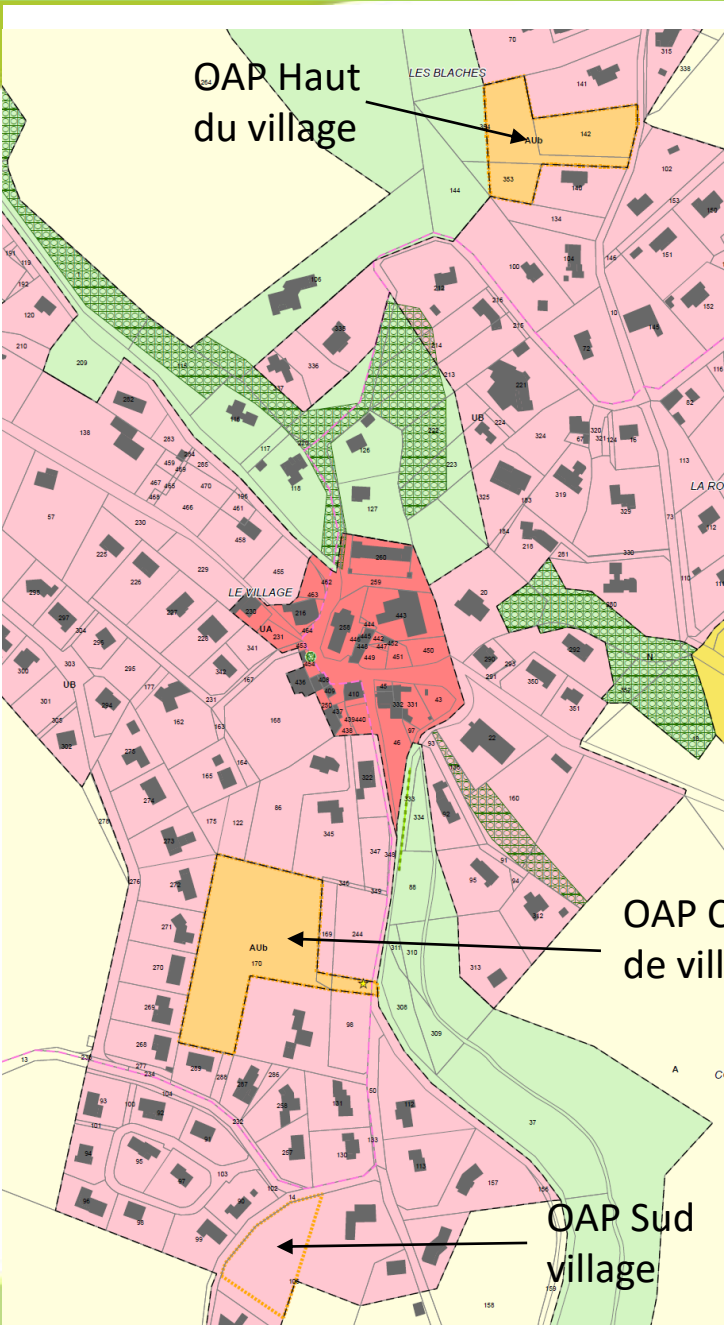
-  UA : Zone urbaine du bourg ancien
-  UB : Zone urbaine du village
-  UC : Zone urbaine du hameau de Fayolle

## Grandes lignes du règlement écrit :

- **Mixité de fonctions** à condition d'être compatible avec l'habitat
- Assainissement non collectif possible en zone UC



# Zones à urbaniser (AU)



AUb : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

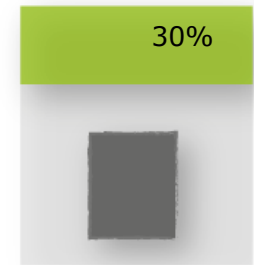
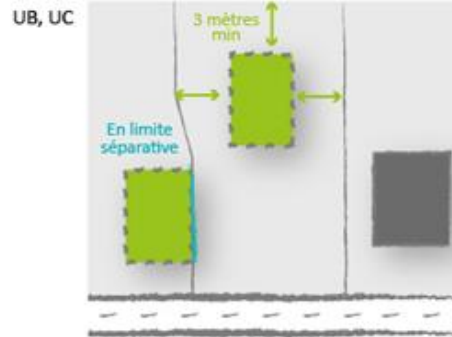
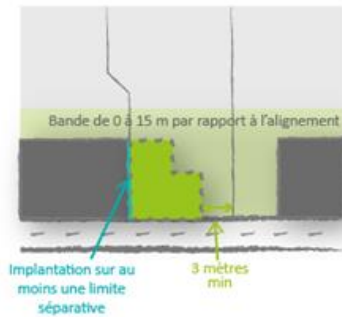
- Principaux secteurs de développement de la commune: dents creuses les plus significatives
- Urbanisation encadrée par des Orientation d'Aménagement et de programmation
- **Mixité de fonctions à condition d'être compatible avec l'habitat**
- Mêmes dispositions réglementaires que pour la zone UB

# Dispositions réglementaires

## Dispositions pour favoriser la qualité architecturale, l'insertion paysagère, la performance environnementale

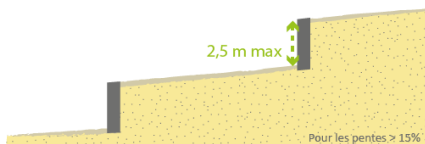
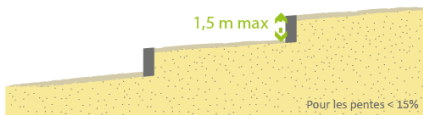
- Hauteur et implantation respectant le bâti environnant (12m en UA, 9m en UB, UC)
- Intégration à la pente, limitation des terrassements
- Coefficients de pleine terre à respecter (20 ou 30% selon la superficie du terrain en zone UB et UC)
- Toitures 2 ou 4 pans, toitures plates possibles si végétalisées
- Couleur tuiles brun rouge
- Clôtures végétales d'essences locales privilégiées,
- Couleur de façade respectant les teintes traditionnelles (pisé, pierre, galet)

UA

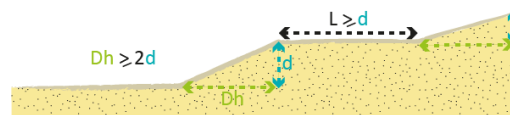


*Coefficient de pleine terre*

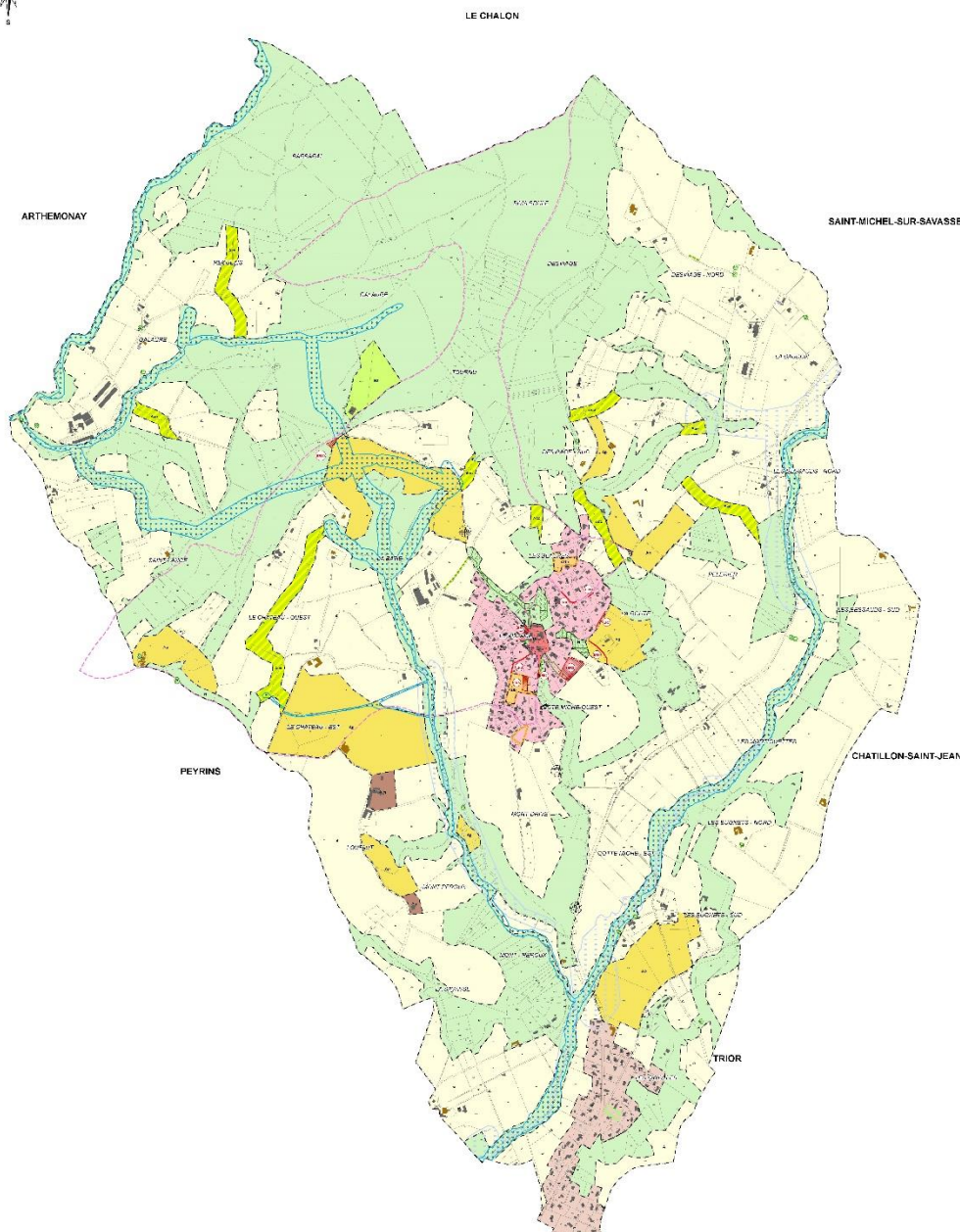
Hauteur des murs de soutènement










Talus non maçonnés



# Zones agricoles et naturelles (A,N)



-  A : Zone agricole
-  Ae : STECAL à vocation d'activité économique
-  Aeq : STECAL à vocation d'équipement (ITEP)
-  Aco : Zone agricole protégée de corridor écologique
-  Ap : Zone agricole protégée pour raison paysagère
-  N : Zone naturelle et forestière
-  Na : Zone naturelle à vocation d'agroforesterie

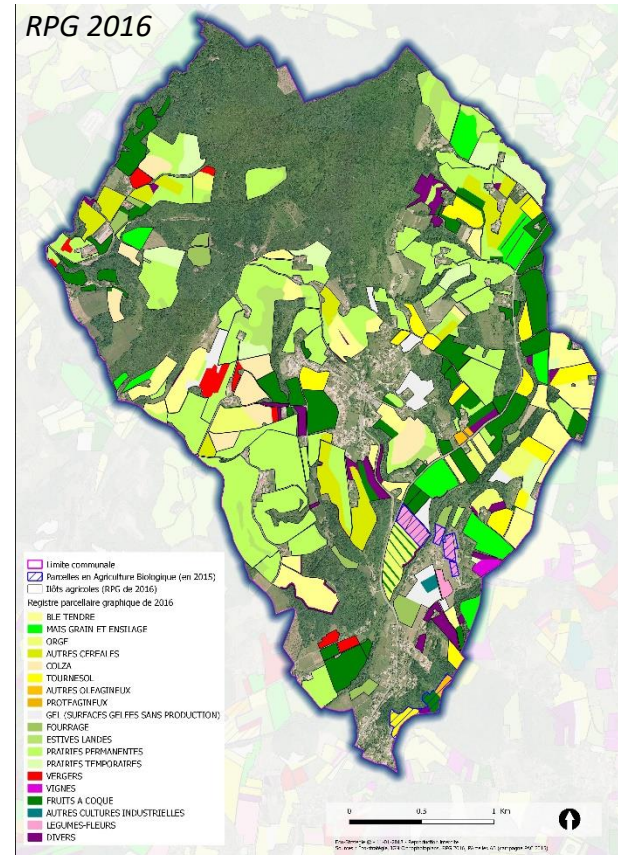
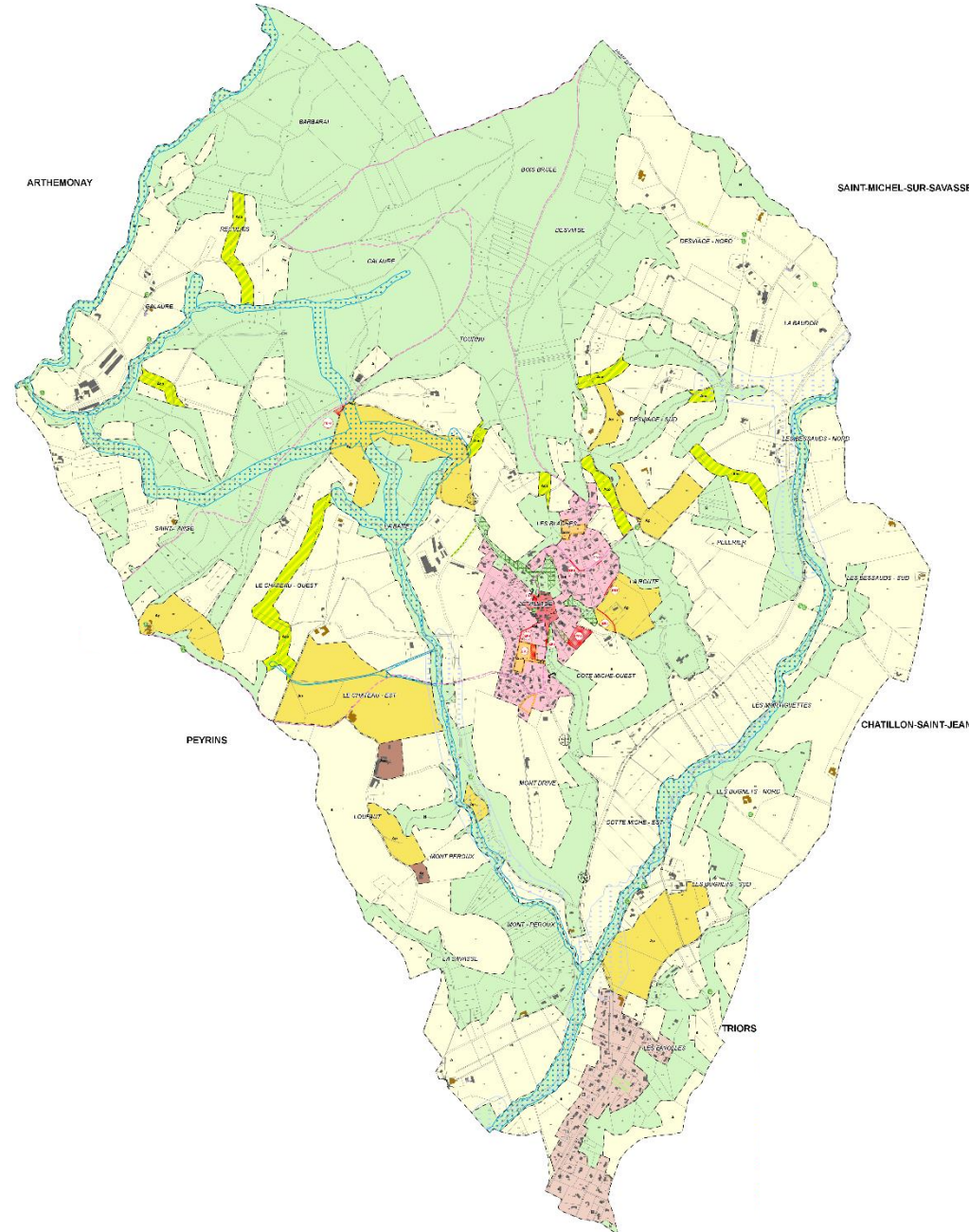
# Zones agricoles et naturelles (A,N)

**A: Zone agricole**

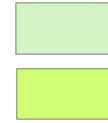
- Zonage correspondant à la réalité de l'occupation du sol

**Grandes lignes du règlement écrit :**

- Constructions agricoles autorisées (hauteur limitée à 12m)
- Evolution possible des habitations existantes (extension, annexes)



# Zones agricoles et naturelles (A,N)



N : Zone naturelle et forestière

Na : Zone naturelle à vocation d'agroforesterie

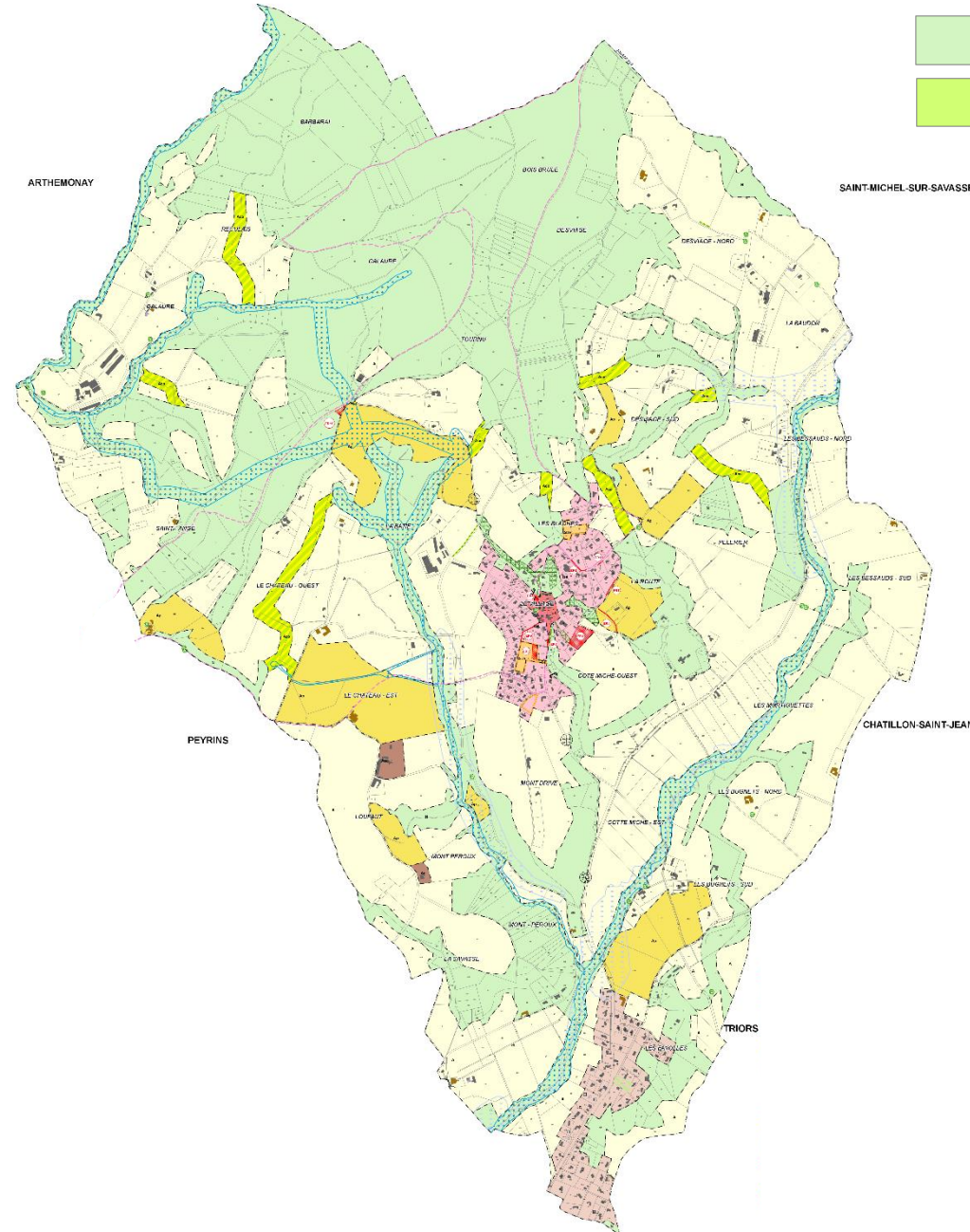
- Principaux massifs boisés
- Cours d'eau et leur ripisylve
- Zones humides

## Grandes lignes du règlement écrit :

- Gestion des habitations existantes
- Constructions élevage extensif/agroforesterie possible en Na



*Mare à la Druivette et Bois de Galaure*



# Zones agricoles et naturelles (A,N)



**Aco: Zone agricole protégée de corridor écologique**



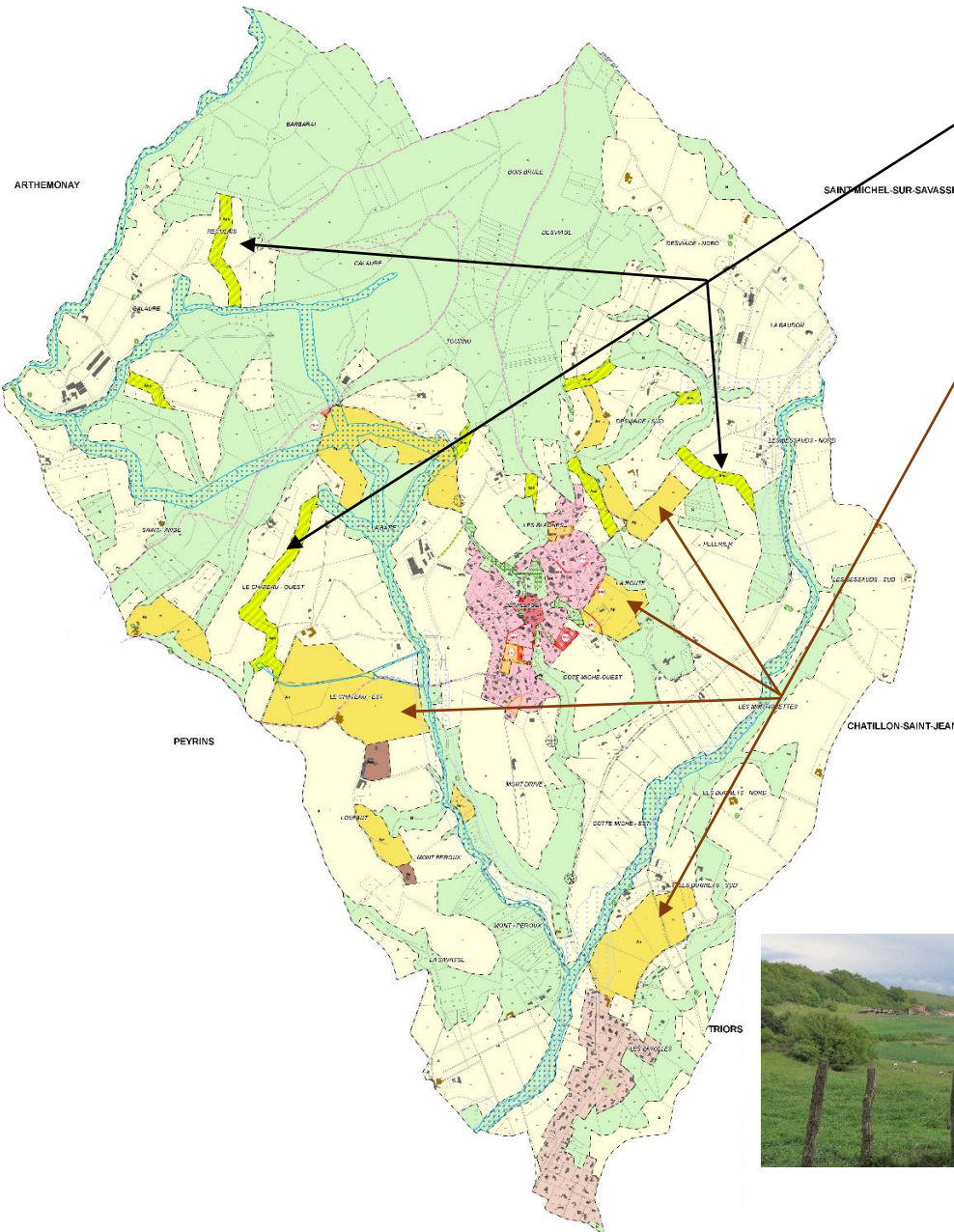
**Ap: Zone agricole protégée pour raison paysagère**

**Secteurs à protéger en raison de leur intérêt paysager ou écologique**

- Corridors écologiques identifiés dans la Trame Verte et Bleue (Aco)
- Secteurs Ap à enjeux paysagers : vues depuis les routes balcons, depuis le point de vue de Tournu, le site de St Ange, le vallon de la Savasse, covisibilités avec le village...

**Grandes lignes du règlement écrit :**

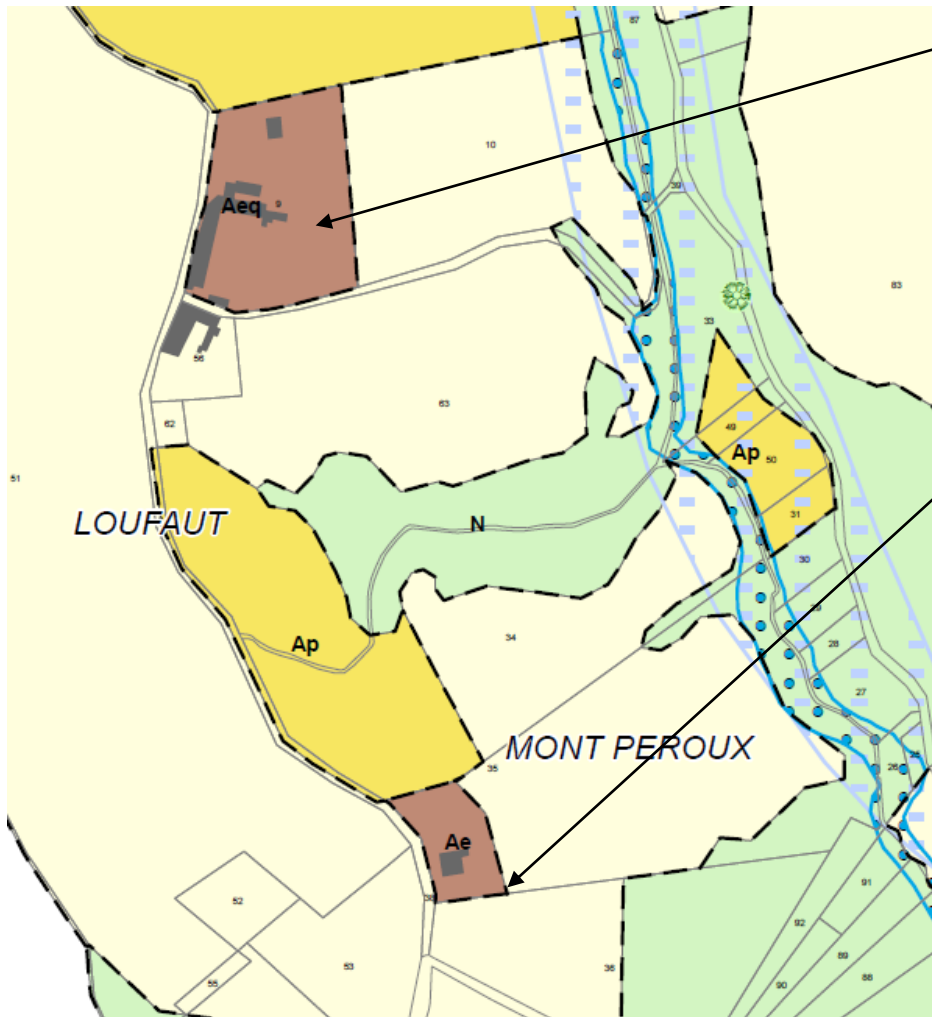
- Pas de construction autorisée en zone Aco
- Evolution de l'habitat existant en Ap



*Vue depuis la ligne de crête vers RD517 – 3/08/2017*

# Zones agricoles et naturelles (A,N) - STECAL

## Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)



**Aeq: STECAL à vocation d'équipement (ITEP)**

**Ae: STECAL à vocation d'activité économique – 0,41 ha**



# Temps d'échange

- **Présentation du règlement graphique et écrit**

# Ordre du jour

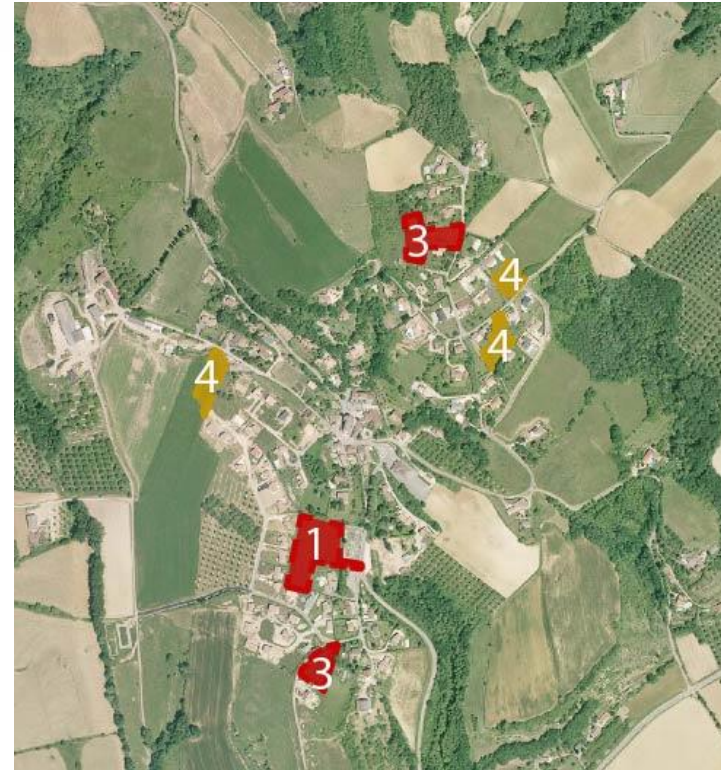
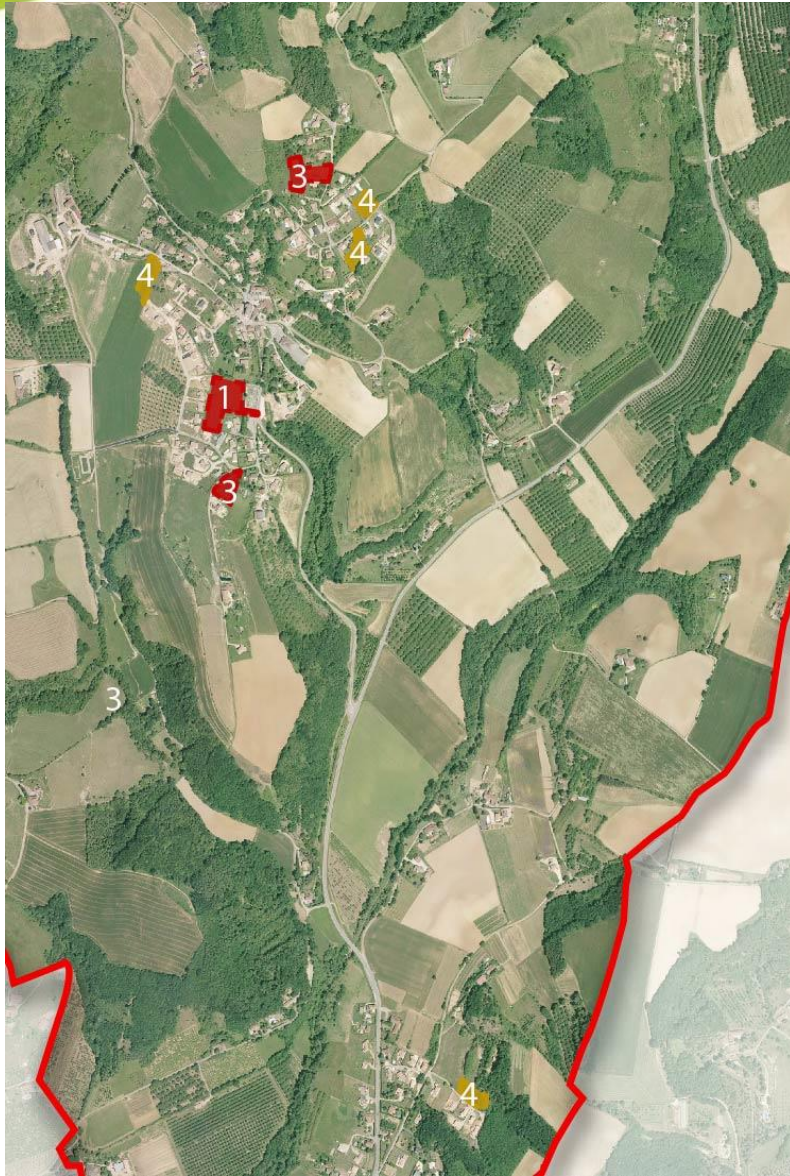
- Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Présentation du règlement graphique (zonage) et écrit

*Temps d'échange*

- **Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- Outils complémentaires mobilisés
- Synthèse du potentiel de logements estimé

*Temps d'échange*

# Localisation des secteurs d'OAP



1. **OAP cœur de village** : secteur de développement stratégique
2. **OAP village Sud** : secteur de développement complémentaire
3. **OAP Haut du village**: secteur de développement complémentaire
4. **OAP multisectorielle** : secteurs de développement complémentaires



## Secteur « Cœur de village »

- En continuité du centre ancien : proximité immédiate des équipements
  - Surface globale : 0,7 ha
  - 15 logements de typologie variée : petit collectif/intermédiaire R+1 (9) et des maisons en bande (6)
- > secteur stratégique pour le développement communal – optimisation du foncier plus forte densité**

- Une portion de logements adaptés au vieillissement
- Petit équipement au RDC du collectif (ex halle)
- Espace vert et espace public central
- Connexion piétonne avec centre village
- Densité : 25 logts/ha



## Secteur « Village Sud »

- En continuité du village, dans l'enveloppe urbaine
  - Surface globale : 0,29 ha
  - 4 logements individuels purs ou accolés
- > secteur à vocation résidentielle (densité modérée)**



- Une offre de logement diversifiée à l'échelle de la commune
- Intégration dans le tissu bâti environnant: implantation, traitement des limites ....
- Limitation des accès sur la voie
- Densité : 14 logts/ha



## Secteur « Haut du Bourg »



- En continuité du village, dans l'enveloppe urbaine
  - Surface globale : 0,47 ha
  - 6 logements individuels purs ou accolés
- > secteur à vocation résidentielle (densité modérée)**

- Une offre de logement diversifiée à l'échelle de la commune
- Intégration dans le tissu bâti environnant: implantation, traitement des limites ....
- Un accès mutualisé
- Densité 13 logts/ha



# OAP « Multisectorielle »

- Optimiser le foncier disponible (grandes dents creuses et extensions) – densité à respecter
- Haies arborées en limite avec l'espace agricole
- Quelques principes d'accès
- 12 logements au total
- Densité moyenne : 13 logts/ha



Secteur	Nbre de logements	Surface constructible
A	2	0,18 ha
B	3	0,23 ha
C	3	0,25 ha
D	4	0,27 ha



# Ordre du jour

- Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Présentation du règlement graphique (zonage) et écrit

*Temps d'échange*

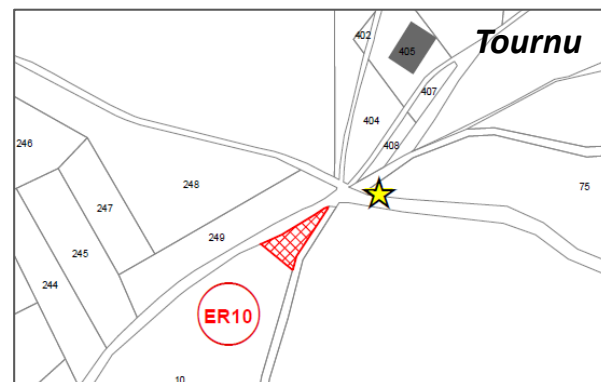
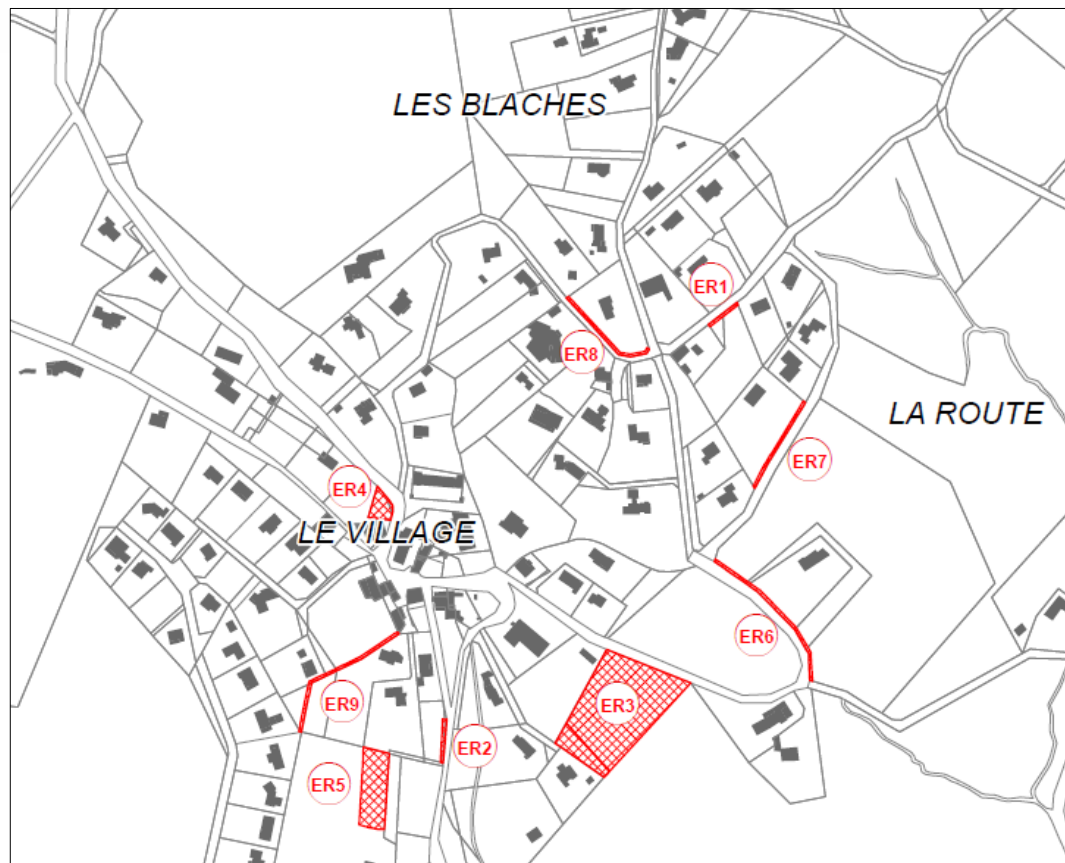
- Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- **Outils complémentaires mobilisés**
- Synthèse du potentiel de logements estimé

*Temps d'échange*

# Les emplacements réservés

## 10 emplacements réservés :

- **Amélioration de voiries existantes (4)** : élargissements, surlargeurs ponctuelles pour croisement,
- **Aménagement de cheminements piétons (2)**: vers l'OAP cœur de village, 2 scénarios possibles...
- **Aménagement espaces publics et d'équipement (3)** : petit stationnement vers l'école, équipement scolaire (cantine, sales de classe), réaménagement stationnements/espaces publics à l'Est de la salle des fêtes, espace vert public vers l'OAP cœur de village
- **Aménagement espace de pique-nique (1)** vers Tournu et belvédère



# Le patrimoine bâti protégé

Pas de patrimoine inscrit, ni classé

Éléments ponctuels repérés :

- Trois croix



Corps de fermes remarquables (17):

Orée du bois, Baudon, Mortiguettes, Savasse, Bessauds, Bruyères, Galaure



*St Ange*



*La Baudon*



*La Batie*



*Savasse*



*Le Château est*

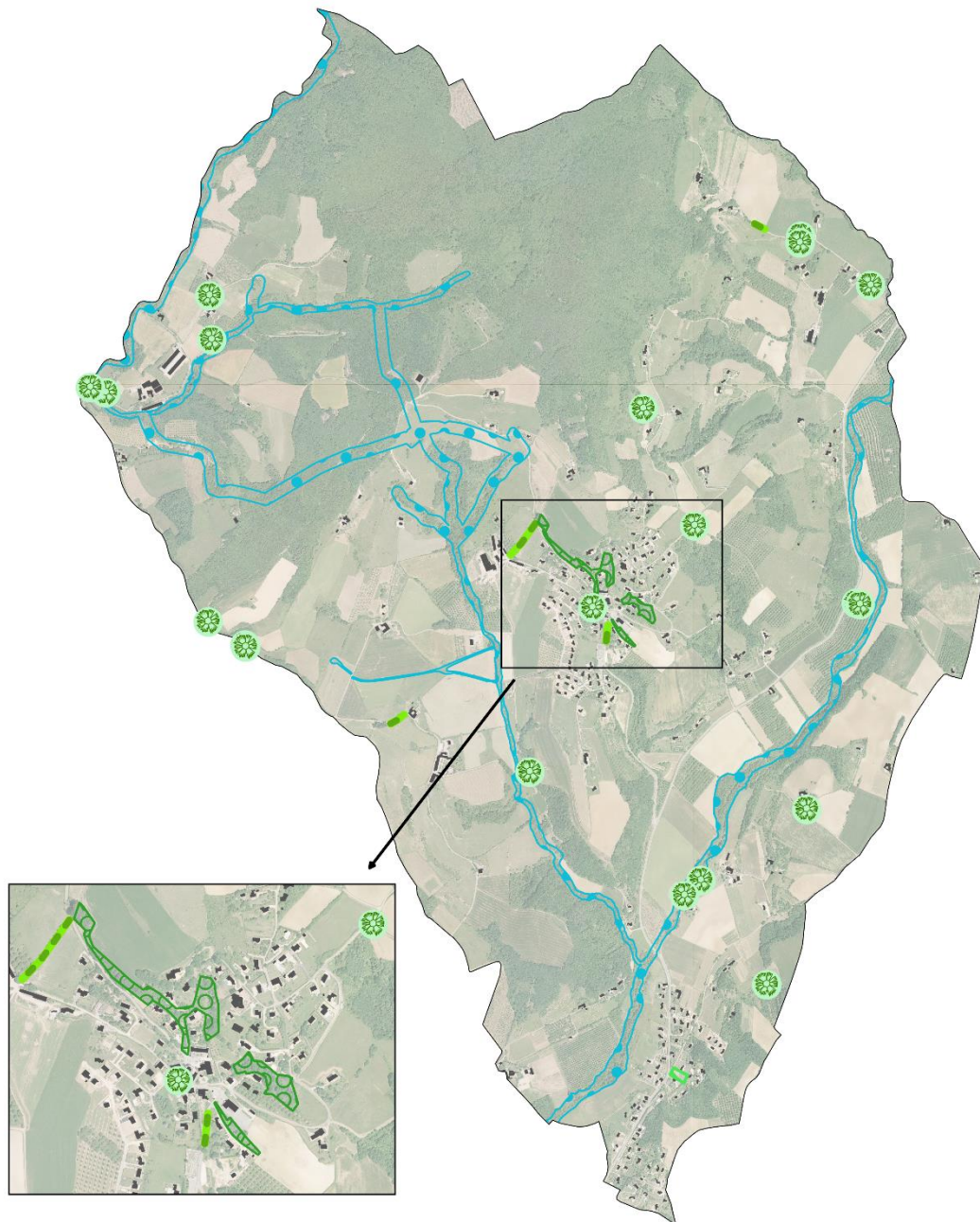






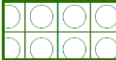
*Bassin*



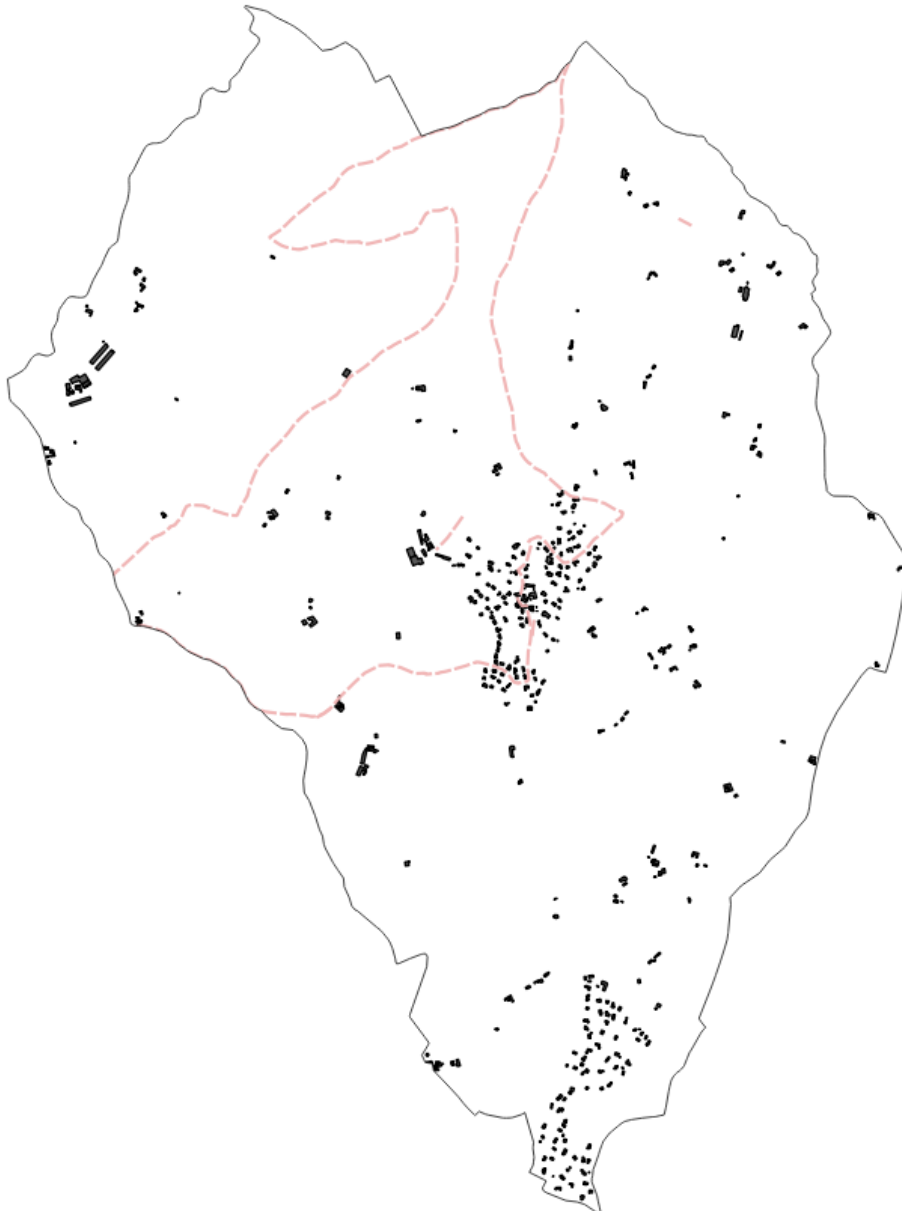
*Galaure*

# Le patrimoine naturel protégé



-  Arbre remarquable
-  Alignement d'arbres ou de haies
-  Espaces de jardins
-  Zones humides
-  Espaces boisés classés

# Les continuités piétonnes à préserver (article L151-38 du CU)



> Boucle de randonnée – travail  
intercommunal

# Changements de destination potentiels

## 2 bâtiments repérés

Possibilité de transformer un bâtiment agricole qui n'a plus d'usage et de potentiel agricole en habitation/gîte

Situé dans des hameaux à proximité d'habitation existante



Parcelle n° ZA 01 – emprise au sol 150 m<sup>2</sup>



Parcelle n° ZB 102-emprise au sol env170 m<sup>2</sup>



# Les zones inondables



## Zone inondable

- Pas de nouvelle construction possible
- Evolution limité du bâti existant (annexes, extension)
- Prescriptions spécifique

# Ordre du jour

- Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Présentation du règlement graphique (zonage) et écrit

*Temps d'échange*

- Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Outils complémentaires mobilisés
- **Synthèse du potentiel de logements estimé**

*Temps d'échange*

# Estimation du potentiel logements du projet de PLU

## Potentiel de création de logements en construction neuve sur du foncier non bâti

	Surface	Potentiel logements
- Secteurs encadrés par des OAP	2,26 ha	37 logements
- Autres potentialités foncières non encadrées (petites dents creuses)	0,93 ha	10 logements
- <b>TOTAL</b>	<b>3,19 ha</b>	<b>47 logements</b>

## Potentiel de création dans le bâti existant

	Potentiel logements
- Changement de destination	1 logement

→ **Potentiel compatible avec le PADD, et le PLH qui prévoit une production maximale de 4 logements par an (48 logements pour 12ans)**

# Temps d'échange

- **Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- **Outils complémentaires mobilisés**
- **Synthèse du potentiel de logements estimé**



Réunion publique du 12/06/2019  
Présentation du projet de PLU

- ***Merci pour votre attention !***

