



PREFECTURE DE LA DROME
COMMUNE DE SAINT-MARCEL-LES-VALENCE - Hôtel de Ville – BP4 – 26320 Saint-Marcel-lès-Valence

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-MARCEL-LES-VALENCE –
MODIFICATION N°2**

Modification n°2 du PLU	
<p>Vu pour être annexé à la délibération du</p> <p>Approuvant la modification n°2 du PLU de Saint-Marcel-lès- Valence</p> <p>Le Maire,</p>	<p style="text-align: center;">Modification n°2 du PLU de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE</p> <p style="text-align: center;">NOTICE DE PRESENTATION</p> <div data-bbox="1736 1284 1926 1420"></div>

CONTENU et GRANDS OBJECTIFS de la procédure de modification n°2 - SOMMAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Marcel-lès-Valence, qui est le document qui définit les droits à construire sur le territoire communal et exprime un projet global d'aménagement, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2006, puis a fait l'objet de deux procédures d'adaptation : une modification simplifiée, approuvée le 10 septembre 2009, et une modification de droit commun, approuvée le 23 septembre 2015.

L'objet de la présente procédure de modification de droit commun n°2 concerne :

- Les règlements des secteurs A (agricole) et N (naturel) du PLU, afin de mettre la réglementation des extensions limitées et des annexes des constructions existantes à usage d'habitation en concordance avec les évolutions réglementaires,
- Le règlement du secteur UI (activités), dont les dispositions sur la hauteur et les reculs sont à ajuster,
- Le règlement de la zone UA et UB, dont les dispositions sur les reculs par rapport aux voies sont à ajuster,
- Le règlement du sous-secteur UBc, au nord du centre-ville, qu'il convient d'adapter afin de permettre son urbanisation (aujourd'hui bloquée) à des fins de logement social, afin de répondre aux besoins de la commune,
- Le tracé du secteur UB, à ajuster au nord du centre-ville, suite à une erreur matérielle.

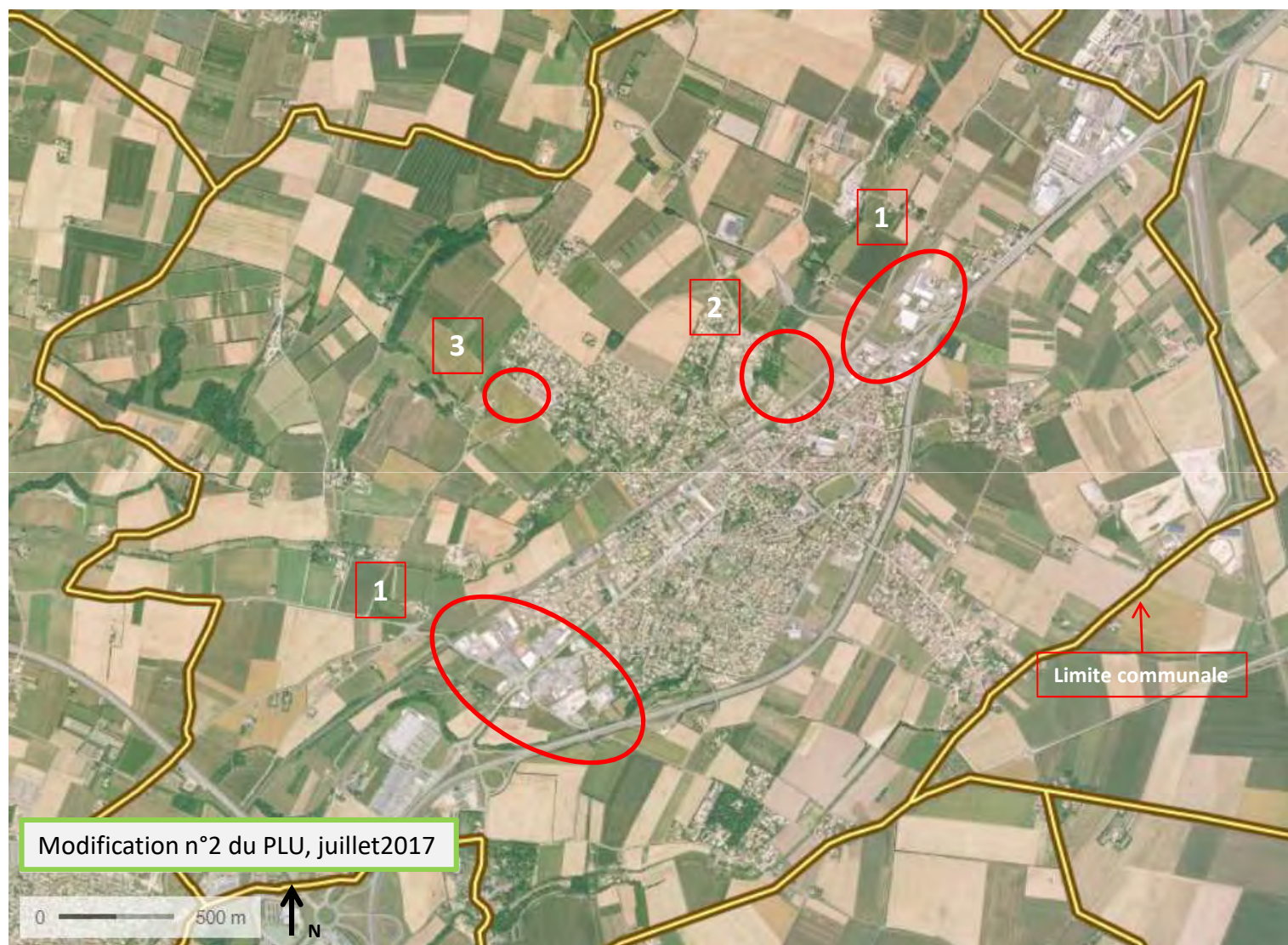
Le plan page suivante situe les secteurs UI, UBc et UB concernés par ce projet de modification n°2.

Ces modifications, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, ne changent en rien les orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, et n'ouvrent pas de zone à urbaniser. De nouveaux secteurs ne sont pas ouverts à l'urbanisation.

La présente notice expose :

Partie 1 – l'ancien règlement des secteurs A et N et le nouveau règlement proposé, ainsi que les justifications de cette évolution	3
Partie 2 – l'ancien règlement du secteur UI et le nouveau règlement proposé, ainsi que les justifications de cette évolution	8
Partie 3 – l'ancien règlement de la zone UA et UB et le nouveau règlement proposé, ainsi que les justifications de cette évolution	11
Partie 4 – l'ancien règlement du sous-secteur UBc et le nouveau règlement proposé, ainsi que les justifications de cette évolution	14
Le nouveau classement retenu pour le sous-secteur UBc suite aux avis des personnes publiques associées	17
Partie 5 – l'ancien tracé de la zone UB et le nouveau tracé, ainsi que la justification de cette évolution	18

SITUATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LA MODIFICATION (hors secteurs A et N)



Source Geoportail.fr

1 – EVOLUTION DU REGLEMENT DES SECTEURS A ET N – extensions et annexes

Une évolution du règlement des secteurs A et N du PLU est proposée afin de permettre les extensions limitées et les annexes aux bâtiments existants à destination d'habitation.

Les évolutions réglementaires récentes ont en effet rendu caduques les dispositions rapportées au PLU en vigueur, qu'il convient de modifier afin de les mettre en concordance avec la nouvelle réglementation.

A. Evolutions réglementaires

Le PLU de la commune de Saint-Marcel-lès-Valence a été approuvé le 29 mars 2006, et depuis plusieurs lois ont fait évoluer les possibilités de construire en secteur A et N :

- Loi portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 : seules ne pouvaient être autorisées dans les secteurs A et N que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, et à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles ont été implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La loi Grenelle 2 a de plus créé les « STECAL », ou « *secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages.* » (ancien article L.123-1-5 14° du Code de l'Urbanisme).

- Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR du 24 mars 2014 : les STECAL sont rendus exceptionnels en secteurs A et N ; et en dehors de ces secteurs dûment justifiés, seuls étaient autorisés les changements de destination et les extensions limitées sur les bâtiments repérés en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve de l'avis conforme de la CDCEA (commission départementale de consommation des espaces agricoles, devenue CDPENAF – commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) ou de la CDNPS (commission départementale de la nature, des sites et des paysages).

- Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) du 13 octobre 2014 : L'extension des bâtiments d'habitation en secteurs A et N devient permise, la notion d'intérêt patrimonial ou architectural ayant été supprimée. Le règlement des secteurs A et N devait préciser les conditions de hauteur, d'implantation, de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron, du 6 août 2015 : En plus des extensions, la construction d'annexes aux habitations existantes dans les secteurs A et N peut être autorisée par les PLU, qui doit toujours préciser les conditions de hauteur, implantation et densité, mais aussi les conditions d'emprise de ces extensions et annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Seul l'avis simple de la CDPENAF est désormais requis.

Ce sont aujourd'hui les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 du Code de l'Urbanisme en vigueur qui s'appliquent.

1 – EVOLUTION DU REGLEMENT DES SECTEURS A ET N – extensions et annexes

B. Règlement actuel (PLU en vigueur)

- Secteur A :

Le règlement du PLU en vigueur permet « *l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m² de surface de plancher (bâti initial+extension).* »

Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments « nécessaires à l'exploitation agricole » ; l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, sont donc interdits.

De plus le règlement stipule que « *lorsqu'une construction agricole existante (grange, ou habitation avec ses dépendances, par exemple), affiche une surface de plancher initiale supérieure à 250 m², sa transformation sans extension en construction à usage d'habitation (sous réserve qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole), est autorisée.* » Le changement de destination de bâtiment d'activité agricole vers la destination logement est ainsi autorisé, mais toujours et seulement au profit de l'activité agricole.

Ces règles, au regard des pratiques constatées dans la Drôme et des avis rendus par la CDPENAF, restent permissives.

- Secteur N :

Sont autorisés par le PLU en vigueur :

« - *Les extensions et le changement de destination des constructions existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher, sous réserve que la surface de plancher initiale soit supérieure ou égale à 50 m².*

- *L'aménagement et le changement de destination sans extension des constructions présentant une surface de plancher supérieure à 250 m².*

- *Les annexes fonctionnelles des constructions existantes à proximité immédiate du bâtiment principal, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 50 m².*

- *Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements. (...) »*

Les changements de destination ainsi que les extensions, les annexes, des constructions quelles qu'elles soient sont ainsi largement permises par le PLU en vigueur, alors que les nouvelles dispositions réglementaires, ci-dessus exposées, ne le permettent pas. Ces dispositions sont donc illégales, en l'absence d'un travail de recensement des bâtiments qui pourraient changer de destination, de rédaction d'un argumentaire permettant de le justifier, et d'un avis conforme de la CDPENAF.

Quant aux règles de construction et d'extension des annexes, elles restent permissives au regard des pratiques constatées dans la Drôme.

1 – EVOLUTION DU REGLEMENT DES SECTEURS A ET N – extensions et annexes

C. Proposition de nouveau règlement

- Extensions mesurées et annexes

Comme exposé ci-dessus en partie A, il est désormais possible en secteur A et N de permettre des extensions mesurées et la construction d'annexes, dans des conditions particulières, aux bâtiments existants à usage d'habitation (non plus expressément « nécessaires à l'exploitation agricole ») « *dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.* » (article L151-12 du CU).

La Direction Départementale des Territoires et la CDPENAF ont élaboré un règlement-type, validé par elles, qui permet d'harmoniser les réglementations à l'échelle du département de la Drôme, qu'il est proposé de reprendre intégralement.

- Changements de destination

Il est devenu possible de permettre les changements de destination vers des activités non nécessaires à l'exploitation agricole, mais cela nécessite un travail spécifique qui dépasse le cadre d'une simple procédure de modification : il convient en effet d'effectuer un recensement de l'ensemble des bâtisses en secteur A et N, d'identifier celles qui pourraient changer de destination, de rédiger un argumentaire, et de solliciter l'avis conforme de la CDPENAF. Ce travail demanderait de plus de changer le zonage du PLU, en remettant en cause les sous-secteurs actuels Nh, et en passant de N à A ou de A à N, ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification. Ce travail spécifique sera fait en concertation dans le cadre de la procédure de révision du PLU par ailleurs actuellement en cours.

- Nouvelle rédaction, secteurs A et N :

Article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

« Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant+extension)

- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². »

Article 10 – hauteur maximum des constructions

« La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 mètres. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 mètres. »

Article 11 – aspect extérieur des constructions

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris,...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation des matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager. »



1 – EVOLUTION DU REGLEMENT DES SECTEURS A ET N – extensions et annexes

Une annexe sera ajoutée au règlement du PLU, définissant les termes employés :

Annexe : construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

Surface totale : surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules

Surface de plancher : Selon les termes de l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

1 – EVOLUTION DU REGLEMENT DES SECTEURS A ET N – extensions et annexes

D. Justifications

- Extensions mesurées et annexes

L'ajustement du règlement du PLU permet de se conformer aux nouvelles exigences réglementaires issues de la succession de lois décrite ci-dessus en page 3, et notamment des lois LAAF du 13 octobre 2014 et Macron du 6 août 2015.

Le texte proposé pour le nouveau règlement est issu d'une concertation menée par la Direction Départementale des Territoires (DDT) et la CDEPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), et s'applique de manière homogène à l'ensemble du département de la Drôme.

La possibilité de mener à bien une extension n'est donnée que si le bâtiment originel compte une surface de plancher de 40 m², ce qui permet de ne pas étendre des constructions trop petites et donc difficilement utilisables, et ainsi de conduire à un mitage des espaces naturels et agricoles par de nombreux petits bâtiments remaniés, et que si l'ensemble à terme (bâtiment originel + extension) ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher, surface maximale qui permet des usages confortables. La hauteur n'est non plus très contraignante, car 9 mètres de hauteur maximale correspondent à deux niveaux de construction plus la toiture, soit la hauteur la plus courante en campagne de Saint-Marcel-lès-Valence. Les règles d'aspect extérieur demandent une harmonisation de l'extension avec le bâtiment originel, en termes de volumétrie, de toiture, de matériaux, tout en permettant une expression architecturale contemporaine dès lors qu'elle est argumentée. Ces nouvelles règles sont comparables aux exigences du PLU de Saint-Marcel-lès-Valence, exprimées dans les articles 11 (aspect extérieur) des différentes zones du PLU.

Une annexe, ajoutée au règlement du PLU, permet de définir précisément les termes employés par le nouveau règlement : ce qu'est une annexe à la construction, ce que sont les surfaces totales et surfaces de plancher (en renvoyant strictement à l'article du code de l'urbanisme en vigueur R.111-22).

- Changements de destination

Les changements de destination ne peuvent être permis dans le cadre d'une simple procédure de modification du PLU, car le processus nécessite une concertation poussée avec les acteurs de l'aménagement agricole et de la protection des espaces naturels, à l'issue de laquelle un changement de zonage (de A à N ou de N à A, voire de U à A ou N), ainsi qu'un changement de tracé des différentes zones A, N ou U, pourraient s'avérer nécessaires. Or ces changements de classification de zonage et de tracé de zonage ne sont pas permis par la procédure de modification du PLU. Les changements de destination seront établis dans le cadre de la procédure de révision du PLU, qui est actuellement en cours, lancée par délibération en date du 23 septembre 2015.

- Impacts sur l'environnement

Les impacts sur l'environnement de ces mesures sont favorables dans la mesure où la construction d'annexes et d'extensions est davantage maîtrisée dans l'espace : réduction des surfaces à bâtir par rapport aux règles existantes, proximité contrainte des annexes par rapport au volume principal, limitation des hauteurs, régulation de la forme architecturale en harmonie avec l'existant.

Les changements de destination seront clairement prohibés par le PLU modifié ; la procédure de révision en cours permettra d'établir les changements de destination possibles.

2 – EVOLUTION DU REGLEMENT DU SECTEUR UI – règles de recul

A. Règlement actuel (PLU en vigueur)

Secteur UI, article 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

« Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- . avec **un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et à 10 mètres au moins de l'alignement** actuel ou futur ; ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur 1UI.
- . avec un retrait minimum de 3 mètres, mesuré à partir de l'alignement des voies dans le secteur 1UI ; le long de l'avenue de Provence, ce retrait minimum par rapport à l'alignement est porté à 5 m.
- . les constructions doivent être implantées sur la "ligne de construction" (règle architecturale particulière) figurée au plan de zonage.
- . de plus, les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques. »

Secteur UI, article 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

« La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

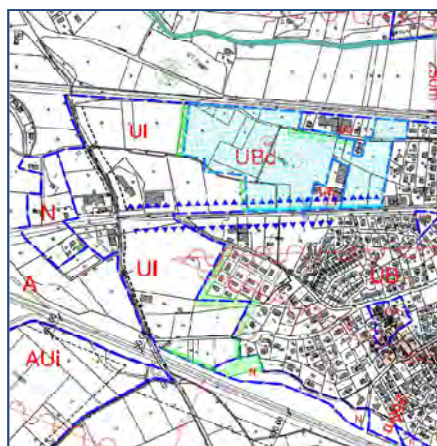
En limite des zones des zones urbaines à vocation d'habitat, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres. »

Secteur UI , article 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

« La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres**.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...). »



Extraits du plan de zonage en vigueur – délimitation des sous-secteur UI et 1UI - sans échelle

2 – EVOLUTION DU REGLEMENT DU SECTEUR UI – règles de recul

B. Propositions de nouveau règlement

Secteur UI, article 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

« Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

~~avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur ; ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur 1UI.~~

. avec un retrait minimum de 3 mètres, mesuré à partir de l'alignement des voies ~~dans le secteur 1UI~~ ; le long de l'avenue de Provence, ce retrait minimum par rapport à l'alignement est porté à 5 m.

. les constructions doivent être implantées sur la "ligne de construction" (règle architecturale particulière) figurée au plan de zonage.

. de plus, les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques. »

Le sous-secteur 1UI est supprimé et reclassé en UI, les nouvelles règles de recul par rapport aux voies s'appliquent sur l'ensemble des secteurs UI de la commune.

Secteur UI, article 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

« La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres. **Une distance minimale de 4 mètres doit être maintenue entre deux constructions non mitoyennes de part et d'autre de la limite séparative.**

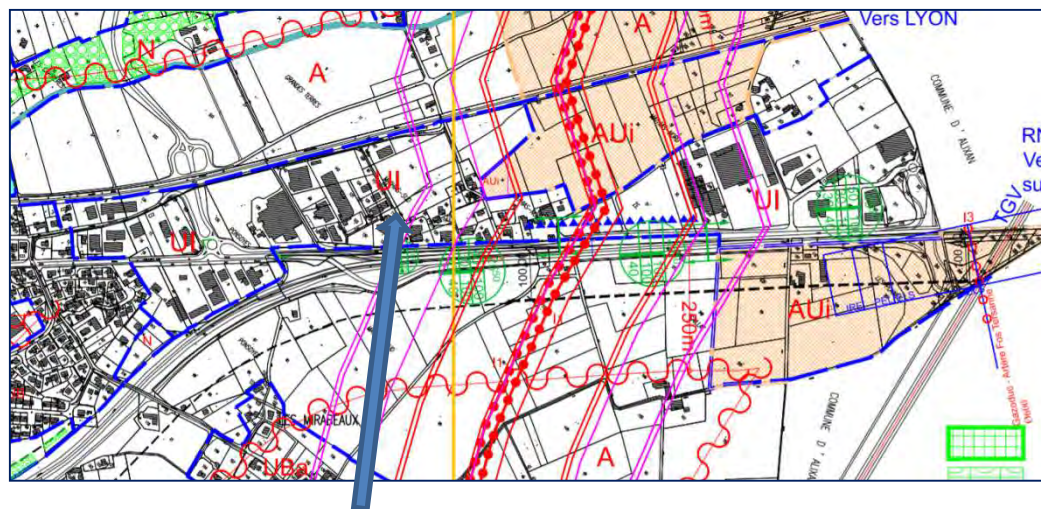
En limite des zones des zones urbaines à vocation d'habitat, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres. »

Secteur UI , article 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

« La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ou jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **13 mètres**.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...). »



Suppression du sous-secteur 1UI, intégré à la zone UI (extrait du plan de zonage modifié – sans échelle)

2 – EVOLUTION DU REGLEMENT DU SECTEUR UI – règles de recul

C. Justifications et impacts sur l'environnement

Les zones d'activités de la commune ne peuvent plus se développer suite aux prescriptions du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) approuvé le 25 octobre 2016. De nombreux établissements déménageaient auparavant pour un terrain plus grand ou plus adapté, au fur et à mesure des aménagements de zone d'activité, ce qui ne sera plus possible à l'avenir. Il est donc nécessaire de permettre les mutations des activités existantes de Saint-Marcel-lès-Valence sur place, et de leur dégager du terrain constructible disponible sur leur parcelle, afin d'adapter le bâti à l'évolution de leurs besoins.

La règle la plus contraignante étant le recul par rapport aux voies (15 mètres de l'axe, 10 mètres de l'alignement), ce qui correspond à des reculs très importants, il est proposé de supprimer cette règle particulière pour revenir aux règles générales de recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Cette évolution de la réglementation des reculs en zone d'activité avait déjà été initiée par la modification n°1 de 2015, qui a créé le sous-secteur 1UI afin de se libérer de la contrainte des forts reculs. Il s'agit aujourd'hui de généraliser la suppression des forts reculs à l'ensemble du secteur UI, le sous-secteur 1UI n'a donc plus lieu d'être dans la mesure où la règle des 3 mètres de recul s'appliquerait dorénavant dans l'ensemble des secteurs d'activité classés en UI.

De même les reculs importants en limite séparative, fixés à 5 mètres, sont à l'origine de « couloirs », parfois de deux fois cinq mètres soit dix mètres de large ; il est proposé de les réduire à 2 mètres, en maintenant une distance minimale de 4 mètres entre deux bâtis. Les reculs par rapport aux zones d'habitat sont maintenus.

Autre mesure permettant d'encourager le renouvellement sur la parcelle même, l'augmentation de la hauteur maximale autorisée d'un mètre, de 12 à 13 mètres, répondrait aux besoins de certaines entreprises, sans qu'un niveau supplémentaire toutefois ne soit autorisé. Ce supplément de hauteur se justifie par des procédés industriels ou artisanaux, ou de stockage, spécifiques, qui nécessitent des hauteurs sous plafond de plus en plus importantes.

Ces trois mesures, diminution des règles de recul par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, et augmentation de la hauteur autorisée, vont dans le sens de la nécessaire densification des zones d'activité existantes, au détriment de leur étalement. Elles sont destinées à réduire les consommations de foncier agricole et naturel.



Les règles de recul importantes par rapport aux voiries et par rapport aux limites séparatives sont à l'origine de tissus bâtis en zone d'activité lâches et empêchent la densification des espaces déjà bâtis – photographies prises à Saint-Marcel-lès-Valence, ESAU 2017

3 – EVOLUTION DU REGLEMENT DU SECTEUR UA et UB – recul par rapport aux voies

A. Règlement actuel (PLU en vigueur)

ARTICLE U.A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

« Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

. quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes, les constructions pourront s'implanter de manière à prolonger ou compléter les fronts de rues existants.

. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;

. pour les bassins des piscines

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées dans la bande de 5 mètres comptée à partir de l'alignement.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures. »

ARTICLE U.B 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

« Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Voies publiques	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- Voies privées	- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Chemins piétons et cyclables	- Néant.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

. pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieures. Dans ce cas les constructions pourront être implantées à l'alignement actuel ou futur.

. quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des constructions existantes.

. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles pourront notamment d'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

. pour les bassins des piscines.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées dans la bande de 5 mètres comptée à partir de l'alignement.

- Les constructions doivent être implantées sur la "ligne de construction" (règle architecturale particulière) figurée sur le plan de zonage. »

3 – EVOLUTION DU REGLEMENT DU SECTEUR UA et UB – recul par rapport aux voies

B. Proposition de règlement

ARTICLE U.A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

« Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimum de **3 mètres**.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

. quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes, les constructions pourront s'implanter de manière à prolonger ou compléter les fronts de rues existants.

. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;

. pour les bassins des piscines

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées dans la bande de **3 mètres** comptée à partir de l'alignement.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures. »

ARTICLE U.B 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

« Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Voies publiques	- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- Voies privées	- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Chemins piétons et cyclables	- Néant.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

. pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieures. Dans ce cas les constructions pourront être implantées à l'alignement actuel ou futur.

. quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des constructions existantes.

. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles pourront notamment d'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

. pour les bassins des piscines.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées dans la bande de **3 mètres** comptée à partir de l'alignement.

- Les constructions doivent être implantées sur la "ligne de construction" (règle architecturale particulière) figurée sur le plan de zonage. »

3 – EVOLUTION DU REGLEMENT DU SECTEUR UA et UB – recul par rapport aux voies

C. Justifications et impacts sur l'environnement

La morphologie urbaine, en secteur UA, est dense : la plupart des bâtiments sont implantés à l'alignement et en limite séparative, notamment le long de l'avenue de Provence. En retrait de l'avenue de Provence, le tissu devient plus lâche mais a tendance à se renouveler vers davantage de densité. Il s'agit de permettre d'accompagner ce mouvement de renforcement du tissu urbain en zone UA, et donc de densification du centre ville, en permettant de se rapprocher des voies dès lors que l'on ne s'implante pas à l'alignement (3 mètres de recul au lieu de 5).

En zone UB, la règle générale est le recul de 5 mètres par rapport aux voies, sauf exceptions décrites par le règlement. Or les évolutions des besoins des propriétaires et habitants des parcelles (pièces de vie supplémentaires, annexes plus importantes, extensions,...) font que la bande de recul imposée à 5 mètres devient contraignante. Les parcelles sont en effet de plus en plus exigües, d'autres ont été divisées, et il convient de permettre une certaine densification des zones bâties afin de permettre leur renouvellement.

Les règles d'urbanisme à venir vont en effet limiter l'étalement urbain au profit de la densification et du renouvellement du tissu urbain existant, et les règles doivent permettre au tissu urbain existant de ne pas se figer et d'accompagner ce mouvement.

L'évolution proposée de la réglementation est limitée, mais permet de répondre à des besoins avérés ; l'exigüité du parcellaire en zone UA, mais aussi en zone UB, imposant aux propriétaires de se rapprocher des limites pour construire des extensions ou des bâtiments annexes.

Le recul diminué de 5 à 3 mètres par rapport aux voies ne contrarie pas l'objectif de traiter le front de voie de manière paysagère, en laissant toujours la possibilité de planter une haie et des arbres en front de voie. A l'inverse les implantations des constructions en limite, ce qui peut parfois être inopportun (annexes fermées donnant sur la voie...), sont toujours interdites.

Ces mesures vont dans le sens d'une densification de l'enveloppe urbaine existante et participent de la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles en lui permettant davantage de se renouveler sur lui-même.

4 – EVOLUTION DU REGLEMENT DU SECTEUR UBc –

A. Règlement actuel (PLU en vigueur)

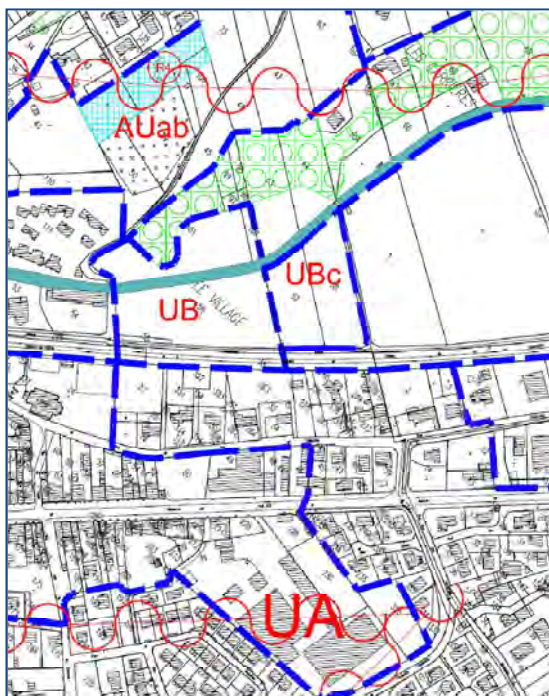
ARTICLE U.B 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« . Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.*

. l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole (à l'exception de celles relevant du régime des installations classées soumises à autorisation, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.

. **En outre, seules sont autorisées dans le secteur UBc, les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou nécessaire aux services publics et les constructions et installations à usage d'habitat, de bureaux et de services qui leurs sont liées et nécessaires,**

. Dans les opérations d'ensemble conduisant à la réalisation de 5 logements ou plus, 25 % au moins des logements créés devront être de type locatif aidé par l'Etat (art. L 123-2-d du code de l'urbanisme). »



Proposition non retenue suite à l'avis du bureau syndical
du Syndicat Mixte du SCOT Rovaltain-Drôme-Ardèche du
20 octobre 2017

4 – EVOLUTION DU REGLEMENT DU SECTEUR UBc –

B. Proposition de règlement

ARTICLE U.B 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

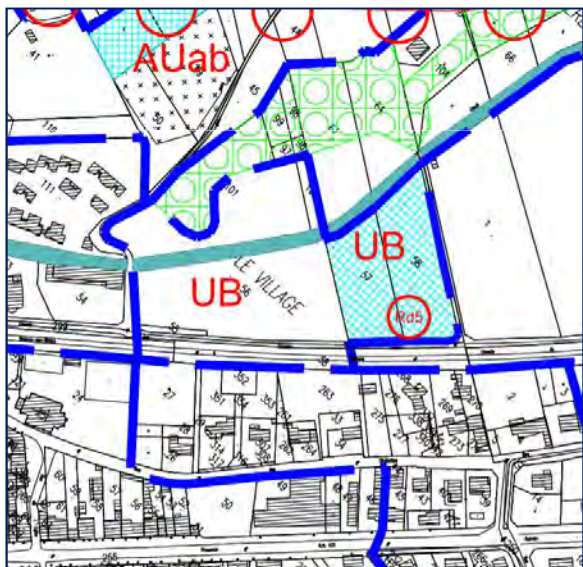
« . Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.*

. l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole (à l'exception de celles relevant du régime des installations classées soumises à autorisation, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.

. En outre, seules sont autorisées dans le secteur UBc, ~~les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou nécessaire aux services publics et les constructions et installations à usage d'habitat, de bureaux et de services qui leurs sont liées et nécessaires,~~ les constructions à destination de logement locatif aidé par l'Etat.

. Dans les opérations d'ensemble conduisant à la réalisation de 5 logements ou plus, 25 % au moins des logements créés devront être de type locatif aidé par l'Etat (art. L 123-2-d du code de l'urbanisme). »

Proposition non retenue suite à l'avis du bureau syndical
du Syndicat Mixte du SCOT Rovaltain-Drôme-Ardèche du
20 octobre 2017



Il est ajouté au plan de zonage une trame bleue foncée pour signifier que le terrain ne pourra accueillir qu'un programme de construction de logements exclusivement composé de logements locatifs aidés par l'Etat (100%), en conformité avec l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Servitude instituée en application de l'article L.151.15° du Code de l'Urbanisme qui impose un minimum de logements locatifs aidés par l'Etat dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

N°	Localisation	
Rd1	BORNEL	25%
Rd2	EYNARDS NORD	25%
Rd3	EYNARDS SUD	25%
Rd4	CESSIEUX	25%
Rd5	LE VILLAGE	100%

Par ailleurs, dans l'ensemble des zones UA et UB, dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la réalisation de 5 logements ou plus, 25 % au moins des logements créés devront être de type locatif aidé par l'Etat

Modification de la légende du plan de zonage du PLU – suppression du secteur UBc intégré à la zone UB – ajout d'une trame de servitude - ajout du Rd5 (extraits du plan de zonage modifié)

4 – EVOLUTION DU REGLEMENT DU SECTEUR UBc –

Proposition non retenue suite à l'avis du bureau syndical du Syndicat Mixte du SCOT Rovaltain-Drôme-Ardèche du 20 octobre 2017

C. Justifications et impact sur l'environnement

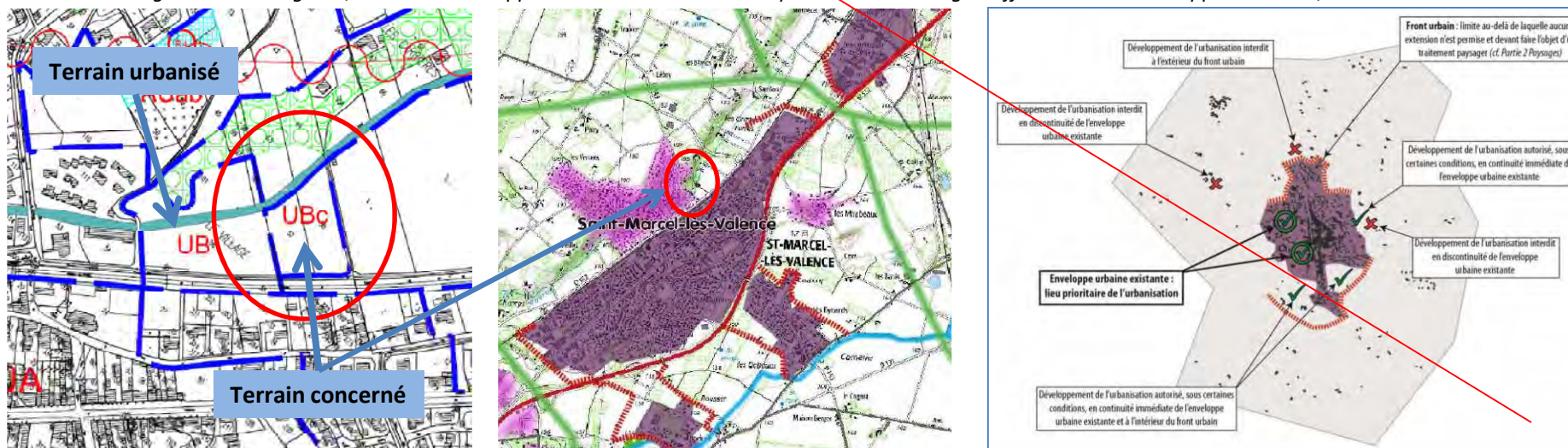
Les obligations créées par le règlement en vigueur sont contraignantes et n'ont pas permis l'urbanisation de la zone, aucun porteur de projet ne s'étant déclaré pour construire des équipements d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.

Au regard du déficit de la commune en matière de logements locatifs sociaux (11,70 % du parc total de logements au lieu des 25% demandés par la loi, soit en retard de 199 logements en 2017), des obligations réglementaires données à la commune de construire du logement social (le Programme Local de l'Habitat, arrêté le 1^{er} juillet 2017, demande la production de 27 logements locatifs sociaux par an), il est proposé de consacrer les terrains délimités par le secteur UBc au PLU en vigueur à la construction de logement social.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé le 25 octobre 2016, qui lui aussi demande la production de logements locatifs sociaux à Saint-Marcel-lès-Valence, limite toutefois l'étalement de l'urbanisation en définissant des enveloppes urbaines. Or le terrain de 7520 m² concerné est situé à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, mais en limite immédiate de celle-ci. Au regard des règles du SCOT et de la programmation exprimée, uniquement dédiée au logement locatif social, ce qui est confirmé et figé par l'ajout d'une servitude au titre de l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme, le terrain pourrait donc s'urbaniser.

L'impact sur l'environnement de cette mesure est nul dans la mesure où le PLU en vigueur permettait l'urbanisation de cette zone, dans les mêmes conditions de densité.

Plan de zonage du PLU en vigueur, carte des enveloppes urbaines du SCOT et croquis illustrant les règles afférentes aux enveloppes urbaines, source DOO



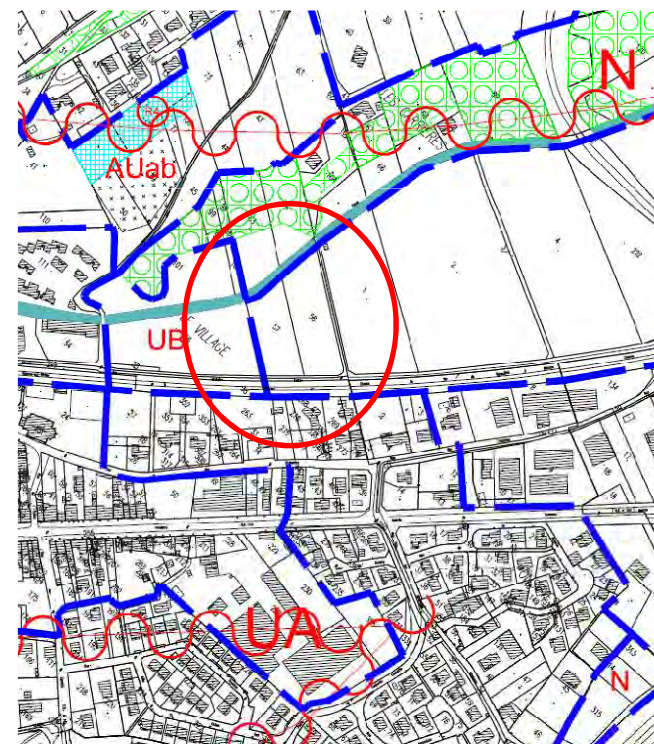
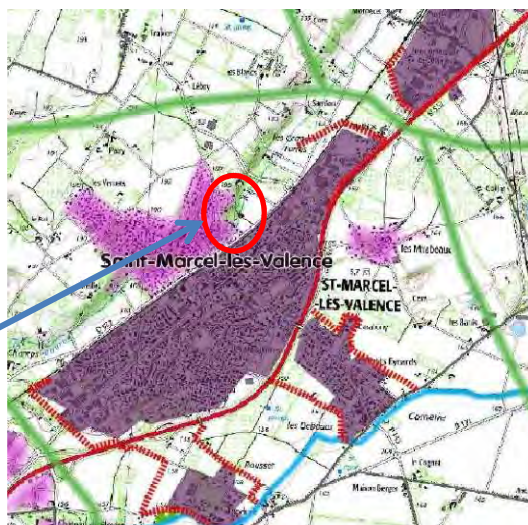
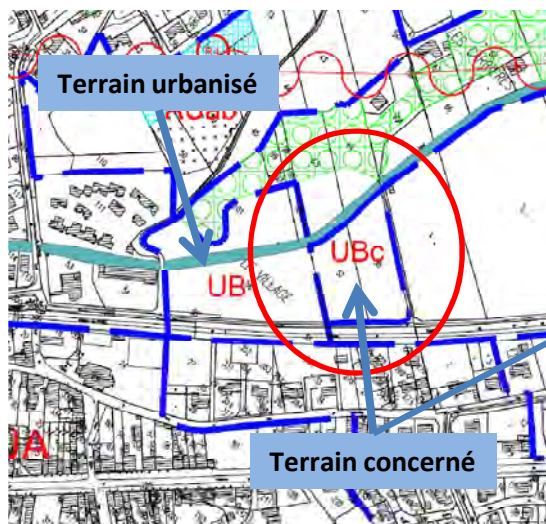
4 – EVOLUTION DU REGLEMENT DU SECTEUR UBc –

D. Evolution retenue

Le bureau syndical du Syndicat Mixte du SCOT, réuni le 20 octobre 2017, a émis un avis défavorable à la proposition ci-dessus formulée, dans la mesure où le terrain concerné par le projet se situe en dehors des limites de l'enveloppe urbaine secondaire, qui ne peut s'étendre depuis l'approbation du SCOT.

Le sous-secteur UBc, devenu non constructible, est reclassé en zone A et adjoint à la zone A attenante à l'est.

*Plan de zonage du PLU en vigueur, carte des enveloppes urbaines du SCOT (ci-dessous)
et extrait du nouveau plan de zonage retenu (ci-contre)*



5 – EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE DE LA ZONE UB – erreur matérielle

A. État des lieux et proposition

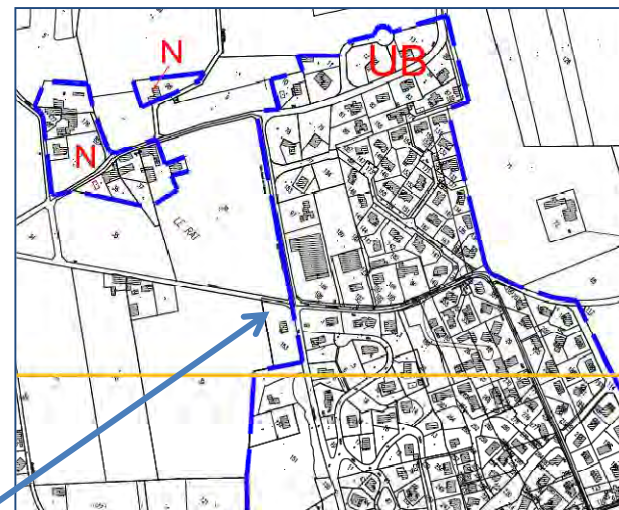
Le tracé de la zone UB, au PLU en vigueur, n'inclut pas la parcelle repérée au plan joint.

Il s'agit d'une erreur matérielle, survenue lors du tracé du plan pendant la procédure d'élaboration ayant débouché sur l'approbation du PLU du 29 mars 2006.

L'erreur matérielle est justifiée page suivante.

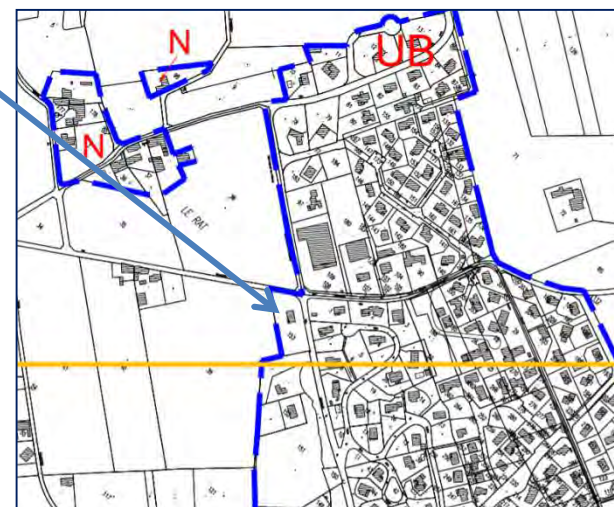
Il est proposé d'inclure la parcelle AK153 dans la zone UB par modification du plan de zonage comme rapporté ci-contre.

Extrait du plan de zonage
du PLU en vigueur



Terrain concerné

Extrait du plan de zonage
du PLU modifié



5 – EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE DE LA ZONE UB – erreur matérielle

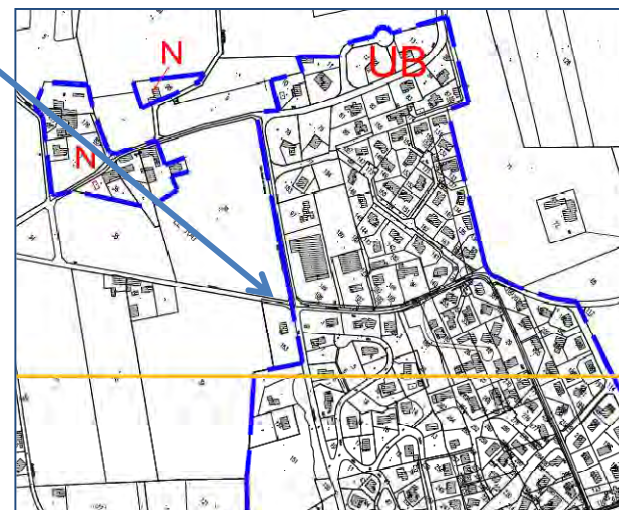
B. Justifications

L'intégration en zone UB de la parcelle AK153 est justifiée par :

- Sa morphologie, qui est la même que celle des parcelles bâties voisines : sa superficie est de 2887 m², contre 4180 et 2255 m² pour les parcelles voisines au sud,
- Son branchement à tous réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité,
- Son classement en zone urbaine au Plan d'Occupation des Sols ayant précédé le PLU,
- Par le fait qu'il s'agit d'une erreur matérielle : lors de l'approbation du PLU, en 2006, le dessin de la zone UB omet d'inclure la parcelle AK153. Cette parcelle était branchée à tous réseaux, et incluse en zone UD du POS.

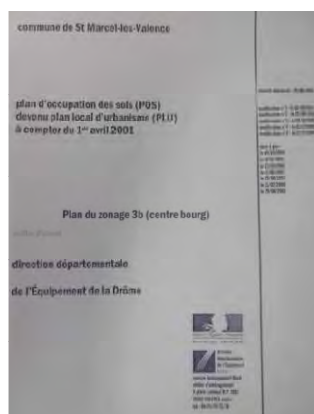
Les documents ci-contre en témoignent.

Terrain concerné



Extrait du plan de zonage
du POS de 2004
(modification n°5, la
dernière, approuvée le
13.12.2004)

Et du plan de zonage du PLU
en vigueur, approuvé le
29.03.2006.



DEPARTEMENT DE LA DROME



COMMUNE DE SAINT MARCEL LES VALENCE

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRESENTATION

*La présente note de présentation vient compléter et
modifier le rapport de présentation
du P.L.U. de novembre 2009*

Septembre 2015

MODIFICATION n°1 DU P.L.U. DE SAINT MARCEL LES VALENCE

SOMMAIRE NOTE DE PRESENTATION

	Page
1- CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1	3
2- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT P.L.U.	5
2-1 Reclassement en zone Urbaine des zones à urbaniser aujourd'hui aménagées et construites	
⇒ Zones à vocation dominante habitat AUab et AUa des Petits Eynards	5
⇒ Zone AUa de Bornel	6
⇒ Zones à vocation dominante activités AUai sud/ sud-ouest Bornel	7
2-2 Suppression d'emplacements réservés	8
2-3 Modifications apportées aux règles de la zone UI : documents graphiques et règlement écrit	8
2-4 Autres modifications apportées au règlement écrit	9
⇒ Remplacement de la « Surface Hors Œuvre Nette (SHON) » et de la « Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) » dans le règlement par la Surface de Plancher	9
⇒ Modification du règlement des zones UA et UB pour adapter les règles de recul par rapport aux voies, ou aux limites séparatives,... à la construction des piscines	9
⇒ Modification du règlement de la zone AUi pour permettre le changement de destination à vocation d'activités dans les bâtiments existants	10
⇒ Modification du règlement de la zone AUa et AUab	
⇒ Suppression du Coefficient d'occupation des Sols et de la superficie minimale constructible	
2-5 Adaptation de certaines dispositions des orientations d'aménagement relatives à la zone AUai de Laye	11
3- CONCLUSION : TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES	13

1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 1

Le Plan d'Occupation des Sols de Saint Marcel Lès Valence a été approuvé en 1978 et a fait l'objet par la suite de deux révisions en 1988 et en 1994.

Le POS devenu Plan Local d'Urbanisme (PLU) en avril 2001, a été révisé en mars 2006. Depuis l'approbation de cette révision, il a fait l'objet de deux modifications simplifiées : la modification simplifiée n° 1 en octobre 2009, et la modification simplifiée n°2 en mars 2010.

Ces modifications ont eu pour effet notamment de rectifier plusieurs erreurs matérielles

- Trois survenues sur les règlements graphiques du P.L.U. (concernant les marges de recul relatives au chemin communal n°5, la légende des plans et le classement en zone d'activités future de la zone de Plovier Ouest),
- Une concernant l'orientation d'aménagement relative à la zone AUab la plus au Sud du hameau des Eynards, en limite de commune entre Saint Marcel et Alixan,
- Une erreur matérielle relative au règlement de la zone UB, concernant l'application des règles de hauteur et d'aspect extérieur des constructions pour les bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

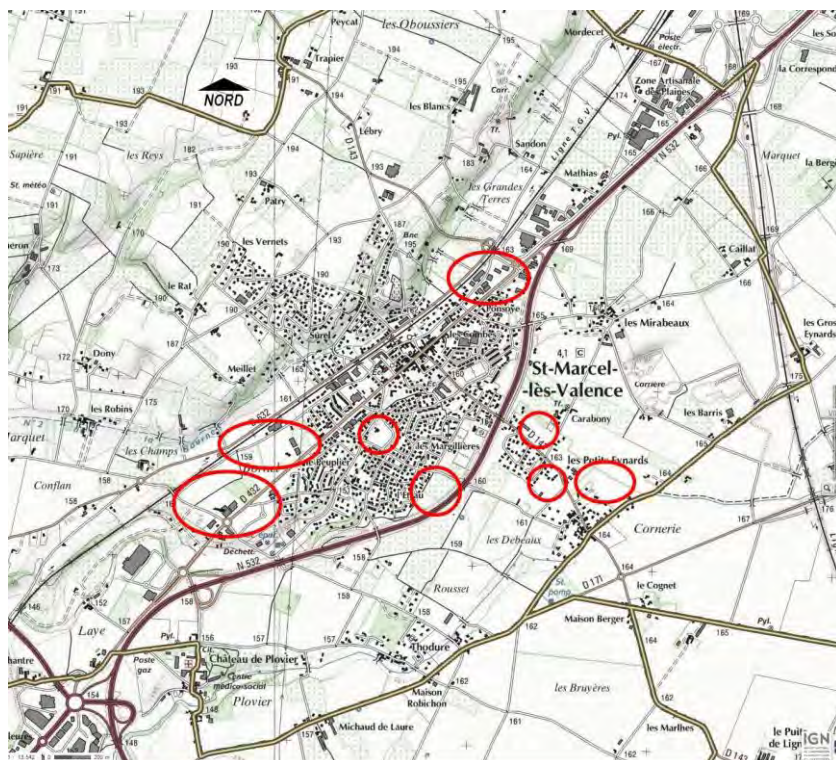
Rappel des grandes orientations du PADD :

- Objectif de croissance démographique de + 1,5 % par an
- Renforcer le rôle du centre avec les équipements et les services
- Recentrer l'urbanisation : redensifier le tissu urbain et ramener de la population aux abords du Centre-bourg.
- Mieux utiliser les terrains proches du centre, notamment à l'entrée sud de l'agglomération,
- Diversifier l'offre d'habitat en :
 - créant des logements locatifs (1/3 des logements) et renforcer le parc locatif social,
 - créant des logements en petits collectifs dans le centre de part et d'autre de l'Avenue de Provence, et en répartissant les logements individuels sur les hameaux
- Renforcer et diversifier le pôle d'emploi,
- Protéger le territoire agricole
- Protéger les espaces sensibles de la commune,
- Prévoir les conditions d'insertion de l'urbanisation notamment aux entrées de ville.

Aujourd'hui en raison de l'évolution de l'urbanisation en matière d'habitat, d'activités, et d'équipements, et pour adapter certaines dispositions du règlement, une procédure de modification est mise en œuvre qui a pour objet :

- D'adapter les règles de recul des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives,... en zones UA, UB et UI ;
- De reclasser en zones urbaines plusieurs zones à urbaniser aujourd'hui aménagées et construites (zones AUa, AUab et AUi) ;
- De supprimer plusieurs emplacements réservés aujourd'hui réalisés ou, dont les emprises foncières sont acquises
- D'adapter les orientations d'aménagement de la zone NAai de Laye .

LOCALISATION DES SECTEURS TOUCHES PAR LA MODIFICATION DU P.L.U. (extrait carte IGN)



Ce projet implique la modification des pièces suivantes du PLU : règlement graphique, règlement écrit, et orientation d'aménagement.

Le rapport de présentation est complété par la présente notice qui présente et intègre les éléments modifiés du rapport de présentation (notamment tableau des nouvelles surfaces des zones du règlement du PLU etc...).

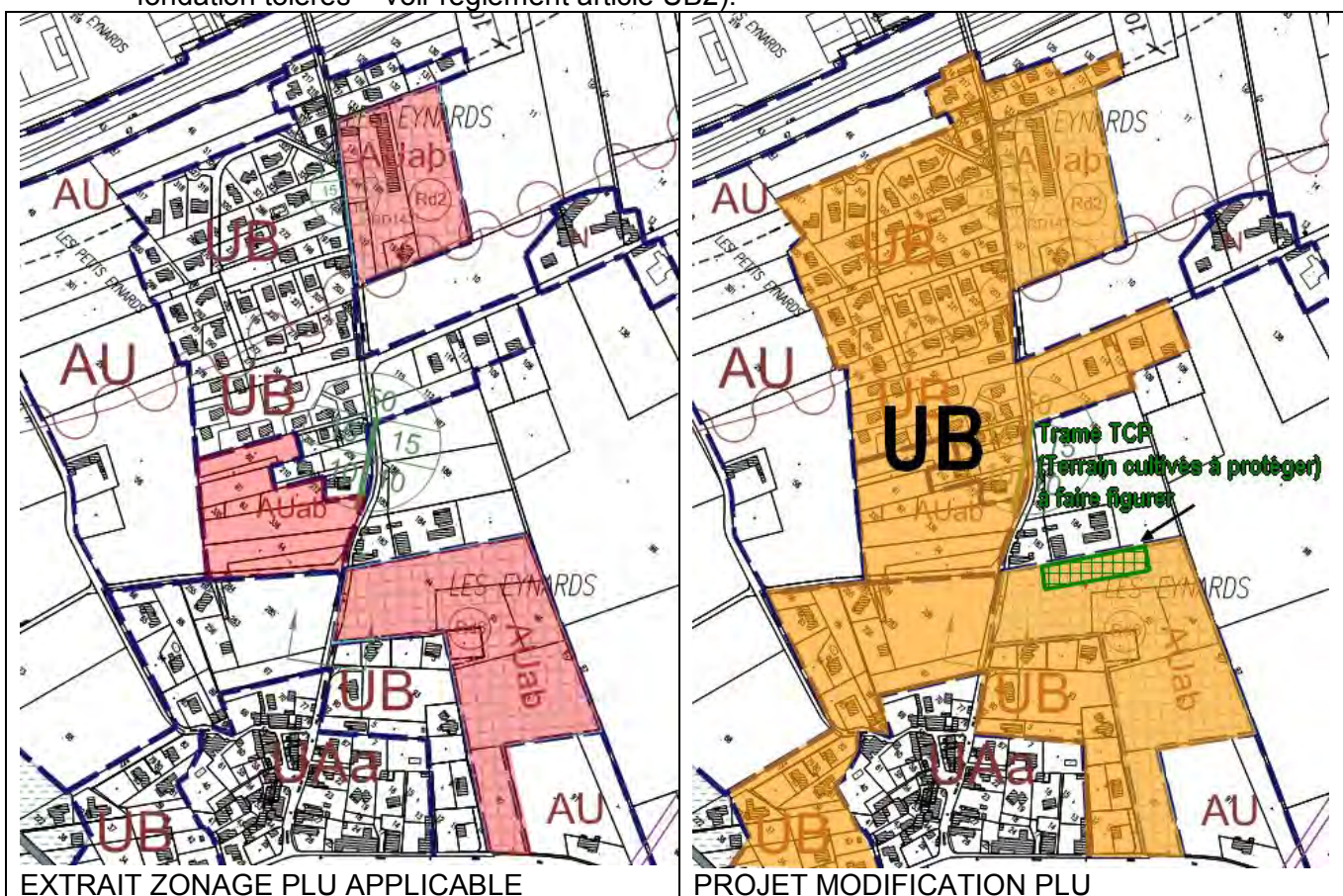
2- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT P.L.U.

2-1 Reclassement en zone Urbaine des zones à urbaniser aujourd'hui aménagées et construites

⇒ **Zones à vocation dominante habitat AUab et AUa**
Les Petits Eynards

Reclassement en zone UB des zones AUab des Petits Eynards.

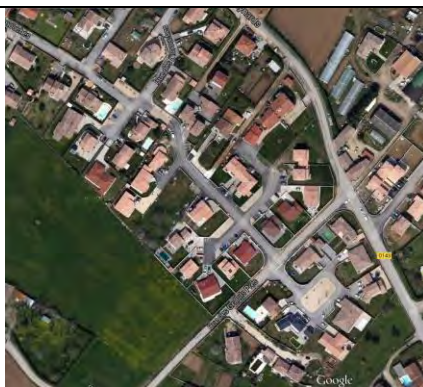
L'ensemble de ces anciennes zones AUab est aujourd'hui équipé, aménagé et en quasi-totalité bâti. Ces quartiers sont à dominante d'habitat individuel, avec quelques constructions d'habitat groupé ou semi-collectif notamment sur le quartier des Barris. Une trame TCP (Terrains Cultivés à Protéger) est reportée sur la zone UB en périphérie de l'élevage pour tenir compte du périmètre de protection vis-à-vis de l'élevage existant (50 m) (constructions interdites mais petits équipements collectifs légers et sans fondation tolérés - voir règlement article UB2).



Etat des lieux



Zone AUab : Lotissement Les Portes du Vercors



Zone AUab : Lotissement Romentine

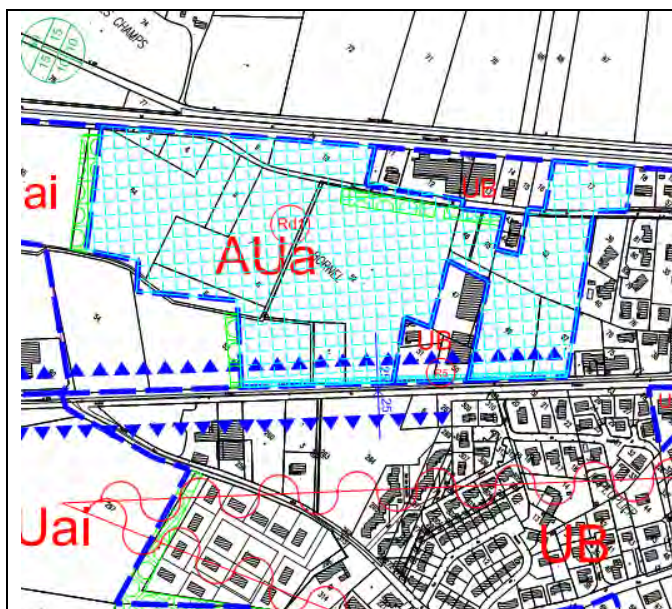


Zone AUab : Les Barris

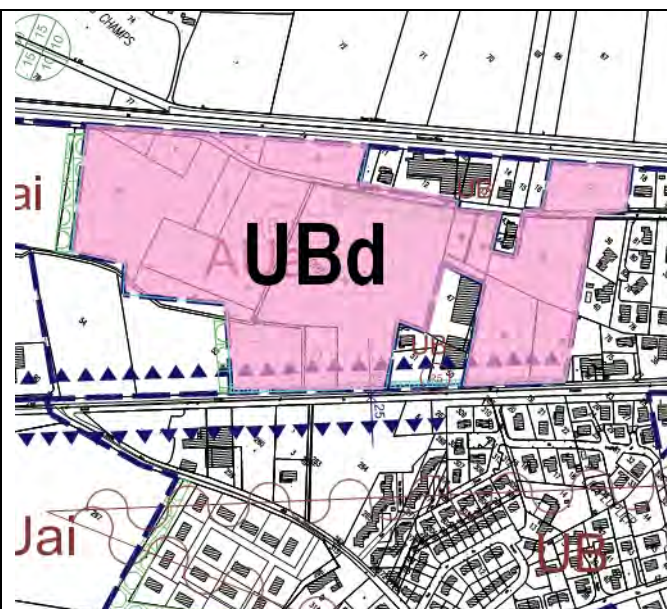
Bornel

Cette ancienne zone AUa est aujourd'hui bâtie, avec différentes typologies d'habitat : (individuel, groupé, collectif) privilégiant diversité des formes urbaines et mixité sociale. Elle est reclassée en UBd dans le projet de modification du PLU qui correspond, dans la zone UB, à la création d'un secteur à caractère plus dense, comportant des règles spécifiques pour la hauteur des constructions (hauteur maximum des constructions portée à 15m au lieu de 9 m dans le reste de la zone UB).

Suppression du Coefficient d'occupation des Sols dans le règlement de la zone UB



EXTRAIT ZONAGE PLU APPLICABLE

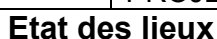


PROJET MODIFICATION PLU

Etat des lieux



Zones AUai Sud / Sud-ouest Bornel



La commune a souhaité assouplir les règles de recul le long de la zone UI au sud de la route du Pont de La Roche pour permettre de 'densifier' la parcelle qui reste encore libre de construction

le long de cette voie : le recul fixe porté sur les documents graphiques pour les constructions qui viendront s'implanter en façade sud de la route du Pont de La Roche sera réduit de 25 m à 10 m par rapport à l'axe de la voie.

2-2 Suppression d'emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés à supprimer, les emprises foncières ayant été acquises par la commune :

ER n° 1 : aménagement de terrains de sport

ER n° 3 : aménagement d'un parc public et d'un équipement socioculturel

Synthèse modifications apportées à la liste des emplacements réservés.

N°	Affectation	Bénéficiaire	Surface estimée en m2
R1 SUPPRIME	aménagement de terrains de sport	Commune	22 500
R2	aménagement de terrains de sport	Commune	7 000
R3 SUPPRIME	aménagement d'un parc public et d'un équipement socioculturel	Commune	4 450
R4	Extension du cimetière	Commune	4 950
R5	Aménagement d'une voie piétons/cycles le long de l'avenue de Provence. Largeur : 5m	Commune	3 800
R6	Extension d'un parc à Thodure. Terrains de jeux et de sports	Commune	5 000

2-3 Modifications apportées a aux règles de la zone UI : documents graphiques et règlement écrit

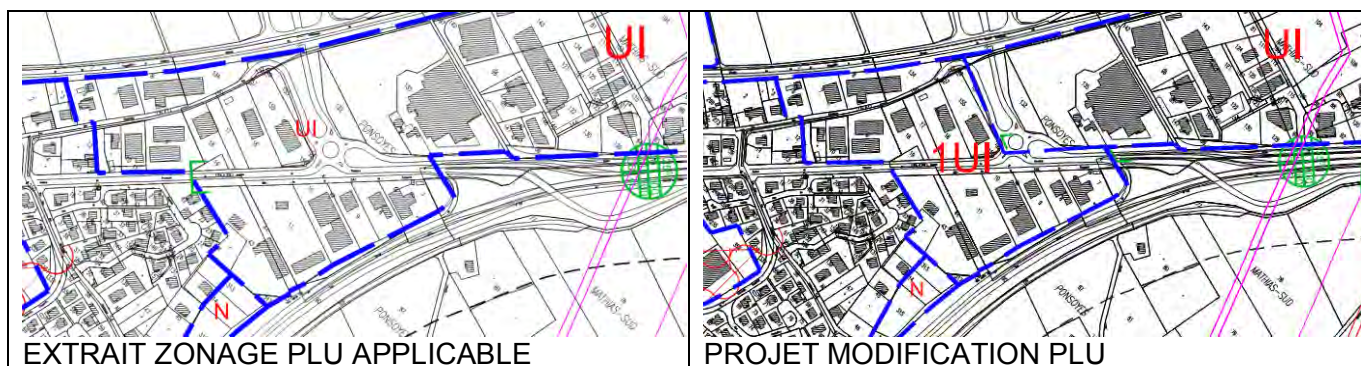
Modification du règlement de la zone UI pour adapter les règles de recul des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives,...

Création d'un secteur 1UI sur le secteur de Ponsoyes où le tissu bâti présente un caractère plus dense et les caractéristiques du foncier (exigüité) impliquent la mise en place de règles de recul spécifiques :



Ponsoyes

- L'Article UI6 réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, est modifié.
 Dans le secteur 1UI, le recul minimum imposé aux constructions est réduit à 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, sauf le long de l'Avenue de Provence (RD 432) où ce recul minimum est porté à 5 m pour la cohérence le long de cet axe avec les règles des zones UB et UA.
 Dans le reste de la zone UI, le retrait d'au moins 15 mètres imposé aux constructions par rapport à l'axe des voies publiques et d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de ces voies, reste applicable.
- Concernant l'article UI7 réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le recul minimum imposé n'est porté à 10 m que lorsqu'il s'agit de limites de zones en vis-à-vis de zones urbaines à vocation d'habitat (UA, UB).
- L'Article UI8 réglementant l'implantation des constructions n'est plus réglementé
- La localisation des flèches instituant l'application des marges de recul (pastille le long de l'avenue de Provence) est déplacée en limite nord-est du secteur 1UI, de manière à ce que ces marges de recul ne s'appliquent plus le long de cette voie dans la traversée du secteur 1UI.



2-4 Autres modifications apportées au règlement écrit

- ⇒ **Remplacement de la « Surface Hors Œuvre Nette (SHON) » et de la « Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) » dans le règlement par la Surface de Plancher :**

Concerne les dispositions générales du règlement, les zones UA, UB, UI, AU, AUab, AUai, A et N pour tenir compte de la réforme de la surface de plancher instaurée depuis le 1er mars 2012. La surface de plancher se substitue ainsi à la fois à la surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON) des constructions.

La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, c'est-à-dire sans compter l'épaisseur des murs.

- ⇒ **Modification du règlement des zones UA et UB pour adapter les règles de recul par rapport aux voies, ou aux limites séparatives,... à la construction des piscines**

L'article UA 6 des zones UA et UB réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, est modifié pour prévoir des dispositions différentes **aux bassins des piscines** ; elles pourront s'implanter :

- soit avec un retrait minimum de 5 mètres (ou 3m selon les cas en UB),
- soit dans la bande de 5 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les articles UA7 (de la zone UA) et UB7 (de la zone UB), réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, sont modifiés pour prévoir des règles spécifiques aux bassins des piscines ; ces bassins pourront s'implanter selon un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

⇒ **Modification du règlement de la zone AU_i pour permettre le changement de destination à vocation d'activités dans les bâtiments existants**

Modification de l'article AU_i 2 du règlement pour autoriser le changement de destination à des fins d'activités artisanales ou de services, d'un bâtiment existant, dans les limites du volume existant, et à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.

⇒ **Modification du règlement de la zone AU_a et AU_{ab}**

Dans le nouveau document graphique du projet de modification du PLU, il n'y a plus de zone AU_a, les dispositions propres à la zone AU_a sont donc supprimées dans le règlement, avec un nouvel intitulé « Dispositions applicables à la zone AU_{ab} ».

⇒ **Suppression du Coefficient d'occupation des Sols et de la superficie minimale constructible**

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS), ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Ces deux outils apparaissent peu compatibles avec les objectifs de mixité sociale.

- Suppression du COS dans les Zones UB, et AU_{ab} du PLU (nouvelle rédaction de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme suite à la loi ALUR , précisant le contenu du règlement et rendant désormais illégale toute règle basée sur l'existence d'un COS, qu'il soit unique ou différencié en fonction de la superficie du terrain, de la situation ou de la destination des constructions) => Nouvelle rédaction des articles UB 14 et AU_{ab} 14 : « Non réglementé ».
- Suppression de la superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du secteur UB_a de la zone UB, où les constructions rejetant des eaux usées et non raccordées au réseau d'assainissement collectif, peuvent être autorisées. Dans ce cas, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur => Nouvelle rédaction de l'article UB4.

2-5 Adaptations de certaines dispositions des orientations d'aménagement relatives à la zone AUai de Laye

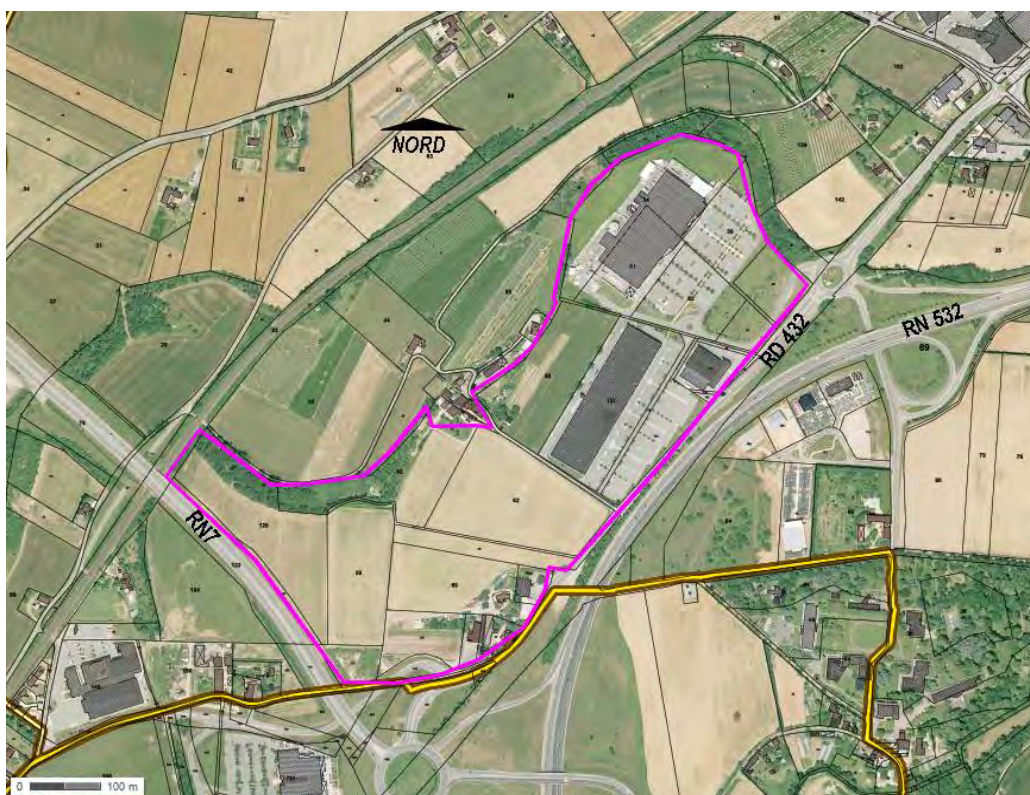
La zone AUai de Laye fait l'objet de dispositions spécifiques d'une part en tant que zone à urbaniser mais aussi à l'origine de par sa situation en entrée de ville pour prendre en compte l'article L 111-1-4 (loi Barnier) qui s'applique en dehors des espaces urbanisés le long des grands axes routiers (RN7, RN532/E713).

Un schéma d'Aménagement de principe a été réalisé sur l'ensemble des secteurs de développement économique de l'entrée sud préalablement à la dernière révision du PLU. Il fait office d'orientations d'aménagement dans le PLU notamment pour la zone de Laye

Depuis cette date, une partie de la zone de Laye s'est urbanisée. Elle a vu l'implantation d'une grande surface commerciale de bricolage ainsi que plusieurs autres enseignes commerciales regroupées selon les principes d'aménagement de départ qui ont été globalement respectés dans le cadre de ces opérations.

Toutefois certaines emprises ont été utilisées pour du stationnement, alors qu'elles auraient dû être bâties et vice versa. Aujourd'hui la grande surface de bricolage souhaite s'étendre sur un espace initialement prévu dans le schéma pour du stationnement.

La commune a souhaité revoir dans le cadre de ce projet de modification, certains éléments du schéma qui sans remettre en cause les grands principes d'aménagement issus de l'étude loi Barnier, permettrait de mettre en cohérence l'évolution des espaces occupés par les activités existantes, les besoins d'extension d'une activité commerciale déjà implantée sur le site, et les principes des orientations d'aménagement qui avaient été retenues sur la zone de Laye.



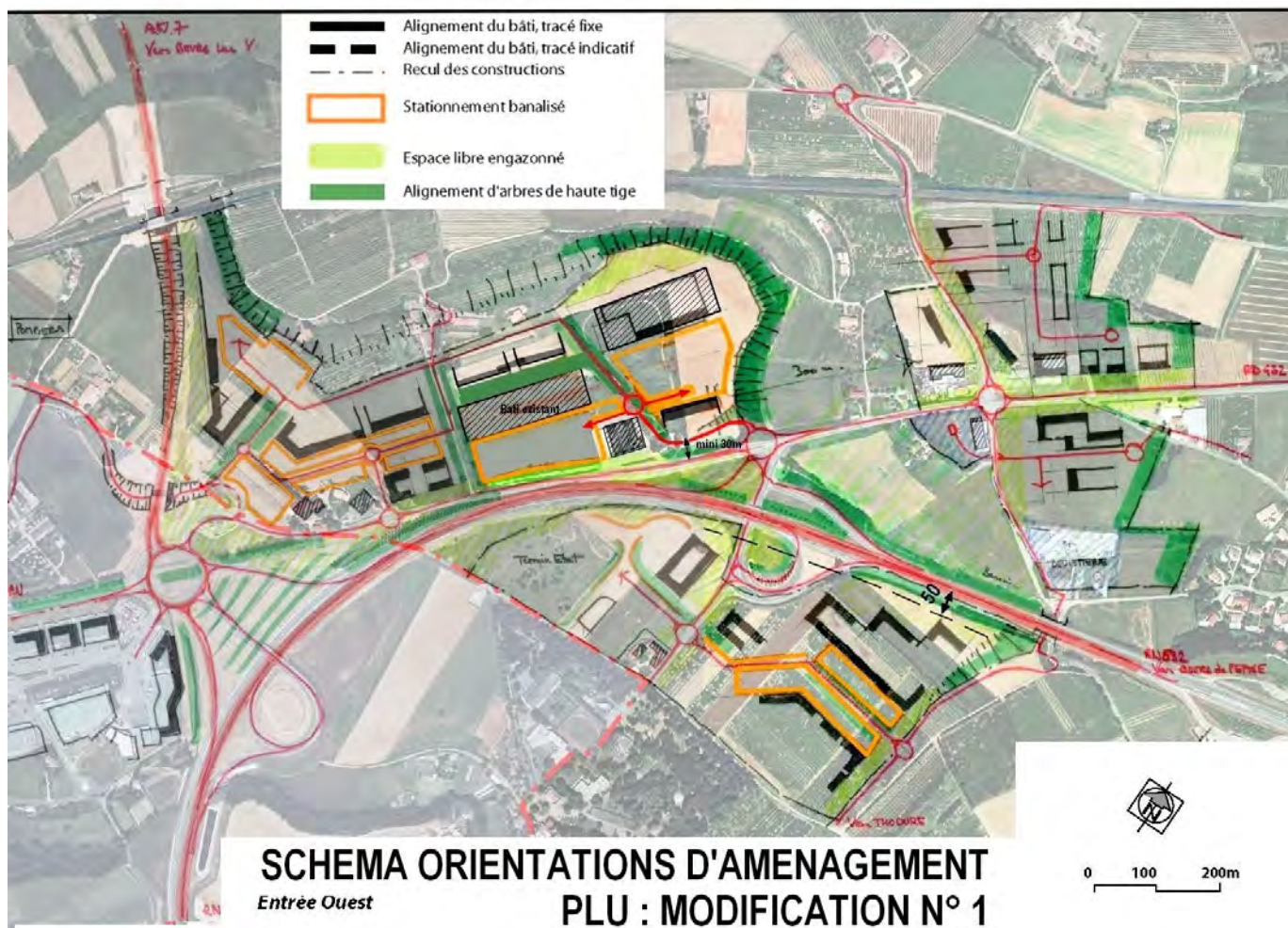
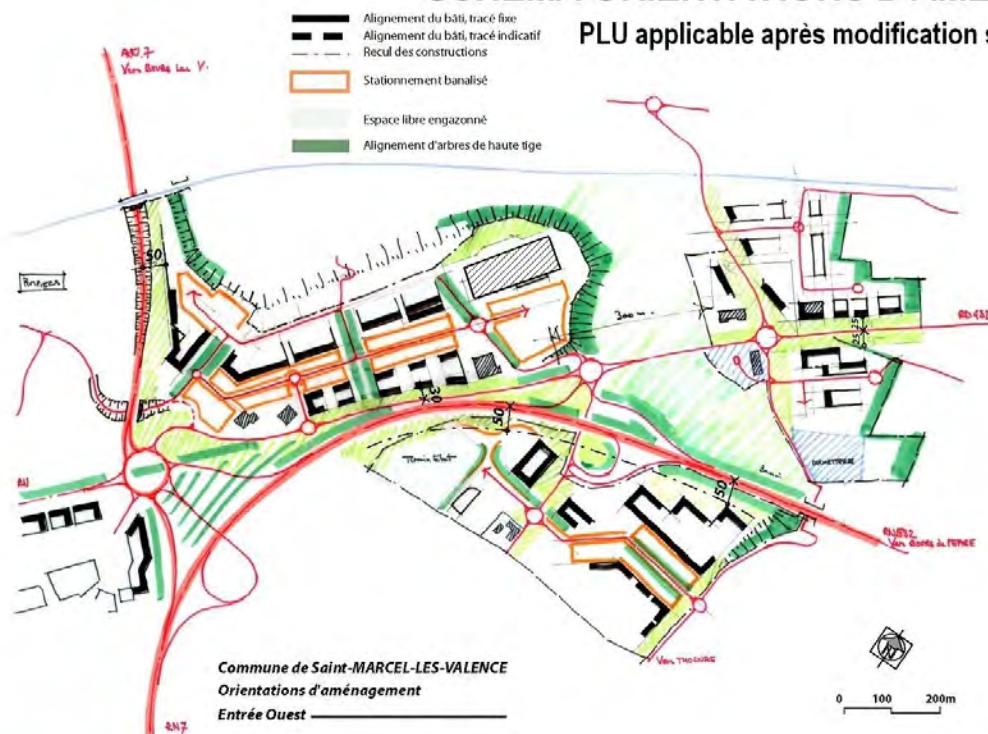
ZA de Laye

Dans le cadre de la modification et des nouvelles orientations, le schéma prévoit l'implantation de constructions sur la partie nord est de la zone, là où étaient prévus des espaces de stationnement qui se sont réalisés dans les faits plus au sud. Les reculs imposés par rapport aux grands axes routiers restent les mêmes.

La composition interne des voies et espaces à bâtir a été modifiée sur le nouveau schéma uniquement en partie Est, pour tenir compte des aménagements réalisés et de l'implantation des bâtiments construits sur le site.

SCHEMA ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PLU applicable après modification simplifiée de 2010



3 – CONCLUSION : TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Modifications apportées au tableau des surfaces des zones concernées par la modification n°1

PLU 2009		PROJET PLU MODIFICATION N°1	
<u>Zones urbaines</u>	<u>Surface totale (ha)</u>	<u>Zones urbaines</u>	<u>Surface totale (ha)</u>
UA	19,5	UA	19,5
UAa	5,1	UAa	5,1
Uac	0,74	Uac	0,74
UB	173,9	UB	180,47
UBa	15,3	UBa	15,3
UBb	1,5	UBb	1,5
UBc	2	UBc	2
		UBd	9,8
UI	47,1	UI	58,47
		1UI	6,51
<i>Sous-total</i>	265,14	<i>Sous-total</i>	296,05
<u>Zones A Urbaniser</u>		<u>Zones A Urbaniser</u>	
AU	22,55	AU	22,55
AUa	9,8	AUa	0
AUab	11,3	AUab	4,73
AUai	59,82	AUai	41,94
AUi	27,15	AUi	27,15
<i>Sous-total</i>	130,62	<i>Sous-total</i>	96,37
<u>Zone agricole</u>		<u>Zone agricole</u>	
A	992,24	A	992,24
<u>Zone naturelle</u>		<u>Zone naturelle</u>	
N	117	N	117
Dont Ni	0,28	Dont Ni	0,28

Département de la Drôme

Saint Marcel les Valence

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2



Projet de modification et
exposé des motifs.

Porté à la connaissance du
public.

02 MARS 2010

SOMMAIRE

CONTEXTE JURIDIQUE.....	1
PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. ET EXPOSE DES MOTIFS.....	1
1. Recul d'inconstructibilité dans la Zone d'Activités du Plovier (rapport de présentation et orientations d'aménagement).....	2
2. Erreur matérielle dans le règlement des zones A, N et AU	3
3. Erreur matérielle relative concernant la zone AUb et relative aux marges de recul des constructions par rapport à la Route Départementale 432.....	4

CONTEXTE JURIDIQUE

La Loi n°2009-179 du 17 février 2009, dans son article 2, a créé, par modification de l'article L123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée des P.L.U. Cette procédure s'applique notamment lorsqu'il s'agit de corriger des erreurs matérielles.

Extrait de l'article L123-13 modifié :

[...], lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle [la modification] peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante [...].

Le chapitre ci-après décrit les modifications et expose leurs motifs. Ce document sera tenu à disposition du public au moins un mois, en mairie, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. ET EXPOSE DES MOTIFS

Cette modification simplifiée n° 2 a pour objet la rectification de trois erreurs matérielles récemment relevées :

- Une concernant le rapport de présentation et les orientations d'aménagement : il a été omis de corriger le recul d'inconstructibilité de 30 mètres par rapport à l'axe de la Lacra vis-à-vis de la zone d'activités du Plovier (distance de 30 mètres portée, à ce jour, uniquement sur la cartographie).
- Une erreur matérielle relative à l'article 6 du règlement applicable aux zones A, N et AU : la dérogation quant au recul de constructibilité permettant les implantations en alignement est trop restrictive quant à ses bénéficiaires.
- Un manque de précision dans l'introduction et l'article 2 de la zone UAb : le règlement prévoit d'imposer la création de locaux à usage de commerce et /ou de service en rez-de-chaussée des bâtiments à édifier, alors que cette obligation ne doit concerner que les façades des bâtiments donnant sur la RD 432 (Avenue de Provence).

1. Recul d'inconstructibilité dans la Zone d'Activités du Plovier (rapport de présentation et orientations d'aménagement)

Suite à une étude paysagère réalisée lors de la révision du Plan Local d'urbanisme de notre Commune, votée en 2006 (voir pages 45 et suivantes du rapport de présentation), le recul d'inconstructibilité par rapport à la Lacra a été ramené à 30 mètres au lieu de 50 mètres prévus initialement.

Cette modification a bien été portée sur la cartographie mais a été évoquée de manière erronée sur le rapport de présentation ainsi que sur les orientations d'aménagement. Il s'agit de corriger ces documents et d'y indiquer dessus le recul de 30 mètres et non de 50 mètres.

L'objet de la présente procédure est donc de modifier le rapport de présentation et les orientations d'aménagement de la manière suivante :

RAPPORT DE PRESENTATION (page 52)

o La zone de Plovier

- L'organisation fonctionnelle

Remplacer « ...Le long de la RN 532, un recul minimum des constructions de 50 mètres par rapport à l'axe sera observé ».

Par « ...Le long de la RN 532, un recul minimum des constructions de 30 mètres par rapport à l'axe sera observé ».

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (plan page 3)

Plan avant et après

2. Erreur matérielle dans le règlement des zones A, N et AU portant sur l'implantation des ouvrages nécessaires au service public

Dans les zones A, N et AU, dans l'article 6, il a été omis de citer ERDF comme pouvant bénéficier d'une dérogation quant au recul de constructibilité, permettant les implantations en alignement.

Il s'agit de modifier l'article 6 du règlement des zones A, N, AU de la manière suivantes :

Remplacer « pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement ».

par « pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement ».

3. Erreur matérielle relative l'obligation de créer des locaux à usage de commerce et/ou service en zone UAb

Dans la zone UAb, dans l'introduction et dans l'article UA 2 du règlement applicable, il est prévu d'imposer la création de locaux à usage de commerce et /ou de service en rez-de-chaussée des bâtiments qui seront construits.

Or, cette règle ne doit être obligatoire que pour les façades des bâtiments donnant directement sur la RD 432 (Avenue de Provence).

L'objet de la présente procédure est donc de modifier l'introduction et l'article UAb 2 de la manière suivante :

INTRODUCTION

Remplacer « le secteur UAb dans lequel est imposée la création de locaux à usage de commerces et/ou de services en rez-de chaussée des bâtiments ».

Par « le secteur UAb dans lequel est imposée la création de locaux à usage de commerces et/ou de services en rez-de chaussée des bâtiments. Cette obligation ne concerne que les façades des bâtiments donnant directement sur la RD 432».

ARTICLE AUb 2

Remplacer « dans le secteur UAb, les constructions présentant deux niveaux ou plus devront présenter des locaux à usage de commerces et/ou de services en rez-de chaussée ».

Par « dans le secteur UAb, les constructions présentant deux niveaux ou plus devront présenter des locaux à usage de commerces et/ou de services en rez-de chaussée. Cette obligation ne concerne que les façades des bâtiments donnant directement sur la RD 432 (Avenue de Provence) ».

Département de la Drôme

Saint Marcel les Valence

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1



Projet de modification et
exposé des motifs.

Porté à la connaissance du
public.

Approbation - Octobre 2009

SOMMAIRE

CONTEXTE JURIDIQUE	1
PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. ET EXPOSE DES MOTIFS	1
1. Erreur matérielle relative au pourcentage minimum de logements locatifs aidés à créer en zones urbaines et A Urbaniser	2
2. Erreur matérielle relative à l'orientation d'aménagement	3
3. Erreur matérielle relative aux marges de recul des constructions par rapport au chemin communal n°5	5
4. Erreur matérielle relative au classement en zone AUi au lieu de AUai du secteur de Plovier Ouest	6
5. Erreur matérielle relatives aux articles 10 et 11 de la zone UB	7

CONTEXTE JURIDIQUE

La Loi n°2009-179 du 17 février 2009, dans son article 2, a créé, par modification de l'article L123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée des P.L.U. Cette procédure s'applique notamment lorsqu'il s'agit de corriger des erreurs matérielles.

Extrait de l'article L123-13 modifié :

[...], lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle [la modification] peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante [...].

Le chapitre ci-après décrit les modifications et expose leurs motifs. Ce document sera tenu à disposition du public au moins un mois, en mairie, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. ET EXPOSE DES MOTIFS

La modification simplifiée a pour objet la rectification de cinq erreurs matérielles :

- trois survenues sur les règlements graphiques du P.L.U. (concernant les marges de recul relatives au chemin communal n°5, la légende des plans et le classement en zone d'activités future de la zone de Plovier Ouest),
- Une concernant l'orientation d'aménagement relative à la zone Auab la plus au Sud du hameau des Eynards, en limite de commune entre Saint Marcel et Alixan,
- Une erreur matérielle relative au règlement de la zone UB, concernant l'application des règles de hauteur et d'aspect extérieur des constructions pour les bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

1. Erreur matérielle relative au pourcentage minimum de logements locatifs aidés à créer en zones urbaines et A Urbaniser

Lors de la révision du P.L.U., en cohérence avec les besoins en logements mis en évidence au cours des études et en cohérence avec les orientations de la commune et les souhaits exprimés par les personnes publiques associées, il avait été décidé d'imposer un minimum de 25% de logements locatifs aidés par l'Etat dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la réalisation de 5 logements ou plus, en application de l'article L123.2-d du code de l'urbanisme. Cette disposition a été reprise dans les règlements écrits et graphiques du P.L.U.

Toutefois, si le règlement écrit fait bien apparaître la proportion de 25%, telle qu'elle a été instaurée, les documents graphiques affichent en légende une proportion de 20%. Il a donc été décidé de corriger cette erreur matérielle, en rectifiant les légendes des règlements graphiques. Le chiffre « 20% » est donc remplacé par « 25% ». Par ailleurs, depuis l'approbation du P.L.U., le d) de l'article L123-2 du code de l'urbanisme a été abrogé et remplacé par un nouvel alinéa de l'article L123-1. La modification a intégrée cette mise à jour.

En outre, la légende des plans ne fait pas apparaître l'application du pourcentage de 25 % de logements locatifs aidés par l'Etat pour les zones UA et UB, alors que le règlement écrit le prévoit explicitement. L'absence de mention de cette disposition sur les règlements graphiques constitue également une erreur matérielle qui a été corrigée :

Servitude instituée en zone urbaine par l'article L.123.2-d du Code de l'Urbanisme qui impose un minimum de 20% de logements locatifs aidés par l'Etat dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Rd1

N°	Localisation
Rd1	BORNEL
Rd2	EYNARDS NORD
Rd3	EYNARDS SUD
Rd4	CESSIEUX

Rd1

Servitude instituée en application de l'article L123-1-16° du Code de l'Urbanisme qui impose un minimum de 25% de logements locatifs aidés par l'Etat dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

N°	Localisation
Rd1	BORNEL
Rd2	EYNARDS NORD
Rd3	EYNARDS SUD
Rd4	CESSIEUX

Par ailleurs, dans l'ensemble des zones UA et UB, dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la réalisation de 5 logements ou plus, 25 % au moins des logements créés devront être de type locatif aidé par l'Etat (art. L123-1-16° du code de l'urbanisme).

Légende des règlements graphique avant rectification de l'erreur matérielle

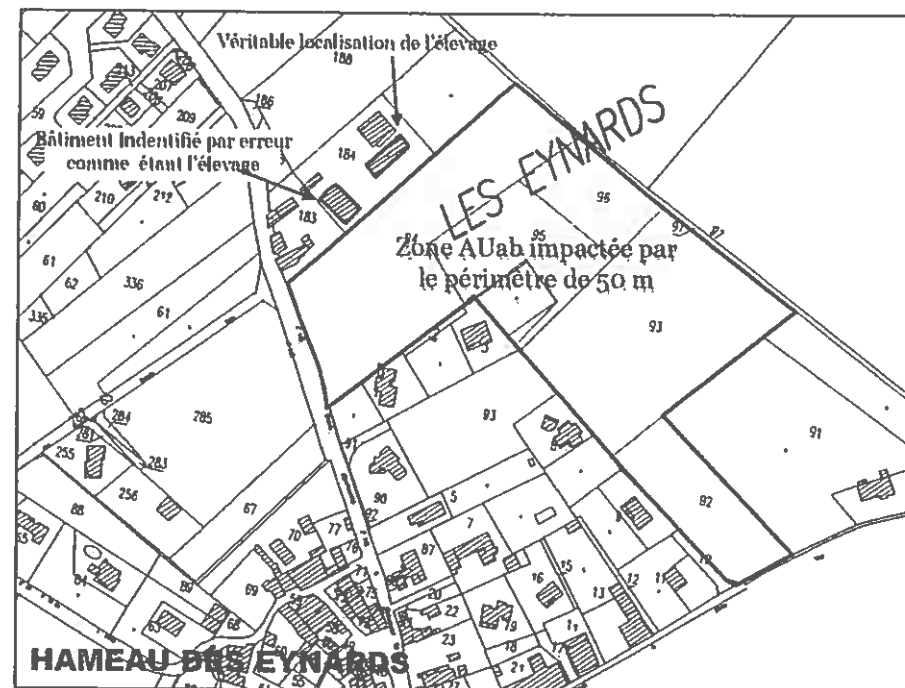
Légende des règlements graphique après rectification de l'erreur matérielle

Par ailleurs, dans l'ensemble des documents du P.L.U., rapport de présentation et règlement notamment, la mention de l'article L123-2-d sera remplacée par celle de l'article L123-1-16°

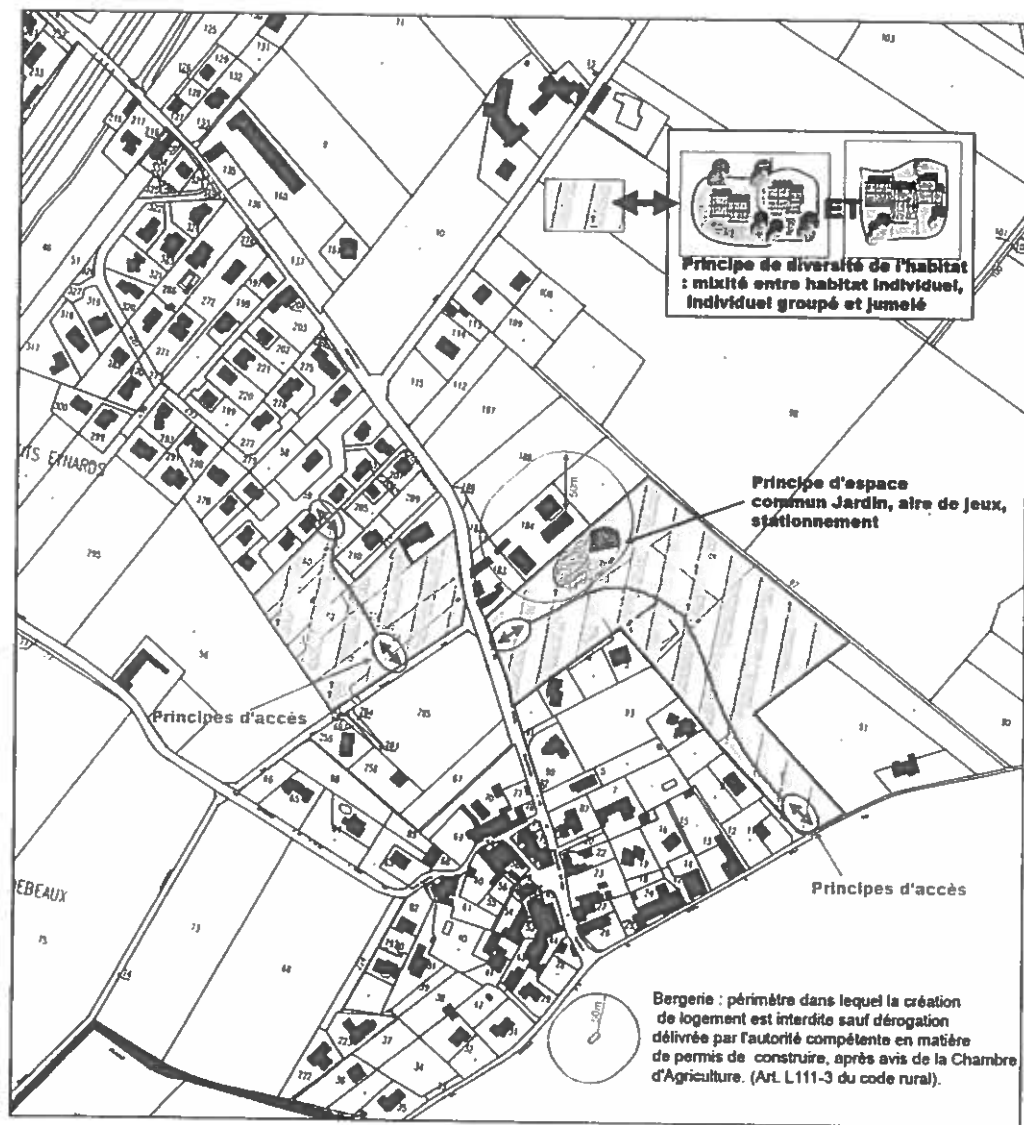
2. Erreur matérielle relative à l'orientation d'aménagement

Dans les orientations d'aménagement relatives à la principale zone AUab des Eynards, a été représenté, hors zone AUab, un bâtiment d'élevage faisant partie d'une exploitation agricole qui jouxte la limite Nord de la zone urbanisable. Il s'agissait de mettre en évidence une construction qui impacte les modalités d'aménagement de la zone AUab en application de l'article L111-3 du code rural : dans un périmètre de 50 m autour du bâtiment d'élevage, la réalisation de logements est interdite ou soumise à dérogation.

Or, lors de la réalisation de l'orientation d'aménagement, le bâtiment d'élevage en question et son périmètre de 50 m associé ont été mal localisés (deux bâtiments de l'exploitation agricole ont été confondus) :



Il a donc été décidé de rectifier cette erreur matérielle, en représentant le bâtiment d'élevage au bon emplacement dans l'orientation d'aménagement :



3. Erreur matérielle relative aux marges de recul des constructions par rapport au chemin communal n°5

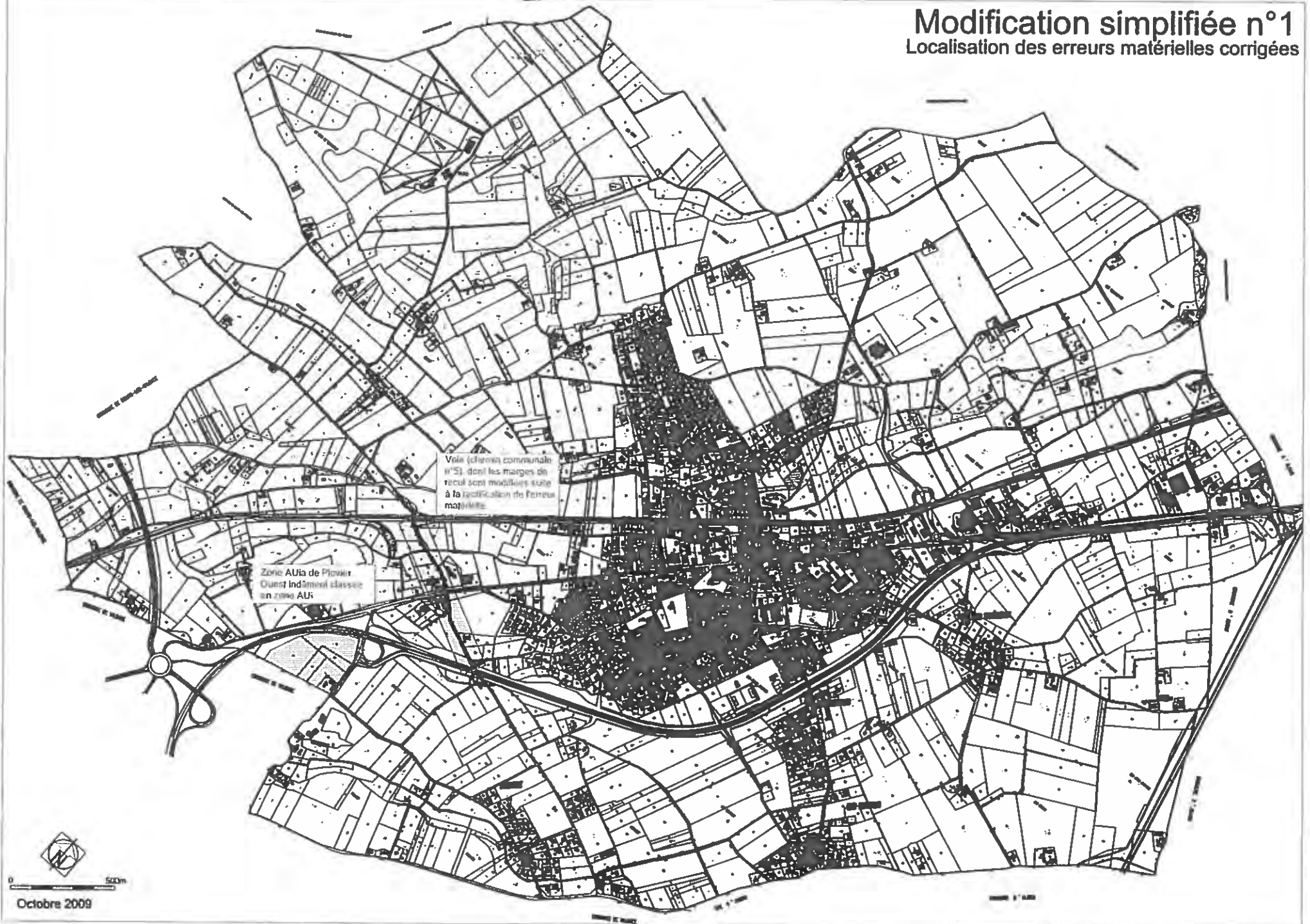
Dans le P.L.U. opposable avant la dernière révision, les reculs de part et d'autre de cette voie avaient été fixés à 25 m. Dans le cadre de la dernière révision, la commune avait demandé au maître d'œuvre de ramener ce recul à 10 mètres pour les terrains situés en bordure Nord de la voie, dans sa portion située entre l'avenue de Provence, à l'Ouest et la déviation de la R.N. 532 à l'Est. Cette réduction du recul était motivée par la préexistence d'un bâtiment qui présentait déjà un recul inférieure à 25 m et par souci de rentabilisation du terrain, dans un secteur qui ne présente pas d'enjeu d'élargissement de la voirie.

Sur les plans d'approbation du P.L.U., le recul a bien été ramené à 10 mètres en bordure Nord de la voie, mais entre l'avenue de Provence à l'Est et la voie de chemin de fer à l'Ouest. La réduction de la marge de recul a donc été inversée par rapport au souhait des élus.

Il a donc été décidé de corriger cette erreur matérielle en redéfinissant la marge de recul telle que cela avait été initialement décidé :

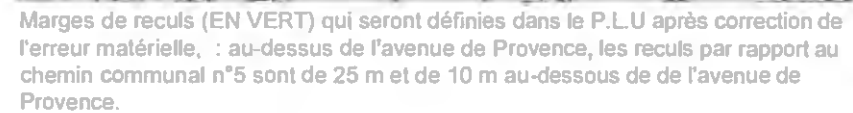
Modification simplifiée n°1

Localisation des erreurs matérielles corrigées



Rectification d'une erreur matérielle sur les marges de recul s'appliquant sur le Chemin communal n°5

Rectification d'une erreur matérielle sur les marges de recul s'appliquant sur le Chemin communal n°5



Octobre 2009

4. Erreur matérielle relative au classement en zone AUi au lieu de AUai du secteur de Plovier Ouest

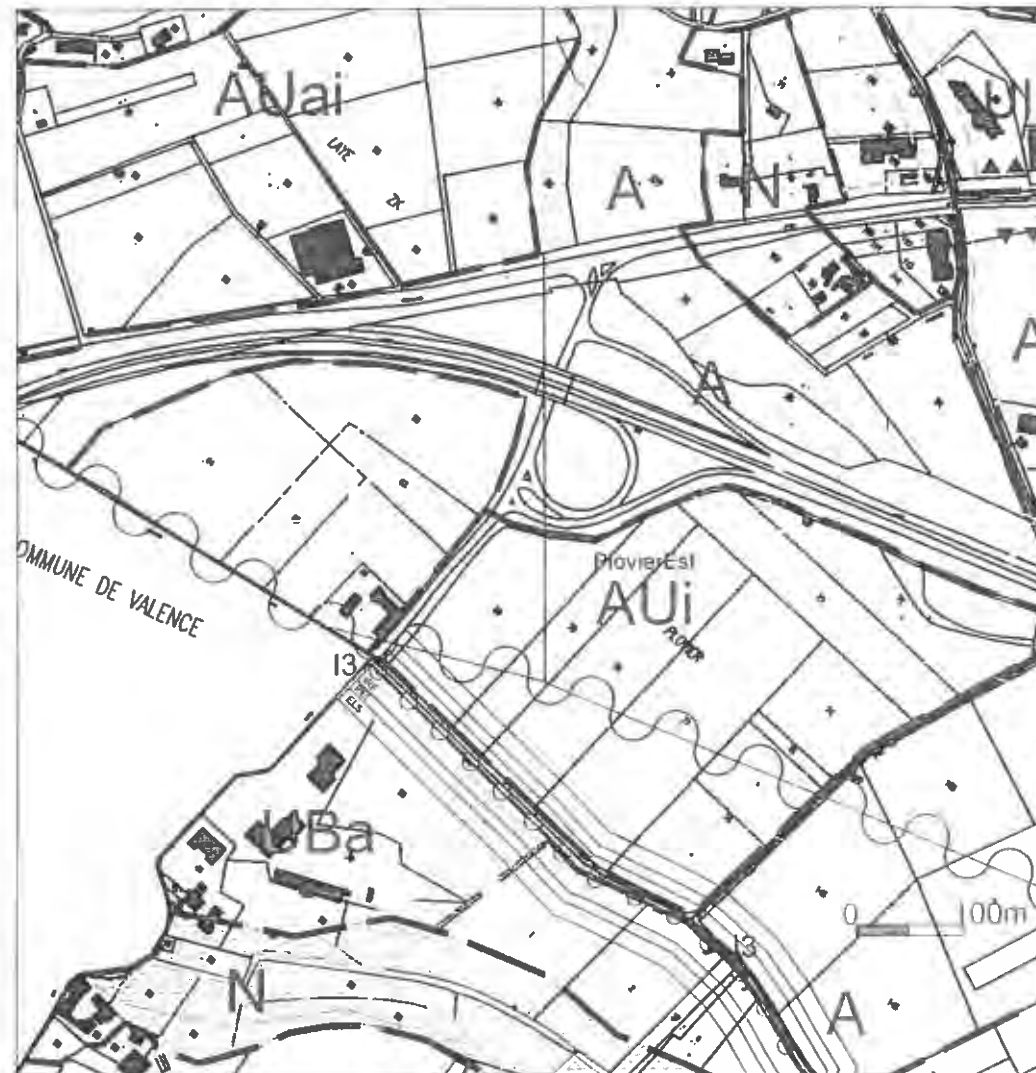
Suite à l'avis défavorable des personnes publiques associées sur le reclassement en zone AUai de la zone AUi de Plovier Est dans le projet de P.L.U. arrêté, à l'approbation, la zone AUi de Plovier Est a finalement été maintenue en zone AUi. Toutefois, lors de la réalisation du plan de zonage d'approbation, le bureau d'étude a aussi reclassé par erreur en zone AUi la zone AUai de Plovier Ouest, dont le maintien en l'état n'avait pas été contesté. Il a donc été décidé de corriger cette erreur matérielle en reclassant en zone AUai la zone AUi de Plovier Ouest.

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 du PLU

Rectification d'une erreur matérielle sur la zone AUia de Plovier Ouest



Sur le plan d'approbation, la zone de Plovier Ouest a été reclassée par erreur en zone AUi, au lieu de AUai



Le zonage après correction de l'erreur matérielle : le secteur de Plovier Ouest retrouve son zonage AUai



Octobre 2009

5. Erreur matérielle relatives aux articles 10 et 11 de la zone UB

Au cours de la révision du P.L.U., il est apparu nécessaire de limiter la hauteur des bâtiments à 9 mètres en zone UB, par souci de cohérence avec le tissu urbain existant propre à cette zone. Cependant, cette limite de hauteur constitue une contrainte importante pour les équipements publics, qui présentent le plus souvent, au regard de leurs fonctions (gymnase, salle polyvalente...), des gabarits importants et notamment des hauteurs souvent supérieures à 9 m.

Par ailleurs, la création d'édifices publics de gabarits supérieurs à ceux définis de manière générique dans la zone UB ne remet pas en cause la cohérence du tissu urbain, elle la renforce même, en orientant l'espace bâti par la création de « bâtiments publics repères » qui organisent l'ensemble bâti sans remettre en cause sa structure globale. Cette réflexion vaut aussi pour l'aspect extérieur des constructions, ou les édifices publics peuvent légitimement présenter un aspect extérieur différent de celui défini pour les autres types de bâtiments.

Il avait donc été décidé, en cohérence avec l'article R123-19, de ne pas imposer de règles de gabarits ni d'aspect extérieur spécifiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si cette décision a été retranscrite dans le règlement du P.L.U. aux articles UB 6, UB 7 et UB 14, elle ne l'a pas été aux articles UB 10 et UB 11. Cette erreur matérielle est donc corrigée de la manière suivante :

Nouvelle rédaction de l'article UB 10 (la rectification de l'erreur matérielle apparaît en rouge)

ARTICLE U.B 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres. Toutefois, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nouvelle rédaction de l'article UB 11 (la rectification de l'erreur matérielle apparait en rouge)

ARTICLE U.B 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles d'aspect extérieur des constructions déclinées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
 - La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 %. Toutefois, dans le secteur UBc, les pentes de toit ne sont pas réglementées.

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles pourront être constituées :

- . Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,6 mètres
- . Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Département de la Drôme

Saint Marcel les Valence

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREFECTURE DE LA DRÔME
30 MARS 2009
ENVIRONNEMENT



Février 2009
Approbation

I_Rapport de présentation

Modification simplifiée N°2
8/04/2010

p 53

PREAMBULE

Le P.L.U. traduit une politique locale volontariste en matière de planification urbaine et de développement durable, au moyen de réponses qui tiennent compte des spécificités locales et des enjeux définis par la loi, notamment au travers des articles L110 et 121-1 du code de l'urbanisme.

Il s'agit pour la commune (notamment au regard de l'article L 121-1) :

d'assurer l'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,

de permettre une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement 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, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Il s'agit également :

d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, 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, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

Le P.L.U. s'inscrit dans une logique de développement durable.

C'est-à-dire, « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Outre ces principes généraux, la révision du P.L.U. s'inscrit dans les objectifs de sa récente élaboration de 2004 :

- *Trouver une adéquation entre l'offre en terrains constructibles et la pression foncière qui s'exerce sur le territoire communal, pour lutter contre les déséquilibres,*
- *Conforter le centre dans le cadre d'opérations d'urbanisme,*
- *Ouvrir de nouvelles perspectives en matière de développement économique et d'emploi, en parallèle au développement de la construction de logements, dans une logique d'équilibre entre habitat et activités,*
- *Mettre en adéquation urbanisation et besoins en équipements.*

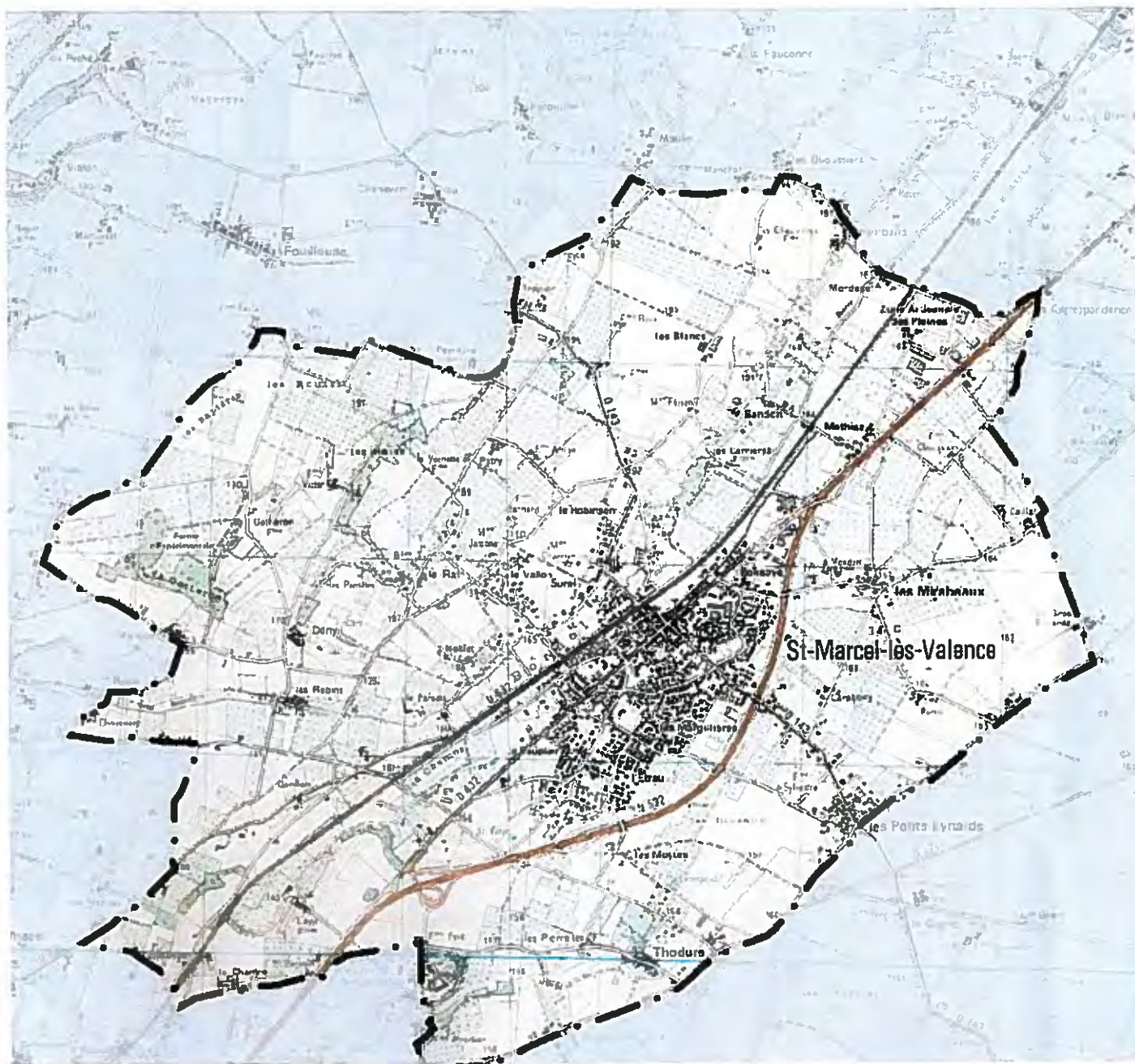
La mise en application du P.L.U. récemment élaboré, au regard des évolutions les plus récentes du code de l'urbanisme, a mis en évidence un certain nombre d'adaptations et modifications à y apporter sans pour autant revenir sur les principes fondamentaux déclinés plus haut (rédaction des articles 1 et 2 des zones urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble et utilisation de l'article L123-2-d du code de l'urbanisme, en vue de favoriser la production de logements locatifs notamment).

En outre, plusieurs zones constructibles avaient, faute de réseau public suffisamment dimensionné à leur périphérie immédiate, été « mises en attente ». Les réseaux ayant été réalisés, ces zones peuvent aujourd'hui légitimement être reclassées en zone constructible. Par ailleurs, des extensions ponctuelles de zones constructibles, qui ne remettent pas en cause l'économie générale du P.L.U. actuel et la définition de nouvelles règles pour permettre la création d'équipements d'intérêt collectifs font également partie de la présente révision du P.L.U.

La révision n'a donc pas pour ambition de remettre en cause la logique et les objectifs de développement définis dans le P.L.U. actuel, mais d'apporter au document d'urbanisme un certain nombre d'adaptations nécessaires à la mise en œuvre de ces objectifs. C'est l'accumulation de ces adaptations qui a conduit la commune à choisir la procédure de révision complète du P.L.U., pour éviter la multiplication des dossiers de modification et de révision simplifiée et ainsi assurer une concertation la plus lisible et la plus transparente possible, au travers d'une procédure globale.

Chapitre I

Le diagnostic



0 1Km



1. SITUATION – ENVIRONNEMENT- SITES ET PAYSAGES

1.1 SITUATION

La commune de SAINT MARCEL LES VALENCE, qui s'étend sur 1.475 hectares est située dans la plaine de Valence à l'Est de l'agglomération valentinoise et à 11 kilomètres de Romans Péage de Roussillon, le long de la RN 532.

Plusieurs grandes voiries ont considérablement changé le contexte économique et le fonctionnement de la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE :

- *la déviation de la RN 532 par l'Est de l'agglomération,*
- *la mise à 2 fois 2 voies de la RN 532 qui assure la liaison entre l'autoroute A49 et la déviation de Valence,*
- *la déviation de Valence par le RN 7 raccordée au Nord à la RN 7 et à l'A7 au droit de l'échangeur Bourg lès Valences,*
- *la gare TGV implantée sur la commune limitrophe de Alixan.*

La synergie entre ces grandes infrastructures donne à la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE, comme à tout ce secteur un rôle économique et de service valorisé notamment dans le cadre de Rovaltain qui regroupe les communautés de communes du pays de Romans et Canton de Bourg de péage et 10 communes.

Rovaltain est chargé de l'aménagement des terrains concernés par la gare de Valence TGV dont une partie importante se trouve sur le territoire de SAINT MARCEL LES VALENCE (dans le cadre d'une ZAD).

Ce projet de développement est inscrit dans le XII^e contrat de Plan Etat Région au titre de sa fonction d'entraînement et de structuration de l'espace.

Avec 4.114 habitants en 1999, la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE a également une fonction résidentielle qui ne dément pas compte tenu de la pression foncière et immobilière due à la proximité des agglomérations de Valence et de Romans Bourg de Péage, accentuée par la rapidité des déplacements.

1.2 LA GEOGRAPHIE

La commune de SAINT MARCEL LES VALENCE appartient à la plaine valentinoise. Son territoire peut être subdivisé en trois entités avec des caractères particuliers :

- La plaine proprement dite occupe le Sud-Est avec les hameaux de Thodure, Les Petits Eynards, Mirabeaux.
Il s'agit d'un secteur quasiment plat en continuité de la plaine d'Alexan et de Montelier.
L'altitude varie très légèrement de 153 m à 167 m au lieudit Les Plaines, route de Romans.
La Barberolle draine cet ensemble homogène dans ce contexte très horizontal, les débordements de la rivière occupent une large surface.

- Le plateau Nord : les Oboussiers, Dony et Gotheron
Ce plateau domine la plaine avec une différence de niveau de 30 à 40 mètres. Il s'agit de l'une des terrasses successives qui caractérisent la plaine de Valence, remodelée par l'hydrographie.
Le raccordement avec la plaine alluviale se fait en pente douce côté Bourg Lès Valence, alors que la cassure est bien plus nette au droit de SAINT MARCEL LES VALENCE formant une côtière orientée vers le Sud-Est bénéficiant de vues vers le Vercors et d'un ensoleillement optimum. C'est par définition un secteur attractif pour l'habitat qui s'est développé sur le plateau en l'absence de structure bien définie et malgré le manque de liaison avec le centre.

- La côtière et le site de Saint Marcel
Le bourg de Saint Marcel est situé à la charnière de la plaine et du plateau, le centre lui-même étant situé au droit du carrefour RN 532 – RD 143 qui monte sur le plateau.
Le bourg s'est développé d'une façon linéaire le long de la voie de transit (RN 532) qui longe le pied de la côtière.
Les contraintes du relief sont donc importantes côté Nord, et accentuées par les coupures des infrastructures qui longent ce pied de côtière : voie ferrée et déviation.
Il n'y a pas, par contre, d'obstacle topographique majeur à l'expansion de l'urbanisation côté Sud si ce n'est la présence de la déviation qui constitue un mur qui n'est franchissable qu'en quelques points : rue de l'Etrau, rue des Monts du Matin, rue des Petits Eynards, rue des Mirabeaux.

1.3 LE PAYSAGE

Le paysage est issu directement de la morphologie contrastée du site de SAINT MARCEL LES VALENCE.

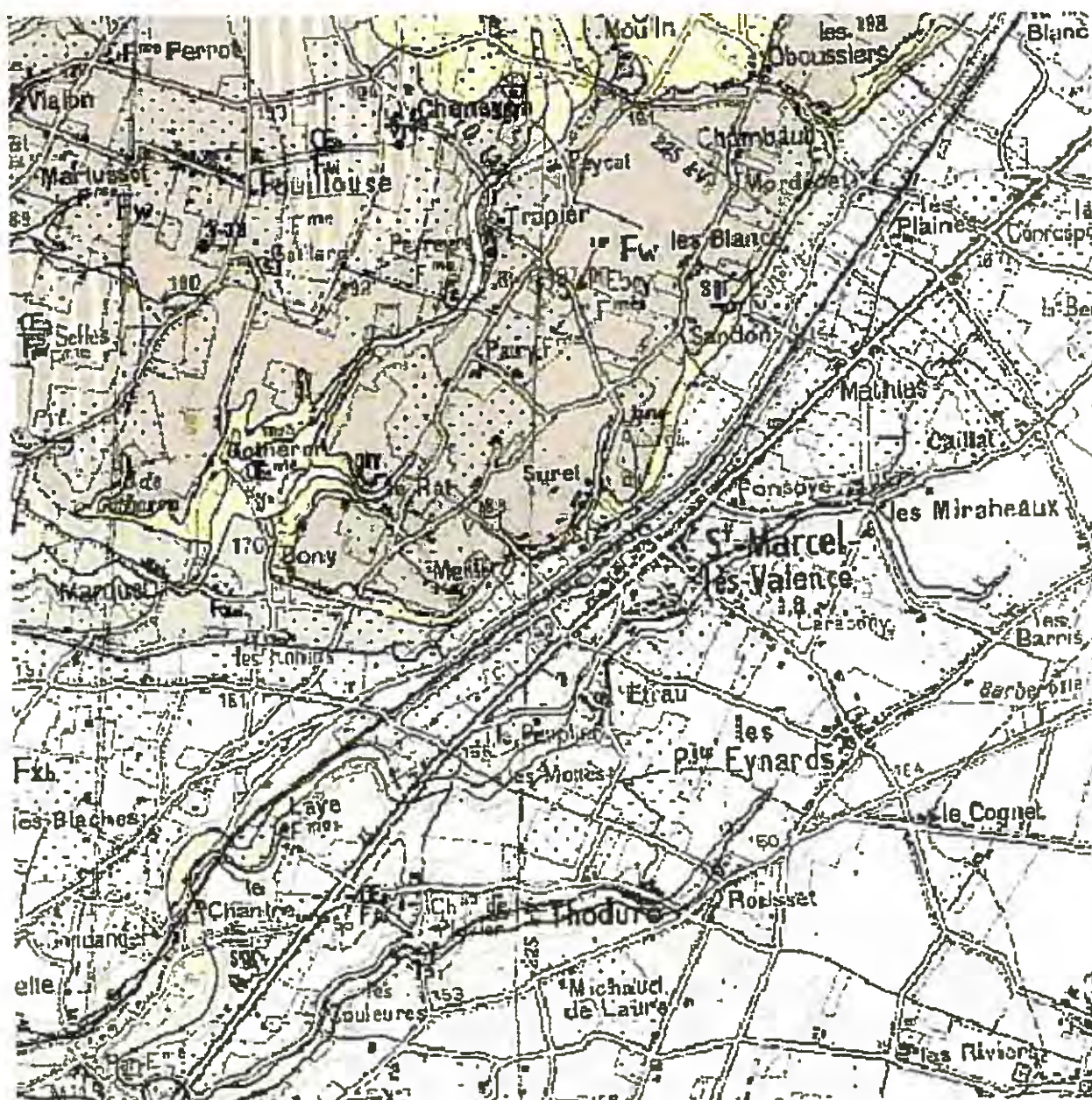
On peut distinguer trois entités :

LA PLAINE

Largement ouverte le paysage est caractérisé par :

- Des vues lointaines vers le massif du Vercors qui constitue un front continu vers l'Est.
- Un usage agricole des terres où dominant les arbres fruitiers.

Saint-Marcel-lès-Valence : Carte géologique



Echelle: 1/40.000

A U

agence hubert thiébaut
13, rue des émeraudes 69006 lyon
04 37 24 01 26 t 04 78 24 09 78
archiurba@wanadoo.fr



La présence de plusieurs hameaux à l'origine agricoles : Thodure, Les Eynards, Mirabeaux. Ces hameaux sont denses, le bâti est massif et sans être véritablement continu, les maisons comportent une façade à l'aplomb de la rue ou de l'espace public et à l'arrière cour et jardin.

- Un développement récent de maisons individuelles soit sous forme de lotissement soit au coup par coup. Ce développement s'est fait d'une façon linéaire le long des principales voies en direction des Eynards, le long de la RD 143 vers le Montelier, autour des hameaux de Thodure et des Mirabeaux.

Il y a là un risque évident de banalisation du paysage dans un contexte de pression foncière et de déprise du secteur arboricole.

La forme urbaine majoritaire : maisons isolées, au milieu de parcelles de 1000 m² en moyenne, n'a aucun rapport avec l'organisation traditionnelle des hameaux ruraux qui ont servi de prétexte à ce développement.

LE PLATEAU

Essentiellement agricole, le paysage est également très ouvert et marqué par un mitage de constructions qui parsèment le territoire.

Ce mitage n'est pas récent mais porte un préjudice grave à la qualité du paysage du plateau.

Les grandes parcelles sont pour l'essentiel en vergers, quelques bosquets d'arbres ponctuent ce paysage et le subdivisent.

L'habitat s'est également développé sur le plateau sous forme de lotissements successifs et de maisons au coup par coup formant ainsi un véritable quartier dont la relation avec le bourg de Saint Marcel se fait par l'intermédiaire de la RD 143 et d'un passage sous la voie ferrée au droit du quartier de Cessieux derrière la Mairie.

LA CÔTIÈRE ET LE BOURG

La côtière est soulignée dans le paysage par une ligne de boisements en particulier dans la partie Nord.

Elle structure le paysage rapproché d'une façon considérable.

Le bourg s'est développé au pied de cette côtière en plusieurs phases :

- Un tissu urbain sur la zone horizontale juste au pied de la côtière et le long de la voie de transit support essentiel de la vie économique et des services.
La Chapelle de Surel du XII^e, les maisons alignées le long de la rue de la Liberté sont les témoins de cette première implantation urbaine.
- La voie de transit s'est ensuite déplacée sur le tracé de l'actuelle avenue de Provence. Le développement urbain linéaire s'est accentué le long de cette voie pour prendre la forme d'un bâti continu, à l'alignement de l'espace public avec un épannelage à R + 2. Les commerces sont implantés au rez de chaussée des bâtiments.

Le paysage



La cote est soulignée par des boisements.



Les développements récents de l'habitat à l'entrée sud de la ville.



La déviation de la RN 532 passe dans la plaine alluviale et limite l'urbanisation d'une façon précise. A l'EST, les contreforts du Vercors.



Le Vercors forme un fond de paysage à la plaine alluviale vers l'Est.



Dans la plaine, les hameaux ruraux adoptent une forme groupée et dense avec des constructions à l'alignement.



Le paysage



Lebourg original.



Le tissu urbain linéaire du centre, le long de l'ex-RN 532 (Avenue de Provence).

- Le développement en épaisseur de ce tissu urbain très caractéristique s'est fait récemment sur la base de voies de desserte issues directement de la structure rurale du territoire et d'une juxtaposition d'opérations souvent sans liens entre elles : lotissements en impasses.
Ces opérations ont engendré un paysage totalement opposé au paysage traditionnel du bâti dense et continu d'origine sur le principe de maisons individuelles quelquefois organisées en groupements mais le plus souvent isolées sur des terrains de surfaces identiques.
Une conséquence de cette prolifération de maisons individuelles est la création d'un paysage uniforme et l'absence de lisibilité du tissu urbain où ne subsistent que de rares repères comme le hameau d'Etrau qui s'est retrouvé englué dans ce tissu urbain pauvre et indifférencié.
- Actuellement, la progression de ce tissu urbain est bloquée par la présence de la déviation de la RN 532 qui circonscrit l'agglomération dans une large boucle qui s'avance dans la plaine alluviale.
Des excroissances de l'agglomération se sont développées, on l'a vu, le long des voies qui convergent vers le centre-bourg sur la base des hameaux existants.

En ce qui concerne le paysage on peut également dire que les deux premières entités, plaine et plateau, sont en mutation à la fois parce que l'utilisateur principal de ces espaces, l'arboriculture, est actuellement en crise et d'autre part parce que l'urbanisation progresse au détriment de l'arboriculture soit sous une forme organisée :

→ zones d'activités, grandes infrastructures, excroissances autour des hameaux,

soit sous une forme insidieuse :

→ mitage généralisé du territoire.

1.4 L'ENVIRONNEMENT (état actuel)

Le territoire communal est extrêmement artificialisé par l'agriculture intensive, l'urbanisation, la densité et l'importance des voies de communication. L'intérêt naturaliste est donc très réduit. Cependant le ruisseau de la Barberolle et ses abords, les bosquets de Thodure et de Plovier, le rebord de terrasse en partie boisée au quartier des Champs, quelques boisements et éléments relictuels de haies constituent les espaces encore dignes d'intérêt. Cet intérêt réside non pas dans leur valeur intrinsèque plutôt modeste mais plutôt dans leur rareté au sein d'un milieu qui est globalement très pauvre.

Les enjeux résident donc dans la conservation ou la restauration de ces quelques éléments naturels restants :

- ripisylve le long de la Barberolle dont l'espace inondable sera classé en zone naturelle inconstructible où on devra pouvoir laisser divaguer librement les cours d'eaux,
- espaces boisés linéaires le long de la côtière qui sépare le plateau de la plaine alluviale.

○ La zone inondable de la Barberolle

La commune de SAINT MARCEL LES VALENCE est soumise au risque d'inondation de la Barberolle, crue de type torrentiel avec montée des eaux rapides et durée de submersion assez courte. La dernière crue importante de la Barberolle a eu lieu en 1999 mais la crue la plus marquante reste celle de 1993 qui a touché le quartier de Thodure et le secteur de la ferme Pradier.

En l'absence de PPRI et sachant qu'il n'y a pas d'études sur la Barberolle dans la traversée de SAINT MARCEL LES VALENCE ce sont les zones inondables constatées sur le terrain et cartographiées dans le dossier communal de synthèse qui sont intégrées dans le projet du PLU en continuité du PLU actuel.

Dans les secteurs inondables le PLU n'ouvrira pas de nouvelles zones à l'urbanisation et n'autorise pas de densification des zones déjà urbanisées. La zone inondable est repérée sur le document graphique du PLU et classée en zone naturelle N inconstructible.

○ L'eau potable

La commune est adhérente au Syndicat Intercommunal des Eaux de la Plaine de Valence.

L'approvisionnement est satisfaisant en qualité et en quantité.

Le captage des Petits Eynards, implanté sur la commune de Alixan et constitué de deux forages profonds dans la molasse appartenant au Syndicat Intercommunal des Eaux de la Plaine de Valence présente un Périmètre de Protection Rapprochée qui se développe pour partie sur SAINT MARCEL LES VALENCE et qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique.

Par ailleurs, il convient de souligner la présence du captage des Couleures propre à la commune de Valence mais situé à proximité immédiate de SAINT MARCEL LES VALENCE.

Ce captage ne bénéficie pas pour l'instant d'une protection au titre d'une servitude d'utilité publique. Toutefois la procédure de protection est en cours et un rapport hydrogéologique. La note de servitudes et le plan parcellaire sont élaborés et conduisent à définir un Périmètre de Protection Rapprochée et un Périmètre de Protection Eloignée qui porte pour partie sur SAINT MARCEL LES VALENCE.

○ L'assainissement

La commune de SAINT MARCEL LES VALENCE fait partie de l'agglomération assainissement de Valence délimitée par l'arrêté préfectoral n° 864 du 20 janvier 1997.

L'arrêté préfectoral n° 1908 du 18 mai 2000 fixe les objectifs de réduction des flux de substances polluantes à respecter pour cette agglomération avec pour échéance le 31/12/2000.

Cet arrêté n'autorise aucun rejet par temps sec dans la Véore, la Barberolle et ses affluents. Cette prescription est effective depuis la mi 2003 puisque la station d'épuration communale a été court-circuitée les eaux usées du chef-lieu étant maintenant raccordées au collecteur de la couronne valentinoise aboutissant à la station d'épuration de Valence. Cet arrêté préfectoral demande également que soient traitées les eaux pluviales collectées par les réseaux unitaires consécutives à une pluie de 10 mm et rappelle la nécessité de disposer d'un zonage assainissement développant les aspects assainissement collectif, assainissement non collectif et eaux pluviales.

Ce zonage d'assainissement a été réalisé par le SIACV. Il est joint au dossier du PLU.

○ Le bruit

La commune de SAINT MARCEL LES VALENCE est traversée par cinq infrastructures de transports terrestres classées au titre de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit :

- La route nationale RN 532 classée en catégorie 2 sur la totalité de la traversée de la commune du PR 5.000 (giratoire des Couleures situé au Sud de la commune) au PR 10.050 (limite Nord-Est), en type de tissu ouvert ; la largeur affectée par le bruit est de 250 m .
- La déviation de Bourg lès Valence (RN 7) classée en catégorie 2 sur sa totalité ; la largeur affectée par le bruit est de 250 m .
- La Route Départementale RD 432 :
 - . classée en catégorie 3 en type de tissu ouvert, du PR 2.000 (giratoire des Couleures) au PR 4.97 ; la largeur affectée par le bruit est de 100 m
 - . classée en catégorie 2 en type de profil en "U", du PR 4.97 au PR 5.186 (giratoire au nord-est de la commune) ; la largeur affectée par le bruit est de 250 m
 - . classée en catégorie 3 en type de tissu ouvert, du PR 5.186 au PR 5.394 (giratoire au Nord-Est de la commune), la largeur affectée par le bruit est de 100m.
- La ligne de TGV classée en catégorie 1 en type de tissu ouvert ; la largeur affectée par le bruit est de 300 m.
- La ligne de chemin de fer "Valence-St Marcel" classée en catégorie 2 en type de tissu ouvert ; la largeur du secteur affectée par le bruit est de 250 m.

○ Les carrières

Il existe quatre carrières en activités sur la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE /

- Le site des Chaumettes d'une superficie de 6ha environ qui a une autorisation d'extraction de sables et graviers alluvionnaires jusqu'en 2011 ;
- Le site de Dony d'une superficie de 3ha environ qui a une autorisation d'exploitation de sables et graviers alluvionnaires jusqu'en 2011 ;
- Le site des Barris d'une superficie de 5ha environ qui a une autorisation d'exploitation de sables et graviers alluvionnaires jusqu'en 2016 ;
- Le site des Blancs d'une superficie de 5ha environ qui a une autorisation d'exploitation jusqu'en 2010.

Les deux carrières autorisées aux lieudits Nourrat et Dony ne sont plus exploitées. Elles peuvent être reclassées en zone agricole.

○ La forêt

Le couvert végétal est très réduit sur la commune, la trame végétale n'a plus qu'un caractère résiduel face à l'urbanisation et surtout à l'importance des espaces agricoles qui occupent l'espace de la plaine et du plateau.

La végétation souligne néanmoins le relief et les éléments naturels (talwegs, talus ...).

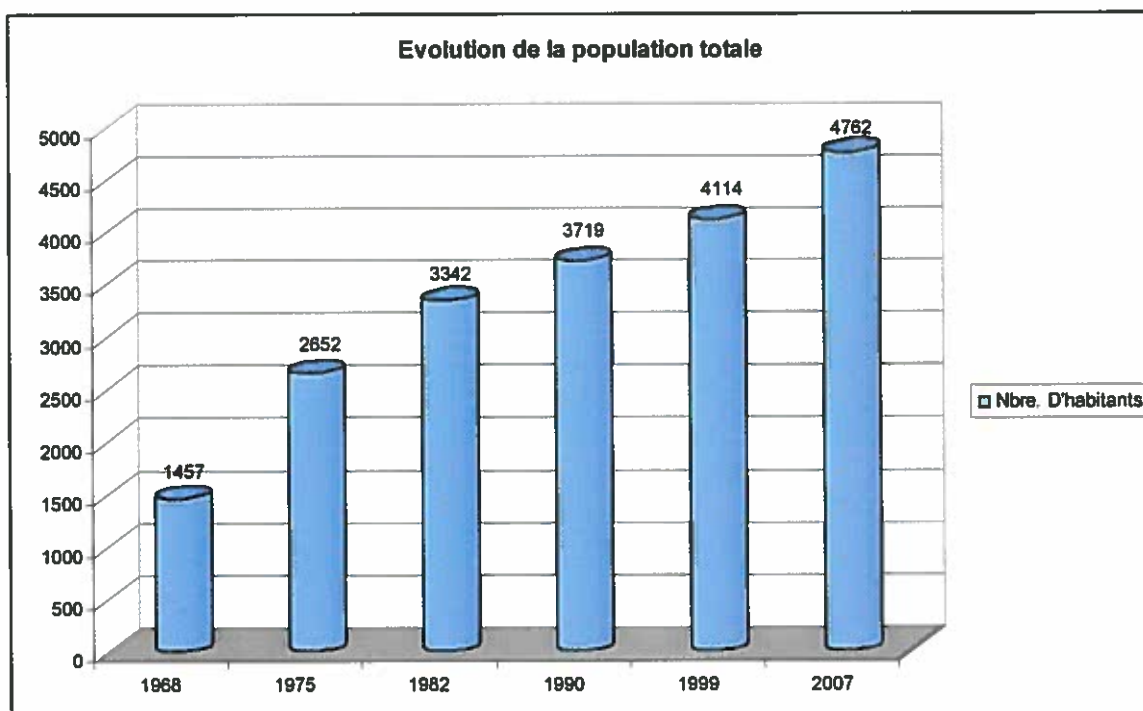
Les boisements les plus importants couvrent les coteaux surtout dans la partie Nord en limite de Chateauneuf d'Isère et dans la partie Ouest (bois de Gotheron).

2. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La commune a connu un taux de croissance de 1,13% par an jusqu'en 1999.

Depuis, 246 logements supplémentaires ont été construits

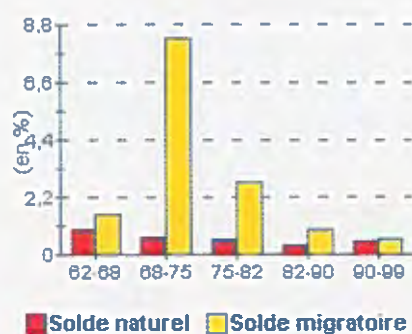
La population de 4.114 habitants en 1999 est de à 4.762 habitants en 2007.



Cette progression est due pratiquement pour moitié à l'excédent naturel et à l'excédent des entrées sur les sorties de population. Ce retour à l'équilibre contraste avec les périodes précédentes et notamment la période 1968 à 1982 qui ont vu la population s'accroître sur la base d'un excédent migratoire très important.

Composantes du taux de variation

Taux annuel moyen



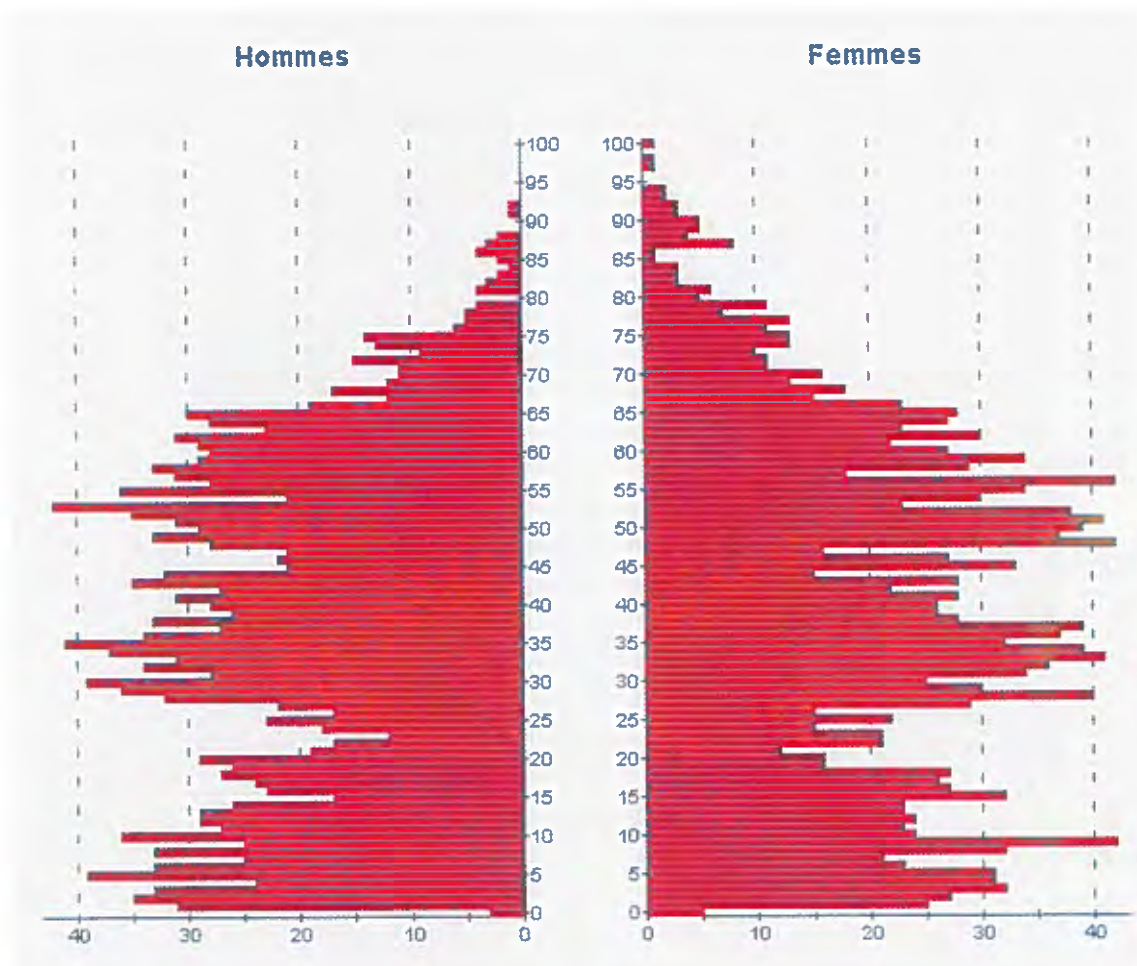
Le taux de croissance annuel avait été de 8,97% entre 1968 et 1975 pour redescendre à 3,34% entre 1975 et 1982.

La réduction de ce taux s'explique pour une part par la pénurie de terrain constructible.

Taux démographiques (moyennes annuelles)

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	2,51 %	8,97 %	3,34 %	1,34 %	1,13 %
- dû au solde naturel	0,99 %	0,68 %	0,55 %	0,40 %	0,53 %
- dû au solde migratoire	1,52 %	8,28 %	2,79 %	0,94 %	0,59 %
Taux de natalité pour 1000	19,70	15,40	12,10	9,90	11,00
Taux de mortalité pour 1000	9,90	8,60	6,50	5,90	5,60

Entre 1999 et 2007, le taux d'évolution global est d'environ 1,85 % par an. Les chiffres du dernier recensement ne permettent toutefois pas de faire la distinction entre ce qui relève du solde naturel et du solde migratoire.



La population, compte tenu des taux de croissance récents, est relativement jeune.

Les 169 habitants qui ont 75 ans ou plus ne représentent que 4,1% de la population alors que cette proportion est de 8,2% dans le département. Les 1.059 jeunes de moins de 20 ans représentent 25,7 % de la population à comparer au 25,4% dans le département.

DES ENJEUX FONDAMENTAUX

Après des phases de forte croissance et un ralentissement dans la décennie 90-99, faute de terrain à bâtir, la commune doit adopter un rythme moyen et surtout doit se donner les moyens de maîtriser le rythme d'urbanisation dans le temps.

La diversification de l'offre de logements déjà engagée avec la création d'un secteur locatif et la mise en place des solutions alternatives à la maison individuelle doit également être poursuivie.

3. LE LOGEMENT

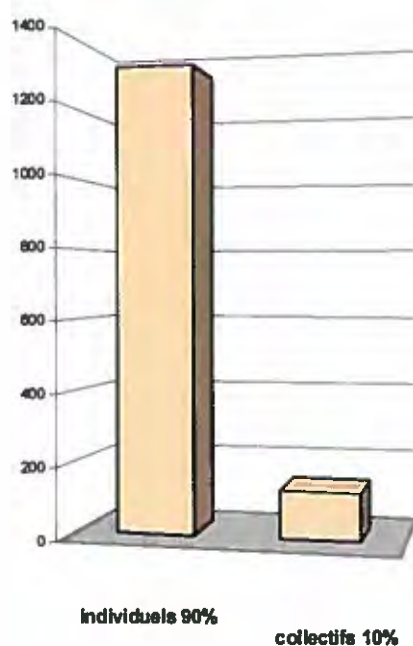
La commune de SAINT MARCEL LES VALENCE comptait 1.815 logements en 2007.

Ensemble des logements par type		
Types de logement	2007	%
Ensemble	1.815	100,0
dont :		
Résidences principales	1.535	84,6
Résidences secondaires	18	1,0
Logements vacants	61	3,4%
dont		
Logements individuels	1.397	84,6
Logements dans un immeuble collectif	267	14,7

Depuis 1999, date du recensement, il faut ajouter :

ANNEES	MAISONS	LOGEMENTS	LOTISSEMENTS ou IMMEUBLES
1999	32		Abricotine – Papillons – Jardins des Petits Eynards
2000	66	7 + 3	Maraîchère – Blés d'Or - Forsythias
2001	24	11 + 3	Vergers de Surel - Forsythias
2002	41	18	Domaine de l'Etrau – Clos des Pêcheurs
2003	7	15	Saint Appolinaire – Domaine de l'Etrau – Clos des Pêcheurs
Total	170	57	

Répartition des résidences principales par type de logement



Statut d'occupation des résidences principales



Résidences principales selon le statut d'occupation				
	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	1 469	100,0 %	21,0 %	3 949
Propriétaires	1 110	75,6 %	17,5 %	2 984
Locataires	317	21,6 %	43,4 %	882
dont :				
Logement non HLM	204	13,9 %	20,0 %	548
Logement HLM	112	7,6 %	133,3 %	333
Meublé, chambre d'hôtel	1	0,1 %	-66,7 %	1
Logés gratuitement	42	2,9 %	-12,5 %	83

LE PARC LOCATIF SOCIAL PUBLIC ET PRIVE

La commune de SAINT MARCEL LES VALENCE compte au 31/12/2001, 158 logements sociaux répartis comme suit :

ANAH	0
ANAH PST	1
FOYER	35
PALULOS COMMUNALE	0
PLA insertion	0
Logements Conventionnés PLA-PLUS	122
Parc total	158

Par rapport au nombre de résidences principales le ratio des logements locatifs sociaux est de 10,7% (158/1469).

Il n'existe pas de logements financés en PLAI ni en PALULOS communale.

Bien que la commune ne soit pas incluse dans le programme local de l'habitat de Valence, elle est intégrée dans le contrat de ville de l'agglomération valentinoise.

Elle est donc à ce titre, engagée dans les politiques de l'habitat exprimées dans ce contrat.

LES ENJEUX

Dans ces conditions, compte tenu du niveau de représentativité du parc social, la commune devra décliner une politique du logement locatif public sur l'agglomération et la traduire de manière opérationnelle.

Par une politique foncière active qui permettra la programmation d'opérations de logements locatifs sociaux adaptés à l'ensemble des couches sociales.

Par l'organisation de la mixité sociale.

4. LES EMPLOIS ET LES ACTIVITES

Parmi les 4.114 habitants de la commune 1.968 sont actifs :

- 1.042 hommes
- 926 femmes

En 1999 au moment du recensement 182 de ces actifs cherchent un emploi et 1.780 travaillent.

Parmi ces personnes qui ont un emploi :

- 283 exercent une profession à leur compte
- 1.497 sont salariées

Seule une petite minorité de ces actifs exerce dans la commune. 1.346 personnes vont travailler en dehors.

Population active ayant un emploi			
	1999	Evolution de	
		1990 à 1999	1982 à 1990
Ensemble	1 780	8,7 %	15,8 %
Hommes	967	2,9 %	8,3 %
Femmes	813	16,6 %	27,7 %

Population active ayant un emploi par statut		
	1999	Evolution de 1990 à 1999
Salariés	1 497	5,9 %
Non salariés	283	26,9 %
dont :		
- Indépendants*	140	55,4 %
- Employeurs*	104	
- Aides familiaux	39	-40,9 %

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	1 780	8,7 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	434	-10,1 %
%	24,4 %	-5,1 points
* dans 2 communes différentes :	1 346	16,6 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	1 192	11,1 %
- de départements différents	154	90,1 %

Emplois au lieu de travail par secteur d'activité				
	1999		dont	
	Nombre	%	Femmes(%)	Salariés(%)
Ensemble	1 355	100,0 %	42,7 %	86,6 %
Agriculture	61	4,5 %	6,6 %	52,5 %
Industrie	338	24,9 %	29,0 %	96,4 %
Construction	56	4,1 %	14,3 %	78,6 %
Tertiaire	900	66,4 %	52,1 %	85,8 %
dont:				
commerce	256	18,9 %	28,5 %	82,8 %
services entreprises	133	9,8 %	33,8 %	78,9 %
services particuliers	77	5,7 %	84,4 %	58,4 %

Emplois au lieu de travail par catégorie socioprofessionnelle		
	Ensemble	
	Nombre	%
Ensemble	1 355	100,0 %
Agriculteurs exploitants	29	2,1 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	108	8,0 %
Cadres, professions intellect. supérieures	117	8,6 %
Professions intermédiaires	311	23,0 %
Employés	364	26,9 %
Ouvriers	426	31,4 %

L'ACTIVITE AGRICOLE

Il y a actuellement 50 exploitations dont 30 professionnelles.

Les principales productions concernent :

- les fruits → 469 ha dont 310 de pêchers
- les céréales → 381 ha

Il s'agit d'une agriculture à caractère péri-urbain qui a subi de plein fouet la crise de la charca et les aléas climatiques.

Il y a donc une fragilisation de l'activité agricole sur la commune, la révision du PLU se fait donc dans un contexte difficile sur le plan économique.

On constate notamment un fort ralentissement de la culture arboricole au profit des céréales, laquelle apporte des revenus insuffisants pour permettre la pérennisation de ces exploitations.

Cependant, les potentialités de ce territoire restent fortes. Les équipements réalisés permettent de voir l'avenir (remembrement, irrigation). Les conduites d'irrigation appartiennent au Syndicat de la Bourne. Elles n'ont pas fait l'objet de servitudes de passage.

Une carte de localisation des sièges d'exploitation a été réalisée. Il en ressort que la majorité des sièges d'exploitation est logiquement située en zone agricole mais également que quelques sièges sont situés en zone urbaine ou dans la zone d'activités. La situation géographique de ces derniers peut être un obstacle ou un inconvénient pour leur développement.

La plupart des agriculteurs pensent poursuivre leur activité eux mêmes ou leurs enfants. Deux se prétendent indécis.

Certains ont évoqué la possibilité de recourir à une double activité. Il est cependant évident que des éléments extérieurs inconnus peuvent modifier ces appréciations.

La question de la reconversion des anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés a été largement évoquée, notamment dans ce contexte de déprise économique.

Un inventaire précis a donc été réalisé conjointement avec les services de la DDAF et de la Chambre d'Agriculture afin de déterminer quels bâtiments devaient faire l'objet d'une possibilité de changement d'affectation voire d'extension limitée.

Ce recensement a été traduit dans le paysage du PLU.

En ce qui concerne l'économie agricole :

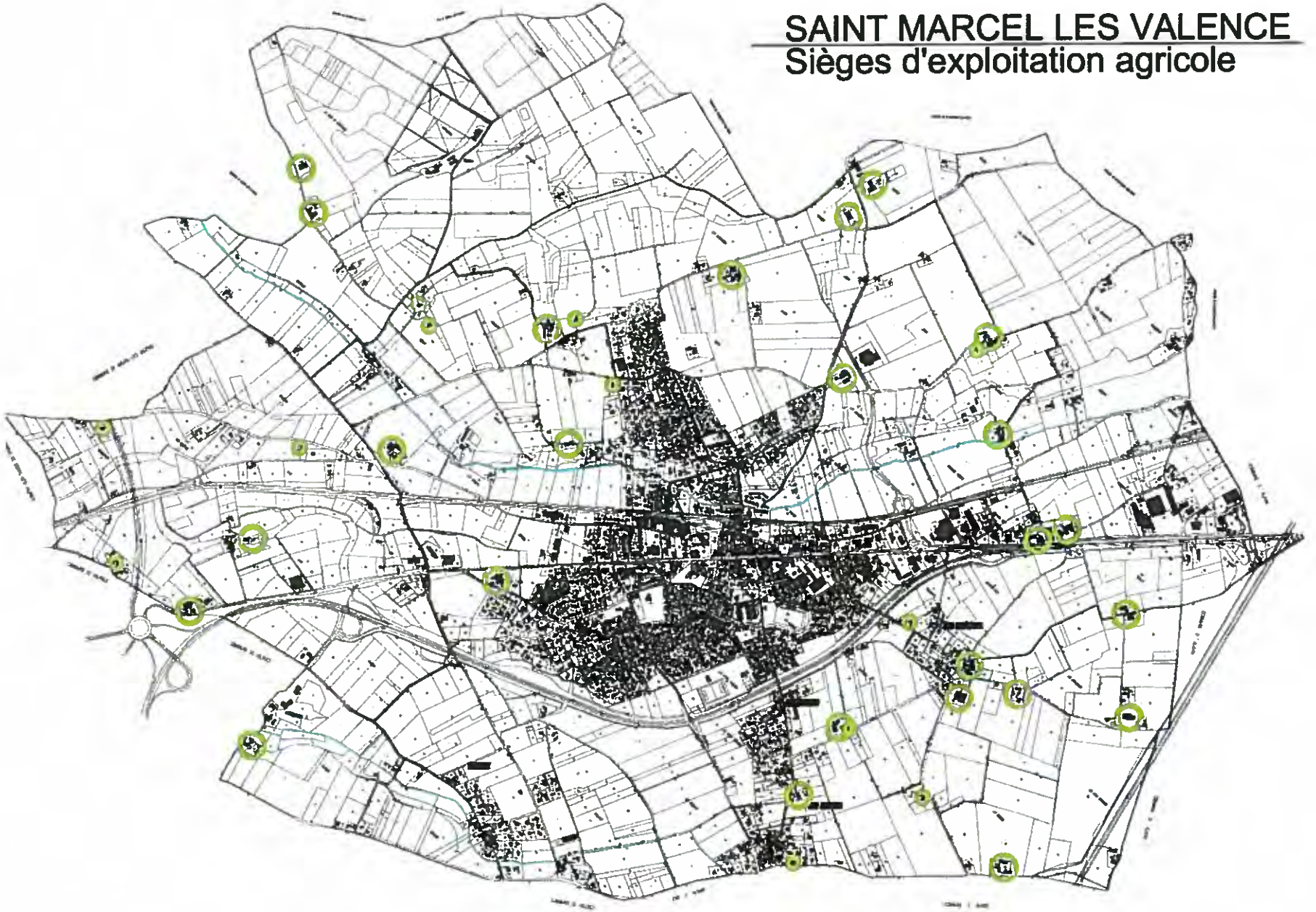
Les enjeux sont forts dans le contexte d'une mutation qui n'est pas encore terminée.

- ⇒ Conserver l'espace agricole et le protéger du mitage.***
- ⇒ Protéger les possibilités d'évolution de sièges d'exploitation en activités et pérennes.***
- ⇒ En même temps, se pose la question de l'utilisation des anciens bâtiments agricoles ou des bâtiments de fermes qui vont arrêter leurs activités.***

Il s'agit à la fois d'un problème patrimonial : conserver des bâtiments souvent de bonne qualité architecturale, mais en pisé, et d'un problème économique : une partie de la croissance de la population peut être logée dans ces gros bâtiments sans empiéter sur l'espace agricole utile.

SAINT MARCEL LES VALENCE

Sièges d'exploitation agricole



Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

Région : 82 - RHONE-ALPES
Département : 26 - DROME
Canton : 32 - BOURG-LES-VALENCE
Commune : 313 - SAINT-MARCEL-LES-VALENCE

Région agricole : 240 - PLAINES RHODANIENNES
Zone dévalorisée : 0 - Hors zone
Massif : 0 - Hors zone

1. Généralités					
Population totale en 1990*	3 798	Superficie totale*	1 608 ha		
en 1999*	4 190	Superficie agricole utilisée communale (7)	813 ha		
		Superficie agricole utilisée des exploitations (1)	1 678 ha		

* Source : INSEE, DGI

2. Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	49	44	30	22	24	32
Autres exploitations	37	32	30	3	3	5
Toutes les exploitations	86	76	60	14	16	21
Exploitations de 20 ha et plus	23	25	21	33	33	40

3. Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	86	76	60	1 190	1 168	1 078
Terres labourables	83	67	43	822	742	563
dont céréales	73	58	36	682	529	381
Superficie fourragère principale (3)	48	23	11	78	68	35
dont superficie toujours en herbe	5	5	0	5	5	20
Oleagineux	17	26	12	46	128	80
Plantes à parfum, aromatis., médic., condiment.	c	c	0	c	0	0
Légumes frais et pommes de terre	64	7	8	11	4	15
Vignes	58	15	5	18	3	3
Verger, 8 espèces	68	68	38	333	406	468
Jachères	4	10	22	3	15	81

4. Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovin	0	0	0	287	330	0
dont total vaches	5	3	0	26	18	0
Total volailles	73	24	11	28 240	23 100	410
vaches laitières	5	c	0	28	c	0
Total équidés	3	c	4	6	c	0
Chèvres	23	5	c	75	29	c
Bovins mères	4	5	c	58	78	c
Total porcins	6	0	0	8	14	0
Poules pondeuses	—	23	11	—	12 781	140
Poules de chair et coqs	38	c	9	8 080	c	168
Dinde et dinettes	3	3	c	6	11	c

5. Moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	58	49	32	648	638	692
Tracteurs	75	71	44	142	147	134
dont tracteurs de 80 ch DW et plus	c	6	16	c	6	20
Superficie irrigable	78	72	48	848	872	890
Superficie irriguée	71	68	48	513	648	713
dont maïs-grain et semence irriguée	38	33	26	175	188	138
dont vergers irrigués	—	—	25	—	—	472

6. Âge des chefs d'exploitation et des coexploitants

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	18	13	17
40 à moins de 65 ans	37	34	18
65 ans et plus	31	25	22
Total	86	82	57

7. Population - Main d'œuvre

	Effectif ou UTA (4)		
	1979	1988	2000
Créés et coexploitants à temps complet	38	49	32
Pop. familiale active sur les expl. (5)	217	149	94
UTA familiales (4)	108	82	57
UTA salariées (4) (6)	63	91	117
UTA totales (y.c. ETA-CUMA) (4)	173	184	174
UTA main d'œuvre occasionnelle	31	53	90

8. Statut

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	80	69	40

9. Divers

	S1 ou S2 ou C		
	1979	1988	2000
S1 : superficie (ha)	—	—	—
S2 : superficie (m2)	—	—	—
C : capacité (place)	—	—	—
Abatteur (S1)	4	16	92
Pêcher et nautisme (S1)	275	231	210
Moyen (S1)	—	—	c
Bâtiments volailles de chair (S2)	—	c	c
Capacité en poules pondeuses (C)	—	—	0

Précisions méthodologiques

- (1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.
- (2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalents té.
- (3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.
- (4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.
- (5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille ou chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.
- (6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.
- (7) Les superficies renseignées ici sont celles qui sont localisées sur la commune.

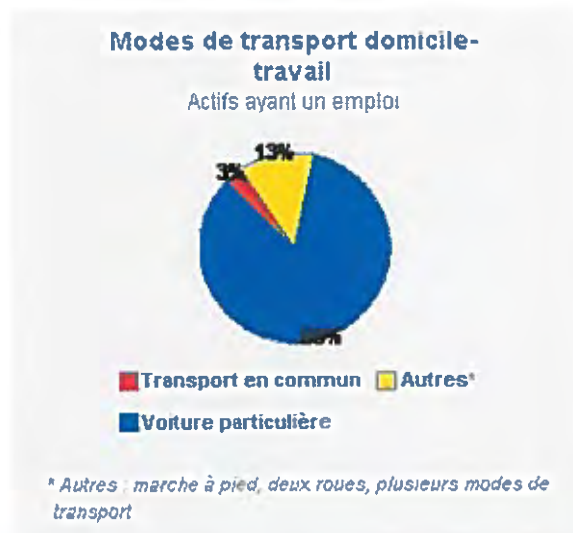
Signes conventionnels

- Résultat non disponible
c Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

5. LES DEPLACEMENTS

Dans un contexte d'urbanisation extensive l'équipement automobile des habitants de SAINT MARCEL LES VALENCE est élevé. La proportion des ménages ayant au moins une automobile est de 93,1 % pour 84,7 % dans le département.

Seuls 102 ménages n'ont pas d'automobile.



Modes de transport		
Actifs ayant un emploi	1999	
	Nombre	part
Ensemble	1 780	100,0 %
Pas de transport	97	5,4 %
Marche à pied	77	4,3 %
Un seul mode de transport :	1 519	85,3 %
- deux roues	48	2,7 %
- voiture particulière	1 423	79,9 %
- transport en commun	48	2,7 %
Plusieurs modes de transport	87	4,9 %

Le village de SAINT MARCEL LES VALENCE s'est organisé en fonction des deux infrastructures qui le traversaient :

- La voie ferrée "ligne Valence–Grenoble" qui a suscité l'implantation de plusieurs activités dans le centre urbain. Les deux passages à niveaux sont à l'origine des noyaux d'urbanisation qui se sont développés aux quartiers du Vallon et de Surel.
- L'ancienne route nationale 532, aujourd'hui déclassée RD 432, qui a engendré un développement linéaire et continu du bâti le long de cette voie. Du fait de l'augmentation du trafic routier, la traversée du village était devenue un point noir en matière de circulation et a conduit à la réalisation de la déviation à l'Est qui a permis au Centre-bourg de respirer mais a créé une nouvelle coupure.

Avec la suppression des passages à niveau, la création de la déviation et plus récemment la déviation de Bourg les Valence (RN 7), le fonctionnement urbain s'est réorganisé à partir des points de connexion et des liaisons viaires aménagées ou réaménagées entre les différents quartiers.

Aujourd'hui, la RN 532 est un axe de transit important pour le trafic en vallée du Rhône et le sillon Alpin assurant la liaison entre l'autoroute A7 et l'autoroute A49.

Quatre points d'échange desservent le territoire à partir de cette voie :

- au nord, en limite de la zone d'activités des Plaines et de la gare TGV,
- au niveau du carrefour avec la RD 143 pour l'accès à l'agglomération,
- au niveau du quartier du Plovier (demi-échangeur),
- au sud, à partir de l'échangeur des Couleures, en limite de Valence.

La déviation de Bourg les Valence permet au trafic de transit Nord-Sud de la route nationale 7 de contourner l'agglomération valentinoise en se raccordant à la déviation de Valence au niveau du giratoire des Couleures.

La route départementale RD 432 traverse l'agglomération et joue un rôle de transit local et de desserte interne à l'agglomération en tant que voie urbaine structurante.

Plusieurs autres routes départementales supportent un trafic non négligeable :

- La RD 632, qui relie Bourg les Valence et SAINT MARCEL LES VALENCE. Cette route départementale longe la voie ferrée et assure la desserte des quartiers Nord–Ouest de l'agglomération. Elle constitue un axe structurant dans cette partie de la commune.
- La RD 143 qui relie Chateauneuf sur Isère à Montélier en traversant le hameau des Petits Eynards.
- La RD 171 en limite Sud-Est de la commune qui relie Alixan à Valence, en jouxtant les hameaux de Thodure et des Petits Eynards, en leur permettant un accès direct aux quartiers Nord-Est de Valence.

Les trafics 2002, exprimés en M.J.A. (moyenne journalière annuelle) sont les suivants :

N° de route	PR	Localisation	Trafic 2002 Véhicule/jour
RN 7	En déviation de Bourg les Valence	Bourg les Valence	12.820 *
RN 532	5+525	Les Couleures	39.365
	9+350	Saint Marcel	39.126
RD 143	4+000	Saint Marcel	2.341
RD 171	3+000	Valence	1.658
RD 432	3+800	Saint Marcel	6.787
RD 632	2+700	Bourg les Valence	2.473

* Moyenne Journalière été 2003

LES DEPLACEMENTS**Les migrations domicile-travail**

Les migrations travail s'effectuent majoritairement vers Valence principal pôle d'attraction. Leur nombre se situe dans une fourchette de 501 à 1000 migrations/jour dans le sens Saint Marcel les Valence vers Valence.

Les déplacements (en transport collectif)

Saint Marcel les Valence est desservie par les lignes régulières :

N° 5 : Valence ville – Romans – Le Royans – Le Vercors

N°6 : Valence – Romans – Grenoble

Les convois exceptionnels

La route nationale 532 est un itinéraire recommandé aux convois exceptionnels de hauteur inférieure à 4,75 m de catégorie 1 (longueur<20cm, largeur<3m, poids <45 tonnes), de catégorie 2 (20<longueur<25cm, 3<largeur<4m, 45<poids <70 t) et de catégorie 3 (longueur>25cm, largeur>4m, poids >70 t).

Le tronçon de route nationale 7 est un itinéraire conseillé au T.E. de catégorie 1, 2 et 3 d'une hauteur inférieure à 4,80 mètres.

La route départementale 432 est conseillée aux convois exceptionnels de catégorie 1, 2 et 3 de hauteur supérieure à 4,75 mètres.

Il est piloté par Valence Major.

Le PDU prévoit une liaison cadencée Livron – Saint-Marcellin.

Cette liaison est actuellement à l'étude. Il prévoit la possibilité d'implantation d'un parc relais à SAINT MARCEL LES VALENCE en relation avec la constitution du transport collectif Portes – Saint-Marcel.

La commune de SAINT MARCEL LES VALENCE ne souhaite pas que ce parc relais serve de parking gratuit pour la gare TGV.

Elle considère donc que le projet doit être affiné et qu'une modification du PLU sera faite pour rendre possible ce projet le cas échéant.

LE CONTOURNEMENT AUTOROUTIER DE VALENCE

Le contournement autoroutier de Valence ne concerne plus la commune. Il convient de rappeler que le projet de contournement autoroutier Est de Valence a donné lieu à l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) le 6 janvier 1992 et à la réalisation d'une enquête. En mars 1993, Monsieur le Ministre de l'Equipeement, du Logement et des Transports a fait part de sa décision de ne pas donner suite à la procédure de DUP engagée et de réexaminer le projet dans le cadre d'une réflexion générale portant sur la fonctionnalité propre de l'ouvrage et sa situation au regard des autres infrastructures au droit de Valence.

Pour donner le délai nécessaire à la conduite de cette réflexion, la décision était assortie de deux mesures d'application immédiate :

- Mise à 2 x 2 voies de la déviation de Valence, aménagement du diffuseur du Pont des Anglais et de l'échangeur de Valence Sud.
- Mise en place d'un dispositif réglementaire permettant de ne pas compromettre la réalisation ultérieure par l'application de deux arrêtés préfectoraux de sursis à statuer, l'un en date du 22 mai 1989 pour les sections centre et Sud, l'autre en date du 6 novembre 1991 pour la section Nord.

Ces deux arrêtés ont joué leur rôle, et à ce jour, les périmètres de sursis à statuer ont été préservés de toute urbanisation importante susceptible de compromettre gravement la réalisation d'un contournement autoroutier.

Or, la question des transports et des déplacements dans la vallée du Rhône et l'Arc Languedocien après avoir fait l'objet en 2005 d'une première consultation auprès d'élus et des chambres consulaires devrait prochainement donner lieu à un débat public au sens de la loi n° 2002-276 du 27 février 2002.

Ce débat devrait se dérouler, sous réserve des décisions qui seront rendues par la Commission Nationale du Débat Public, en 2006. Dans ce cadre, les collectivités territoriales concernées ne manqueront pas de prendre position sur des options d'aménagement des infrastructures existantes ou de création de nouvelles infrastructures.

Il est vraisemblable que la réservation du fuseau précité sera évoquée et il apparaît toujours souhaitable de ne pas hypothéquer d'ores et déjà un fuseau susceptible de permettre la réalisation de ces infrastructures.

LES ENJEUX

Manifestement l'automobile est le mode de déplacement privilégié. Dans ce contexte d'urbanisation extensive actuel et compte tenu du nombre et de la qualité des infrastructures routières qui desservent SAINT MARCEL LES VALENCE, ce phénomène sera difficile à résorber.

On peut cependant attendre d'un recentrage de l'urbanisation une meilleure répartition entre les différents moyens de déplacement avec Valence et Romans.

6. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics sont regroupés dans le bourg. SAINT MARCEL LES VALENCE dispose d'un niveau de services et d'équipements publics importants. Elle envisage d'en adapter une partie à l'évolution de la demande. Cette évolution se fera dans le cadre de l'opération d'extension du centre dans le quartier de Cessieux.

○ Equipements administratifs

- Mairie
- Poste

○ Scolaires

- Maternelle :
 - . dans les locaux mitoyens à la Mairie : 2 classes
 - . école A. Blanc : 4 classes
 - . restaurant scolaire
- Primaire :
 - . dans les locaux de la Mairie : 3 classes
 - . école A. Blanc : 8 classes

○ Sportifs et socloculturels

- Stade de rugby des Combes – Terrain d'honneur et terrain d'entraînement
- Stade de foot des Margillières – Terrain d'honneur et terrain d'entraînement
- Tennis – 3 courts
- Judo – Danse et Gymnastique
- Mini théâtre de Surel – Une chapelle aménagée
- Stade bouliste : 12 jeux
- Crèche – halte garderie
- Centre social Les Monettes – Avenue de Provence
- Maison des jeunes et de la culture rue des Monts du Matin
- Ateliers municipaux à côté du boulodrome dans les anciens bâtiments de Cessieux
- Maison de la musique

La restructuration de certains équipements fait l'objet actuellement d'une réflexion afin de déboucher sur une programme à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération de Cessieux à proximité de la Mairie. Plusieurs hypothèses sont à l'étude :

- une salle des fêtes
- Un centre social avec un pôle petite enfance
- Une bibliothèque
- Un gymnase
- Une école maternelle nouvelle qui permettrait de délocaliser l'école maternelle Sud dans le but d'agrandir l'école primaire. On peut envisager 6 classes et un restaurant.
- Une halle marché couvert

7. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Bien que n'appartenant pas, au sens INSEE, à l'agglomération valentinoise proprement dite, puisqu'il existe une discontinuité du bâti entre Valence et SAINT MARCEL LES VALENCE, la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE se rattache par son fonctionnement (navettes domicile-travail, scolarisation, accès aux services, pression de péri urbanisation) au bassin de vie de Valence.

Il n'existe cependant pas de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) élaboré autour du pôle valentinois.

La commune de SAINT MARCEL LES VALENCE fait partie du Syndicat Mixte des villes et pays de Romans, Valence et Tain l'Hermitage ROVALTAIN, qui regroupe deux communautés de communes et 10 communes soit plus de 180.000 habitants.

La commune de SAINT MARCEL LES VALENCE a adhéré en Mars 2000 à Valence-Major (Syndicat Intercommunal des services de l'agglomération valentinoise) qui rassemble Valence et six communes de sa proche banlieue. Valence-Major est dotée depuis le mois de Mai 2002 de la compétence Schéma Directeur/Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

SAINT MARCEL LES VALENCE constitue de ce fait la limite du pôle valentinois institutionnel face au pôle Romano-Péageois (Châteauneuf sur Isère et Alixan appartiennent à la Communauté de Communes du Canton de Bourg de Péage).

L'action intercommunale est particulièrement sensible sur le plan économique en ce qui concerne la mise en œuvre des zones d'activités notamment à la faveur de la création de la gare TGV.

D'importantes surfaces sur la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE sont consacrées aux zones d'activités, dont une part notable est encore disponible à court, moyen ou long terme. Ces zones d'activités, par leur fonctionnement, se rattachent aux bassins économiques de Valence et peuvent avoir une incidence sur la mise en œuvre du projet de ZAC de ROVALTAIN située en partie sur la commune de Châteauneuf sur Isère et en partie sur SAINT MARCEL LES VALENCE.

La zone d'aménagement différée dite de la correspondance créée par arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 1994 au profit du Syndicat Mixte ROVALTAIN sur 250 hectares, concerne pour 64 hectares, la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE et notamment des terrains classés en zone d'urbanisation future.

Le groupe de travail Economie-Urbanisme de ROVALTAIN et le bureau du Syndicat Mixte se sont interrogés sur le devenir de la partie de la ZAD concernant SAINT MARCEL LES VALENCE à la fois très proche des secteurs en cours d'aménagement et de la gare TGV mais séparés par les infrastructures ferrées et routières.

Ces instances ont confirmé l'intérêt pour le développement de ROVALTAIN de conserver dans leur intégralité les secteurs de la ZAD en zone d'urbanisation future pour des activités économiques (lettre du 8 juin 2004).

Ces propositions témoignent du souhait de ROVALTAIN de préserver l'avenir et l'image de ce secteur constituant l'une des entrées de la gare et de la ZAC de tout développement qui ne serait pas concerté et qui ne refléterait pas le niveau minimum de qualité défini pour la ZAC. Ce parc d'activités est dédié au thème de la sensorialité et sera composé d'un pôle d'activités aménagé selon des critères de Haute Qualité Environnementale, d'un centre de recherche dans les domaines de l'agroalimentaire et d'un parc de découverte ludique et pédagogique.

Chapitre 2

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1. LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

Le taux de progression annuel de 1,1% est actuellement largement dépassé.

L'inventaire effectué par la Mairie fait ressortir entre 1999 et 2003 la construction de :

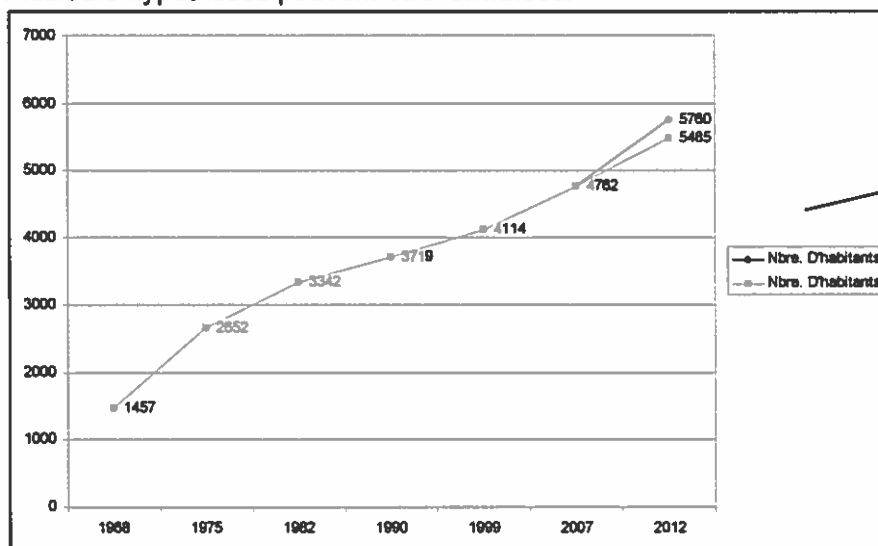
- 57 logements collectifs
- 170 logements individuels

soit environ 610 habitants supplémentaires environ.

En 2007 la population était de 4.462 habitants.

Sans poursuivre une progression aussi spectaculaire qui pose des problèmes d'intégration et des problèmes en ce qui concerne les équipements publics, en particulier scolaires, il faut tenir compte de la pression foncière qui s'exerce sur SAINT MARCEL LES VALENCE, tout en maîtrisant la croissance.

Plusieurs hypothèses peuvent être formulées.



Hypothèse 1 : croissance de 2 % par an pendant 10 ans

Correspond à un gain de 1.035 habitants, soit 385 logements.

A répartir entre :

- La récupération de logements vacants (48 en 1999), soit 20 logements environ.
- 1/3 collectifs (ce qui correspond à un accroissement de la proportion de logements collectifs) :
 $121 \text{ logements} \times 300 \text{ m}^2 = 3,6 \text{ hectares}$
- 2/3 individuels :
 $243 \times 1.000 \text{ m}^2 = 24,3 \text{ hectares}$

C'est donc 28 hectares qui seront consommés en 10 ans.

Hypothèse 2 : croissance de 1,5 % par an

Correspond à un gain de 760 habitants, soit 270 logements avec la même répartition :

- 20 logements vacants

- 1/3 collectifs
 $83 \times 300 = 2,5 \text{ ha}$

- 2/3 individuels
 $167 \times 1.000 = 16,7 \text{ ha}$

C'est donc 19 ha qui seraient consommés en 10 ans.

Il convient de multiplier ces chiffres par 1,5 au moins pour assurer la fluidité du marché foncier et éviter les blocages et une hausse anormale du prix du foncier.

Ce sont donc : hypothèse 1 : 42 hectares
 Hypothèse 2 : 28 hectares

de zones urbaines qu'il faut dégager dans le PLU pour les 10 ans à venir.

L'hypothèse de croissance de 1,5% par an est validée par la commune. Elle représente une croissance supérieure à ce que l'on a connu entre les deux derniers recensements mais très inférieure à ce que l'on a connu dans les trois dernières décennies.

Cette option est confirmée par ce qui se passe dans les écoles primaires et maternelles (13 classes primaires et 8 classes maternelles entièrement saturées).

Le projet de restructuration des écoles en cours sur le site de Cessieux permettra d'absorber un surplus de population avec le transfert des classes actuelles.

2. LES OBJECTIFS QUALITATIFS

Le schéma d'aménagement est basé sur plusieurs objectifs :

2.1. Renforcer le rôle du centre avec les équipements et les services

Cet objectif concerne le centre dans une définition élargie :

- L'avenue de Provence déjà support de l'essentiel des activités de commerce et de service en profitant de toutes les opportunités pour redensifier le centre par des logements de diverses catégories et en favorisant la réalisation de commerces au rez de chaussée des immeubles.
- Le quartier de Cessieux directement en contact avec les équipements majeurs Mairie et Ecole et situé à la charnière entre le Centre-bourg et le quartier du plateau.

L'acquisition par la commune des bâtiments d'activités existants permet de mettre en place une stratégie d'extension du centre en restructurant un quartier diversifié comportant des équipements publics : salle des fêtes, salle de sport, bibliothèque, centre social et école maternelle, ainsi que des logements diversifiés sous forme de petits collectifs en locatif et une accession à la propriété.

L'étude en cours permettra d'identifier les possibilités de ventilation des bâtiments existants notamment pour les équipements sportifs et salle des fêtes.

De toute façon, s'agissant de terrain déjà urbanisés, il s'agit de refaire un morceau de ville sur elle même.

2.2. Recentrer l'urbanisation

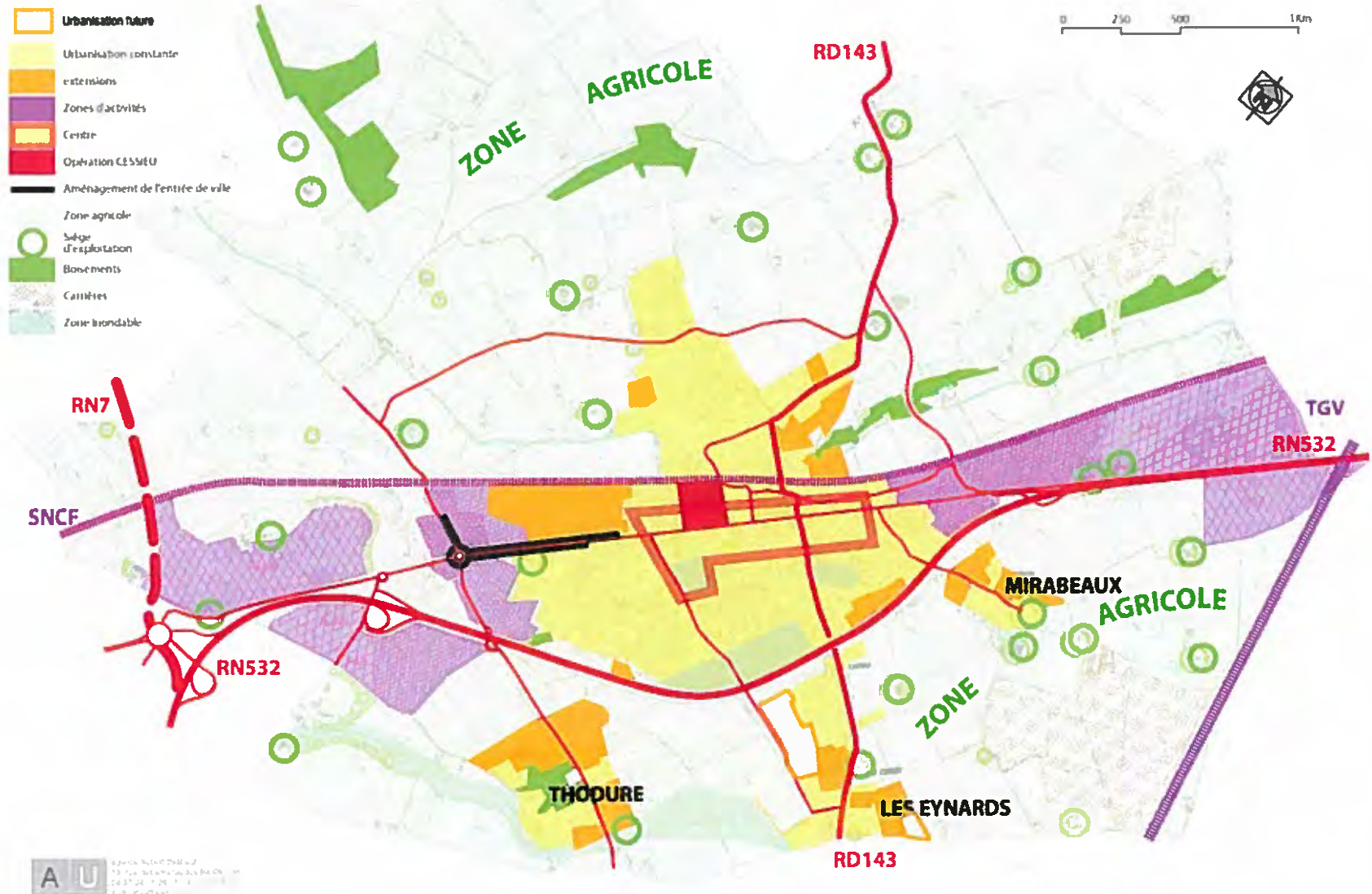
Cependant le secteur urbanisé à l'intérieur de la boucle de la déviation ne comporte pratiquement plus d'espaces libres.

C'est donc plus d'une restructuration du tissu urbain sur des sites déjà urbanisés qu'il faut parler.

On utilisera notamment toutes les opportunités tels que les tènements occupés par des activités susceptibles d'être délocalisées pour redensifier le tissu urbain et ramener de la population aux abords du Centre-bourg.

Cette politique permettra de diversifier l'offre de logements dont on sait qu'elle est actuellement très monopolisée par la maison individuelle.

SAINT-MARCEL-LES-VALENCE Schéma d'aménagement



2.3. Mieux utiliser les terrains proches du centre

Notamment à l'entrée Sud de l'agglomération, les terrains dits "zone 2000" dont la superficie totale, près de 20 hectares, est promise à l'urbanisation depuis longtemps. La mise en œuvre d'une opération d'ensemble nécessite une restructuration foncière (15 propriétaires différents environ dont la commune).

Cette surface est l'ensemble immobilier susceptible d'être urbanisé à moyen terme, le plus proche du Centre-bourg.

Sa situation permettra d'équilibrer l'agglomération et de recentrer les équipements de la Mairie et de l'opération Cessieux.

Le programme de l'opération devra être extrêmement diversifié et comporter :

- Des activités en entrée de ville au droit de l'extrémité Sud de la zone. Quelques établissements y sont déjà installés et le terrain appartient pour une partie à la commune.
- Des logements de forme et de statut diversifiés : petits collectifs, maisons groupées et lots libres en accession à la propriété et en locatif.
La commune réservera un terrain pour la construction de logements locatifs sociaux.
- Des activités du secteur tertiaire mêlées aux habitations ou dans les secteurs qui sont en contact avec des activités existantes éventuellement bruyantes.

Située en entrée Sud de l'agglomération, l'opération sera l'occasion de reconfigurer l'espace public le long de l'Avenue de Provence avec un alignement du bâti et l'aménagement des espaces libres avec une piste cyclable indépendante de la chaussée, un espace vert linéaire continu, des arbres d'alignement etc. ...

2.4. Répartir les logements individuels sur les hameaux

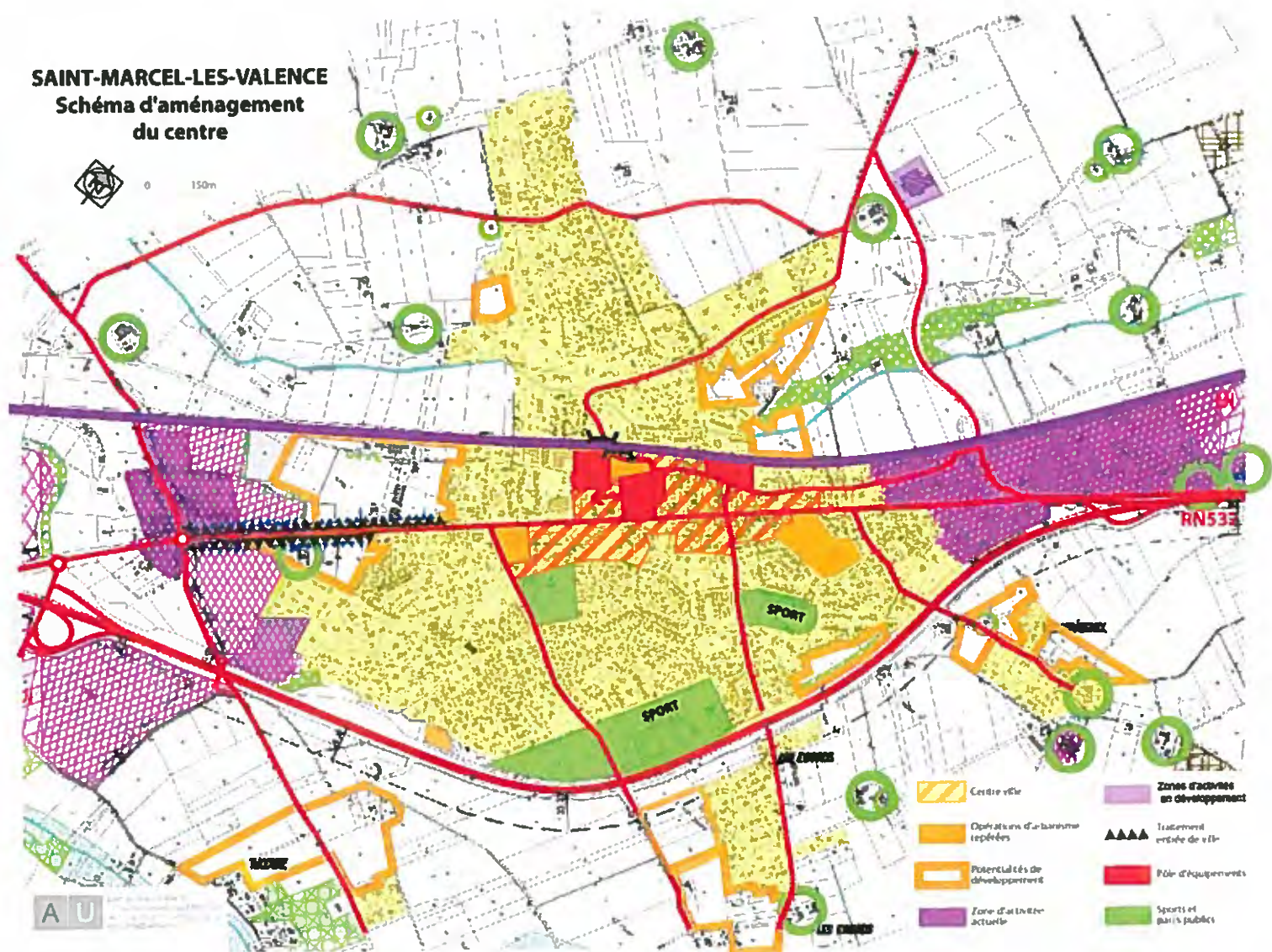
Le principe de recentrage de l'urbanisation va concerner essentiellement la construction de logements collectifs.

La démarche concerne étalemment le logement individuel qui peut être localisé aux abords des hameaux ou des lotissements existants à l'Est de la déviation.

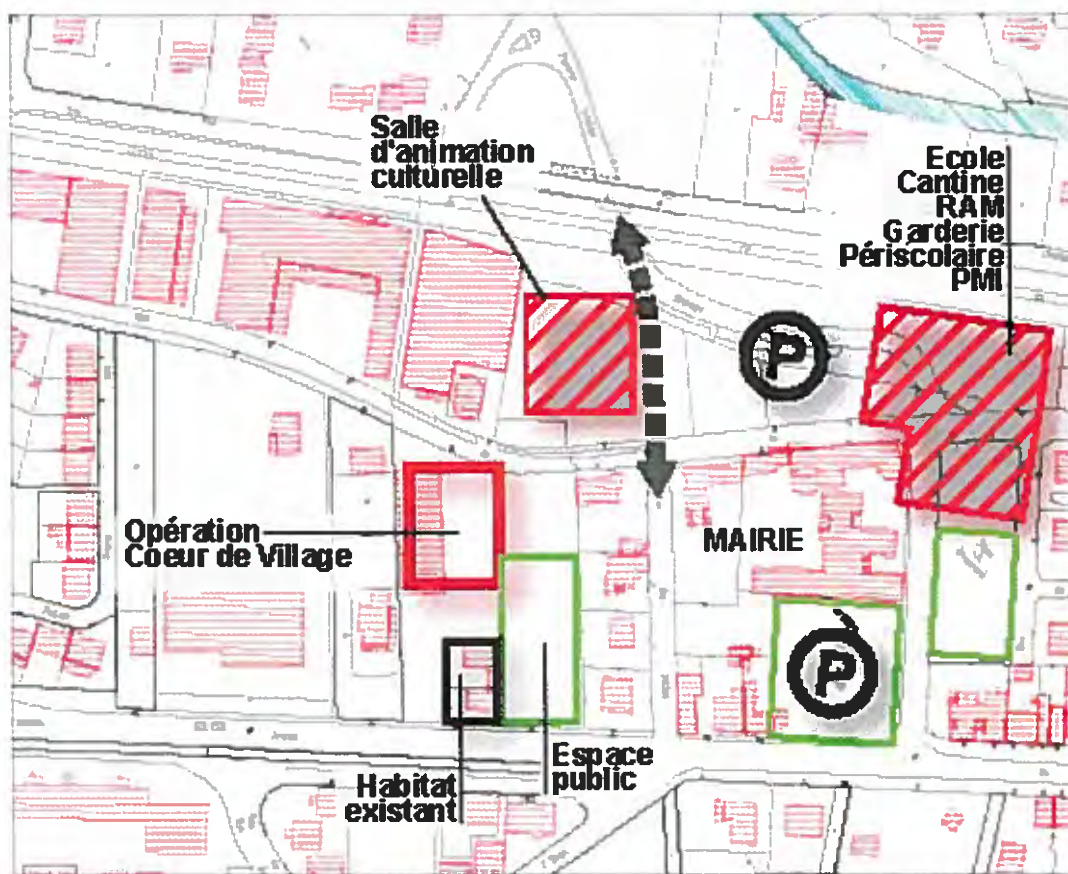
Les hameaux des Petits Eynards, de Thodure et dans une moindre mesure les Mirabeaux, serviront de rapport à cette urbanisation qui viendra renforcer ce qui existe.

Les trois hameaux sont en relation directe avec le Centre-bourg par des passages à travers la déviation de la RN 532.

L'urbanisation du plateau ne sera pratiquement par étendue compte tenu de la difficulté des relations avec le Centre-bourg. Il reste cependant quelques possibilités limitées de construire sur des terrains enclavés dans le tissu urbain existant ou dans le cadre d'une petite zone d'urbanisation future située autour du cimetière.



Le nouveau quartier de Cessieux



Echelle : 1/2500



Des équipements et des logements
locatifs et en accession

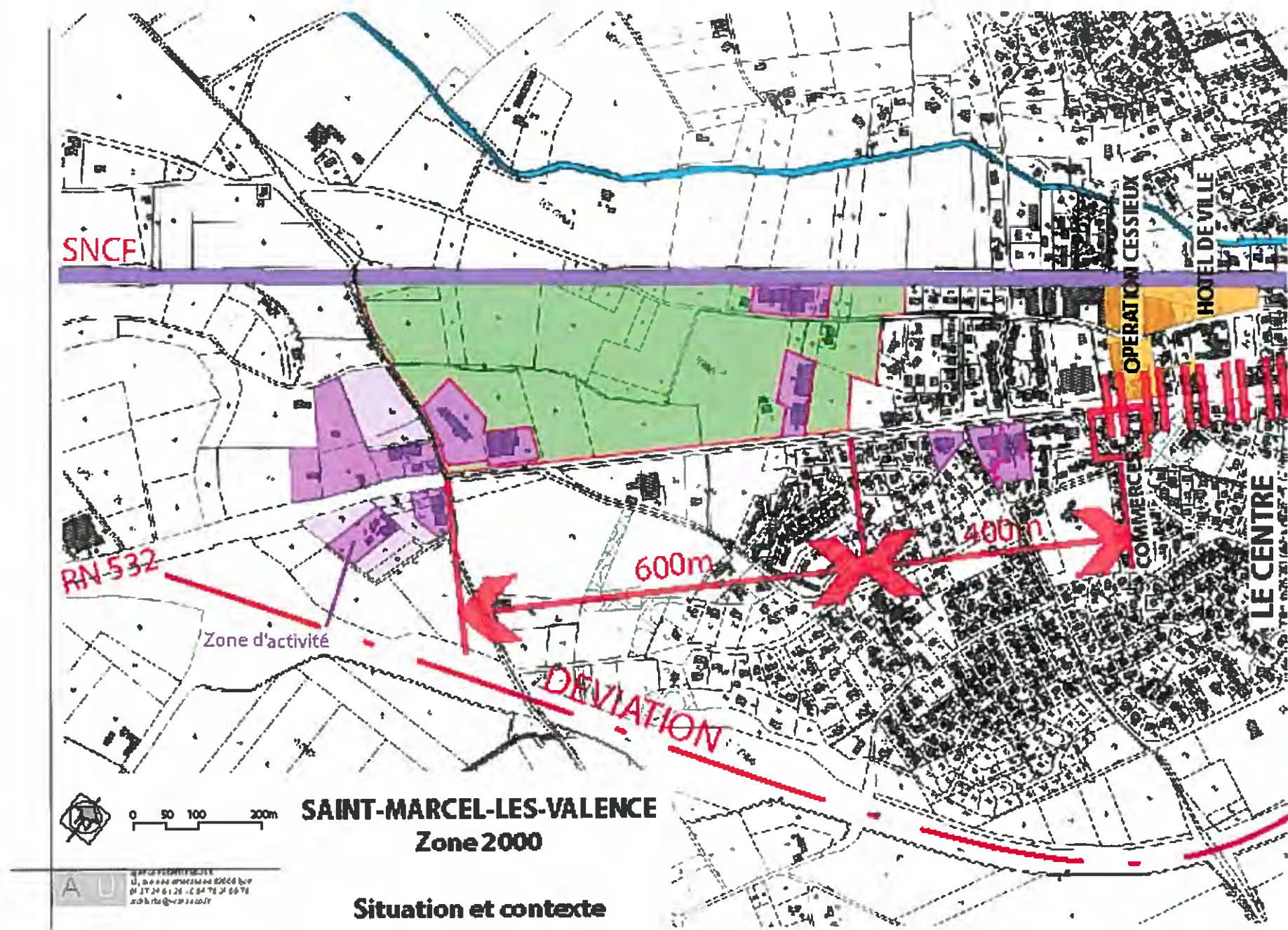
2.5. Une politique de l'habitat

L'objectif est de diversifier l'offre :

- En récupérant des logements vacants : une partie des 48 logements vacants repérés lors du recensement de 1999 (ce qui ne représente que 3 % du parc),
- En créant des logements en petits collectifs dans le centre de part et d'autre de l'Avenue de Provence.
Le gabarit de R + 3 correspond à une redensification du site tout en restant dans une volumétrie compatible avec les volumes traditionnels du bourg. Les opportunités foncières seront mises à profit pour cette redensification notamment les terrains appartenant à la commune dans le cadre d'opérations d'ensemble comme l'opération Cessieux.
- En créant des logements locatifs afin de répondre à une forte demande.
Le but est d'arriver à une proportion d'environ 1/3 de logements locatifs et 2/3 de logements en accession à la propriété.
Cette diversification sera accentuée par le renforcement du parc locatif social.
La localisation d'opérations ponctuelles dans les quartiers sera privilégiée par exemple dans le quartier nouveau de Cessieux, dont le terrain appartient à la commune, ou dans le quartier Espaces 2000 où un terrain sera réservé afin de faire des logements sociaux.
- En imposant dans les opérations d'ensemble qui produisent 5 logements ou plus un minimum de 25 % de logements locatifs aidés par l'Etat, en faisant usage de l'article L123-2 d du code de l'urbanisme, disposition instaurée par la loi ENL de 2006.
- Enfin, sur le plan formel, on privilégiera une différenciation de la taille des lots constructibles dans les lotissements plutôt que l'uniformité constatée actuellement.
La suppression de la taille minimum des parcelles constructibles dans les quartiers desservis par le réseau d'assainissement collectif (Loi S.R.U.) devrait contribuer à cette diversification qui permettra de varier le paysage urbain obtenu.

2.6. Renforcer et diversifier le pôle d'emplois

- Les commerces et les services sont privilégiés dans le Centre-bourg considéré dans sa définition élargie au quartier de Cessieux.
Le handicap du commerce de proximité est la forte discontinuité des implantations commerciales le long de l'axe principal formé par l'Avenue de Provence. Le but est de renforcer l'appareil commercial de pied d'immeuble et de rétablir une plus grande continuité.
La redensification et par conséquent un apport de population nouvelle devraient être favorable à la vie commerciale.



SAINT-MARCEL-LES-VALENCE
Zone 2000

Situation et contexte

Les activités industrielles et artisanales

Elles sont actuellement essentiellement implantées à la sortie Nord de l'agglomération et relèvent de logiques différentes.

- La ZAD de la Correspondance qui concerne SAINT MARCEL LES VALENCE pour 44 hectares environ en limite des communes de Châteauneuf sur Isère et d'Alixan.
Il s'agit en fait de trois sites distincts :
 - *l'un au Sud-Est de la RN 532 pour 12 ha environ*
 - *l'autre au Nord-Ouest de la RN 532 limité par la voie ferrée pour 10 ha environ*
 - *le troisième est situé à l'Ouest de la voie ferrée sur des terrains agricoles par nature (22 ha).*

La vocation de zone d'activités des deux premiers sites est déjà est confirmée. Selon les indications du Syndicat ROVALTAIN il s'agit de réserves foncières pour le long terme, aucune action de mise en œuvre n'étant envisagée actuellement. La priorité est donnée aux aménagements liés directement à la gare TGV. Tout en confirmant la vocation d'activité de ces deux sites, il est clair qu'aucune mise en œuvre n'interviendra à court ou moyen terme.

- La zone d'activités entre la ZAD et le Centre-bourg est déjà largement occupée.
- Le développement d'un deuxième pôle d'activités à l'entrée Sud de l'agglomération.

Ce développement est lié à la saturation des sites situés au Nord et à la nécessité de diversifier l'offre d'emplois ainsi qu'à l'opportunité que représente la présence des grandes infrastructures : RN 7 et RN 532 pour faciliter les accès.

Ces zones existaient pour une grande partie au titre de zones d'urbanisation future à vocation d'activités ; une surface d'environ 17 hectares a été ajoutée au lieudit Plovier de part et d'autre de la RN 532.

L'objectif est d'accueillir sur ces secteurs des activités du secteur tertiaire et commercial.

La qualité de l'urbanisation et du traitement des marges de recul par rapport aux voies a été définie dans le cadre d'une étude de projet urbain (article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme).

2.7. La protection du territoire agricole

Malgré la crise engendrée par la maladie des arbres fruitiers, l'agriculture reste une activité prépondérante sur le territoire de SAINT MARCEL LES VALENCE. L'arboriculture est partiellement remplacée par le développement des cultures céréalières. Les conditions économiques de ce secteur sont les mêmes à SAINT MARCEL LES VALENCE que sur toute la plaine de Valence. Le mitage du territoire par des constructions isolées sans rapport avec l'agriculture contribue également à déstructurer les exploitations. Il s'agit cependant d'un phénomène ancien et qui est maintenant arrêté.

La question de la possibilité d'évolution de ce bâti dispersé sur l'ensemble du territoire revêt par conséquent à SAINT MARCEL LES VALENCE une importance particulière, d'une part parce qu'il semble nécessaire que ce bâti puisse éventuellement changer d'affectation et, d'autre part parce que le pastillage qui résulte de cette obligation peut avoir à terme une influence sur l'urbanisation. C'est pourquoi des mesures d'encadrement ont été prises dans le cadre du règlement pour éviter que des logements en trop grand nombre puissent être réalisés dans les anciens bâtiments de fermes (adoption d'un seuil maximum de SHON autorisé).

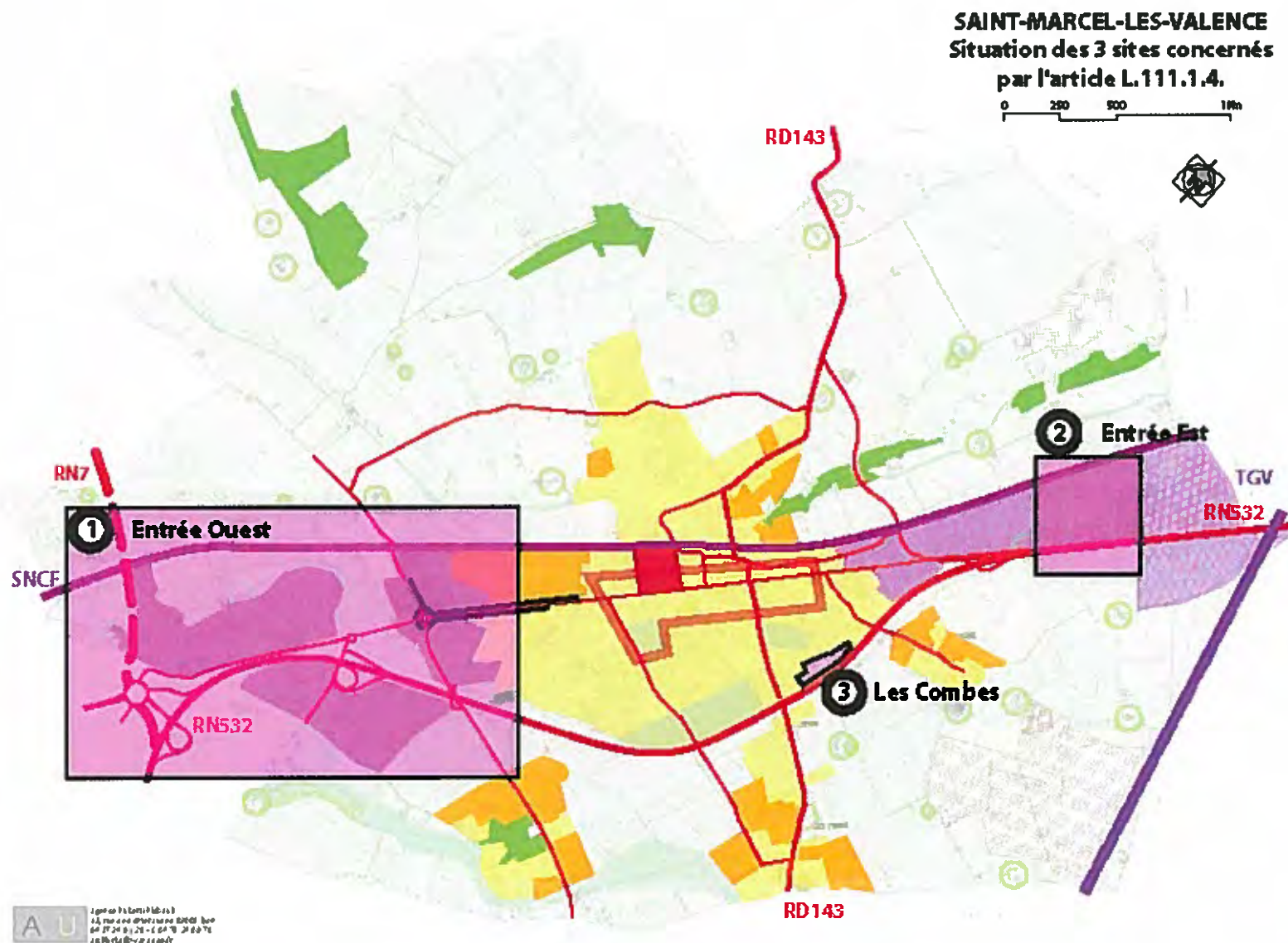
Il reste qu'à SAINT MARCEL LES VALENCE ce pastillage ne concerne pas beaucoup d'anciennes fermes (4 ou 5) mais surtout des bâtiments d'habitation qui résultent d'un mitage ancien.

Un inventaire précis a été réalisé avec l'assistance de la Chambre d'Agriculture et de la DDAF pour repérer les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation voire d'une extension éventuelle dans la limite fixée par le règlement.

Le volet protection du projet communal comporte également la protection des espaces sensibles de la commune.

- Zone inondable de la Barberole repérée par rapport aux crues marquantes (crue de 1993), répertoriées dans le dossier départemental des risques majeurs (dossier communal synthétique de 1999) qui représente les zones inondables, sachant qu'il n'existe pas d'étude spécifique sur la Barberole dans la traversée de SAINT MARCEL LES VALENCE. Cette zone est intégrée dans le PLU en continuité de la démarche adoptée dans le document d'urbanisme précédent.
La commune ne souhaite pas que des aménagements soient réalisés en zone inondable qui sera par définition inconstructible.

Enfin, quatre carrières sont en exploitation sur le territoire de la commune. Les périmètres des zones concernées sont repérées sur le plan de zonage aux lieudits Les Chaumettes et Les Barris.



3. L'ARTICLE L.111.1.4 ET LES ENTREES DE VILLE

Plusieurs sites sont concernés par l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont).

- **L'entrée Ouest - RN7, RN532 et RD432** – qui fait l'objet d'un projet économique majeur.
- **L'entrée Est – le long de la RN532** – où subsistent quelques vides dans le tissu urbain industriel qui longe la voie.
Etant entendu que la zone d'activité intercommunale de part et d'autre de la RN532 et par conséquent directement concernée par l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme fera l'objet d'une étude spécifique lors de la modification du PLU qui permettra son ouverture à l'urbanisation. Elle est actuellement mise en réserve pour une urbanisation future à vocation d'activité en AUi.
- **Un petit secteur situé à l'intérieur de la boucle de la déviation** classé en UBb dans le PLU, pour une surface d'environ 1,2 hectare.

L'ENTREE OUEST

Il s'agit d'un ensemble de zones d'urbanisation futures classées AUai et AUi dont la vocation est de recevoir des activités industrielles et commerciales.

Cet ensemble qui fait globalement le penchant de l'opération dite des Couleures sur la commune limitrophe de Valence revêt une importance économique majeure pour SAINT MARCEL LES VALENCE.

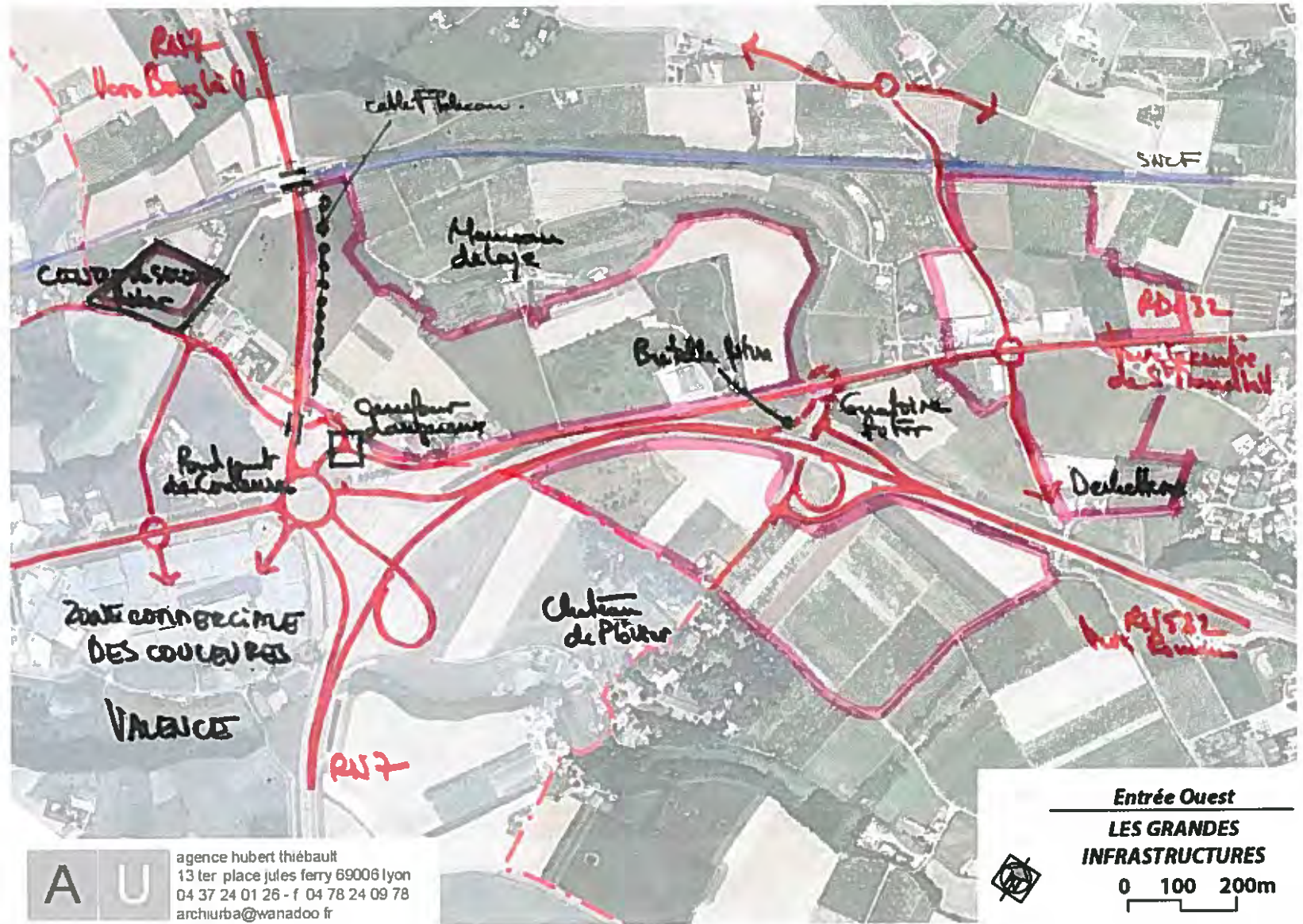
En même temps, son impact fonctionnel et paysager étant très fort, il est nécessaire de prévoir dans le PLU, les conditions de l'insertion de cette urbanisation.

A - L'Etat des lieux

Les grandes infrastructures concernées

- La RN7 qui aboutit au rond-point des Couleures lequel assure la diffusion des flux vers le tronçon Sud de la RN7, la RN 532, la RD432 et une branche qui donne accès à la zone commerciale des Couleures.
- La RN532, déviation de l'agglomération de SAINT MARCEL LES VALENCE, en direction de Bourg-de-Péage – Romans.
- La RD432 qui est la véritable entrée de l'agglomération de SAINT MARCEL LES VALENCE en direction du centre-ville.

Une jonction existe entre la RN532 et la RD432 à 800 mètres environ du rond-point des Couleures. Cette jonction, qui ne permet pas actuellement de pénétrer sur la RN532 en direction du Sud, va être complétée à court terme par une nouvelle bretelle collectrice qui permettra à partir d'un rond-point à créer sur la RD432, d'accéder à la RN532 en évitant ainsi d'engorger le rond-point des Couleures.



Un carrefour existe actuellement sur la RD432 à 100 mètres environ du rond-point des Couleures avec une voie communale en direction de Champ Fleuri et les Bruyères.

Il s'agit d'un rétablissement d'une voirie créée à l'occasion des travaux de la RN7 avec un passage inférieur sous la RN7.

Ce carrefour, extrêmement dangereux compte tenu de sa position à quelques mètres du rond-point et à la sortie d'un virage de la RD432, semble être de plus en plus emprunté par des voitures qui utilisent un itinéraire évitant le rond-point des Couleures souvent saturé.

Les superficies concernées de l'entrée Ouest

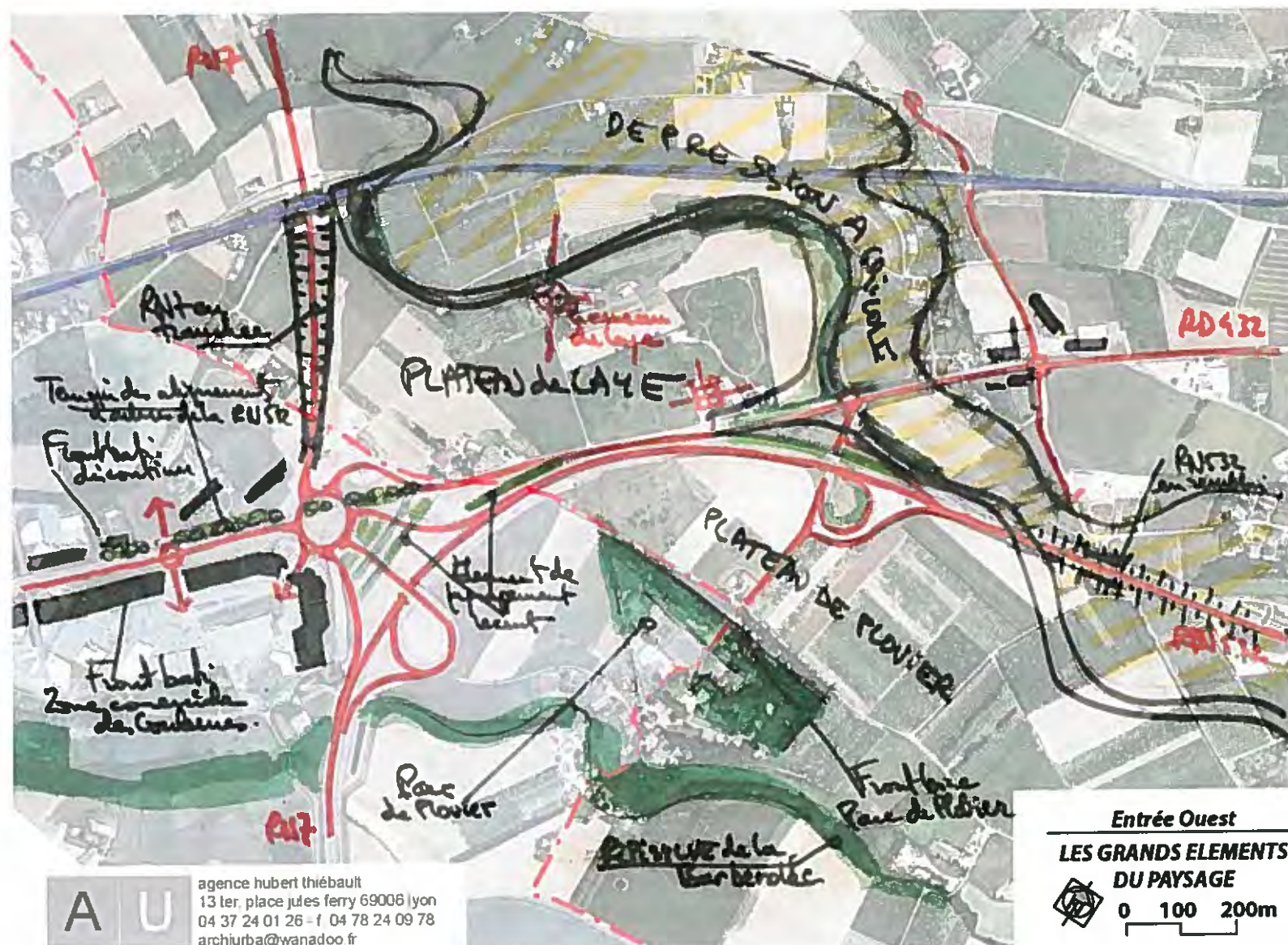
SITUATION	SURFACES LIBRES	VOCATION
<i>Plateau de Laye</i>	21 hectares	<ul style="list-style-type: none"> - Commerciale et services - Classée en AUai - 19 hectares étaient déjà classés en zone constructible dans le PLU - Plusieurs projets de bâtiments commerciaux en cours
<i>Zone de Plovier</i>	19,5 hectares dont 3,5 hectares appartiennent à l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> - Commerciale et services (18 ha environ). Cette zone est réservée à une urbanisation future, après modification ou révision du P.L.U.
<u>Zone 2000</u> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Au Nord de la RD432</i> - <i>Au Sud de la RD432</i> 	9 hectares 4,5 hectares	<ul style="list-style-type: none"> - Zone artisanale et services déjà classée en zone d'urbanisation sous forme d'activités. - Zone artisanale déjà classée en zone d'activités
TOTAL	54 hectares	

- Physiquement, la RN7 est à niveau du terrain naturel au droit du rond-point des Couleures et elle s'enfonce dans une tranchée avec des talus assez raides en direction de Bourg-les-Valence. Elle passe sous la voie ferrée. Compte-tenu de la présence de ces talus, le champ de vision depuis la RN7 est très restreint.
- La RN532 passe au niveau du terrain naturel. Etant globalement horizontale, elle est bâtie sur un talus au droit de la dépression qui sépare la ville de SAINT MARCEL LES VALENCE de la zone des Couleures. Aucun accès direct n'est bien sûr possible, ni sur la RN7, ni sur la RN532.
- La RD432, ancien tracé de la route nationale, ex direction de Romans, est totalement rectiligne et suit en altitude les mouvements du terrain
Plusieurs accès directs existent actuellement sur cette voie, notamment l'accès à un magasin King Jouets situé en front de la voie.
Le tracé de l'ancienne route nationale est encore perceptible à travers les alignements de platanes qui ont survécu aux changements de tracé de part et d'autre du rond-point des Couleures.

La géographie et le paysage

Il y a en fait plusieurs sites distincts :

- Le plateau de Laye prolongement du plateau des Couleures précisément délimité par un talus périphérique souligné par une végétation abondante.
La différence de niveaux par rapport à la dépression qui entoure ce plateau morainique est de l'ordre de 30 mètres.
Cette surface d'environ 21 hectares est limitée au Sud par la RD432. Elle est quasi horizontale. Un petit hameau de Laye est installé sur la crête du talus et domine la dépression agricole entre le plateau et la voie ferrée.
- Le secteur de Plovier au Sud de la RN532 est très horizontal et au niveau de la RN. Cet élément de la plaine est actuellement cultivé. Il est rendu très accessible par une voie largement dimensionnée depuis la RD432 (un rond-point est prévu en remplacement du carrefour existant) jusqu'aux bretelles de raccordement avec la RN532 et au-delà jusqu'au mur d'enceinte du Château de Plovier où elle aboutit sur un petit chemin de desserte rural en direction du hameau de Thodure.
Un deuxième accès plus difficile est possible par la voie qui dessert la déchetterie intercommunale et passe sous la RN532.
Le paysage dans ce site de plaine est très ouvert sauf au Sud où les boisements du château de Plovier limitent les vues.
Ce secteur bénéficie notamment de vues éloignées sur les premiers contreforts du Vercors.
La surface concernée est d'environ 18,5 hectares.
Une partie de la surface le long de la RN85 appartient à l'Etat qui avait acquis cette surface en vue de la création d'une voie de liaison, A7 – A49.
Cependant, l'emprise du contournement autoroutier de Valence, le long de la nouvelle RN7 ne concerne plus SAINT MARCEL LES VALENCE.
- La zone 2000
Ce secteur dont l'urbanisation est prévue depuis longtemps constitue la véritable entrée de la ville de SAINT MARCEL LES VALENCE.
Le carrefour RD432, Route du Montelier qui marque cette entrée sur le plan fonctionnel a été très récemment transformé en rond-point.



La RD 432

La RD432 aux abords du rond point des Couleures. Le carrefour dangereux de la route de Champ Fleuri est situé entre le virage et le rond-point.



Le passage de la dépression
entre la future zone
commerciale et l'entrée de ville
proprement dite.



Le magasin King-jouet en
bordure de la RD432.



La zone de Plovier

Vue en direction de l'Ouest

A gauche, la voie qui longe le Parc de Plovier avec ses boisements

En deuxième plan, la RN532 au niveau du terrain

A droite, le magasin King-jouet, le long de la RD432.

Plusieurs bâtiments d'activité ont été réalisés aux abords de ce carrefour dont certains très proches des voies.

La partie de la zone d'activité située au Sud de la RD432 comporte une surface horizontale et une surface pentue qui fait partie de la dépression franchie par la RN532 par un talus. Cette partie pentue est dominée par des silos et la partie aval est occupée par la déchetterie intercommunale.

La partie située au Nord entre la RD432 et la voie ferrée aura une double vocation – résidentielle en contact avec le centre-ville et d'activité dans la partie Ouest.

Une partie du terrain appartient à la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE.

Les surfaces concernées sont de 9 hectares libres au Nord de la RD432 et 5 hectares au Sud.

○ Une dépression agricole et naturelle serpente entre ces trois sites.

Cette dépression est ressentie le long de la RD432 qui colle au terrain. Elle ne l'est pas le long de la RN532 qui la franchit par un haut talus.

La continuité de cet espace géographique et paysager est importante. La commune de SAINT MARCEL LES VALENCE a tenu compte de cet aspect pour accentuer la coupure verte entre les zones d'activité à caractère commercial situées à l'Ouest, en contact avec le rond-point des Couleures et l'agglomération de SAINT MARCEL LES VALENCE qui débute au droit du nouveau rond-point de la RD432 et de la Route du Montelier et par conséquent au droit de la zone 2000.

Des surfaces classées auparavant en zone d'urbanisation future à usage d'activité ont été reclassées en zone naturelle jusqu'aux bâtiments existants autour du rond-point.

B – Le projet

Le but des schémas d'aménagement qui portent sur ces différentes zones d'urbanisation futures est d'assurer la cohérence fonctionnelle et formelle des aménagements successifs, en respectant les contraintes de sécurité et de qualité des espaces le long des grandes infrastructures concernées et de qualité architecturale.

○ **Le plateau de Laye**

▪ La vocation de la zone

La vocation de ces 21 hectares est de recevoir des activités commerciales et de services autour d'un hypermarché de bricolage.

▪ L'organisation fonctionnelle

Il est évidemment exclu de prendre accès directement sur la RD432 qui est la voie d'accès naturelle vers le centre-ville de SAINT MARCEL LES VALENCE et qui supporte, à ce titre, un trafic important.

Il est, d'autre part, impensable de desservir l'ensemble du plateau, soit plus de 20 hectares d'installations commerciales en cul de sac.

Il y aura donc deux points d'accès sur la RD432 avec une circulation interne, en boucle, assurant la fluidité de la desserte.

L'un utilisera le rond-point prévu au droit des bretelles d'accès à la RN532, l'autre sera créé suffisamment loin du rond-point des Couleures pour qu'il n'y ait pas de conflit et pour assurer la sécurité de ce carrefour.

La suppression du carrefour actuel de la voie communale en direction de Champ Fleuri et du futur centre de secours intercommunal est une nécessité. La voie communale pourra être raccordée à la voie de desserte de la zone commerciale.

D'autres hypothèses ont été évoquées, notamment la possibilité de raccorder directement la zone commerciale au rond-point des Couleures et par conséquent, la possibilité de faire passer la RD432 à travers la zone commerciale.

Cette possibilité a été écartée considérant que la confusion sur la nature des flux, accès au centre-ville de SAINT MARCEL LES VALENCE et desserte de la zone commerciale n'était pas souhaitable.

- L'organisation spatiale et le paysage

La zone commerciale est organisée sur la base d'un vaste espace commun central avec la voie de desserte dans l'axe de l'opération et des parkings latéraux de part et d'autre de la voie.

Ces parkings devront impérativement être banalisés afin d'assurer leur foisonnement.

Aucune espèce de clôture ne devra interrompre la continuité de cet espace commun.

Les façades des commerces seront alignées de part et d'autre de cet espace commun selon un alignement à caractère obligatoire.

Les façades sur la RD432, qui seront vraisemblablement des façades arrière des commerces, ne pourront pas être disposées selon un alignement fixe, mais devront respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD432. Cet espace sera traité d'une façon qualitative, engazonnement et plantations d'alignement le long de la voie.

Une voie de desserte ou voie pompiers pourra être autorisée le long des façades.

Les éléments fonctionnels - annexes des bâtiments commerciaux, cour de desserte, camion, zone de dépôt ou de stockage, déchets, etc... - seront localisés entre les bâtiments et intégrés sur le plan architectural par des murs écrans dans le prolongement des façades.

Les voies transversales seront soulignées par des alignements d'arbres à haute tige destinés à subdiviser l'espace et à rompre la continuité du bâti.

Les parkings seront également plantés d'arbres à haute tige.

- **La zone de Plovier**

- La vocation de la zone

La vocation de cette zone de 18 hectares est de recevoir des activités commerciales et de service.

- L'organisation fonctionnelle

L'armature de la zone est constituée par une voie perpendiculaire à la voie existante donnant accès à l'échangeur de la RN532.

Cette voie nouvelle sera raccordée à la voie communale n° 6 qui longe le parc du Château de Plovier à recalibrer et au chemin rural n° 14 à l'Est malgré la faible capacité de cette voie limitée par le passage inférieur sous la RN532.

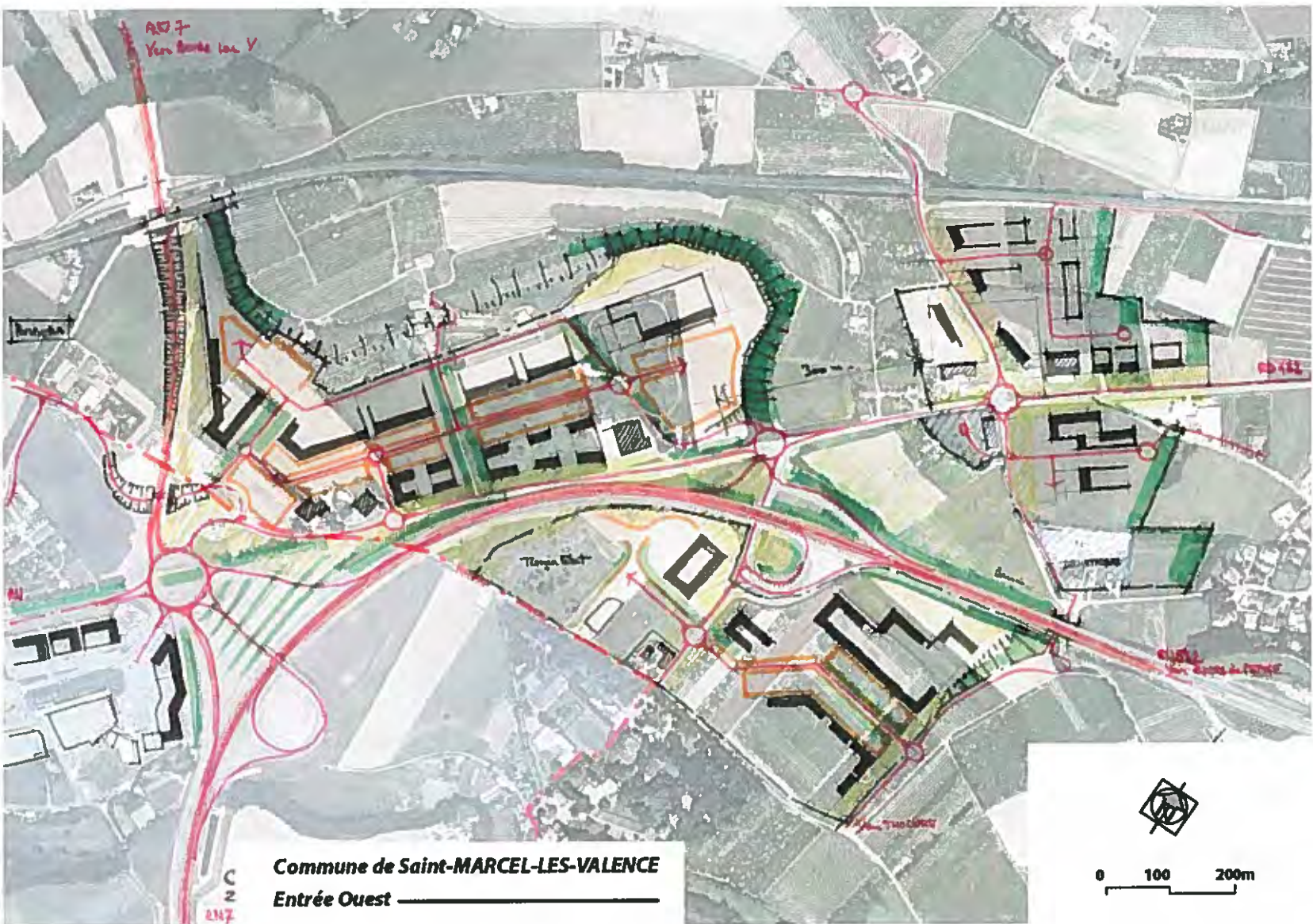
Des parkings seront organisés de part et d'autre de cet axe structurant.

Les constructions seront réparties de part et d'autre selon un alignement fixe.

L'espace central sera banalisé de façon à permettre le foisonnement du stationnement et là aussi, aucune clôture ne viendra rompre la continuité de l'espace.

~~Le long de la RN532, un recul minimum des constructions de 50 mètres par rapport à l'axe sera observé.~~

Le long de la RN 532 un recul minimum des constructions de 30 mètres par rapport à l'axe sera observé



Ce terrain étant rigoureusement au même niveau que la RN532, l'espace intermédiaire entre les constructions et la voie devra être particulièrement bien traité par un engazonnement et la plantation de bosquets d'arbres destinés à fractionner l'espace et à rompre la continuité éventuelle du bâti.

Le long de la façade, côté RN532, seule sera admise une voie de desserte ou voie pompiers. Les éléments fonctionnels, annexes des bâtiments commerciaux, devront être intégrés à l'architecture des bâtiments et localisés, si possible, sur les côtés et non sur la façade donnant sur la RN532.

L'axe structurant sera souligné par des alignements d'arbres à haute tige et les parkings latéraux seront plantés.

○ La zone 2000

▪ La vocation de la zone

La situation directe en entrée de ville et la juxtaposition de la zone d'activité à un quartier résidentiel futur donnent à ce secteur une vocation particulière de zone artisanale ou de services dont il faut assurer la compatibilité avec la proximité des logements. D'autre part, plusieurs petites entreprises sont déjà installées sur le site autour du rond-point réalisé récemment sur la RD432.

▪ Le traitement de la RD432

Aucun accès nouveau ne pourra être réalisé sur la RD432.

La desserte des zones, Nord et Sud, se fera donc à partir de voies à créer perpendiculairement à la route du Montelier.

Au Nord, le rétablissement de la voie qui longe la voie ferrée devra être assuré.

Le carrefour actuel de cette dernière, avec la route du Montelier juste au débouché du passage inférieur sous la voie ferrée, Pont de la Roche, considéré comme dangereux, sera supprimé et reporté plus au Sud.

Au Sud, la rue du Vivarais qui dessert maintenant de nombreux logements et qui débouchait en biais sur la RD432 devra être rétablie et le carrefour supprimé afin d'assurer la sécurité.

A partir du rond-point nouveau qui marque l'accès à la partie agglomérée de SAINT MARCEL LES VALENCE, un parti d'aménagement délibérément urbain a été adopté comprenant :

- Un alignement des constructions sur une ligne située à 25 mètres de part et d'autre de la RD432.
- Le traitement en espace public de l'espace situé en contact avec la voie. Un emplacement a été réservé à cet effet (emplacement R8) pour élargir l'espace public sur le flanc Nord de la voie, créer un cheminement cycles et piétons indépendant et planter des arbres d'alignement de chaque côté de la voie. Cet emplacement réservé sera poussé jusqu'au rond-point.

▪ L'organisation de la zone

L'aménagement probable des zones Nord et Sud sous forme de lotissements devra permettre d'imposer les prescriptions suivantes :

- Alignement obligatoire des constructions situées en front de la RD432 sur la ligne de construction située à 25 mètres de l'axe de la voie.
- Recul des constructions de 25 mètres par rapport à l'axe de la route du Montelier ou Chemin de Rousset.

- Interdiction des interconnexions directes entre les voies de desserte propres aux zones d'activité et la trame des voies de desserte des quartiers d'habitation.
- Création d'écrans végétaux pour protéger les zones d'habitation constituées d'arbres de haute tige sur une épaisseur suffisante pour assurer une véritable protection.

○ La coupure verte

Correspondant à la dépression topographique décrite plus haut, elle est considérée comme essentielle pour éviter le colmatage entre la zone commerciale Sud et le centre-ville de SAINT MARCEL LES VALENCE.

On a vu que cette coupure avait été confortée par la suppression d'une partie de la zone d'activité 2000, le long de la RD432 et sur la pente visible depuis la RN532.

La trouée ainsi réservée est de l'ordre de 300 mètres.

Le classement en zone agricole A ou en zone naturelle N est de nature à assurer la pérennité de cette coupure verte.

L'ENTREE EST

Le contexte de l'entrée Est est radicalement différent puisqu'il s'agit d'un secteur déjà fortement urbanisé.

La vocation d'activité économique de ce secteur limité par la RN532 et la RD432 qui sont accolées et par la voie ferrée est incontestable.

Les seuls terrains non construits sont, soit des réserves foncières du syndicat Rovaltain faites dans le cadre d'une ZAD (arrêté du 1^{er} décembre 1994), soit quelques parcelles situées le long de la RD432 et enclavées dans le tissu industriel.

L'urbanisation des terrains Rovaltain nécessitera une modification du PLU.

C'est donc dans ce cadre que des études de projet urbain devront répondre aux spécifications de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, notamment pour la partie de la zone d'activité située au Sud de la RN532.

La zone concernée par la présente étude ne concerne que les quelques parcelles formant un triangle limité par la RD432 et la rue du Mistral.

A - L'Etat des lieux

Les deux voies RD432 à caractère urbain et RN532 sont ici rigoureusement juxtaposées.

La RN532 est surélevée par rapport au terrain naturel. Un mur anti-bruit en béton la limite d'une façon précise.

Des alignements de platanes, témoins de la qualité paysagère de l'ancienne voie de transit subsistent soit d'un côté, soit de l'autre.



Vue vers l'EST avec les bâtiments d'activités existants.



Vue vers l'OUEST :
À gauche, le mur de protection de la RN 532 et un bâtiment agricole.



Vue vers l'EST,
la RD432 et à droite, le mur de protection de la RN 532.



Le long de la RD432.
Ces bâtiments constituent un exemple à suivre, notamment pour l'alignement et le recul des constructions par rapport à la RD432 et le traitement simple de l'espace compris entre les bâtiments et la voie.

Le bâti sur la façade Nord est particulièrement hétéroclite constitué de bâtiments industriels disparates, silos, bâtiments agricoles et d'habitation, notamment à l'Ouest du carrefour de la rue Mistral.

Les espaces libres entre les bâtiments et la voie publique sont des noman's lands. Le tout donne une image plus valorisante de cette entrée d'agglomération.

Seuls deux petits bâtiments récents situés plus à l'Ouest, d'architecture modeste, construits en recul par rapport à l'alignement et avec un traitement simple de l'espace libre entre les façades et la voie, contrastent avec l'ambiance générale.

Ces bâtiments constituent à l'évidence un exemple à suivre pour les constructions et aménagements à réaliser le long de cette entrée.

B – Sur le plan fonctionnel

Les accès futurs aux constructions à réaliser sur la surface libre (2 hectares environ) devront prendre accès sur la rue du Mistral.

Les parkings et voies éventuelles de desserte étant donc situés sur la façade apposée à la RD432.

C – Le schéma d'aménagement

Les constructions seront réalisées le long d'un alignement à tracé fixé obligatoire (ligne de construction) à 20 mètres de l'axe de la RD432, recul similaire à celui observé par les constructions récentes décrites précédemment.

Elles seront parallèles à la voie publique.

L'espace libre entre la façade et la RD432 sera engazonné.

L'aménagement de l'espace public le long de la RD432 qui relève de la collectivité devrait comprendre une piste piétons - cycles indépendante de la chaussée. Cette piste ne pourra être réalisée qu'au fur et à mesure de la restructuration du front bâti le long de la RD.

Les alignements de platanes pourront être complétés également.

LES COMBES

Il s'agit d'une petite surface résiduelle de moins de 2 hectares enclavée entre la déviation (RN532) et le quartier des Combes.

Ce quartier longe la RN532 sur 260 mètres environ. Il est concerné par l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

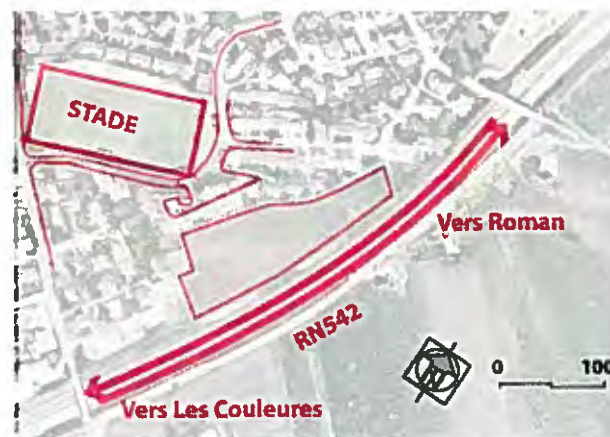
A – La situation actuelle

Ce terrain de forme oblongue est entouré sur la frange Nord par des maisons individuelles sous forme de lotissements ou d'opérations individuelles groupées.

Deux voies permettent d'accéder au terrain, la rue Paradis à l'Ouest et la rue des Charmilles à l'Est.

Plus au Nord, le Stade des Combes avec le quartier résidentiel.

Il n'est pas souhaitable de stériliser ce petit secteur, ne serait-ce que pour assurer son entretien, c'est pourquoi un classement spécifique UBb a été choisi, d'une part pour confirmer la vocation résidentielle du quartier et d'autre part pour donner des indications précises sur la forme de l'urbanisation.



B – Le projet

Sur le plan fonctionnel, les accès sont assurés par deux rues sur les flancs Est et Ouest.

Ces deux rues seront reliées par une voie qui pourra desservir des logements de part et d'autre.

Les nuisances apportées par la RN532 seront prises en compte par un recul des constructions imposé à 50 mètres de l'axe de la voie et un écran végétal interposé entre la voie et les constructions.

Cet écran végétal sera traduit dans le PLU par le classement en plantations à réaliser (au titre de l'article R123-11 du code de l'urbanisme), dans la bande *non aedificandi* créée le long de la voie.

S'il ne protège pas véritablement du bruit compte tenu de sa faible épaisseur, cet écran végétal sert surtout d'écran visuel.

Les obligations issues du classement de la RN532 en catégorie 2 au titre de la Loi sur le Bruit (arrêté préfectoral du 2 mars 1999) font obligation au constructeur d'isoler les bâtiments à construire.

Le niveau sonore au point de référence en période diurne est de 79 dB(A) et en période nocturne de 74 dB(A).

Le Coefficient d'Occupation du Sol dans ce secteur UBb est limité à 0,15 afin de limiter le nombre de logements réalisés et de tenir compte de marges de recul imposées dans ce secteur.

Chapitre 3

Les modifications apportées au zonage et au règlement

1. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Le zonage proposé s'inscrit dans la logique définie par le P.L.U. actuel. Il présente toutefois plusieurs évolutions, qui cumulées, justifient la révision. Ces évolutions répondent à des objectifs quantitatifs (développement de l'habitat et des activités économiques) mais aussi qualitatifs (typologie des logements dans les nouvelles zones à vocation d'habitat notamment).

2.1. La zone urbaine entre la déviation de la RN 532 et la voie ferrée

Les objectifs qui sous-entendent le projet de développement durable sont clairs : le but est de restructurer le centre et les quartiers immédiatement contigus pour refaire la ville sur elle-même, densifier les secteurs qui ne le sont pas suffisamment, notamment aux abords de l'avenue de Provence et reconvertir des îlots comme Cessieux ou Pierre de Coubertin.

Les conséquences sur les zones concernées sont donc les suivantes :

- Globalement le PLU distingue dans la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE deux types de tissus urbains. Ceci conformément à la Loi S.R.U. qui prône la mise en œuvre d'un tissu urbain multifonctionnel et pluriforme.

- Une zone UA qui correspond globalement au bâti dense continu et à l'alignement.
- Une zone UB qui correspondant globalement au bâti discontinu et en retrait de l'alignement.

- Le Centre-Bourg (zone UA)

Il correspond à une définition élargie du centre et comprend notamment les immeubles, commerces et services situés entre la rue des Fleurs et l'avenue de Provence ainsi que les terrains situés sur la face Ouest de l'avenue et maintenant pour partie propriété de la commune. Ces terrains sont inclus dans l'opération de restructuration dite de Cessieux afin de créer là une extension du Centre-ville avec des commerces et services et des logements diversifiés.

Dans l'ensemble de la zone UA le règlement a été conçu de façon à inciter à un renouvellement du bâti et à une redensification.

Le gabarit maximum des constructions a été fixé à 15 mètres, ce qui correspond à un rez de chaussée capable d'abriter un commerce et 3 étages et un comble éventuellement utilisé.

Deux extensions du centre font l'objet d'un zonage AUa, zone d'urbanisation future :

- A à Cessieux. Il s'agit des anciens bâtiments industriels existants maintenant propriété de la commune. Cette zone de Cessieux fait l'objet d'une étude spécifique en vue de restructurer le quartier et d'y répartir des équipements publics en complément de ceux du centre tout proche.
 - Les bâtiments d'activités entre la rue Pierre de Coubertin et l'avenue de Provence.
- Le petit hameau de l'Etrau maintenant englobé dans le tissu urbain a été repéré par un zonage UA comme l'ensemble des hameaux de SAINT MARCEL LES VALENCE.
Les caractéristiques du bâti : maisons à l'alignement, continuité relative du bâti, s'apparentent en effet à celles du Centre-bourg avec des différences qui tiennent notamment au gabarit des constructions et à une densité moindre.

Il s'agit en fait de constructions existantes sans possibilités significatives de constructions nouvelles.

- Le tissu urbain mixte (zone UB) constitué principalement mais pas uniquement de pavillons.

Il a été décidé d'intégrer l'ensemble dans une zone UB du PLU dans le but d'inciter à la mixité de ce tissu urbain qui doit, dans la forme, pouvoir faire cohabiter de petits collectifs ou maisons individuelles groupées et des maisons individuelles et quant aux fonctions pouvoir recevoir des habitations mais aussi des équipements et services et des activités artisanales.

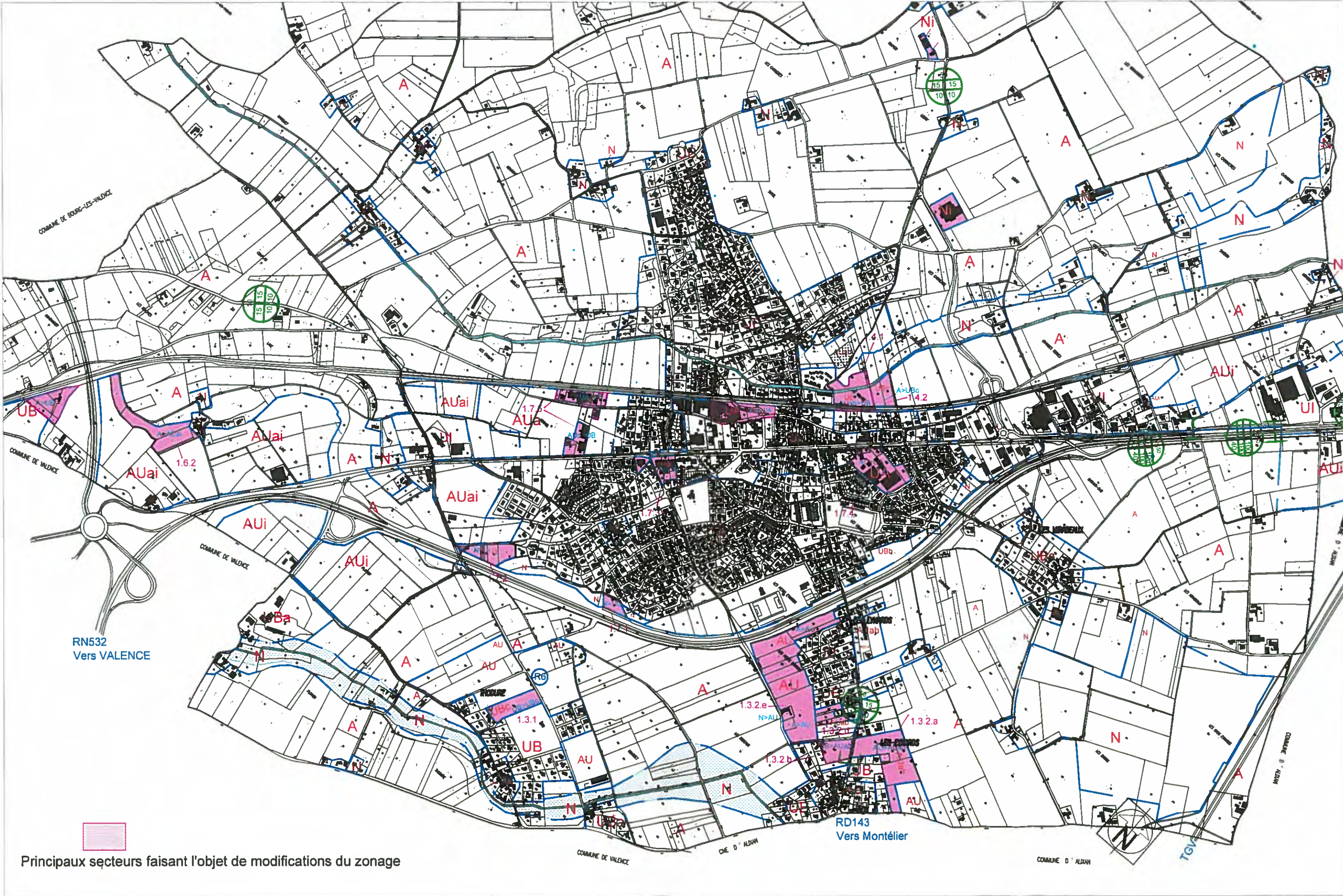
Il s'agit de constructions en général en discontinu et en recul par rapport à l'alignement, ce qui permet une intégration optimum de la végétation.

La hauteur des constructions est fixée au maximum à 9 mètres sans changement par rapport aux règles du P.L.U. actuel.

Le COS a été fixé au maximum à 0,50.

2.2. Récapitulatif des modifications du zonage du P.L.U.

Récapitulatif des principales modifications du zonage



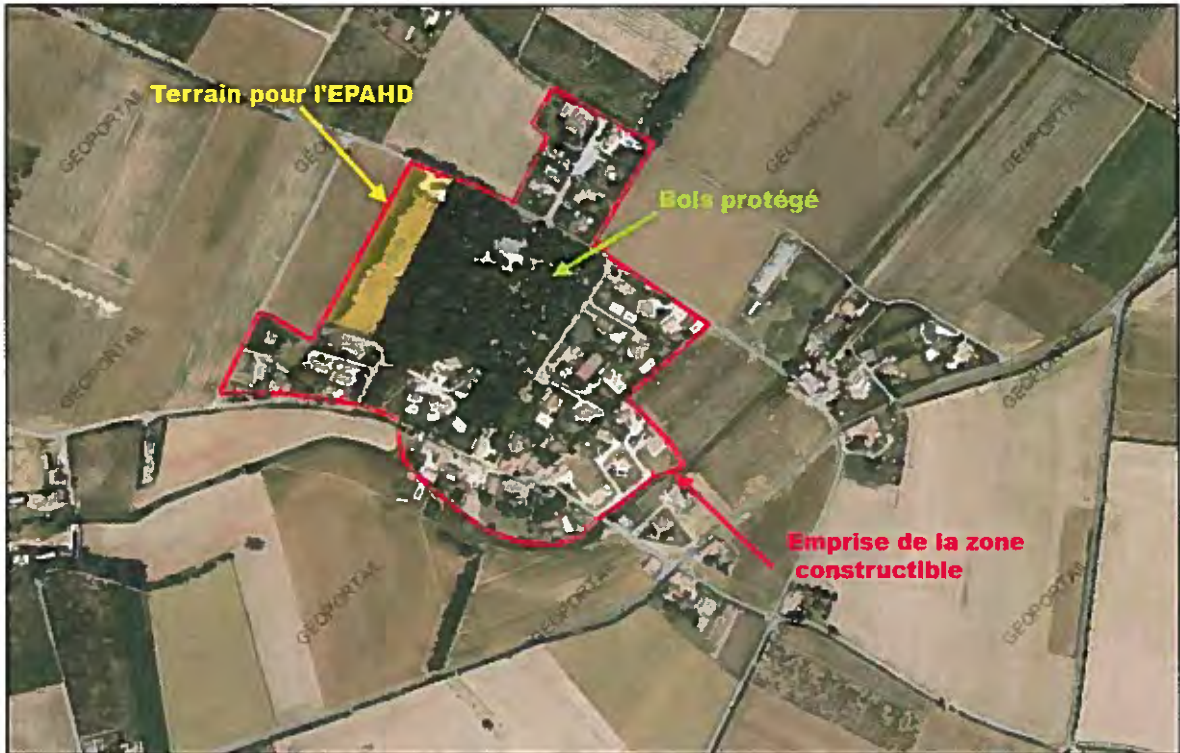
2.3. Les hameaux au Sud-Est de la déviation

Les 3 pôles regroupés autour des Mirabeaux, des Petits Eynards et de Thodure sont renforcés. Le but est de regrouper autour de ces hameaux un habitat résidentiel notamment sous forme de maisons individuelles qui correspond à une demande forte.

Les principes retenus pour le zonage et le règlement sont les suivants :

- Les hameaux traditionnels correspondant au bâti dense avec des volumes qui ont la plupart du temps une façade à l'alignement sont classés en UA avec un indice "a" pour tenir compte d'une part des caractéristiques de volumétrie un peu différentes de celles du centre-ville (hauteur limitée à 10 mètres). Ces secteurs sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- Les extensions récentes autour de Thodure sont classées en UB avec un indice "a" afin d'autoriser un assainissement individuel conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement (voir le chapitre concernant l'assainissement). Dans ces secteurs UBa il reste quelques possibilités de construire sur des parcelles enclavées.
- Les extensions futures sont classées en zone d'urbanisation future AU lorsqu'il n'est pas possible de se raccorder à court terme sur le réseau d'assainissement collectif (cas du hameau de Thodure) ou en AUab lorsque ce raccordement est possible immédiatement ou à court terme (cas du hameau des Petits Eynards).
- Le hameau des Mirabeaux pourra être raccordé à moyen terme au réseau d'assainissement collectif. Le zonage retenu pour la phase intermédiaire est donc la zone UBa afin d'autoriser les systèmes d'assainissement individuel sachant qu'il n'y a que peu de possibilités de constructions nouvelles.
- Les Coefficients d'Occupation des Sols sont différenciés suivant la position des secteurs et leurs équipements :

1.3.1 Création d'un secteur UBc pour l'EPAHD dans le quartier de Thodure

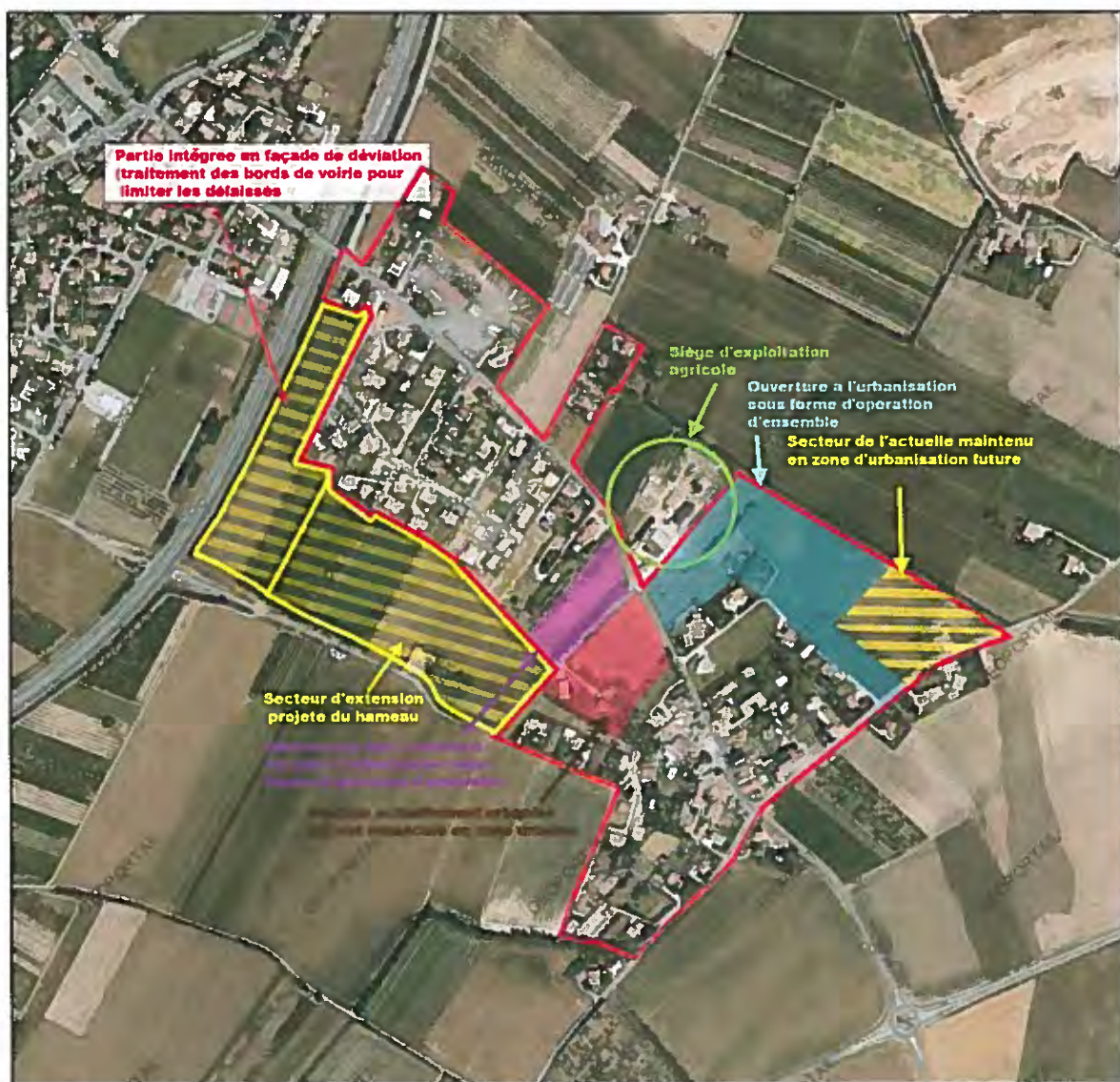


Hameau de Thodure

Il s'agit de créer une sous secteur de la zone UB, dans lequel ne seront autorisées que les constructions à usage d'équipement collectif et d'intérêt public, de manière à permettre la réalisation du projet d'EPAHD, tout en évitant le détournement de la vocation de la zone (éviter le développement d'habitations ou d'activités économiques sans rapport avec le projet, par exemple).

Afin de laisser une plus grande latitude à un projet d'intérêt général qui présente des besoins spécifiques, les règles d'occupations du sol ont été adaptées pour le secteur UBc (l'aspect extérieur des constructions et COS notamment). Le périmètre de la zone constructible actuelle n'est pas étendu (les terrains sont classés actuellement en zone UB), il s'agit simplement de préciser le type d'occupations du sol autorisées sur le terrain d'assiette de l'EPAHD et de définir un corps de règles compatible avec les besoins spécifiques de cet équipement.

1.3.2 Les Eynards



Ce hameau, d'origine agricole, avec un bâti massif et sans être véritablement organisé en tissu, a vu récemment se développer dans son prolongement des maisons individuelles, soit sous forme de lotissements soit au coup par coup. Ce développement s'est fait d'une façon assez linéaire le long du chemin communal. Globalement, l'urbanisation nouvelle a reproduit le schéma classique de l'habitat résidentiel, en développant une urbanisation assez banale, faite de l'accumulation de pavillons implantés au milieu de leur parcelle de 1000m² en moyenne.

Sur le plan des réseaux, la quasi-totalité du hameau et les terrains attenants sont desservis par les équipements publics. L'essentiel des secteurs insuffisamment desservis lors de la dernière révision du P.L.U. le sont aujourd'hui, ouvrant de nouvelles possibilités d'urbanisation.

L'objectif fixé pour les Eynards, secteur d'habitat assez périphérique, est de participer, avec un développement à dominante résidentielle, à la diversité de l'offre en logements, en complément de l'urbanisation dense programmée dans le bourg proprement dit (notamment au travers des opérations d'ensemble à Bornel). Cependant, si la typologie de l'habitat sera à dominante pavillonnaire, il s'agit de ne pas reproduire le mode de développement « au coup par coup », qui a produit l'essentiel de l'urbanisation récente dans le hameau, mais d'organiser le développement, avec la mise en œuvre d'opérations d'ensemble sur les tènements fonciers les plus significatifs, de manière à assurer la rationalité et la transversalité des dessertes, à développer des espaces communs, qui participeront à la qualité de vie dans le quartier et à l'optimisation des surfaces constructibles. Ces objectifs ont été traduits notamment dans les orientations d'aménagement.

1.3.2.a Ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Eynards

Dans la logique de développement exprimée plus haut, la zone AU des Eynards, d'urbanisation future dans le P.L.U. actuel, est reclassée pour partie en zone AUa, les réseaux publics au droit de cette zone étant suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Cette zone sera urbanisée sous la forme d'une seule opération d'ensemble, selon les principes suivants :

1. Principe de diversité des formes d'habitat, sur un mode qui restera toutefois cohérent avec la dominante « aérée » de l'urbanisation : mixité habitat individuel, individuel groupé et jumelé,
2. Principe de transversalité au moins piétonne pour l'ensemble de la zone,
3. Définition d'espaces communs en jardin. A cet effet, on pourra utiliser la partie Nord de la zone, grevée d'inconstructibilité par le périmètre de 50 m d'un bâtiment d'élevage voisin.

1.3.2.b Reclassement en zone urbaine d'une partie de la zone AUab des Eynards

Cette zone a été récemment urbanisée. Désormais construite, il n'y a plus de raison de maintenir un zonage qui oblige à la mise en œuvre d'une opération d'ensemble. Le reclassement en zone urbaine (UB), facilitera l'évolution du bâti à l'intérieur de la zone (création d'annexes notamment).

1.3.2.c Maintien en zone d'urbanisation future de la pointe Sud de l'actuelle zone AU des Eynards

Cette pointe Sud forme une propriété bâtie, qui ne s'insère pas dans la problématique d'urbanisation du reste de la zone AU. Son reclassement en zone AUa aurait empêché la mise en œuvre d'une opération d'ensemble sur cette zone, par la rétention foncière qu'elle subit. En outre, à la différence du reste de l'ancienne zone AU, ce secteur est insuffisamment desservi par les équipements publics, le réseau d'assainissement n'y étant pas suffisamment dimensionné.

1.3.2.d Reclassement en zone d'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble d'une partie de la zone UB

Cette partie de zone UB est directement attenante à une zone AUab au Sud. Afin d'assurer la cohérence des accès et notamment l'interconnexion des voies propres aux opérations d'ensemble il a été décidé de « raccrocher » cette partie de la zone UB à une zone AUa. Les terrains ne pourront donc s'urbaniser que sous la forme d'une seule opération d'ensemble.

1.3.2.e Création d'une nouvelle zone AU (programmation de l'extension du hameau)

Le hameau des Eynards, par son noyau historique et son emprise bâtie qui s'accroît, la présence des équipements publics, constitue, après le bourg centre, un point d'ancrage légitime de l'urbanisation dans la commune. Il a donc été prévu à l'Ouest du hameau, une zone d'urbanisation future dans le prolongement immédiat de l'urbanisation actuelle. Cette zone a été logiquement délimitée par du bâti existant au Sud et une voie publique à l'Ouest, le tout formant « un compartiment géographique » facilement indentifiable.

Cette zone n'est toutefois pas suffisamment desservie par la voirie publique, qui nécessite des aménagements (et notamment des élargissements) à sa périphérie immédiate pour pouvoir accueillir dans de bonnes conditions une urbanisation notable (puisqu'elle porte sur environ 7 ha). C'est la raison pour laquelle la commune :

- Entérine le principe d'un développement urbain du hameau en créant une zone A Urbaniser à l'Ouest des Eynards (au Sud, on arrive en limite de commune et à l'Est, on ne note pas de véritable limite pertinente entre le bâti et l'espace agricole proprement dit (pas de chemin ou de rupture géographique)),
- Intègre dans la zone AU l'espace situé entre la déviation et le hameau proprement dit, pour assurer le traitement des terrains concernés dans le cadre d'une opération d'ensemble et ainsi éviter la création de « délaissés », dont la vocation ne serait plus agricole (enserrés entre la route et le bâti), donc vouée à la friche,
- Diffère l'urbanisation, dans l'attente du renforcement du réseau public de voirie, nécessaire à l'accueil des constructions projetées.

2.4. L'urbanisation du plateau au Nord Ouest du bourg

Compte tenu des difficultés de relation entre ces quartiers d'habitat individuel et le Centre-bourg à travers la voie ferrée, le tissu urbain n'est pas étendu de manière sensible par rapport au périmètre urbanisé ou urbanisable du P.L.U. actuel.

Il reste dans ce périmètre quelques possibilités de construire dans des parcelles enclavées entre des constructions existantes. Les modifications apportées par la révision du P.L.U. concernent :

1.4.1 Le reclassement en zone urbaine de la zone AUab à l'entrée Ouest du bourg

1.4.2 La création d'un secteur UBc en vue de la réalisation d'une maison de retraite, à l'entrée Ouest du bourg.



Le reclassement en zone urbaine de la zone A Urbaniser

L'actuelle zone A Urbaniser a été récemment construite. Il n'y a donc plus de raison de maintenir un zonage qui oblige à la mise en œuvre d'une opération d'ensemble. Le reclassement en zone urbaine (UB), facilitera l'évolution du bâti à l'intérieur de la zone (création d'annexes notamment).

Le reclassement en zone urbaine d'une faible superficie actuellement en zone agricole pour l'implantation d'une maison de retraite

A l'instar de la zone créée pour l'EPAHD dans le quartier de Thodure, il s'agit pour la commune de favoriser le développement de structures de services d'intérêt collectif en complément du développement de l'habitat. L'objectif ici est de permettre la réalisation d'une maison de retraite, assez proche du centre village. Pour cela, on a reclassé le terrain d'assiette du projet en secteur UBc, dans lequel ne seront autorisées que les constructions à usage d'équipement collectif et d'intérêt public, de manière à permettre la réalisation du projet tout en évitant le détournement de la vocation de la zone (éviter le développement d'habitations ou d'activités économiques, par exemple). Afin de laisser une plus grande latitude à un projet d'intérêt général qui présente des besoins spécifiques, les règles d'occupations du sol seront adaptées pour le secteur UBc (pas de COS notamment).

2.5. Les zones d'activités Nord

Il n'y a pas de modification du zonage des zones d'activités communales et intercommunales dans le secteur des Plaines.

La ZAD définie par arrêté du 1^{er} décembre 1994 reste en vigueur. Elle concerne la zone AUi du Syndicat ROVALTAIN.

La ZAD déborde largement à l'Ouest de la voie ferrée sur la zone agricole qui reste classée en A.

2.6. Les zones d'activités Sud

Les zones d'activités se développent de part et d'autre de la RN 532. Ces zones sont étendues au lieudit Plovier de chaque côté de la déviation sur 13 ha environ.

En contact à la fois avec la RN 532 et la RN 7 ces zones sont particulièrement propices à l'accueil d'activités du secteur tertiaire et commercial.

Le statut de ces zones dans le P.L.U. actuel était fonction des équipements existants ou à réaliser notamment en ce qui concerne le réseau d'assainissement collectif :

- AUai pour les zones les plus au Sud
- AUi pour le secteur situé à Plovier.

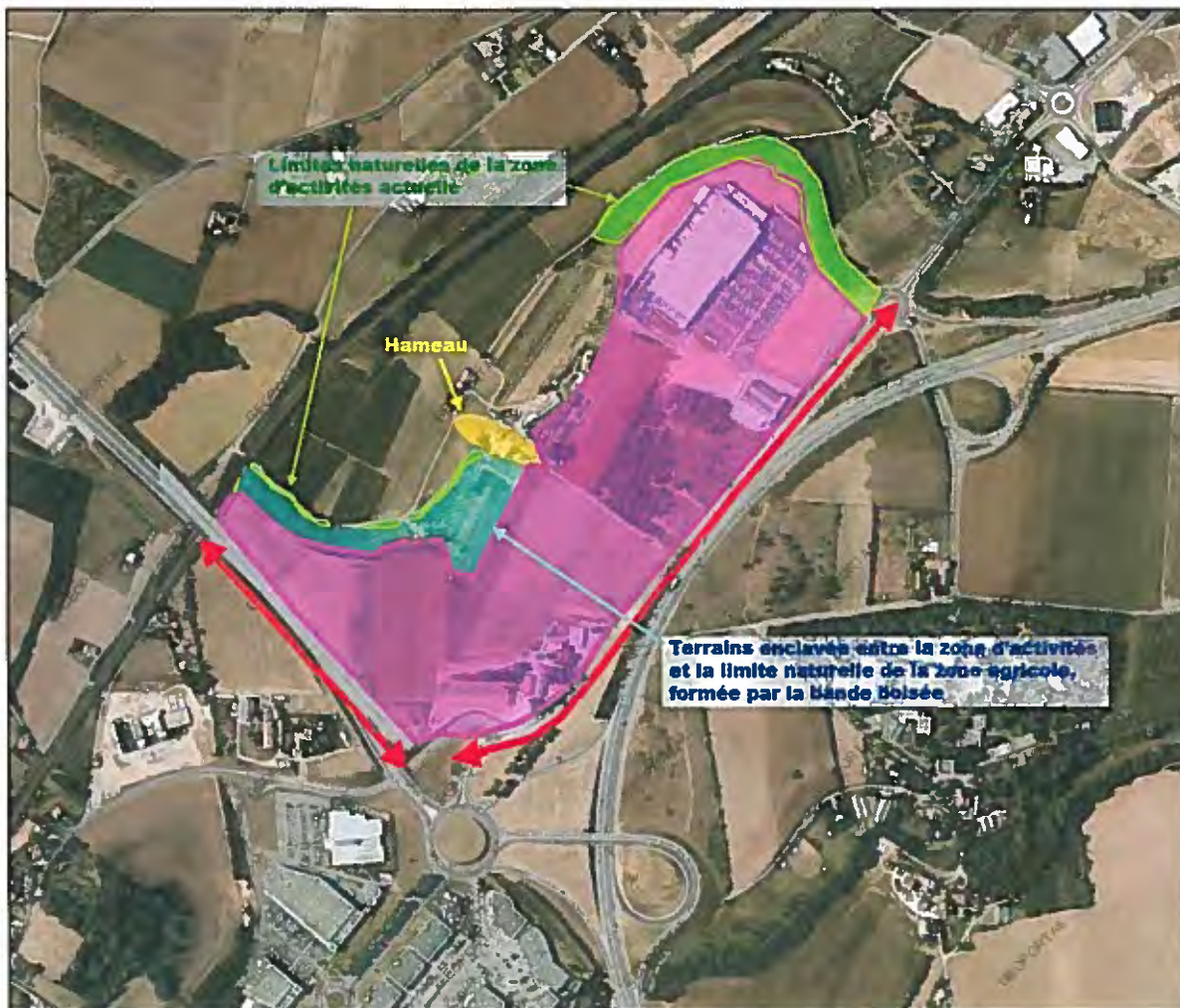
Aujourd'hui, la zone AUi de Plovier est desservie par les équipements publics et a pu ainsi être reclassée en zone d'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble.

Ces zones sont touchées par l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme en raison de la proximité des grandes infrastructures RN 532 (déviation) et RN 7. Une étude du projet urbain a donc été réalisée pour permettre de s'affranchir de la zone non aedificandi définie par l'amendement Dupont et définir les conditions d'urbanisation : accès, traitement des espaces libres, qualité du paysage, qualité de l'architecture.

Ces prescriptions ont été traduites dans le zonage et dans le règlement.

1.6.2 Légère extension de la zone d'activités de Laye

Lors de la dernière révision du P.L.U., le périmètre de la zone AUia de Laye n'avait pas intégré des parcelles qui pourtant s'inscrivent logiquement dans la zone, en contre bas d'une bande boisée qui marque une limite objective entre zone d'activités et espaces agricoles. C'est pourquoi il a été décidé de reclasser ces parcelles dans la zone d'activités.



2.7. Les modifications diverses des zones constructibles

1.7.1 Modifications du zonage au Sud de l'Etrau, en bordure de déviation

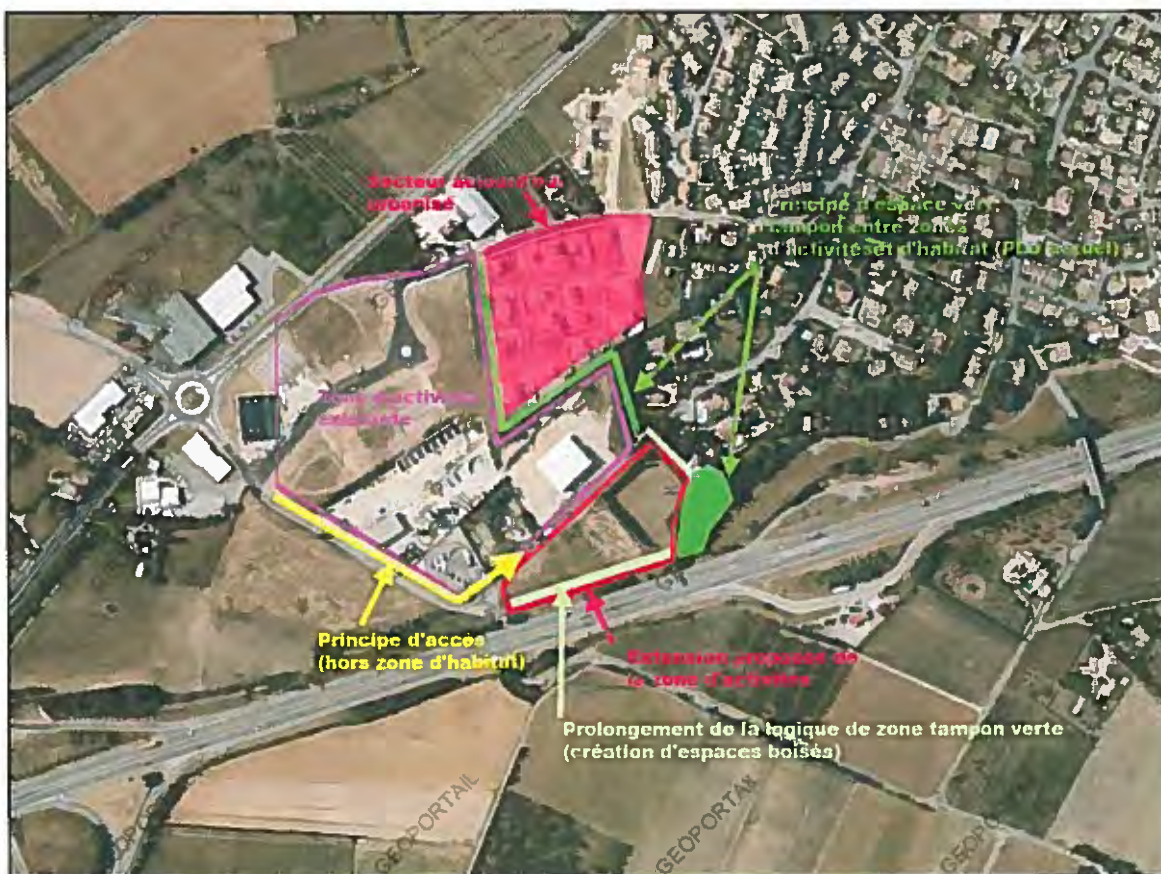


Il s'agit de mieux définir dans ce secteur ce qui relève de l'urbanisation potentielle et ce qui relève de la protection des espaces naturels en bordure de déviation.

Une partie de la zone naturelle actuelle (N), se situe dans le prolongement immédiat d'un lotissement pavillonnaire. Cette partie de zone N dispose d'un accès sur un chemin communal et est desservie par l'ensemble des réseaux. La nature des terrains est par ailleurs propice à l'urbanisation, (dans le prolongement du lotissement existant, sur des terrains non boisés, relativement plats), sous réserve toutefois que les constructions ne viennent pas en limite de déviation. La situation des terrains au Nord Ouest et au Sud Est de cette unité foncière est différente :

- au Sud Est, se trouve l'espace de jardin du lotissement, qu'il s'agit de pérenniser en maintenant le classement en zone N inconstructible.
- Au Nord Ouest, les terrains présentent une configuration topographique plus tourmentée. Ils sont en grande partie boisés et s'inscrivent dans l'espace tampon entre l'urbanisation et la déviation. Il s'agit de préserver cet espace tampon :
 - limitation des nuisances sonores liées à la déviation pour les constructions,
 - préservation d'un paysage naturel non mité pour les usagers de la déviation.

1.7.2 Création d'une zone Ui, dans le prolongement au Sud de la zone AUai à l'entrée Ouest de la commune (sur 1,1 ha environ)



Cette zone Ui constitue un élément de traduction de la volonté communale d'accompagner le développement de l'habitat par des activités artisanales, commerciales et industrielles, dans un souci de préservation des équilibres socio-économiques de la commune et de diversité des fonctions. Les terrains sont situés au Sud d'une vaste zone d'activités, et classés en zone naturelle. Il s'agit ici de mettre en valeur un espace dans le prolongement direct de l'urbanisation existante, sur des terrains dont la vocation d'espace naturel traduit essentiellement une logique de « bande verte » entre déviation et habitations, dans un souci de préservation du paysage et de limitation des nuisances liées à la déviation.

Le reclassement en zone d'activités relativise la notion de nuisances subie (par rapport à la déviation), dans la mesure où s'agissant de créer une zone d'activités, ce type d'occupation du sol y est beaucoup moins sensible que l'habitat. Concernant le paysage, l'objectif est d'urbaniser sans remettre en cause la logique de bande verte. Pour cela, on a créé des bandes d'espaces boisés à créer entre la zone d'activités et la déviation, de manière à préserver la perception d'un espace naturel lorsque qu'on circule sur cette déviation.

Par ailleurs, en cohérence avec le traitement des interfaces entre zones d'activités et zones d'habitat définie par le P.L.U. actuel (qui vise à limiter les nuisances et les conflits d'usage potentiels entre ces occupations du sol), on a prolongé la bande d'espaces boisés à créer existante définie entre la zone d'activités actuelle (AUai) et la zone d'habitat à l'Est de cette zone. Toujours concernant l'intégration des nuisances potentielle de la nouvelle zone Ui pour l'habitat, il est précisé que les accès à cette zone se feront via les voies internes à la zone AUai existantes et non par le chemin des acacias, qui traverse la zone résidentielle.

1.7.3 Requalification du secteur de Cessieux et suppression de l'emplacement réservé n°7



En rouge, le secteur reclassé en zone UAb, en magenta, le secteur reclassé en zone UA.

Le P.L.U. avait établi pour le secteur de Cessieux les objectifs suivants, dans une approche élargie du développement du centre ville :

« redensifier le centre par des logements de diverses catégories, en favorisant la réalisation de commerces au rez-de-chaussée des immeubles ».

Le quartier de Cessieux directement en contact avec les équipements majeurs que sont la mairie et l'école est situé à la charnière entre le Centre-bourg et le quartier du plateau. Il s'agit de favoriser la requalification des bâtiments d'activités existants pour mettre en place une stratégie d'extension du centre en restructurant un quartier diversifié comportant des équipements publics : salle des fêtes, salle de sport, bibliothèque, centre social et école maternelle, ainsi que des logements diversifiés sous forme de petits collectifs en locatif et une accession à la propriété.

La traduction réglementaire de cette logique avait été la création de l'emplacement réservé n°7. Or cette traduction n'est compatible avec l'article L123-1-8° du code de l'urbanisme. L'objectif de la commune, en créant cet emplacement réservé était d'imposer une opération d'ensemble comportant 20% de logement locatifs sociaux au moins et des commerces en rez de chaussée. Afin de traduire ce choix dans le P.L.U., sur l'emprise de l'emplacement réservé n°7 (légèrement étendue), on appliquera une obligation de réalisation d'au moins 20% de logements sociaux et un secteur de la zone UA (UAb), sera créé. Dans ce secteur, il y aura obligation de créer des locaux à usage de commerce et/ou de services en rez-de-chaussée des bâtiments.

1.7.4 Reclassement en zone UA de la zone AU occupée par des activités commerciales



L'actuelle zone AU se situe au cœur de l'espace bâti à vocation d'habitat du bourg. L'occupation du sol actuelle : un commerce de vente de carrelage et ses bâtiments de stockage ne s'inscrit pas dans la logique globale de la zone, dont la vocation d'habitat et de services et commerces complémentaires à l'habitat est marquée. Par souci de cohérence avec le tissu urbain existant et compte tenu des disponibilités foncières au sein des zones à vocation d'activités à la périphérie du bourg, il a été décidé de classer les terrains actuellement en zone AU en zone UA, de manière à favoriser la densité et la reconquête de cet espace par des occupations du sol proches ou complémentaires des occupations du sol existantes et la relocalisation (sans l'imposer), des activités existantes dans une zone plus appropriée.

1.7.1 Extension de la zone UB de Gondanger



En limite Sud de la commune, en bordure Nord de la ville de Valence, Une zone UB existante se développe dans le prolongement d'une zone d'habitat résidentielle située sur Valence. La commune a souhaité étendre l'emprise de la zone actuelle pour intégrer un corps de ferme ancien, qui formera la limite Nord de la zone étendue. La nouvelle zone s'appuie sur des limites franches : la voie ferrée à l'Ouest et une bande boisée au Nord. Elle reclasse en zone constructible une enclave agricole (en triangle, bornée au Nord par l'ancienne ferme et par la voie ferrée et la bande boisée), sans entamer l'espace agricole principal.

1.7.5 Reclassement en zone UB des secteurs actuellement bâtis de Bomel



Les zones AUa ne peuvent s'urbaniser que sous la forme d'une seule opération d'ensemble. Ceci signifie qu'à Bomel, il faut sortir de la zone les parties déjà urbanisées, qui ne font pas partie du projet d'urbanisation nouvelle. La zone AUa est donc redécoupée et les secteurs déjà bâtis reclassés en zone urbaine.

1.7.6 Création du secteur Ni



Dans un secteur à dominante agricole, à Lebry et Trapier, deux activités économiques ont été recensées. Il s'agit ici de leur donner les moyens de fonctionner.

Dans l'espace de plateau, à dominante agricole, deux activités économiques ont été répertoriées. Dans un objectif de sauvegarde de l'emploi, dans le cadre d'activités économiques existantes, deux zones Ni ont été créées à Lebry et Trapier, pour permettre l'aménagement et l'extension de constructions à usage d'activités artisanales et industrielles existantes ainsi que le changement de destination de constructions existantes en vue de la création de locaux à usage d'activités artisanales et industrielles. Il ne s'agit pas ici de créer de nouveaux points d'ancrage pour le développement des activités économiques dans la commune au sein de la zone agricole (des zones d'activités ayant été spécifiquement créées pour cela, dans des secteurs qui s'y prêtent), mais de permettre une évolution des activités existantes, pour leur donner les moyens de fonctionner dans de bonnes conditions.

2.8. La zone agricole

La zone agricole tient compte des priorités affichées lors du diagnostic agricole.

Les extensions d'urbanisation pour l'habitat ou pour l'emploi définies dans les chapitres précédents amputent la zone agricole d'environ 5 ha par rapport au P.L.U actuel.

Conformément à la Loi S.R.U. le règlement de la zone agricole n'autorise que les constructions et installations à usage agricole dans toute la zone A à l'exclusion de toute autre construction. Le but est de confirmer l'usage agricole de ces terrains et de conforter l'agriculture qui reste un point fort de la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE.

La question des nombreux bâtiments qui parsèment le territoire agricole et qui, soit n'ont plus d'usage agricole, soit n'ont jamais eu d'usage agricole (de nombreuses habitations mitent depuis longtemps le territoire agricole de Saint Marcel), a été réglée de la façon suivante :

Les bâtiments susceptibles de changer de vocation ou d'être réhabilités (ce qui ne concerne que 4 ou 5 anciens bâtiments agricoles) et les bâtiments d'habitation existants ont été repérés et classés en zone naturelle afin d'autoriser leur entretien voire des extensions limitées. Le classement des anciens bâtiments agricoles est surtout motivé par leur intérêt architectural et leur non fonctionnalité, compte tenu de leur situation dans un groupe d'habitation ou de leur vétusté. La commune a également examiné la question de la présence ou non d'un successeur.

S'agissant quelquefois de bâtiments importants en volume et afin d'éviter de multiplier le nombre de logements dans la zone agricole, une limite a été fixée en surface hors œuvre nette transformable. Cette limite figure dans le règlement.

Certains groupements de constructions ont fait l'objet d'un classement en UB lorsqu'ils sont desservis par le réseau d'assainissement collectif. C'est le cas du hameau des Robins, soit en N lorsque aucun investissement public n'est prévu et qu'il n'y a pas lieu d'autoriser de nouvelles constructions mais seulement de permettre une gestion normale du bâti existant : c'est le cas de plusieurs groupements de constructions : Donny, Le Rat, Lebry, Chambaud.

2.9. La zone naturelle

La zone N concerne plusieurs sites protégés à divers titres.

○ La zone inondable de la Barberole

Ce secteur est délimité sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation. Toute construction nouvelle est interdite dans ce secteur repéré par une trame à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation.

- Les zones où sont autorisées les carrières, sont classées en N et font l'objet d'une trame spécifique. Dans ces secteurs sont autorisés les carrières ainsi que les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques directement liés à l'exploitation des carrières sous certaines conditions qui sont énumérées dans le règlement.

Deux secteurs sont concernés par cette faculté d'exploitation sur le plateau et dans la plaine. Il s'agit de secteurs déjà exploités ou en cours d'exploitation.

- Le talus séparant la plaine du plateau et en particulier les secteurs boisés qui soulignent cette différence de niveaux et jouent un rôle structurant dans le paysage. Ces secteurs sont classés en N et les boisements à conserver font l'objet d'une protection au titre de l'article L.131.1 du Code de l'Urbanisme.

○ Les zones naturelles bâties

La zone naturelle est définie par l'article R123-8 du code de l'urbanisme :

Rappel de l'article R123-8 :

[...] « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels [...] Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

Afin de respecter la réglementation, il a donc été décidé :

- De supprimer les « micro-zones N » situées au sein d'un espace largement agricole, où la notion d'espace naturel ne pouvait raisonnablement se justifier au regard de l'article R123-8.
- Pour les autres zones N partiellement bâties, de réaliser une étude, (ci-après), qui démontre leur compatibilité avec la définition de la zone naturelle telle qu'elle est explicitée à l'article R123-8 du code de l'urbanisme.

Préambule

Le territoire de Saint Marcel Les Valence se caractérise par une double identité :

Une identité urbaine, qui s'est forgée en une trentaine d'années, affirmée par la gare T.G.V. voisine et la proximité du pôle valentinois. L'urbanisation récente, importante en emprise et diversifiée entre habitat et activités industrielles et commerciales, s'est développée essentiellement entre la R.N.532 au Sud et la R.D. 632 au Nord. Au-delà de ces limites "naturelles", des zones d'habitat importantes ont aussi vu le jour, mais sur un modèle pavillonnaire beaucoup moins diversifié, souvent situé au sein de l'espace agricole, en extension de corps de fermes anciens qui ont été submergés par l'urbanisation récente. Ce modèle est notamment présent aux Eynards, à Meillet ou à Thodure.

Une identité agricole, avec un territoire à la confluence entre les plaines alluviales fertiles de l'Isère et du Rhône. Les espaces cultivés occupent l'essentiel de l'espace non urbanisé.

Entre les zones purement urbaines et les vastes espaces agricoles, des secteurs souvent partiellement bâtis, parfois accompagnés de bandes boisées et plus largement d'espaces naturels ponctuent le territoire agricole. Si leur caractère souvent insulaire, au sein ou à la frange de l'espace agricole (bandes boisées, groupes de constructions) les a placés à la marge de la problématique de développement urbain définie par le P.L.U., ces hameaux et secteurs, à la fois naturels et bâtis n'ont plus (ou n'ont jamais eu) de vocation agricole.

Ils présentent par ailleurs souvent un intérêt paysager par leur effet de "ponctuation" de l'espace agricole très ouvert de la plaine et du plateau.

Ce constat a conduit la commune, lorsque les enjeux agricoles n'étaient pas menacés, à classer ces espaces interstitiels zone naturelle, comme le permet le code de l'urbanisme, au travers de son article R123-8 :

« Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

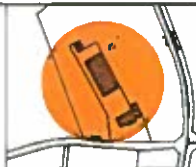
Le fiches ci-après détaillent le contexte paysager et formulent une proposition de zonage par secteur.

L'objectif de ces fiches n'est pas de justifier la création de zones d'urbanisation nouvelle, mais d'inventorier les parties du territoire visiblement non agricoles et non clairement urbaine, de mettre en évidence leur intérêt paysager, leur caractère dominant d'espace naturel et l'innocuité qu'il y aurait, pour les zones agricole alentour, à autoriser l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Sur les extraits de zonage, les ronds oranges représentent les sièges d'exploitations agricoles.

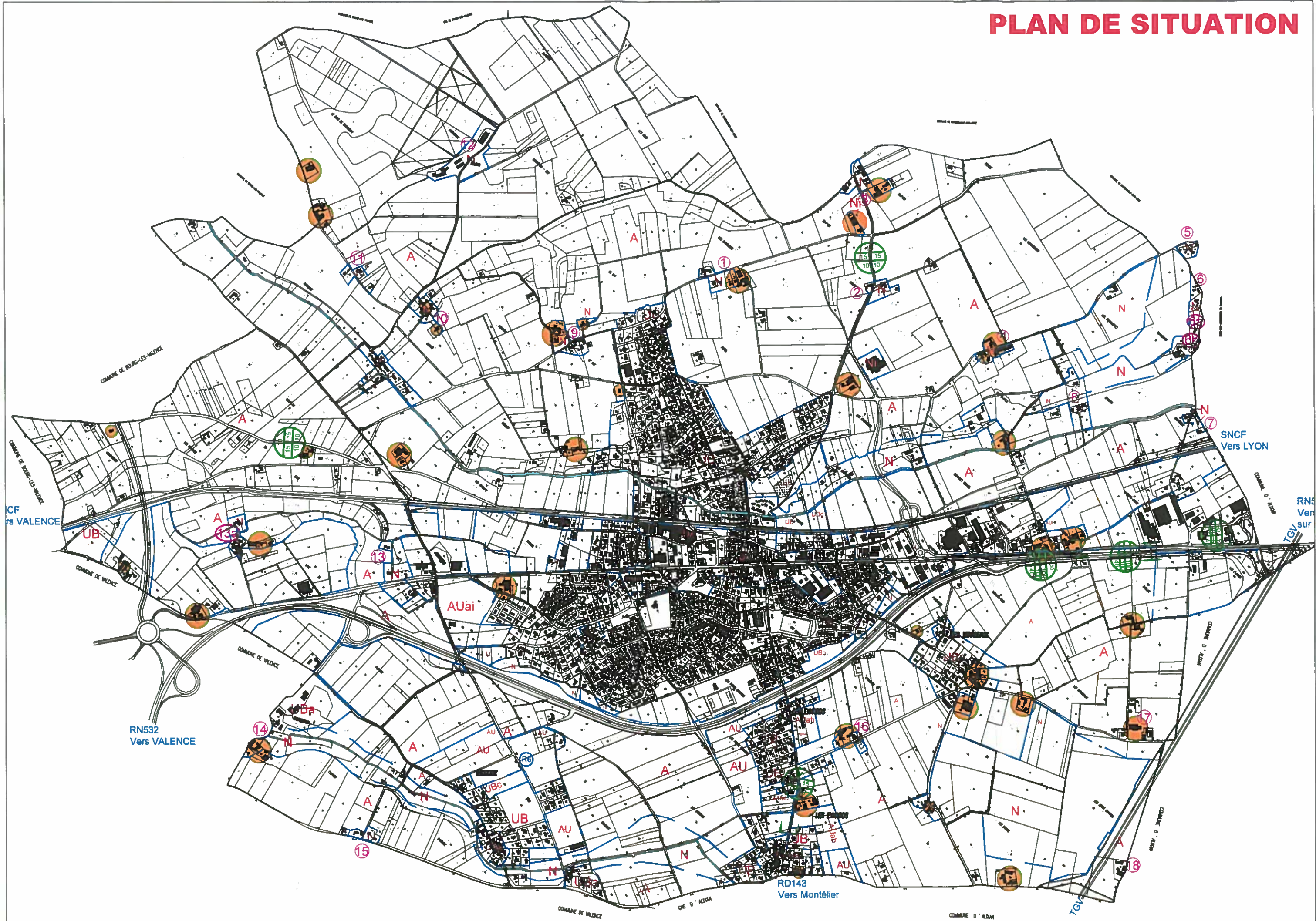


N.B. : sur l'ensemble des photos aériennes ci-après, l'orientation est la suivante :



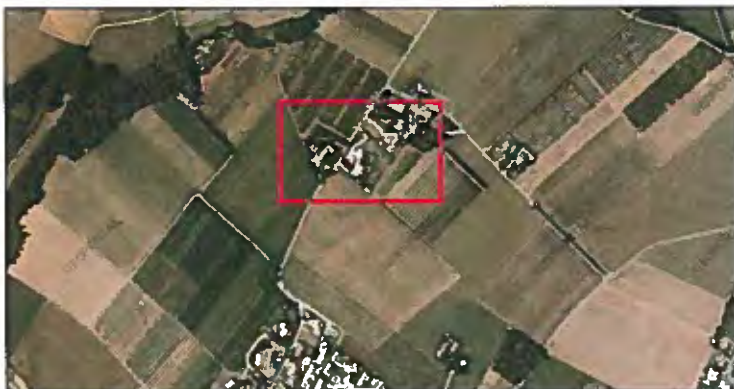
Il est précisé que le classement en zone N de certains sièges d'exploitations agricoles et bâtiments agricoles résulte d'un examen et d'une vision commune et partagée entre élus communaux, D.D.A.F. et Chambre d'Agriculture quant à la situation et aux perspectives de pérennité de chacun des sièges d'exploitations.

PLAN DE SITUATION



Carrières (n°1 sur le plan de situation)

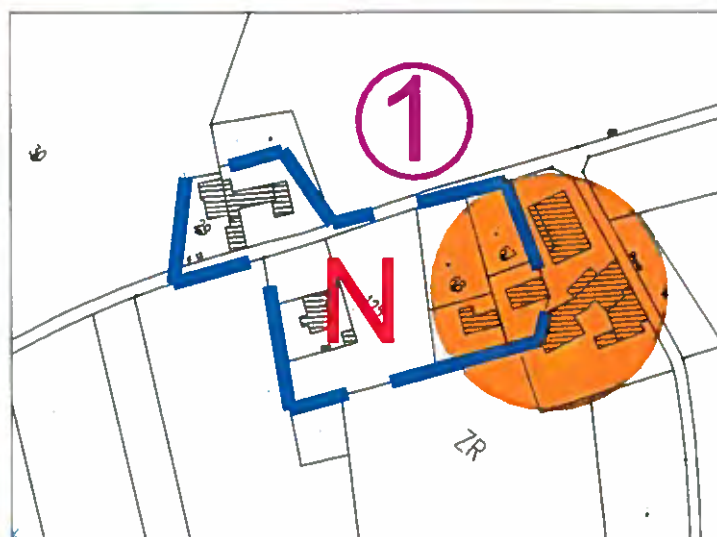
Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



Le hameau des Carrières s'inscrit dans l'espace agricole, sans transition entre le bâti et les zones de culture. Si plusieurs constructions n'ont plus de vocation agricole, elles sont voisines d'un siège d'exploitations en activité. On se trouve donc ici à la limite de l'exercice de définition d'une zone naturelle, dans un contexte à large dominante agricole. Toutefois, la zone naturelle se justifie sur un plan paysager par la qualité d'une partie du bâti existant et la présence d'un groupe de constructions suffisamment étoffé pour former un embryon de hameau qui s'appuie sur une origine ancienne (un vieux corps de ferme), donc légitime historiquement.



Si le groupe de constructions se développe en rase campagne, son ossature s'appuie sur un vieux corps de ferme qui donne une consistance à l'ensemble bâti et définit son intérêt paysager.



Lebry (n°2 sur le plan de situation)

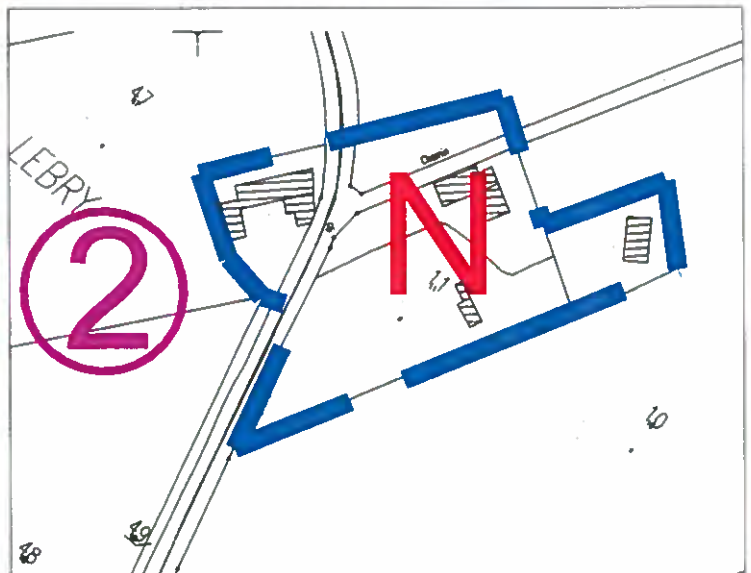
Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



Vu du sol, l'ensemble constructions-boisements se détache du plateau agricole très ouvert et homogène, en ponctuant ainsi un espace isotrope.



A la différence du hameau des Carrières, la zone de Lebry ne présente pas d'ossature bâtie ancienne. Le groupe d'habitations se réduit à deux constructions et leurs dépendances. On ne peut donc pas parler de hameau. Toutefois, le classement en zone naturelle se justifie par le caractère naturel d'une partie des espaces alentours. Le bâti, associé aux bandes boisées voisines se détache donc dans l'espace de plateau purement agricole.



Trapier (n°3 sur le plan de situation)

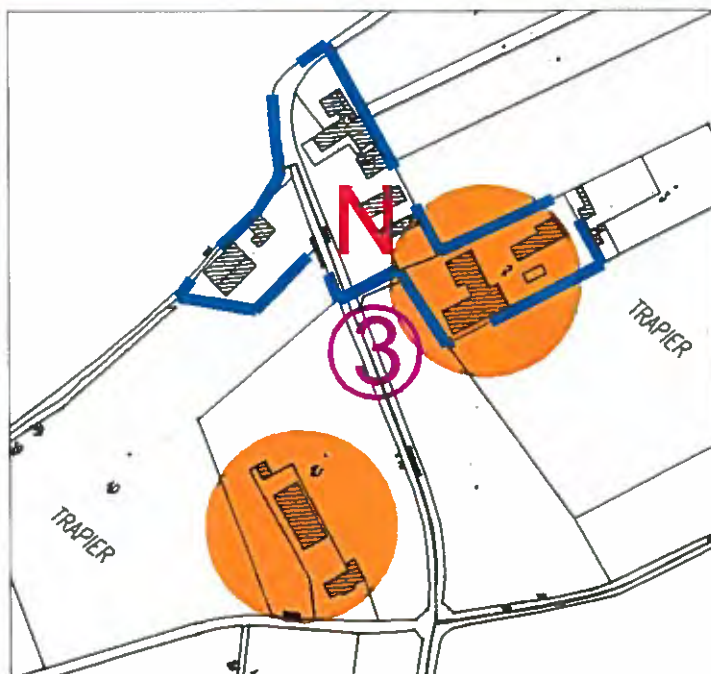
Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



Trapier forme un véritable hameau, fait de constructions souvent anciennes, implantées à la frange d'un îlot boisé en limite de commune, même si l'essentiel du hameau se situe sur la commune voisine. Avec sa végétation d'accompagnement, le hameau se distingue nettement de l'espace agricole qui l'entoure. Certains bâtiments, d'architecture ancienne, affichent un intérêt patrimonial certain, à préserver.



L'intérêt paysager de cet ensemble bâti et de sa végétation d'accompagnement transparaît sur ces photos au travers d'un rôle de ponctuation d'un espace agricole très (trop?) homogène.

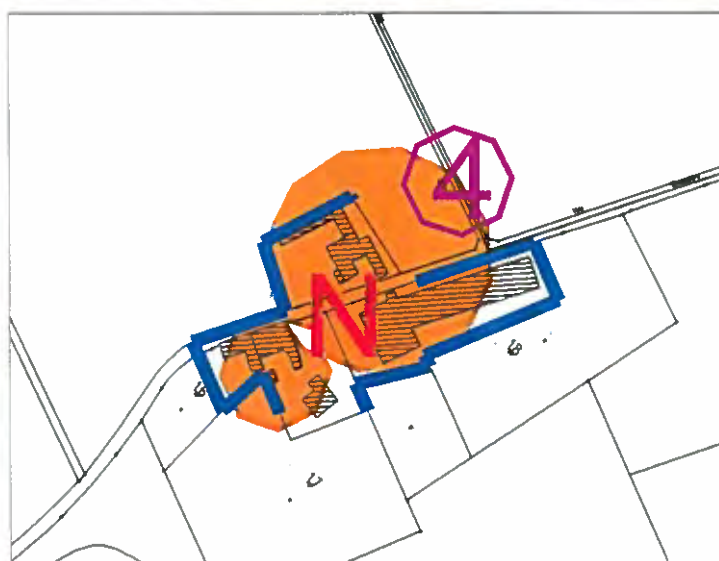


Les Blancs (n°4 sur le plan de situation)

Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



Le hameau des Blancs forme un ensemble bâti structuré et ancien, même si quelques constructions récentes se détachent un peu de la morphologie historique du hameau. Compte tenu de l'espace agricole alentour, l'ensemble forme un îlot minéral, à la transition entre une zone agricole et une zone boisée naturelle de coteau à l'Est (à droite sur la photo aérienne).



Chaumettes (n°5 sur le plan de situation)

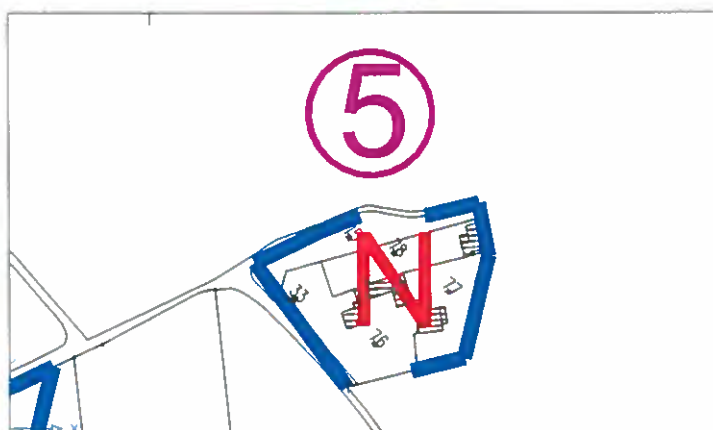
Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



Le hameau des Chaumettes est bien lisible dans le territoire communal, à cheval entre Saint Marcel et Châteauneuf, certaines constructions révèlent un intérêt architectural et paysager indéniable, témoin des modes de construction anciens

Si le hameau des Chaumettes ne comprend que deux constructions sur Saint Marcel, il forme un ensemble plus étoffé en considérant sa partie localisée sur la commune voisine.

Le hameau se situe dans le prolongement de la bande boisée qui forme la limite communale avec Châteauneuf. L'ensemble bâti recèle notamment une ancienne ferme très bien restaurée. L'ensemble, développé renvoie une image de hameau assez minéral, à la transition entre l'espace naturel et l'espace agricole.



Chambaud (n°6,6a,6b sur le plan de situation)

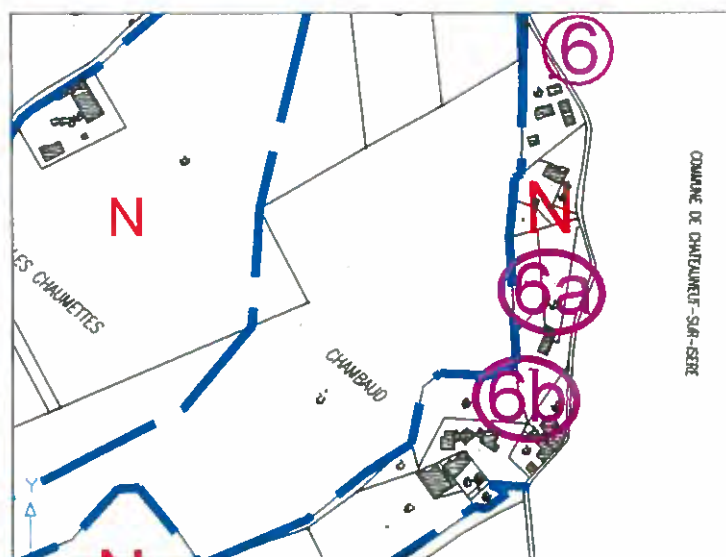
Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



Sur ces photos, le caractère de "bois habité" du hameau apparaît clairement. En vision éloignée, la bande boisée marque l'horizon, ponctuée par des groupes de constructions assez denses.



Le secteur de Chambeau forme la limite entre Saint Marcel et Châteauneuf. Cette limite est clairement marquée dans le plateau agricole par un coteau boisé, espace naturel filiforme, au sein duquel se sont développées quelques constructions dans le prolongement d'un hameau ancien clairement lisible. Ici la bande boisée, bien que longiligne, forme un espace naturel, ponctué de quelques constructions. Le maintien de cette bande boisée constitue un véritable enjeu paysager. Les bois trament ici le paysage agricole et marquent la rupture géographique entre la plaine et le plateau. Il s'agit donc, de maintenir les bois d'une part et de favoriser la densification du hameau d'autre part, mais par extension du bâti existant et non par création de constructions nouvelles, afin éviter de porter atteinte à la dominante boisée tout en affirmant l'identité du hameau.



Mordecet (n°7 sur le plan de situation)

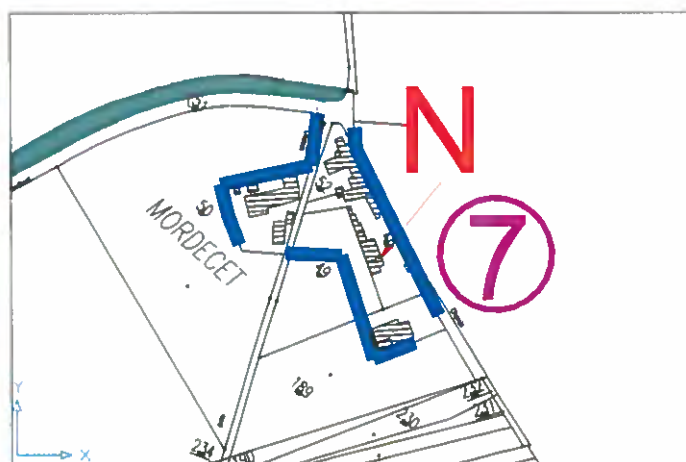
Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



L'îlot bâti, agrémenté d'une végétation qui lie l'ensemble, se détache de la plaine sur un plan visuel, en formant un îlot au sein des espaces ouverts.



Le secteur de Mordecet se situe à la transition entre la plaine agricole et de vastes zones d'activités. Le groupe de constructions se trouve entre un chemin rural et la voie S.N.C.F. (vers Lyon). Bien qu'entouré d'espaces agricoles, il est ancien et l'accompagnement végétal (haies diverses et arbres) détache morphologiquement l'ensemble de l'espace agricole ouvert alentour. A l'instar d'autres groupes de constructions situés sur le plateau, ce hameau est composé pour l'essentiel de bâtiments anciens qui ponctuent sans le miter l'espace très homogène de la plaine. C'est cet élément de ponctuation qui présente l'intérêt paysager principal du hameau.



Sandon (n°8 sur le plan de situation)

Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



Dans le prolongement du coteau boisé, les constructions se rattachent physiquement et visuellement au coteau naturel plutôt qu'à la zone agricole proprement dite.



A Sandon, peu de constructions sont présentes et elles n'affichent pas un intérêt architectural particulier. Toutefois, les bâtiments s'inscrivent dans un espace visiblement naturel, caractérisé par un coteau boisé qui forme la limite entre la plaine et le plateau. La végétation d'accompagnement des constructions forme une sorte d'excroissance végétale perpendiculaire au coteau boisé. En vision éloignée l'ensemble prend un caractère visiblement naturel, qui se détache clairement des grandes parcelles cultivées.



Le Rat (n°9 sur le plan de situation)

Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



Le hameau renvoie, selon les angles de vues, une image insulaire au sein du plateau agricole. Il s'inscrit dans le prolongement du petit bois qui surplombe l'ensemble bâti.

Le hameau du Rat fait partie des secteurs proches de l'urbanisation récente du plateau. Bien que les constructions concernées soient réparties en deux groupes distincts (un des deux groupes forme un siège d'exploitation agricole), l'ensemble forme visiblement un hameau qui s'inscrit dans le prolongement d'une des rares zones boisées du plateau. Ces caractéristiques détachent visuellement les constructions et leur accompagnement végétal de l'espace agricole, avec un double intérêt paysager : celui des bâtiments eux-mêmes témoins de l'architecture traditionnelle locale et celui des bois environnant, qui octroient à ce secteur, ou se côtoient vastes champs et zones résidentielles une note naturelle et bucolique.



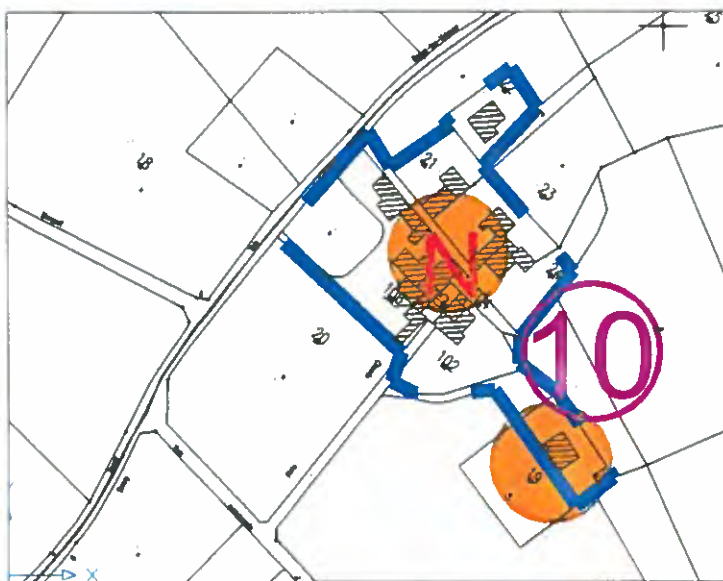
Donny (n°10 sur le plan de situation)

Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



Le hameau de Donny témoigne d'une forme d'implantation ancestrale des bâtiments agricoles : proche des terrains exploités mais à la frange, dans des espaces difficilement cultivables, à dominante boisée. Aujourd'hui, même si un siège d'exploitation est situé dans l'espace bâti, l'ensemble possède un caractère résidentiel. Malgré l'éclectisme architectural, la densité apparente, liée à l'étagement des constructions sur les lignes de pente renvoie une image de hameau, dont l'intérêt paysager (ponctuation du plateau agricole), est renforcée par l'omniprésence de bois, qui rattachent visuellement cet espace bâti à une zone naturelle.

Depuis le sol, l'ensemble bâti renvoie l'image d'un hameau à la transition entre les bois et les zones cultivées. Le petit coteau met en valeur la densité apparente des constructions. L'ensemble forme un îlot naturel et bâti qui ponctue la large dominante agricole alentour.



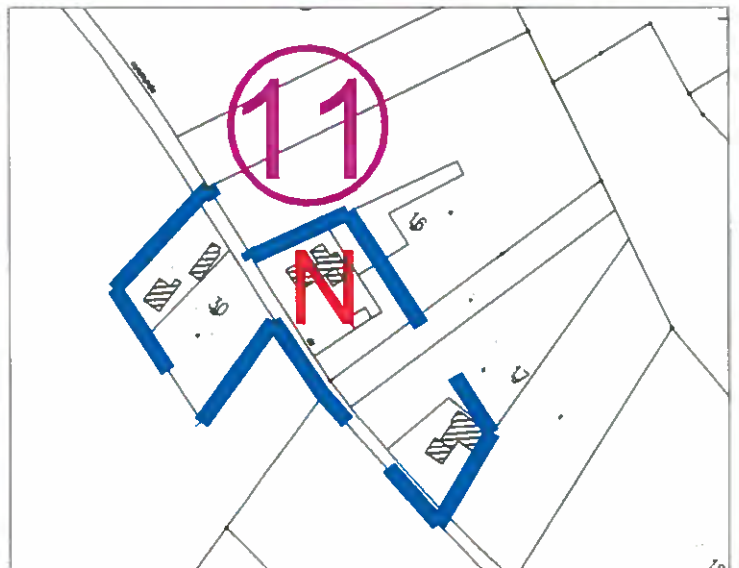
Marquet (n°11 sur le plan de situation)

Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



La route (photo du haut), marque la limite entre un espace purement agricole et un espace mixte, ou alternent haies, champs et constructions. Sur la photo du bas, les bois apparaissent en arrière plan, donnant une dimension naturelle à l'ensemble.

A Marquet, on ne peut pas véritablement parler de hameau significatif mais de petit groupe de constructions. Si au Sud se développe un vaste espace agricole très ouvert, autour des bâtiments, en allant vers le Nord, la dimension agricole s'estompe avec la végétation d'accompagnement des constructions, les haies qui font la jonction entre le bois et l'habitat. De ce point de vue, les constructions peuvent se rattacher à ce bois sur un plan visuel, formant ainsi un tout en terme de paysage : les espaces agricoles ouverts au Sud d'une part et les constructions, les bandes boisées et le bois au Nord, qui s'inscrivent dans une dimension plus naturelle qu'agricole d'autre part.



Gotheron (n°12 sur le plan de situation)

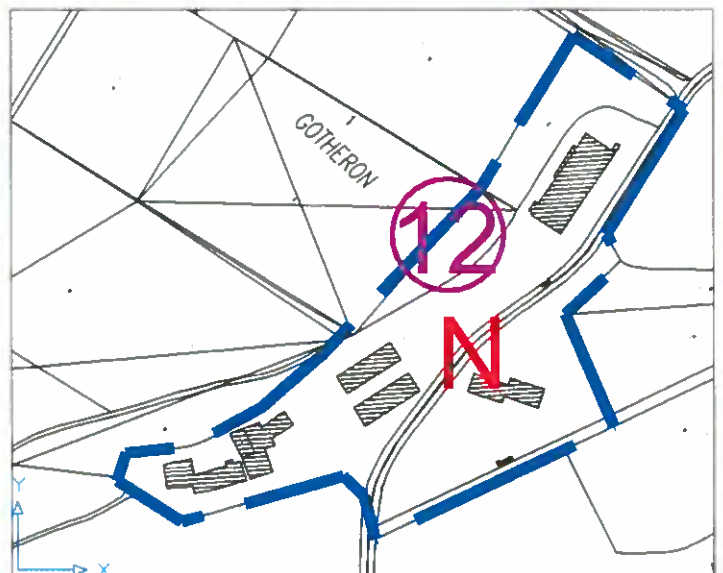
Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



Ces clichés mettent en évidence la lisibilité des espaces boisés et des constructions, qui s'insèrent dans l'espace agricole sans s'y mêler.



A l'instar du hameau de Chambeau, mais ici sur le plateau, le hameau de Gotheron s'est développé au sein d'une rupture géographique à large dominante boisée. En vue éloignée, le bâti très dense addoicié à la forêt se distingue très nettement des parcelles agricoles qui se développent en contrebas. Ici, l'intérêt paysager est lié à la densité, à l'homogénéité du bâti, soulignées par les rideaux d'arbre en arrière plan et les espaces ouverts de premier plan. Gotheron se détache très nettement de l'espace agricole et forme une entité naturelle et bâtie clairement lisible.



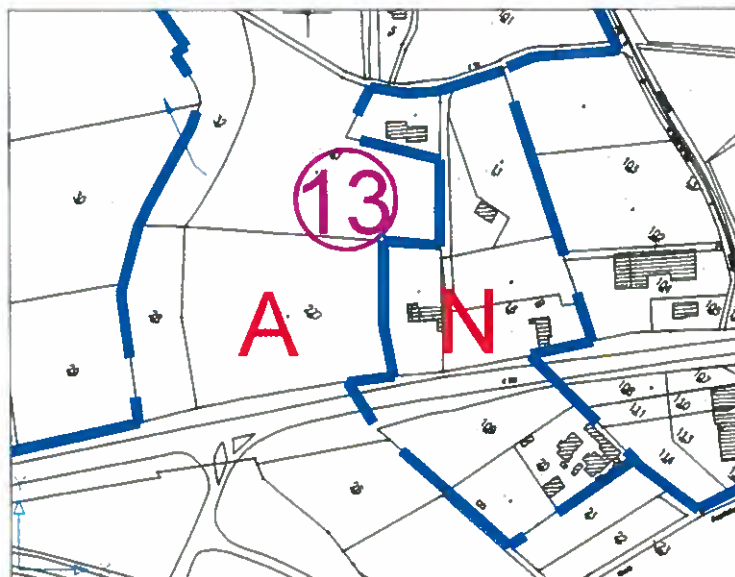
Laye 1 (n°13 sur le plan de situation)

Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



Le secteur de Laye n'affiche que quelques constructions, au sein d'un espace plutôt naturel, dominé par une bande boisée qui constitue un élément paysager important de coupure, dans un secteur "coincé entre deux zones d'activités". Si l'intérêt paysager de l'ensemble de constructions n'est pas établi, la proximité de la bande boisée, inscrit l'ensemble bâti dans un espace plus naturel qu'agricole.

Les constructions éparées sont, sur la plupart des angles de vues, partiellement masquées par un rideau végétal qui octroie une dominante naturelle à l'ensemble.

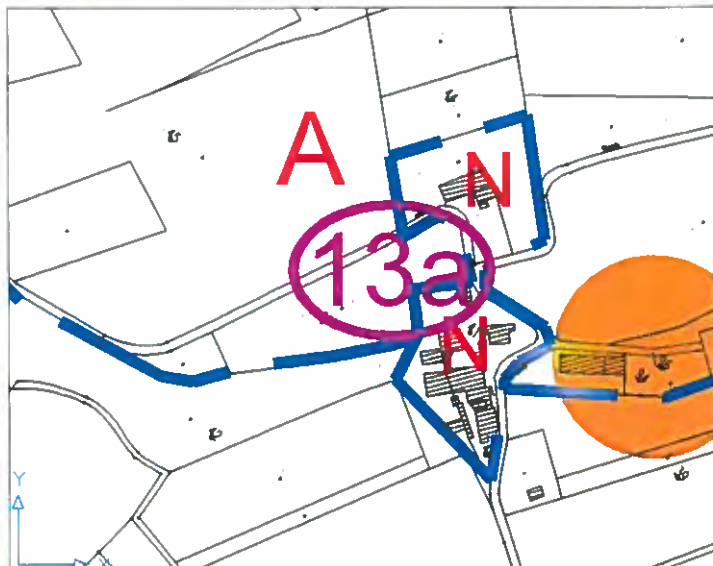


Laye 2 (n°13a sur le plan de situation)

Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



A l'instar d'autres secteurs de la commune, le hameau de Laye présente une ossature ancienne, avec des corps de fermes, associés à quelques maisons récentes. L'ensemble présente une relative cohérence, avec des constructions implantées linéairement, en ligne de crête, dans le prolongement d'une bande boisée, en surplomb des espaces agricole, selon le principe de proximité entre bâtiments d'exploitation et champs, en prélevant toutefois pour construire des espaces à dominante naturelle plutôt que des terrains facilement cultivables.



Le hameau s'appuie sur un vaste corps de ferme qui occupe un petit coteau à dominante naturelle.

Plovier (n°14 sur le plan de situation)

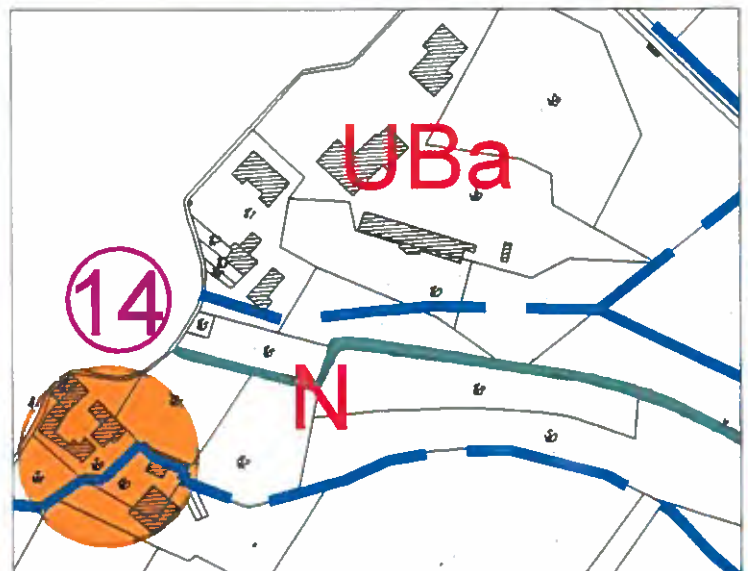
Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



Les constructions anciennes forment un véritable hameau empreint d'architecture traditionnelle, dans le prolongement d'une ripisylve, espace boisé naturel qui accompagne le ruisseau La Barberolle.



Plovier fait partie d'un vaste ensemble bâti, situé au sein d'une ripisylve encaissée aux perspectives fermées. L'ensemble renvoie une image très naturelle, avec l'omniprésence des bois, au sein desquels on ne peut que distinguer que furtivement les constructions. A la frange de la ripisylve, mais toujours dans l'espace à dominante naturelle, plusieurs bâtiments anciens forment un hameau qui témoigne de l'architecture agricole traditionnelle, faite de gros volumes imbriqués en pierre, proches des espaces de cultures sans les entamer.

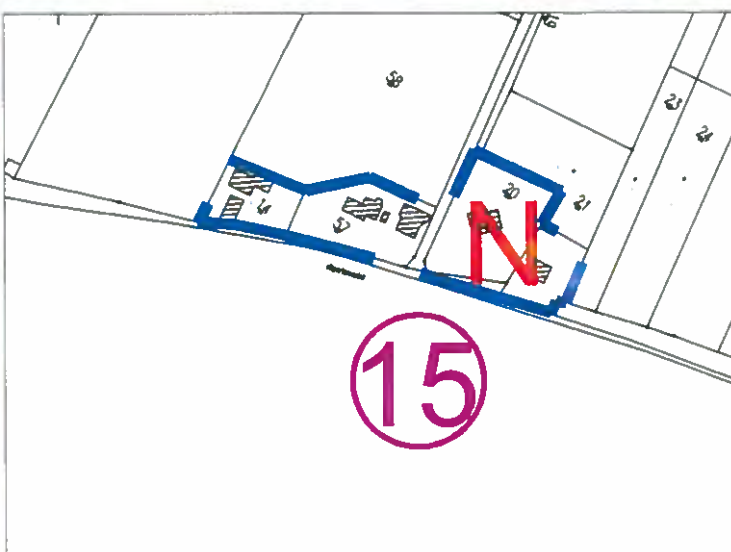


Plovier 2 (n°15 sur le plan de situation)

Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



Ce hameau, "à cheval" entre Saint Marcel et Valence est encore empreint de son origine agricole, avec la présence plusieurs bâtiments d'exploitation coté valentinois. Toutefois, la route marque une limite franche entre les bâtiments d'exploitations (sur Valence) et les habitations (à Saint Marcel). Les constructions sont relativement proches de la ripisylve de La Barberolle et un verger relie les bâtiments à cet espace naturel.



Les Eynards (n°16 sur le plan de situation)

Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



Les constructions, par l'homogénéité des couleurs de façade (et plus subtilement, par l'utilisation de la même couleur pour les contrevents et les bandes de rives), par l'imbrication des volumes, renvoient l'image d'un hameau. Les espaces ouverts renforcent cette image : impression de placette ouverte sur l'espace public.



Le hameau des Eynards, vu dans son ensemble, est un exemple de promiscuité entre habitat résidentiel et exploitations agricoles. Le groupe de constructions sujet de l'analyse, à la frange de la zone constructible, composé d'un corps de ferme mais aussi d'habitations traduit cette promiscuité, dans un espace qui a partiellement basculé vers la fonction d'habitat en conservant une vocation agricole marquée dès les limites de l'urbanisation franchies.

Dans ce contexte, qui oscille entre habitat et agriculture, la notion d'espace naturel ne peut s'entendre dans sa définition la plus communément admise, (celle d'un espace boisé par exemple). Ici la zone naturelle se considère comme une zone d'intérêt paysager : le groupe de constructions existant définit un ensemble bâti qui présente un intérêt lié à sa cohérence (même si les constructions ne datent pas toutes de la même époque), à l'aménagement global des abords (espaces libres entretenus, effet de placettes, qui renforce l'image de hameau).



Mirabeaux (n°17 sur le plan de situation)

Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



A l'instar des Eynards, mais de manière plus marquée, le secteur de Mirabeaux a vu l'imbrication entre un siège d'exploitation agricole et de l'habitat pavillonnaire. Toutefois, si l'ensemble bâti des Eynards possède un caractère architectural intéressant, à Mirabeaux, l'habitat récent est des plus banal et le siège d'exploitation agricole est composé surtout de bâtiments récents, qui, même si on note un effort d'intégration par les pentes de toit, les couleurs de toiture et de façades, ne peut justifier d'un intérêt paysager réel. Dans ce contexte, le classement en zone naturelle n'est pas justifiable au regard de la définition de l'article R123-8 du code de l'urbanisme.



A Mirabeaux, les constructions agricoles dominant. Des logements semblent avoir été récemment aménagés au sein du corps de ferme. Autour de l'exploitation, des pavillons récent satellites diluent plus qu'ils n'affirment l'espace bâti.

Gros Eynard (n°18 sur le plan de situation)

Localisation, contexte paysager et traduction dans le zonage



Il s'agit d'un corps de ferme purement agricole, avec un siège d'exploitation en activité. Le classement en zone naturel ne peut se justifier, dans un secteur situé au beau milieu de la plaine agricole, pour des bâtiments qui ont pour l'essentiel une vocation encore agricole.

2. LE REGLEMENT

Le règlement, conformément à la Loi S.R.U. intègre :

- Les aspects multifonctionnels des zones urbaines UA et UB,
- La suppression des superficies minimum de terrain pour construire dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement (article 5),
- Précision des règles de création de stationnement (Article 12),
- Le coefficient d'occupation du sol dans les zones UA n'est pas fixé considérant que les autres règles d'alignement, d'épannelage et de prospect sont suffisantes pour réglementer l'implantation des constructions dans une perspective de redensification des quartiers classés en UA.

Un COS a été fixé à 0,50 dans la zone UB. Il s'agit de la zone où les constructions sont implantées en discontinu et en général en retrait par rapport à l'alignement, à l'opposé de la zone UA où les constructions sont en général en continu et à l'alignement. Les zones UA et UB sont multifonctionnelles en conformité avec la Loi S.R.U. et autorisent sur le plan formel divers types de constructions.

- Le règlement de la zone A agricole n'autorise que les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole à l'exclusion des autres types de constructions et extensions ou changements d'affectation de bâtiments existants.
- Le règlement de la zone N n'autorise pas de constructions nouvelles, mais l'aménagement et le changement d'affectation des seules constructions existantes dans la limite de 250 m² de SHON au total.

Il autorise également les annexes des constructions existantes et les équipements d'infrastructure et équipements nécessaires aux services publics.

Modifications du règlement écrit par rapport au P.L.U. actuel

2.1. La notion d'installation et travaux divers

La réforme des permis de construire d'octobre 2007 a supprimé la notion d'installations et travaux divers. Cette notion a donc logiquement été également supprimée du règlement du P.L.U.

2.2. Le secteur de Cessieux

La requalification du secteur de Cessieux a été intégrée dans le règlement de la manière suivante :

Modification de l'entête et de l'article UA2 de la zone UA

Rédaction actuelle de l'entête de la zone UA	Nouvelle rédaction de l'entête de la zone UA
<p>La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle certaines constructions sont édifiées à l'alignement des voies.</p> <p>Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités nuisantes.</p> <p>Elle comprend le secteur UAa correspondant aux centres des hameaux.</p>	<p>La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle certaines constructions sont édifiées à l'alignement des voies.</p> <p>Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités nuisantes.</p> <p>Elle comprend :</p> <p>le secteur UAa correspondant aux centres des hameaux</p> <p><i>le secteur UAb dans lequel est imposée la création de locaux à usage de commerce et/ou de services en rez-de-chaussée des bâtiments.</i></p>
Rédaction actuelle de l'article UA2	Nouvelle rédaction de l'article UA2
<p>ARTICLE U A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.</p>	<p>ARTICLE U A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants,</p> <p><i>Dans le secteur UAb, les constructions de deux niveaux ou plus devront présenter des locaux à usage de commerces et/ou de services en rez de chaussée.</i></p>

2.3. Modification des articles 1 et 2 des zones UA, UB, AUai.

Afin de permettre le fonctionnement des exploitations agricoles existantes dans les zones urbaines et A Urbaniser, le règlement a autorisé l'aménagement et l'extension dans la limite de 30% de ces constructions (à l'exception des installations classées soumises à autorisation). Il s'agit ici de permettre aux exploitations de fonctionner (dans une perspective de protection de l'activité agricole), tout en évitant les conflits d'usages avec l'habitat ou les activités économiques, occupations du sol dominantes dans les zones concernées.

Dans les articles 2 des zones UA, UB et AUai, article qui définit les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, a donc été inséré l'alinéa suivant :

- [sont autorisés] l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole (à l'exception de celles relevant du régime des installations classées soumises à autorisation, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.

2.4. Création d'un secteur UBc à Thodure et à l'entrée Est du village en vue de favoriser le développement d'équipements d'intérêt collectif

L'implantation de l'EPAHD et d'une maison de retraite s'inscrivent dans l'objectif communal de développer des structures de services d'intérêt général, en parallèle à l'essor démographique. Or, le règlement actuel est mal adapté à l'implantation de ce type de constructions, qui a des besoins et présente des contraintes différents de ceux de l'habitat « classique », notamment en ce qui concerne les densités et l'aspect extérieur (articles 14 et 11). C'est la raison pour laquelle, il a été créé un secteur de la zone UB (UBc), dont la vocation exclusive est l'accueil d'équipements d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, avec des règles qui visent d'une part, à faciliter la réalisation de ces équipements et d'autre part, à éviter tout dévoiement pouvant conduire à bâtir dans les secteurs choisis pour la création des équipements d'intérêt collectif, d'autres types de constructions (habitat, activités...).

Les modifications du corps de règlement de la zone UB sont donc les suivantes :

Modification de l'entête de la zone UB

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
La zone UB concerne des secteurs périphériques peu denses. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat. Les constructions s'y édifient généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu. Elle comprend les secteurs UBa et UBb.	La zone UB concerne des secteurs périphériques peu denses. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat. Les constructions s'y édifient généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu. Elle comprend les secteurs UBa, UBb et UBc. Le secteur UBc correspond aux secteurs destinés à accueillir des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics

Modification de L'article UB1

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE U.B 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES l'ouverture et l'exploitation des carrières l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et d'habitations légères de loisirs les garages collectifs de caravanes les dépôts de véhicules et de matériaux inertes les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées les constructions agricoles nouvelles	ARTICLE U.B 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES l'ouverture et l'exploitation des carrières l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et d'habitations légères de loisirs les garages collectifs de caravanes les dépôts de véhicules et de matériaux inertes les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées les constructions agricoles nouvelles. <i>Sont en outre interdites dans le secteur UBc, les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce, industriel, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt.</i> <i>Et sauf exceptions définies à l'article UB2, d'habitat de bureaux, de services.</i>

Modification de L'article UB2

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE U.B 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.	ARTICLE U.B 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. <i>En outre, seules sont autorisées dans le secteur UBc, les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou nécessaire aux services publics et les constructions et installations à usage d'habitat, de bureaux et de services qui leurs sont liées et nécessaires.</i>

Modification de L'article UB11

Les équipements d'intérêt collectif, par leurs gabarits, leur architecture spécifique, exigent plus de souplesse dans la réglementation de leur aspect extérieur. Si l'article UB11 définit actuellement des règles assez génériques, pour l'essentiel compatibles avec la création d'équipements collectifs, la réglementation sur les pentes de toits pourrait poser problème. C'est la raison pour laquelle il a été décidé d'en dispenser le secteur UBc.

Rédaction actuelle de l'aliéna de l'article UB 11, relatif aux pentes de toit	Nouvelle rédaction de l'aliéna de l'article UB 11, relatif aux pentes de toit
ARTICLE U.B 11 - ASPECT EXTERIEUR 1) Implantation et volume : <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. ➤ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. ➤ La pente du toit doit être comprise entre 30 et 40 %. 	ARTICLE U.B 11 - ASPECT EXTERIEUR 1) Implantation et volume : <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. ➤ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. ➤ <i>La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 %. Toutefois, dans le secteur UBc, les pentes de toit ne sont pas réglementées.</i>

Modification de L'article UB14

L'article UB 14 réglemente la densité dans les zones UB. Les Coefficients d'Occupation du Sol ont été définis en fonction de la nature du tissu urbain existant et projeté : densité assez forte dans les zones UB, proches du centre et densité moins importante dans les secteurs UBb et UBa, plus éloignés (affirmation de leur vocation résidentielle). En outre, pour le secteur, UBa plus particulièrement, le C.O.S. faible traduit la prise en compte de l'assainissement non collectif, incompatible avec une densité forte ou moyenne.

Si globalement, ces C.O.S. répondent à une logique de développement de l'urbanisation (affirmation de la centralité dans les zones à C.O.S. fort, prise en compte du caractère relativement isolé des zones bâties résidentielles dans les zones à C.O.S. faible), ils peuvent constituer une contrainte forte pour les équipement collectif, d'intérêt général par ailleurs.

Cet intérêt général justifie que ponctuellement, pour permettre la réalisation d'un projet, on puisse s'affranchir des règles de densité génériques. Par ailleurs, au regard des superficies en jeu (les secteurs UBc sont de très faible emprise), le fait de ne pas définir de COS en UBc ne remet pas en cause la logique générale de densités pour la commune (c'est-à-dire une densité assez forte dans les quartiers centraux, autour du village historique et dans les plus importants hameaux et une densité plus faible pour les quartiers résidentiels périphériques).

Il a donc été décidé de ne pas réglementer le C.O.S. dans le secteur UBc, à vocation d'équipements collectifs d'intérêt général.

Rédaction actuelle de l'article UB 14	Nouvelle rédaction de l'article UB 14
ARTICLE U.B 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UBa et UBb, le coefficient d'occupation du sol est fixé à : 0,50. ➤ Dans le secteur UBa, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20. ➤ Dans le secteur UBb, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,15. ➤ Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements d'équipements publics. 	ARTICLE U.B 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UBa, UBb et UBc le coefficient d'occupation du sol est fixé à : 0,50. ➤ Dans le secteur UBa, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20. ➤ Dans le secteur UBb, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,15. ➤ Dans le secteur UBc, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé. <p>Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements d'équipements publics.</p>

2.5. Modification de l'article UA 6

La rédaction actuelle de l'article UA6 pose un petit problème d'interprétation qu'il est nécessaire de corriger : dans l'alinéa 2 : « quand l'implantation des constructions [...] les constructions pourront être implantées à l'alignement des constructions existantes », on donne la possibilité de déroger à la règle générique (qui impose soit l'alignement des constructions en limite du domaine privé, soit recul de 5 m par rapport à cette limite). Dans cet alinéa, la notion d'alignement est inappropriée (l'alignement étant par définition la limite entre l'emprise publique et privée). On a donc, sans modifier l'objet de l'alinéa, modifié sa rédaction.

Rédaction actuelle de l'article UA 6	Nouvelle rédaction de l'article UA 6
ARTICLE U.A. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE <p>Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.</p> <p>Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes : dans ce cas les constructions pourront être implantées à l'alignement des constructions existantes. ➤ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées. <p>Dans ces cas, les constructions pourront être implantées dans la bande de 5 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p>La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.</p>	ARTICLE U.A. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE <p>Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.</p> <p>Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes, les constructions pourront s'implanter de manière à prolonger ou compléter les fronts de rues existants. ➤ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées. <p>Dans ces cas, les constructions pourront être implantées dans la bande de 5 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p>La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.</p>

2.6. Modification de l'article UB 6

En zone UB, le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique est le même (5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie). Or, l'utilisation et la vocation de ces voies relèvent de logiques différentes : les voies privées ouvertes à la circulation publique supportent un trafic très local, propre à un quartier, alors que les voies publiques relèvent plus souvent d'une logique de liaisons et de dessertes inter quartiers, dont les évolutions, au fur et à mesure du développement de l'urbanisation peuvent nécessiter des élargissements.

La définition de reculs différents pour ces deux types de voirie est donc apparue plus judicieuse : il a été décidé de maintenir le recul de 5 m pour les voies publiques et de ramener à 3 m le recul pour les voies privées, qui ne nécessiteront pas d'élargissement compte tenu de leur vocation. Ce recul ramené à 3 m pourra permettre une densification du bâti et participer ainsi à l'économie de l'espace.

En outre, afin de faciliter la réalisation de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des services publics et pour tenir compte des besoins spécifiques liés à ce type de bâtiments (gabarits nécessaires très souvent supérieurs à ceux de l'habitat notamment), le règlement a permis leur implantation en limite des voies et emprises publiques.

Nouvelle rédaction de l'article UB 6 (pour le premier alinéa, la suite de l'article restant inchangée):

ARTICLE U.B 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies publiques	5 mètres par rapport à la limite d'emprise.
Voies privées	3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Chemins piétons et cyclables	Néant.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles pourront notamment d'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.7. Modification de l'article UB 7

Afin de faciliter la densification et de clarifier l'application des règles de reculs des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB, il a été précisé à l'article UB7 que lorsqu'une annexe est accolée au bâtiment principal, s'applique la même règle de hauteur que pour le bâtiment principal lui-même : un garage accolé à une habitation pourra donc être implanté en limite séparative avec la même hauteur maximale que celle appliquée pour une habitation. La règle de hauteur en limite séparative plus restrictive pour les annexes (3,5 m maxi) ne s'applique donc que lorsque l'annexe est détachée du bâtiment principal. Il s'agit ici d'éviter la création de fait, via un bâtiment implanté en limite séparative, d'un mur de clôture « de substitution » de grande hauteur.

En outre, afin de faciliter la réalisation de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des services publics et pour tenir compte des besoins spécifiques liés à ce type de bâtiments (gabarits nécessaires très souvent supérieurs à ceux de l'habitat notamment), le règlement a permis leur implantation en limites séparatives.

Rédaction actuelle de l'article UB 7	Nouvelle rédaction de l'article UB 7
<p>ARTICLE U.B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">. Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.. Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.. Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.. Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.. Il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur est limitée à 3,50 mètres et la SHOB à 25 m².. Il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.</p>	<p>ARTICLE U.B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">. Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.. Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.. Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.. Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.. <i>Il s'agit de bâtiments annexes détachés du volume du bâtiment principal. Dans ce cas, la hauteur de l'annexe est limitée à 3,50 mètres et la SHOB à 25 m².</i>. Il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.</p>

2.8. Modification des articles UB 1, AUa 1 AUab1

Cette modification relève d'une mise en cohérence du règlement avec la finalité de la règle autorisant l'implantation des annexes en limites séparatives, définie aux articles 7 de ces zones.

En autorisant l'implantation des annexes en limite séparative, l'objectif était de favoriser la densité des zones bâties, tout en limitant les potentiels conflits de voisinages, qui peuvent émerger plus facilement dans les zones bâties denses : l'implantation des annexes en limite séparative permet de mieux rentabiliser le terrain d'assiette d'une construction tout en évitant trop de promiscuité, avec la création en limite de bâtiments (abris de jardins, garages...), qui ne sont pas des pièces de vie. Or les règlements actuels des zones UB, UAa et UAab laissent la possibilité de changer la destination des constructions existantes (transformation d'une annexe en pièce habitable notamment). Ce changement de destination constituerait une dérive dans la mesure où l'intension de départ était de favoriser la densité sans aller vers trop de promiscuité.

Afin de mieux encadrer la création de constructions en limites séparatives, il a donc été décidé d'ajouter un alinéa aux articles 1 des zones UB, AUa et AUab, (occupation des sols interdites), qui empêche le changement de destination des annexes implantées en limite séparative :

Le changement de destination des annexes implantées en limite séparative est interdit.

2.9. Modification de l'article Ui 9

L'article Ui 9 régleme l'emprise au sol des constructions dans les zones d'activités. Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition de ce qu'est l'emprise au sol. Afin de préciser l'article Ui 9, il a été décidé de définir cette notion :

Rédaction actuelle de l'article Ui 9	Nouvelle rédaction de l'article Ui 9
ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.	ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL <i>L'emprise au sol est définie comme la projection orthogonale des constructions sur leur terrain d'assiette, dépassées de toiture exclues.</i> Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

2.10. Modification de l'article Ui 10

L'article Ui10 régit la hauteur des constructions dans les zones d'activités. La hauteur maximale autorisée dans le P.L.U. actuel est définie par rapport au faîtage des constructions. Or, les toitures terrasses (donc sans faîtage), sont autorisées en zone Ui, laissant planer une incertitude pour la définition de la hauteur maximale dans ce cas de figure. Il a donc été décidé de préciser l'article Ui 10 :

Rédaction actuelle de l'article Ui 10	Nouvelle rédaction de l'article Ui 10
ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).	ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage <i>ou jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse.</i> Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

2.11. Modification de l'entête et des articles 1 et 2 des zones urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble (AUa, AUb et AUia)

Le règlement actuel des zones urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble présente plusieurs points à corriger au regard de la rédaction actuelle du code de l'urbanisme :

Les zones AUa et AUab

Le règlement actuel impose pour construire, à l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant les conditions suivantes (extrait du règlement des zones AUa et AUab) :

« Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini, ci-dessous :

- opération d'une superficie minimale de 5.000 m² dans la zone AUa et 10.000 m² dans la zone AUab ou constituant le solde de la zone.
- l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions. »

Ces conditions ne sont pas conformes aux dispositions de l'article R123-6 du code de l'urbanisme, qui impose que l'urbanisation d'une zone A Urbaniser soit réalisée via une seule opération d'ensemble. De ce fait, il n'est pas possible de définir un seuil de surface (ici 5 000 m² en UAa et 10 000 AUab) à partir duquel on peut urbaniser. Si c'est le choix d'urbaniser sous forme d'opération d'ensemble qui est fait, on doit urbaniser les AUa ou AUab par le biais d'une seule opération d'ensemble portant sur toute la zone (quelle que soit sa surface).

Il s'agit donc de modifier le du corps de règlement des zones AUa et AUb de la manière suivante :

Zones AUa et AUb

Ces zones, à vocation principale d'habitat, ont pour objet d'assurer un développement organisé. Les réseaux publics au droit de ces zones, existants ou en cours de réalisation sont suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour toute la zone et sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraire aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUa/AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions agricoles nouvelles
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les hôtels, les constructions à usage de services et d'activités artisanales non nuisantes pour l'habitat, les constructions à usage de commerce qui ne s'inscrivent pas dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le changement de destination des annexes implantées en limite séparative.

Article AUa/AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les hôtels,
- les constructions à usage de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat,
- les constructions à usage de commerce et de bureaux,
- **Sous réserve :**
- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement,
- que les programmes de 5 logements ou plus comportent 25 % au moins de logements locatifs aidés par l'Etat (art. L 123-2-d du code de l'urbanisme).

Sont également autorisés (hors opération d'ensemble) :

- les équipements d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les annexes des constructions existantes, y compris les piscines, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation des orientations d'aménagement,
- les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- la reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

Les zones AUia

Dans les articles 2 des zones AUia, on retrouve une logique similaire à celle définie pour les zones AUa et AUab, avec une urbanisation qui doit se développer sous forme d'opérations d'ensemble et respecte les orientations d'aménagement. Toutefois, il n'est pas précisé à l'article AUia 2 que, conformément aux dispositions de l'article R-123-6 du code de l'urbanisme, l'urbanisation doit nécessairement se faire : soit sous la forme d'une seule opération d'ensemble pour toute la zone, soit au coup par coup, au fur et à mesure de l'avancée des équipements publics prévus dans la zone (la commune doit alors réaliser ces équipements dans ce dernier cas de figure).

Il a donc été décidé de modifier les articles AUia 1 et AUia2 en conséquence selon la rédaction suivante :

Zone AUia

La vocation de cette zone est principalement l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Les opérations d'ensemble ou la construction au coup par coup sont tenues de respecter les orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraire aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUia 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions agricoles nouvelles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions à usage hôtelier,
- Les terrains de camping ou de caravanage,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les aires de jeux et de sports.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services, à l'exception de celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUia 2.

Article AUia 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés

- les constructions à usage artisanal, commercial, industriel, de bureaux, de services et leurs annexes, d'entrepôt, de garages collectifs, les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone, les constructions à usage d'habitat et leurs annexes

Sous réserve :

- que les constructions et leur organisation soient compatibles avec les orientations d'aménagement et :
 - que les équipements publics internes à la zone, prévus dans les orientations d'aménagement soient suffisamment avancés pour accueillir les constructions projetées, dans le cas d'une urbanisation au coup par coup,
 - ou que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement,
- pour les constructions à usage d'habitation : outre les conditions définies aux deux alinéas ci-dessus, elles ne sont autorisées que lorsqu'elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone, sous réserve que les constructions soient intégrées au bâtiment à usage d'activités et que leurs surfaces n'excède pas 20 % de la SHOB du bâtiment à usage d'activités.

Sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus :

- les équipements d'infrastructure,
- la reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation des orientations d'aménagement,
- les constructions de services publics ou d'intérêt collectif et les constructions à usage d'habitat qui leurs sont liées et nécessaires,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2.12. Modification de l'article A2

La révision du P.L.U. a été l'occasion de mettre à jour le contenu de l'article A2 de la zone agricole, de manière à ce qu'il soit parfaitement en adéquation avec les possibilités d'occupation sol en zone agricole, telles qu'elles sont définies par le code de l'urbanisme :

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

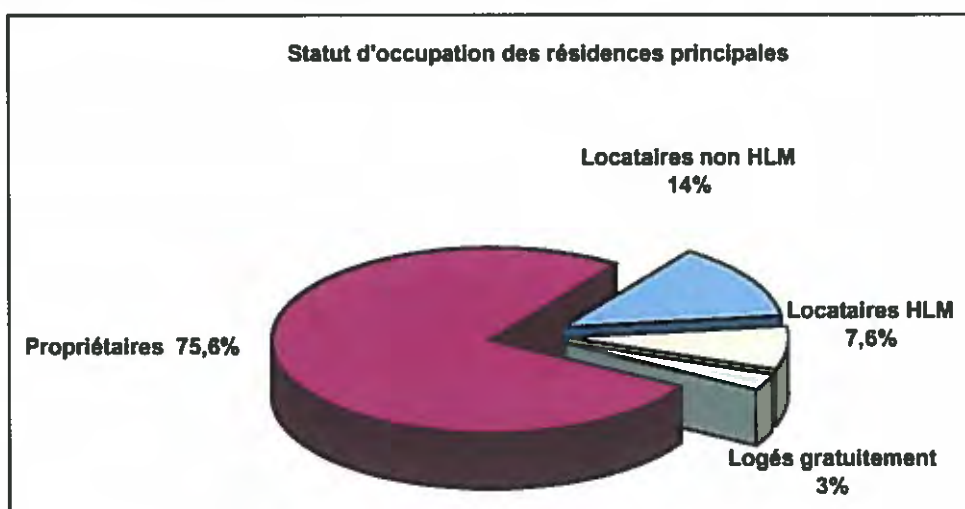
Sont autorisés :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration ...) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 3 11 -1 du code rural. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² de SHON.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m² de S.H.O.N. (bâti initial+extension). Toutefois, lorsqu'une construction agricole existante (grange, ou habitation avec ses dépendances, par exemple), affiche une surface hors œuvre brute initiale supérieure à 250 m², sa transformation sans extension en construction à usage d'habitation (sous réserve qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole), est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2.15. Mesures relatives à la mixité sociale

Le P.L.U. actuel avait identifié comme enjeu fondamental le développement du parc de logements locatifs sociaux dans la commune, au regard du faible ratio mesuré dans le parc de résidences principales : la commune de Saint Marcel Les Valence comptait au 31/12/2001, 158 logements sociaux répartis comme suit :

ANAH	0
ANAH PST	1
FOYER	35
PALULOS COMMUNALE	0
PLA insertion	0
Logements Conventionnés PLA-PLUS	122
Total	158



Par rapport au nombre de résidences principales, le ratio des logements locatifs sociaux est de 10,7% (158/1469). Il n'existe pas de logements financés en PLAi ni en PALULOS communale. Bien que la commune ne soit pas incluse dans le programme local de l'habitat de Valence, elle est intégrée dans le contrat de ville de l'agglomération valentinoise. Elle est donc à ce titre, engagée dans les politiques de l'habitat exprimées dans ce contrat.

Sur la base du constat de la carence en habitat locatif social, les enjeux avaient été établis dans le rapport de présentation du P.L.U. actuel :

Compte tenu du niveau de représentativité du parc social, la commune devra décliner une politique du logement locatif public sur l'agglomération et la traduire de manière opérationnelle par une politique foncière active qui permettra la programmation d'opérations de logements locatifs sociaux adaptés à l'ensemble des couches sociales et par l'organisation de la mixité sociale.

La commune a engagé plusieurs actions en vue de développer l'offre en logement locatifs, notamment par la définition d'orientations d'aménagement qui favorisent la diversité des formes d'habitat dans les opérations d'ensemble, pour faire évoluer l'urbanisation à venir vers une répartition plus juste entre habitat individuel, individuel groupé et collectif. Concernant la politique foncière (acquisition de terrains par la collectivité en vue de créer du logement social), ce type d'action ne relève pas directement du document d'urbanisme. Toutefois, pour aller au-delà des mesures déjà mises en œuvre, en cohérence avec des dispositions récentes du code de l'urbanisme, la commune a décidé d'appliquer dans les zones constructibles à vocation principale d'habitat l'article L123-2-d du code de l'urbanisme :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à délimiter 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 locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

En pratique, l'utilisation de cet alinéa se traduira pour la commune, dans les zones UA, UB, AUa, AUab, pour tous les programmes de 5 logements ou plus, par l'obligation de réaliser 25 % minimum de logements locatifs aidés par l'Etat. Ces dispositions seront introduites aux articles 2 des zones UA, UB, AUa, AUab.

Chapitre 4

Incidences des orientations du plan sur l'environnement

1. UN PARTI D'AMENAGEMENT EQUILIBRE

Basé sur des objectifs quantitatifs qui limitent la croissance à 1,5 %, le projet communal consiste à maîtriser la croissance et à limiter l'expansion de l'urbanisation au détriment de la zone agricole ou des zones naturelles.

Les options prises n'étendent que peu les zones urbaines destinées à l'habitation.

La redensification du Centre-bourg et des quartiers existants, la restructuration du quartier de Cessieux, la densification des secteurs traversés par l'avenue de Provence vont dans ce sens. Les dispositions prises pour la mise en service du quartier nouveau dit *zone 2000* n'impliquent pas d'emprises nouvelles au détriment des zones agricoles puisque cet ensemble de 20 hectares environ était déjà classé en zone d'urbanisation.

Seul le développement des hameaux de Thodure et des Petits Eynards destiné principalement à l'habitat individuel se fera au détriment de la zone agricole sur une surface de l'ordre de 21 ha environ (cf. carte des situations de ces emprises au chapitre précédent).

Enfin l'urbanisation du plateau est contenue dans ses limites actuelles. Une petite zone d'urbanisation future de 2 hectares environ est créée au droit du cimetière limitée par la pente et les boisements existants le long de la côtière qui surplombe la voie ferrée.

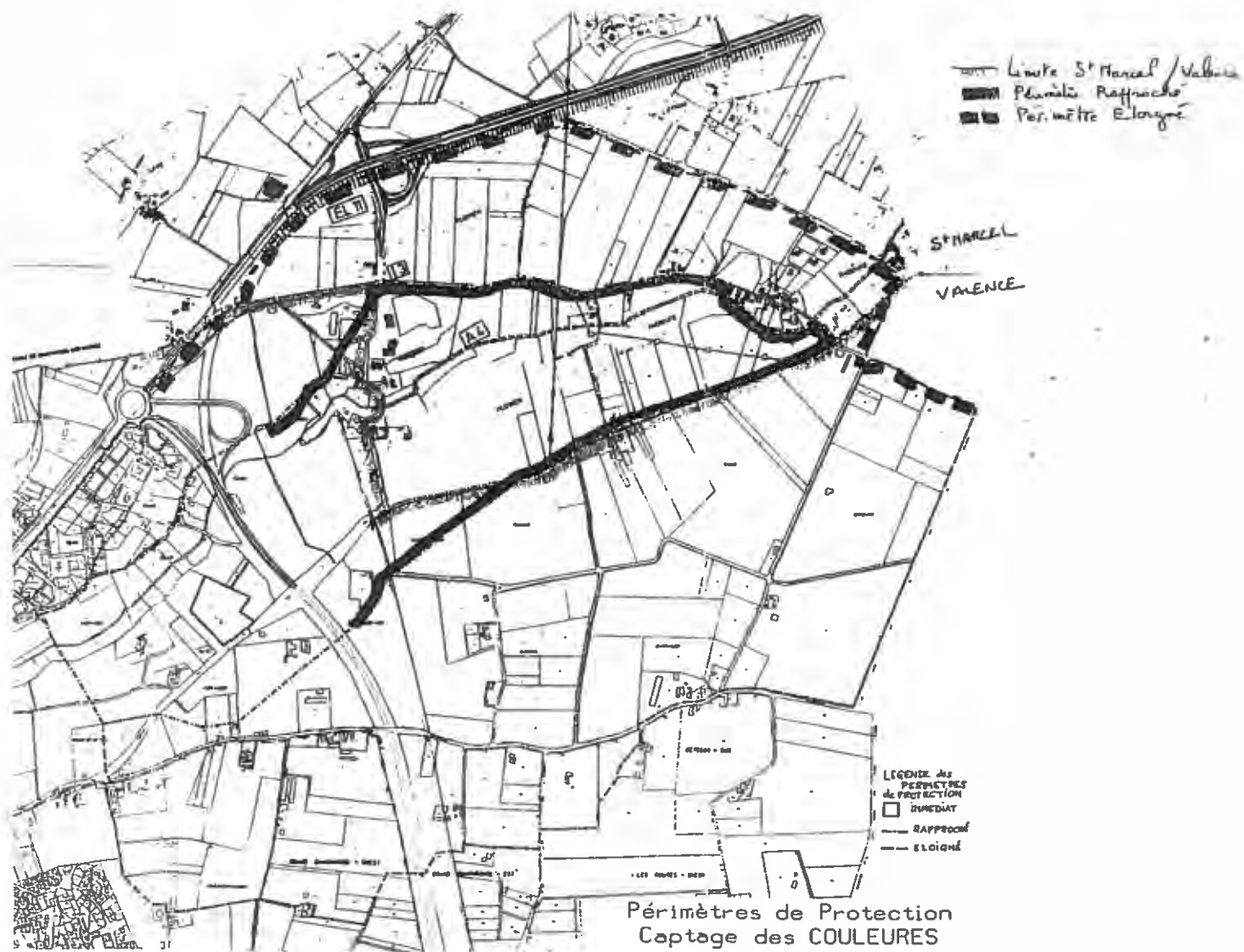
2. LA PRISE EN COMPTE DES ZONES NATURELLES SENSIBLES

2.1. La zone inondable de la Barberole

La zone inondable de la Barberole a été délimitée, sur les documents graphiques, par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation. Elle est située à l'intérieur d'une zone N par définition inconstructible. Seuls sont autorisés les ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation.

La commune souhaite restaurer une ripisylve continue afin de réhabiliter d'une façon écologique cette rivière.

Dans l'espace délimité par une trame spécifique on pourra laisser divaguer librement le cours d'eau.



2.2. La protection des captages d'eau potable

- Le captage des Couleures propre à la commune de Valence est situé à proximité immédiate de la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE. Ce captage ne bénéficie pas pour l'instant d'une protection au titre de servitude d'utilité publique. Toutefois la procédure de protection est en cours et un rapport hydrogéologique vont conduire à la définition d'un périmètre de protection rapprochée et un périmètre de protection éloignée. Seul ce dernier touche la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE, le hameau de Thodure et la future zone d'activités de Plovier jusqu'à la déviation. Des prescriptions particulières devront donc être mises en œuvre lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone : assainissement, protection des sources éventuelles de pollution etc. ... en fonction de la future DUP.
- Le captage des Petits Eynards implanté sur la commune d'Alixan et constitué de 2 forages profonds dans la molasse appartenant au Syndicat Intercommunal des Eaux de la Plaine de Valence, présente un périmètre de protection rapprochée qui se développe pour partie sur SAINT MARCEL LES VALENCE et qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique.

2.3. Les carrières

Deux secteurs où est autorisée l'exploitation des carrières ont été délimités sur le document graphique.

Ces deux secteurs correspondent à 4 carrières en activité et au potentiel d'évolution à moyen terme de ces activités.

- Le site des Chaumettes d'une superficie de 6 ha environ qui a une autorisation d'extraction de sables et graviers alluvionnaires jusqu'en 2011 ;
- Le site de Dony d'une superficie de 3 ha environ qui a une autorisation d'exploitation de sables et graviers alluvionnaires jusqu'en 2011 ;
- Le site des Barris d'une superficie de 5 ha environ qui a une autorisation d'exploitation de sables et graviers alluvionnaires jusqu'en 2016 ;
- Le site des Blancs d'une superficie de 5 ha environ qui a une autorisation d'exploitation jusqu'en 2010.

Afin de limiter les nuisances éventuelles de ces installations le règlement stipule :

- que l'exploitation se réalise par tranches successives après remise en état des tranches précédentes intégrant le traitement et la mise en valeur paysagère du site après exploitation,
- qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances pour l'habitation et les constructions environnantes.

3. LA PRISE EN COMPTE DE L'AMENDEMENT DUPONT

Deux infrastructures sont concernées :

- * *la RN 532 qui contourne le Centre-ville*
- * *la RN 7 dite déviation de Bourg Les Valence*

En dehors des parties urbanisées toute construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies.

Ces zones non aedificandi sont reportées sur le plan de zonage et touchent notamment :

- les zones d'urbanisation future à usage d'activités de Laye et de Plovier,
- les secteurs urbanisés des Eynards,
- la zone d'urbanisation future à usage d'activités intercommunales des Plaines au Nord-Est de la commune.

Lorsque l'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'urbanisation future à usage d'activités, des projets urbains devront être réalisés conformément à l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme. Ces projets urbains devront être traduits dans les PLU dans le cadre d'une modification du document.

4. LES ENTREES DE VILLE

- L'aménagement de l'entrée Sud le long de l'avenue de Provence fait partie du projet communal.
Elle se fera à l'occasion de l'urbanisation de la zone d'urbanisation future dite *zone 2000* qui comporte à la fois des activités à l'entrée Nord et des logements de diverses catégories.
Un giratoire sera aménagé sur l'avenue de Provence pour marquer l'entrée de l'agglomération et ralentir les voitures. A partir de ce giratoire l'avenue de Provence sera aménagée avec un espace public élargi et paysager. Un emplacement a été réservé à cet effet au profit de la commune, afin de pouvoir créer une piste cyclable indépendante de la voirie et des alignements d'arbres qui valorisent cette entrée.
Le bâti en recul par rapport à l'axe de l'avenue devra respecter un alignement à caractère obligatoire.
- L'aménagement de l'entrée Nord à travers la zone d'activités existante ou à créer (zone d'activités intercommunale) sera réalisé à l'occasion de l'aménagement de la zone intercommunale dans le cadre d'une étude répondant à l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme.

5. LA PRISE EN COMPTE DU BRUIT

La commune de SAINT MARCEL LES VALENCE est traversée par cinq infrastructures de transports terrestres classées au titre de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit :

- La route nationale RN 532 classée en catégorie 2 sur la totalité de la traversée de la commune du PR 5.000 (giratoire des Couleures, situé au Sud de la Commune) au PR 10.050 (limite Nord-Est), en type de tissu ouvert ; la largeur affectée par le bruit est de 250 m.
- La déviation de Bourg les Valence (RN 7) classée en catégorie 2 sur sa totalité ; la largeur affectée par le bruit est de 250 m.
- La route départementale RD 432 :
 - . classée en catégorie 3 en type de tissu ouvert, du PR 2.000 (giratoire des Couleures) au PR 4.97 ; la largeur affectée par le bruit est de 100 m
 - . classée en catégorie 2 en type de profil en "U", du PR 4.97 au PR 5.186 (giratoire au Nord-Est de la commune) ; la largeur affectée par le bruit est de 250 m
 - . classée en catégorie 3 en type de tissu ouvert, du PR 5.186 au PR 5.394 (giratoire au Nord-Est de la commune) ; la largeur affectée par le bruit est de 100 m.
- La ligne TGV classée en catégorie 1 en type de tissu ouvert ; la largeur affectée par le bruit est de 300 m.
- La ligne de chemin de fer "Valence-St Marcel" classée en catégorie 2 en type de tissu ouvert ; la largeur du secteur affecté par le bruit est de 250 m.

A l'intérieur de ces secteurs délimités sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter des normes d'évolution acoustiques prévues au code de la construction.

Dans les zones urbaines, notamment à l'intérieur de la boucle formée par la déviation de la RN 532, une zone tampon a été créée entre la voie et les zones résidentielles par l'interposition de terrains de sports existants ou à venir (emplacement réservé).

Ces terrains ont pour effet d'éloigner la zone résidentielle de la source de nuisances.

De plus des aménagements accompagnés de boisements pourront être réalisés le long de la voie afin de protéger les équipements publics et les habitations.

La frange Ouest dans la partie Sud le long de la déviation les parcelles non encore construites ont été classés systématiquement en zone naturelle afin qu'aucune construction nouvelle ne vienne s'approcher de la voie.

6. LA QUESTION DE L'ASSAINISSEMENT

Le Bourg entre la déviation de la RN 532 et la voie ferrée ainsi que l'urbanisation du plateau sont desservis par le réseau d'assainissement collectif. Il y a actuellement 1.499 logements assainis collectivement.

De plus il y a actuellement 364 systèmes d'assainissement autonome principalement dans les hameaux et les écarts (maisons isolées). Il s'agit en général de puits perdus après une fosse septique.

Les sondages effectués à l'occasion de l'élaboration du schéma d'assainissement montrent que les sols sont perméables en profondeur à partir de 2 mètres avec une couche argileuse en surface. On devra donc utiliser des filtres à sable verticaux non drainés avec une couche de gravier pour faire la jonction avec le sol perméable. Ce dispositif peut être généralisé à l'ensemble du site.

Le réseau d'assainissement collectif est relié au collecteur intercommunal qui amène les effluents à la station d'épuration de Valence.

Le quota d'Equivalents Habitants de la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE était jusqu'à récemment, par convention avec le SIACV de 5.489 EH pour l'horizon 2015, c'est à dire approximativement l'échéance du PLU.

A ce jour, en prenant en compte les logements raccordés au réseau collectif des hameaux de Thodure et du quartier des Vernets soit environ 46 logements, il y a 1.545 branchements à l'assainissement collectif pour un volume total d'environ 276.000 m³.

En prenant comme ratio 3 EH par branchement on obtient 4.635 EH raccordés à l'heure actuelle.

Il restait donc un solde de 855 EH.

Aucun effluent industriel n'est pris en compte pour la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE dans la convention avec le SIACV.

Il faut donc prendre en compte au moins 500 EH pour la mise en œuvre des zones d'activités prévues au PLU et environ 100 EH pour les parcelles non bâties situées à proximité du réseau d'assainissement collectif dans les zones urbaines du PLU.

Les activités industrielles déjà présentes sur la commune représentent des rejets pouvant être assimilés à 450 EH (en particulier les établissements suivants : ESTOUR, DACD et MARKAL).

Les zones d'activités futures, gérées par le syndicat ROVALTAIN font l'objet d'une convention séparée avec le SIACV et n'ont donc pas à être prises en compte dans ce calcul.

Conclusion :

On voit que le quota de rejets d'effluents de la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE était pratiquement épuisé à ce jour.

Il a donc fallu fixer une ligne de conduite qui est la suivante :

- ✓ Poursuivre des opérations de réhabilitation du réseau et d'élimination des eaux pluviales ce qui permettra à terme un gain en Equivalents Habitants.
- ✓ Raccorder au réseau les constructions à réaliser situées à proximité du collecteur dans les zones urbaines notamment les secteurs à densifier prévus au PLU (zones UA et UB et zones d'urbanisation future à court terme y compris les zones d'activités).
- ✓ La zone 2000 sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- ✓ Le hameau des Mirabeaux pourra être raccordé à moyen ou long terme au réseau d'assainissement collectif par l'intermédiaire d'une station de refoulement à créer.

Dans un premier temps le hameau des Mirabeaux, où il ne reste que peu de parcelles non construites, sera classé en UBa afin de permettre la mise en place de systèmes d'assainissement autonome conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Les constructions actuelles sont assainies individuellement.

- ✓ Les Petits Eynards

Le hameau dense UAa est raccordé au réseau collectif puisque la canalisation collecteur passe à proximité.

Les zones d'extension, qu'il s'agisse des zones urbaines UB ou à fortiori des zones d'urbanisation future AUab, sont ou devront être assainies collectivement et raccordées au collecteur.

- ✓ Thodure

Le hameau dense UAa est raccordé au réseau collectif puisque le collecteur passe à proximité ainsi qu'une partie des extensions immédiates classées en UB.

Les zones d'extension, actuellement construites et assainies selon des systèmes individuels, sont classées en UBa.

Les extensions sous forme de zones d'urbanisation future sont mises en réserve (zone AU) et ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque ces secteurs pourront être équipés et raccordés au réseau d'assainissement collectif.

- ✓ Les écarts et en particulier les maisons isolées dans la zone agricole ou dans la zone naturelle devront être assainis avec des systèmes autonomes conformes aux prescriptions de l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

✓ En ce qui concerne les zones d'activités :

Au nord :

- les zones d'activités intercommunales de ROVALTAIN sont classées en zones d'urbanisation future AUi et de toute façon ne doivent pas être mises en œuvre à court terme,
- les zones d'activités de LAYE et la zone des Fleurs seront raccordées au réseau d'assainissement collectif,

Au Sud :

A terme l'ensemble des surfaces destinées à des activités sera assaini collectivement.

- La zone d'activités liée à l'aménagement de la zone 2000 sera raccordée au réseau d'assainissement collectif dans le cadre de l'aménagement de cet ensemble qui comporte à la fois des logements et des activités. Les secteurs concernés sont classés en UI et en AUai.
- Les zones situées le plus au Sud de part et d'autre de la RN 532 jusqu'à la nouvelle RN 7 constituent la première phase opérationnelle et seront raccordées à court terme au réseau d'assainissement collectif. Elles sont donc classées en AUai puisque les infrastructures et réseaux passent en limite de ces zones.
- La zone de Plovier qui ne sera ouverte à l'urbanisation que dans un deuxième temps sera ultérieurement raccordée au réseau collectif. Elle est donc mise en réserve et classée en AUi ce qui conforme sa vocation de zone d'activités à moyen terme.

✓ En ce qui concerne le quota d'équivalent habitant :

Compte tenu de la capacité résiduelle importante de la station d'épuration intercommunale, le SIACV a délibéré pour octroyer à Saint Marcel Les Valence un quota de traitement supérieur, qui permet, associé aux mesures déclinées plus haut, d'assurer la cohérence entre capacité d'accueil du P.L.U. et capacité de traitement des effluents produits.

La prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE "Rhône Méditerranée Corse" approuvé par le Préfet coordonnateur du bassin le 20 Décembre 1996 constitue un instrument ayant vocation à mettre en œuvre les principes posés par la Loi sur l'eau. Il définit 10 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques :

1. Poursuivre encore et toujours la lutte contre la pollution,
2. Garantir une qualité de l'eau à la hauteur des exigences des usages,
3. Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines,
4. Mieux gérer avant d'investir,
5. Respecter le fonctionnement naturel des milieux,
6. Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables,
7. Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés,
8. S'investir plus efficacement dans la gestion des risques,
9. Penser la gestion de l'eau en termes d'aménagement du territoire,
10. Renforcer la gestion locale et concertée.

Dans le cadre de sa politique en matière d'assainissement, d'eaux pluviales et d'eau potable, la commune s'applique à prendre en compte les dispositions du SDAGE et notamment ses 10 orientations fondamentales. Le document d'urbanisme, à travers le PADD et le règlement graphique et écrit, intègre ces dispositions. En effet, le P.L.U intègre le schéma directeur d'assainissement, respecte dans la définition de ses zones constructibles, les limites de la ressource en eau potable ainsi que les limites de son réseau de distribution.

Chapitre 5

Surfaces des zones

1. BILAN

1.1. Surface des zone du PLU actuel (en hectares)

<u>Zones urbaines</u>	
UA	17.09
UAa	4.99
UB	158.90
UBa	22.07
UI	46.26
<i>Sous-total</i>	<i>249.31</i>
<u>Zones A Urbaniser</u>	
AU	15.02
AUa	17.97
AUb	1.84
AUab	15.39
AUai	50.83
AUi	37.20
<i>Sous-total</i>	<i>138.25</i>
<u>Zone agricole</u>	
A	952.94
<u>Zone naturelle</u>	
N	134.50
TOTAL	1 475.0
<i>dont espace boisé classé</i>	<i>38.9</i>

1.2. Surface des zone du PLU révisé (en hectares)

<u>Zones urbaines</u>	<u>Surface totale (ha)</u>
UA	19,5
UAa	5,1
Uac	0,74
UB	173,9
UBa	15,3
UBb	1,5
UBc	2
UI	47,1
<i>Sous-total</i>	265,14
<u>Zones A Urbaniser</u>	
AU	22,55
AUa	9,8
AUab	11,3
AUai	59,82
AUi	27,15
<i>Sous-total</i>	130,62
<u>Zone agricole</u>	
A	992,24
<u>Zone naturelle</u>	
N	117