

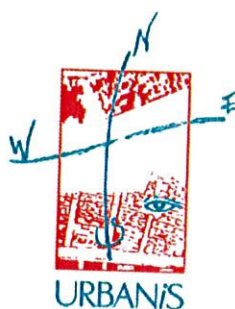
# ESPELUCHE (26)

## Plan Local d'Urbanisme

1<sup>ère</sup> modification

### 1 – Rapport de présentation de la modification

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration			6/04/2008
1 <sup>ère</sup> modification			



Agence de Lyon  
Antenne de Montélimar  
17 rue Chabaud  
26 200 Montélimar  
Tél. 04 75 51 16 28  
[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

URBANIS, écouter, conseiller et agir pour un habitat digne et durable

## Sommaire

---

<b>1 - Objet de la modification</b>	<b>3</b>
<b>2 - Description de la modification</b>	<b>4</b>
2.1 - Présentation du secteur concerné	4
2.2 - Présentation et justification de la modification	4
<hr/>	
<b>3 - Modifications apportées au PLU</b>	<b>6</b>
3.1 - Notice explicative	6
3.2 - Modifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	6
3.3 - Orientation d'aménagement et prescriptions découlant de l'étude « entrée de ville »	6
3.4 - Modifications du document graphique (zonage du PLU)	6
3.5 - Adaptations réglementaires	8
<hr/>	
<b>4 - Conséquences de la modification du PLU et compatibilité avec le PLH</b>	<b>17</b>
4.1 - Sur le cadre bâti et l'organisation urbaine	17
4.2 - Compatibilité de la modification avec le PLH	17
<hr/>	
<b>5 - Procédure de la modification du PLU</b>	<b>20</b>
5.1 - Notification aux personnes publiques associées	20
5.2 - Enquête publique	20
5.3 - Approbation de la modification	21
5.4 - Transmission et communication du dossier de PLU modifié	21

---

## 1 - Objet de la modification

Le présent rapport de présentation porte sur la 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de Espeluche (Département de la Drome), approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 06 Avril 2008.

Cette première modification du PLU a pour objet:

- L'intégration d'orientations d'aménagement au PLU des principaux éléments de l'étude urbaine et de programmation des zones AUo étendu à la zone AU voisine, situées sur la frange Ouest du village, établi par l'agence BEAUR (octobre 2012) permettant d'encadrer l'urbanisation de ce secteur particulièrement stratégique compte tenu de sa localisation en entrée de commune et limite d'urbanisation.  
L'étude précise les enjeux et les principes d'aménagement de la zone et traitement paysager. Elle est jointe dans son intégralité en annexe au présent dossier de modification du PLU.
- L'adaptation du règlement de PLU concernant la zone AUo

La procédure retenue est une procédure de modification du PLU dans la mesure où cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

---

## 2 - Description de la modification

### 2.1 - Présentation du secteur concerné

---

Le secteur concerné situé en façade ouest du Village est délimité par deux routes départementales, au nord la route de Montélimar (RD 4) constituant l'entrée du village et marquée par un double alignement de platane et au Sud la route d'Allan (RD 126) plus linéaire.

Ce vaste secteur de développement situé en interface entre la plaine agricole et les quartiers d'habitat pavillonnaires récents, a été classé en zone d'urbanisation future (AUo et AU). La zone AUo fait l'objet d'une servitude au titre de l'article L123-2 instituant un secteur de projet



### 2.2 - Présentation et justification de la modification

---

Sur ce secteur, la commune souhaite une opération de qualité qui prenne en compte le traitement des limites de la zone (traitement paysager, intégration au site et articulation avec les lotissements de villas 4 faces « posées » au centre de leur parcelle en périphérie Est).

Il s'agit d'un secteur à vocation principale d'habitat qui s'ouvrira à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble dans lesquelles une certaine mixité et densité est recherchée. L'objectif est de réaliser sur la zone AUo un programme résidentiel pouvant éventuellement être complétée par du commerce de proximité, des espaces publics, une diversité des formes d'Habitat : villas en bande, lots individuels, habitat intermédiaire ou petit collectif.

#### Enjeux

- ▶ Permettre une bonne organisation urbaine de ce secteur, donner un aspect structuré à la séquence (hiérarchisation des voies de dessertes, déplacements doux..) en veillant au traitement de la limite Est, en contact avec l'urbanisation pavillonnaire existante.
- ▶ Sécuriser l'accès au nouveau quartier et marquer un véritable seuil d'entrée de village. Parmi les différentes accroches avec le village existant, le traitement de la nouvelle entrée nord de la commune, au droit du carrefour d'accès, constitue un enjeu fort
- ▶ Maintenir et valoriser l'alignement de platanes afin de structurer cette séquence Nord d'entrée de ville et de préserver son caractère paysager.
- ▶ Veiller aux perspectives visuelles sur le projet et à son intégration paysagère et urbaine, créer un espace de transition paysager avec les espaces agricoles limitrophes à l'Ouest

- Permettre une réalisation qui réponde aux besoins de la commune en matière de logement, notamment une plus grande mixité conformément aux préconisations du PLH de l'agglomération de Montélimar,

Le secteur concerné n'est pas classé en zone inondable, mais il nécessite néanmoins des aménagements d'ensemble pour canaliser le ruissellement pluvial. Ces aménagements devront être conçus à l'échelle de l'ensemble de la zone; ils seront positionnés précisément et calibrés dans le cadre du projet d'opération d'ensemble. L'évacuation des eaux pluviales vers l'aval s'effectuera par deux exécutoires (fossés) partant au droit du secteur à partir du chemin de la Guillaumière, en direction de la plaine agricole.

Ce secteur couvre une superficie de 7.8 ha dont 1.3 ha déjà urbanisé soit une surface brut de 6.5 ha ramenée à 5.1 (= 20 % réservés aux espace verts) dont 2,1 ha pour la zone AUo.

---

## **3 - Modifications apportées au PLU**

### **3.1 - Notice explicative**

---

Le PLU sera complété par ce rapport de présentation qui vaut notice explicative de la modification.

### **3.2 - Modifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas modifié.

### **3.3 - Orientation d'aménagement et prescriptions découlant de l'étude « entrée de ville »**

---

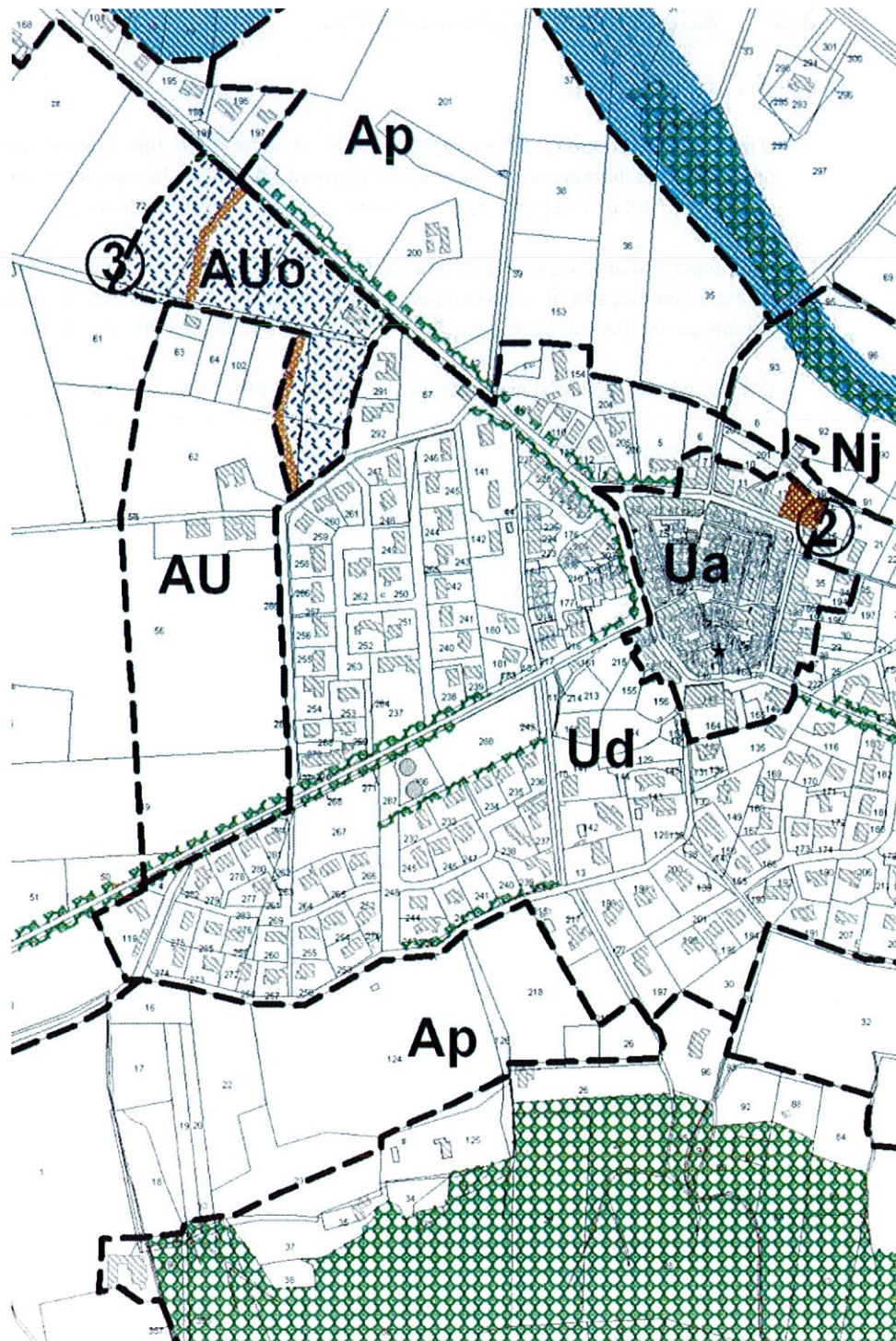
Une orientation d'aménagement et de programmation spécifique est établie sur la totalité du secteur AUo et AU.

### **3.4 - Modifications du document graphique (zonage du PLU)**

---


Extraits du document graphique après modification

L'emplacement réservé au PLU initialement destiné à l'aménagement d'un contournement de village est supprimé au profit d'un réseau de voirie intégré à l'urbanisation du futur secteur dont les caractéristiques sont décrites dans les orientations d'aménagement.



**Zones à Urbaniser**

- AU** Zone d'urbanisation future
- AUo** Secteur délimité en application de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme: 15% de logement social

 Servitude au titre de l'article L. 123-1-5 16°

**EMPLACEMENTS RESERVES**

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE
1	Terrain de sport	commune
2	Jardin d'enfants	commune
3	Voie principale projetée	commune

### 3.5 - Adaptations réglementaires

Il s'agit :

- D'intégrer au chapeau et au règlement de la zone AUo des dispositions réglementaires qui permettent de traduire le projet d'aménagement validé par la commune sur ce futur secteur de développement en intégrant les préconisations de l'étude entrée de village

Les orientations d'aménagement jointes au rapport de présentation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation,

- D'assouplir les règles relatives aux implantations et aux hauteurs pour les constructions

Le tableau suivant indique :

- D'une part les dispositions actuelles du règlement de PLU,
- D'autre part ces mêmes dispositions modifiées.

Zones articles	et	Dispositions actuelles	Modifications apportées	Justification
	CHAPEAU	<p>Zone à urbaniser à moyen terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dont la vocation principale est l'habitat individuel et groupé, l'implantation de petits commerces et services ou activités de proximité.</p> <p>Un périmètre nommé périmètre d'étude est instauré au titre de la servitude L123-2 a) du code de l'Urbanisme dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement et de traitement d'entrée de ville.</p>	<p>La zone AUo constitue un secteur de mixité dédié à l'habitat groupé (collectif et individuel implanté en bande), constitué d'une offre logement diversifiée.</p> <p>Les charges d'équipements et de réseaux propres aux opérations sont supportées par l'aménageur.</p>	<p>La zone AUo est dédiée à l'implantation de constructions individuelles groupées et à l'implantation d'habitat collectif</p>



<p>AUo 2</p>	<p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>La zone AU « de l'entrée Sud du village » ne peut être urbanisée que sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec la programmation des équipements internes nécessaires à l'urbanisation de la zone (collecteurs EU, AEP, etc.) et l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seront admises : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'habitat dont 15% au moins de logements locatifs aidés,</li> <li>- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances à la zone</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans toute la zone les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont admises, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> et que leur hauteur n'excède pas un niveau.</p>	<p>Le secteur AUo « du village » ne peut être urbanisé que sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur un terrain d'une superficie minimale de 12 000 m<sup>2</sup>, <u>compatibles avec les principes décrits dans les orientations d'aménagement du PLU</u> et avec la programmation des équipements internes nécessaires à l'urbanisation de la zone (collecteurs EU, AEP, etc.).</p> <p>Seront admises les constructions à usage d'habitat dont 15 % au moins de logements locatifs aidés <u>et devront s'intégrer de manière cohérente dans la zone, contribuer à un aménagement de qualité et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicable à la zone.</u></p> <p>Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales dans la mesure où elles ont vocation de prestations de services de proximité et dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.</p>	<p>Respect des principes pour l'organisation, la desserte et le traitement paysager du secteur.</p> <p>Préciser le programme et la qualité attendue (habitat collectif ou intermédiaire, habitat individuel groupé).</p>
--------------	---	--	---	--

<p>AU 3</p>	<p>CCONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS</p>	<p>Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules d'incendie et de secours et des véhicules de services publics.</p>	<p>La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés ...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1 m 50.</p> <p>Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules d'incendie et de secours et des véhicules de services publics.</p> <p>Les voies nouvelles à créer devront avoir une emprise minimum de 5 m et au minimum respecter les principes de continuités mentionnées dans les orientations d'aménagement figurant dans le rapport de présentation et ce jusqu'aux limites extérieures des terrains d'assiette de l'opération. Si l'aménagement est réalisé par tranche, chaque tranche devra être conçue de façon à ce que la tranche suivante puisse être directement raccordée sur les voiries existantes de la tranche précédente, assurant ainsi la continuité.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...</p> <p>Les continuités piétonnes, dont le principe est mentionné dans les orientations d'aménagement doivent être respectées</p>	<p>Traductions des orientations (organisation de la desserte et coupes voiries, cheminements piétons et sécurisés..)</p>
-------------	---	--	--	--

AU 4	DESSERTE PAR LES RESEAUX	<p>Toutes les constructions qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle afin de réduire voir de supprimer les volumes d'eaux de ruissellement rejetées dans le réseau collectif au moyen d'ouvrage de pré stockage, d'infiltration (puits perdus, bassin de rétention ou d'infiltration, tranchée drainante....).</p> <p>De préférence la solution choisie cherchera à réutiliser les eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces extérieurs ou de nettoyage.</p> <p>L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p> <p>Le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.</p> <p>La distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain.</p>	<p><u>Règlement existant repris et complété par:</u></p> <p>Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, des balcons et de tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou sur l'emprise publique.</p> <p>Règlement existant repris et complété par:</p> <p><b>Ordures ménagères :</b> Toute opération d'habitat collectif ou semi collectif, doit être dotée d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, et implantés le long des voies publiques.</p>	
------	--------------------------	---	--	--

<p>AUo 6</p>	<p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p>	<p>Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement du domaine public.</p> <p><u>Toutefois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.</li> <li>▪ Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.</li> <li>▪ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics peuvent être implantés à l'alignement ou en recul du domaine public.</li> </ul>	<p>Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 10 m au moins de l'axe des voies départementales</p> <p>Les constructions seront implantées soit en limite soit avec un recul de 2 m au moins de l'alignement du domaine public permettant l'implantation des logettes EDF</p> <p>Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent peut être acceptée.</p> <p>Dans le cadre d'opérations d'ensemble ; il sera notamment possible d'implanter les constructions partiellement ou intégralement, à l'alignement des voies et emprises publiques.</p>	<p>Afin de conserver une perception du bâti depuis la rue, l'emprise au sol des villas devra respecter une certaine proximité (2 m max.), un alignement sur la rue et des mitoyennetés majoritaires.</p>
<p>AUo 7</p>	<p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4m. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié avec un minimum de 2m lorsque la façade du bâtiment fait face à la limite séparative ne comportant pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.</p>	<p>Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives latérales ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.</p> <p>Ces distances peuvent être réduites de moitié avec un minimum de 2m lorsque la façade du bâtiment fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.</p>	<p>Permettre des constructions accolées ou en bandes dans le cadre d'une conception urbaine cohérente.</p>
<p>AUo 8</p>	<p><b>MEME PROPRIETE</b></p>	<p>Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale. Toutefois les garages liés aux groupes d'habitation, peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.</p>	<p>Pas de modifications</p>	

AUo 10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	<p>La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m.</p> <p>La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 40cm et sera enduite des deux côtés.</p> <p>Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.</p>	<p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ R+1 pour les constructions individuelles</li><li>➤ R+2 pour les autres constructions.</li></ul>	
			<p>La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 40 cm, la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1m 60.</p>	

<p>AUo 11</p>	<p>ASPECT EXTERIEUR</p>	<p>Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains. Les constructions à usage commercial ou artisanal seront réalisées en maçonnerie, les ouvertures en tuiles et les façades en pierres ou enduites identique à l'habitat.</p> <p>Les panneaux solaires peuvent être autorisés et si possible installés sur les annexes du bâti à usage d'habitation et devront être intégrés de façon harmonieuse sans porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>Les appareillages techniques (paraboles de réception, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique devront faire l'objet d'une implantation discrète; Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins). Dans le cas où ils seraient disposés en façades donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.</p>	<p><u>Règlement actuel repris et complété par:</u></p> <p>Façades : Toutes les façades seront traitées avec le même soin, sans disparité essentielle entre elles. La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.</p> <p>Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes à proximité, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.</p> <p><b>Lorsqu'un projet est 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, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.</b></p> <p>En tout état de cause, des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.</p>	<p>Assouplir les règles en faveur d'un habitat durable</p>
-------------------	-------------------------	--	---	--

AUo 12	STATIONNEMENT DES VEHICULES	<p>De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.</p> <p>Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet compatibles avec les principes décrits dans les orientations d'aménagement du PLU</p> <p>Dans le cadre de lotissements ou opérations d'ensemble, l'aménageur est tenu de prévoir en accompagnement de la voirie des emplacements de parking public visiteurs à concurrence d'un demi emplacement par logement envisagé</p>	
-----------	-----------------------------	--	---	--

<p>AUo 13</p>	<p>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.</p> <p>En bordure des voies nouvelles de dessertes principales et/ou de transit créées dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des alignements d'arbres d'essences locales doivent être créés.</p> <p>Un minimum de 10% de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagé en espaces communs paysagés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc...), placette, espaces verts...</p> <p>Leur localisation et leur aménagement seront définis en concertation avec la Commune.</p>	<p>Les espaces naturels non constructibles mentionnés dans le schéma de principe comme «espaces verts, espaces publics, zone d'intérêt paysager» doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal</p> <p>Les plantations prévues dans les OAP devront être conservées ou réalisées le long des voies à aménager. Les aires de stationnement devront être plantées.</p> <p>Aucune plantation obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien n'est admise à moins de 5 ( à définir avec la commune) mètres du bord des ruisseaux.</p> <p>Les bassins de rétention sont, sauf contrainte technique, paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux...</p> <p>Ils doivent par ailleurs être accessibles aux véhicules d'entretien des espaces verts.</p> <p>Les plantations d'arbres et arbustes, en limite de propriété ou à proximité des bâtiments, doivent faire partie intégrante du projet architectural et compatible avec les OPA</p> <p>Elles doivent tenir compte du cadre existant afin de conserver une certaine logique dans la construction du paysage et dans l'image de la commune ; elles doivent, notamment, éviter de générer des écrans importants denses par rapport au soleil, ou de masquer les perceptions, depuis les voies publiques de circulation.</p> <p>Les structures taillées de manière géométrique stricte (haies linéaires taillées par exemple, qui amplifient l'impact du bâti) sont à proscrire au profit de structures diffuses (haies libres) de moindre impact paysager.</p> <p>- L'utilisation d'essences locales est préférable à l'introduction de variétés tendant à banaliser le paysage</p>	<p>Il s'agit de prendre en compte le fait que certains bassins de rétention ne pourraient ne pas être traités en espaces verts paysagers, du fait de contraintes techniques.</p>
-------------------	--------------------------------------	---	--	--



AUo14		Le COS est fixé à 0,30.	Non réglementé	Permettre une densification plus forte le long des principaux axes notamment à proximité de la RD 4 et de la RD 126
-------	--	-------------------------	----------------	---

## **4 - Conséquences de la modification du PLU et compatibilité avec le PLH**

### **4.1 - Sur le cadre bâti et l'organisation urbaine**

La présente modification apporte des éléments d'amélioration sensible sur le cadre bâti et l'organisation urbaine de la commune, et ce à plusieurs titres :

- La nécessité d'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur va amener une meilleure organisation de l'urbanisation ;
- La hiérarchisation et le traitement des dessertes va être amélioré, avec notamment l'élargissement et la sécurisation des chemins d'accès au secteur et la réalisation de cheminements piétonniers ;
- L'alignement d'arbres au nord du secteur, élément paysager remarquable, sera préservé et de nouveaux alignements seront créés.

### **4.2 - Compatibilité de la modification avec le PLH**

Le PLU doit être compatible avec le PLH de l'agglomération Montélimar Sésame approuvé le 28 novembre 2011. Cela signifie qu'il ne doit pas être contraire aux principes fondamentaux du PLH et à ses orientations générales..

Le Document d'Orientations du PLH, avec lequel les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles, se structure autour de quatre axes :

#### **Orientation 1 : Un engagement de production diversifiée, mieux orientée sur les besoins notamment sociaux et prenant en compte les besoins spécifiques**

Il s'agit de répondre aux besoins générés par la croissance démographique ainsi qu'à la diminution de la taille des ménages et au nécessaire renouvellement du parc de logements.

Le diagnostic a fait ressortir les difficultés qu'ont les ménages aux revenus moyens et modestes à trouver des logements à des prix abordables. Il s'agit d'offrir une offre de logements diversifiés afin de répondre à la demande.

C'est également prendre le parti d'un développement territorial équilibré : une meilleure répartition sur le territoire des différents types de produits, notamment en locatif social et intermédiaire, permettrait aux jeunes actifs de rester dans des communes où ils ont actuellement du mal à pouvoir rester.

Orientation relative à la production de logements sociaux

La répartition territoriale de la production de logements sociaux est effectuée en fonction des caractéristiques des communes selon trois périmètres :

Périmètres	Éléments pris en compte	% de logements sociaux à produire	Communes concernées
Ville Centre et proche agglomération	Communes de taille plus importante En situation de continuité urbaine Rôle structurant dans le centre de l'agglomération Disposant de services de proximité	20 %	Allan Ancône Chateauneuf-du-Rhône Montboucher-sur-Jabron Montélimar
Première couronne	Communes de taille intermédiaire En situation de continuité urbaine	15 %	La Bâtie-Rolland La Coucourde Espeluche Saulce sur Rhône Savasse Les Tourrettes
Deuxième couronne	Communes plutôt de petite taille Connaissant des capacités de développement limitées	10 %	Portes-en-Valdaine Puygiron Rochefort-en-Valdaine La Touche

**Orientation 2 : Promouvoir une meilleure qualité urbaine et de l'habitat**

C'est toute la question du maintien du cadre de vie en tout point remarquable de la plupart des communes, qui impose la réalisation d'opérations de développement de qualité, dans le tissu urbain existant, ou en continuité avec le tissu existant (greffes urbaines).

Sur les secteurs périurbains à fort développement résidentiel, l'orientation à prendre en compte consiste en l'amélioration de la qualité urbaine de ces nouveaux quartiers privilégiant de longue date un habitat pavillonnaire groupé sous forme de lotissement. D'autres formes urbaines alternatives doivent être proposées, plus économes en espace : habitat groupé notamment.

Le principe général est de ramener la part de l'individuel pur à environ **20 % de la production** (contre 60 à 80% à ce jour en périphérie), au profit de l'individuel groupé sur les petits villages, du petit collectif sur les communes plus importantes et polarisées.

La répartition proposée est la suivante :

- Ville de Montélimar : 10 % en individuel pur, 32 % en individuel groupé et 55 % en collectif ;
- Communes périphériques et polarisées : 45 % en individuel pur, 20 à 35 % en individuel groupé et 20 à 35% en collectif ;
- Petits villages : 65 % en individuel pur, 35 % en individuel groupé

Cette répartition permet d'augmenter la densité moyenne de la production à 24 logements par hectare.

**Orientation 3 : Optimiser et requalifier le parc existant, asseoir l'offre nouvelle sur la mobilisation du parc existant et le réinvestissement urbain**

**Orientation 4 : un pilotage du PLH pour un suivi régulier et mise en œuvre**

La présente modification s'inscrit dans ces objectifs ; en effet :

- Elle permet une répartition de l'habitat plus diversifiée (logement individuel, groupé et petit collectif). Chaque îlot présente notamment une diversité de typologie d'habitat, de taille de lot.

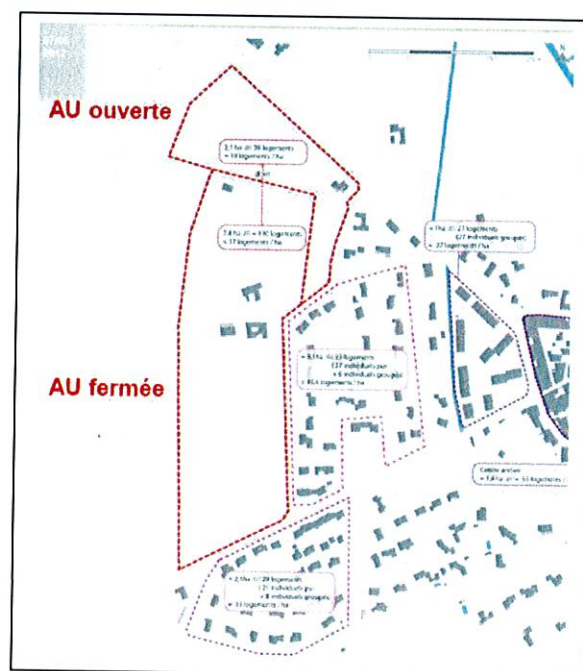
Le projet validé par la commune participe également au développement d'une offre de logement **diversifiée** (accession / location) telle que voulue par le PLH avec notamment 15 % de la production nouvelle en locatif aidé

- En soumettant l'urbanisation de ce secteur à une opération d'aménagement, elle contribue à **l'amélioration de la qualité urbaine sur le territoire** de l'agglomération Montélimar Sésame, via notamment la réalisation de cheminements piétonniers, l'amélioration des dessertes et le traitement paysager de l'opération.

- Elle permet également de **promouvoir une urbanisation allant vers plus de compacité**, en adéquation avec le PLH avec notamment une densification plus forte le long des axes en particulier à proximité de la RD 4 et de la RD 126. La programmation à l'échelle de ce secteur prévoit une densité proche de 22 logement/ha en moyenne (environ 115 logements sur 5.1 ha à urbaniser)

- 27.5 % en intermédiaire / collectifs
- 39 % en individuel groupé
- 35 % en individuel pur

► **Les modifications apportées au PLU sont donc conformes aux préconisations du PLH**



---

## 5 - Procédure de la modification du PLU

La procédure de modification du PLU est encadrée par l'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme. Elle repose sur les éléments suivants :

### 5.1 - Notification aux personnes publiques associées

---

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes appelées à émettre un avis sur le projet de modification du PLU :

- Le Préfet,
- Le Président du Conseil Régional,
- Le Président du Conseil Général,
- La Communauté d'agglomération de Montélimar Sésame en charge du PLH
- Les services de l'Etat (DDT, DREAL, ARS, SDAP, DRAC),
- La Chambre de Commerce et d'Industrie,
- La chambre d'Agriculture,
- La Chambre des Métiers,
- L'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains

### 5.2 - Enquête publique

---

L'enquête publique est définie par les textes suivants :

- La Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 modifiée relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement codifiée aux articles L. 123-1 à L. 123-16 du Code de l'Environnement.
- Le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour application de la Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983.
- Les articles 7 à 21 sont applicables aux enquêtes publiques POS/PLU.
- Les articles L. 123.13 et L. 123.10 du Code de l'urbanisme issus de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifiée par la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat et l'article R. 123-19 du Code de l'Urbanisme (issu du décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 portant application de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain).

Elle se déroule de la façon suivante :

- Saisine par le maire du président du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur,
- Arrêté du Maire soumettant à enquête publique le projet de modification du PLU. Cet arrêté doit préciser :

- l'objet, la date d'ouverture et la durée de l'enquête publique,
- les noms et qualité du commissaire enquêteur,
- les jours, heures et lieux de consultation du public,
- les lieux où le public pourra consulter les conclusions du commissaire enquêteur.

- Mesures de publicité : publication par voie d'affiche quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci ; publication et caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

- Ouverture de l'enquête publique pour 1 mois.

- Clôture de l'enquête publique.

- Dans un délai de 1 mois à compter de la clôture de l'enquête, transmission par le Commissaire enquêteur au Maire de son rapport et de ses conclusions ; copie au Président du Tribunal Administratif et au Préfet.

### **5.3 - Approbation de la modification**

---

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU peut être :

- Soit approuvé en l'état ;
- Soit faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de l'enquête publique ;
- Soit abandonné, si le maire le juge opportun ; dans ce cas, le Maire peut, s'il l'estime nécessaire, engager une nouvelle procédure.

La délibération d'approbation de la modification du PLU marque l'achèvement de la procédure, elle doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée d'un mois.

Mention de cet affichage est insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département. La délibération accompagnée du dossier de modification du PLU qui lui est annexé est transmise au Préfet.

### **5.4 - Transmission et communication du dossier de PLU modifié**

---

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au Préfet,
- Au Service Instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol,
- Aux personnes publiques associées.



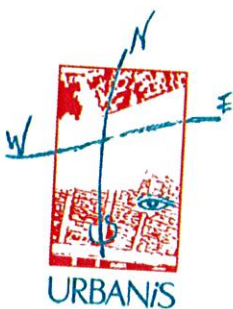
# ESPELUCHE (26)

## Plan Local d'Urbanisme

1<sup>ère</sup> modification

### 2 – Orientations d'aménagement

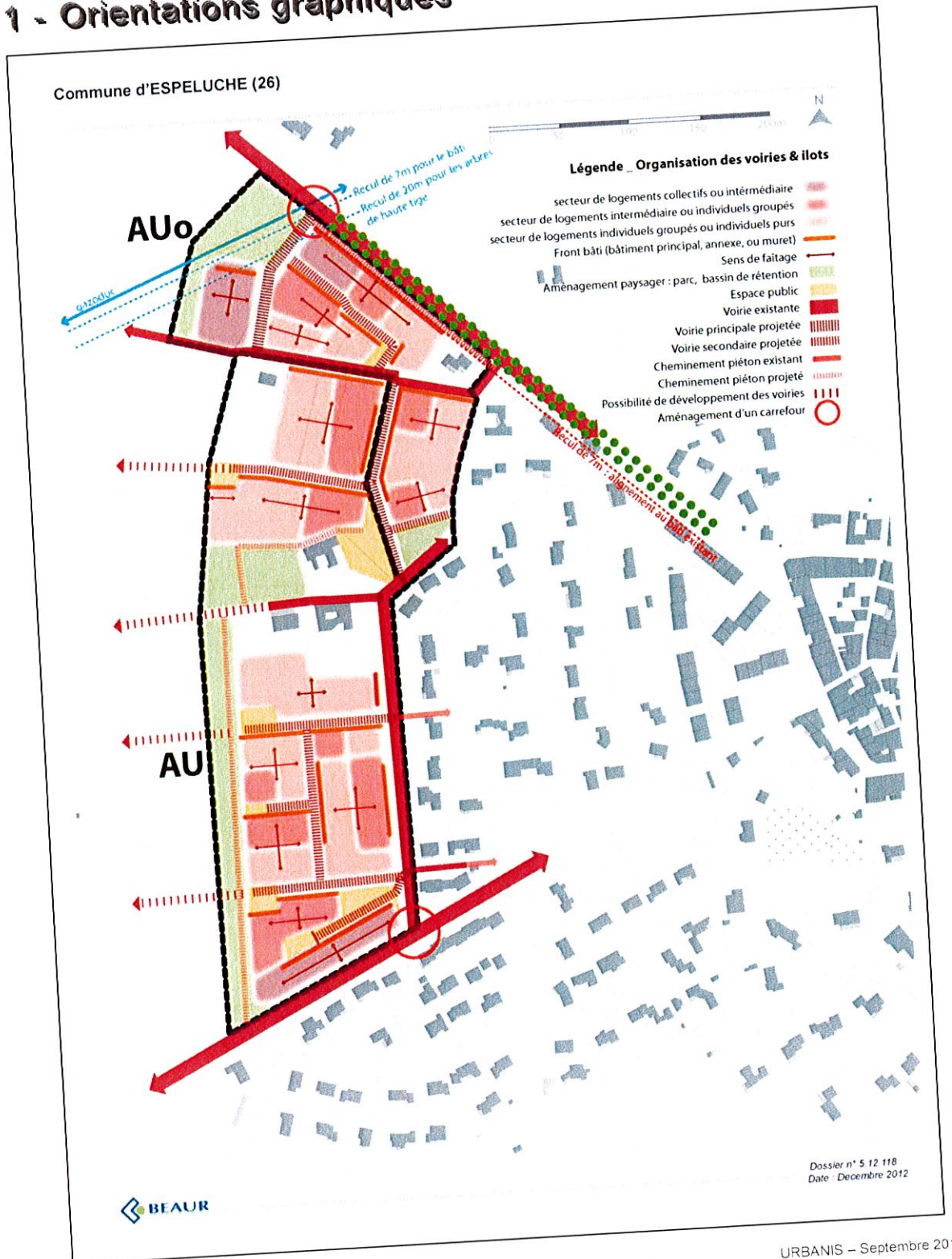
Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration			
1 <sup>ère</sup> modification			6/04/2008



Agence de Lyon  
Antenne de Montélimar  
17 rue Chabaud  
26 200 Montélimar  
Tél. 04 75 51 16 28  
[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

URBANIS, écouter, conseiller et agir pour un habitat digne et durable

# 1 - Orientations graphiques





## 2 - Orientations écrites

### *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT associée au schéma de principe – zone d'extension du village AUo et AU*

#### *Les principes*

La commune souhaite que soit réalisé sur ce secteur une opération d'ensemble de qualité, notamment en matière de traitement paysager, d'aménagement des franges de l'opération (chemin arboré et aménagement paysager en lisière), et de relation avec les quartiers avoisinants.

L'étude annexée indique les orientations d'aménagement à respecter, les éléments décrits pourront être adaptés en fonction des besoins.

#### *La forme bâtie*

Compte tenu de sa proximité du centre village, la zone AUo accueillera un programme de logement diversifié : maisons individuelles, maisons de ville et habitat intermédiaire, habitat collectif en petites unités de 8 à 10 logements (R+2 maximum) avec possibilité de commerces ou de services. Le principe retenu est celui d'une densité plus forte le long des principaux axes.

Dans la zone AUo et pour marquer l'entrée de Village, les îlots présenteront une diversité de typologie d'habitat: de petits collectifs, pouvant également accueillir quelques commerces de proximité pourront être réalisés (secteurs de logements collectifs ou intermédiaires)  
Plus au sud, soit en limite en limite avec la zone agricole, soit en limite et afin d'assurer la transition avec l'existant à l'Est, le gabarit des logements sera de plus petite taille (secteurs de logements individuels groupés ou individuels purs)

Le long des principaux axes (RD4, RD 126 première rangée d'habitations en limite de zone), et chemin de la Guillaumière, le parti architectural retenu correspond à un bâti implanté à l'alignement de façon à créer un front bâti; Conformément au règlement de la zone, les façades seront homogènes, sans disparités entre elles. Elles présenteront pour une majorité d'entre elles, une orientation NE / SO.  
Afin de conserver une perception du bâti depuis la rue, l'emprise au sol des villas devra respecter une certaine proximité (avec un recul de 2 m max.), un alignement sur la rue et des mitoyennetés majoritaires à l'exception d'un recul de 10 m à partir de l'axe de la RD 4

#### *L'orientation du bâti*

Les façades principales seront majoritairement orientées NE / SO et devront respecter le sens des faitages indiqué au plan graphique.

#### *Desserte et accès*

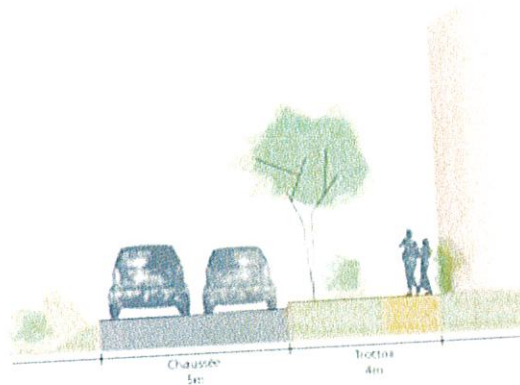
La desserte routière de la zone AUo s'effectuera à partir de la route de Montélimar au nord et nécessite l'aménagement d'un carrefour d'accès sécurisé et paysager.

### L'aménagement de l'entrée de la voie principale

Afin de créer des rues qui soient agréables à parcourir à pied ou en vélo et sécurisées par rapport aux voitures, la création des voiries présentera une voie de circulation double et sera systématiquement accompagnée de larges trottoirs paysagers séparés de la voie par des plantations. Dans le cas de façades sur rue; un espace planté doit être prévu entre les constructions et le trottoir.

L'objectif étant de favoriser et de sécuriser les liaisons piétonnes avec des trottoirs les plus larges possible

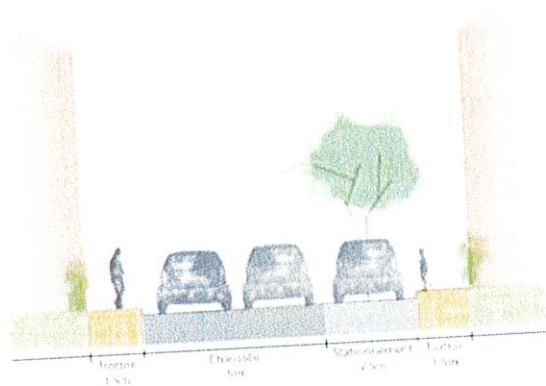
### Coupe de principe entrée de la voie principale



L'entrée de la voie principale présentera une voie de circulation double, une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés ....). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1 m 50.

Les trottoirs seront conformes aux décrets 2006-1657 et 2006-1658 ainsi qu'à l'arrêté du 15 /01/2007 relatifs à l'accessibilité.

### Principe d'aménagement de la voie en cœur de quartier



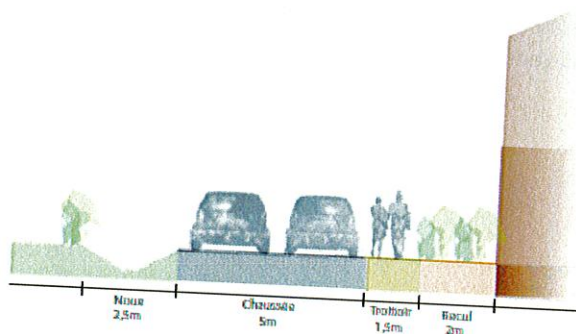
La voie principale au cœur du quartier présentera une voie de circulation double d'une largeur minimale d'emprise de 5 mètres, un espace planté permettant le stationnement et des cheminements piétonniers de part et d'autre de la voie.

### Coupe de principe des voies secondaires

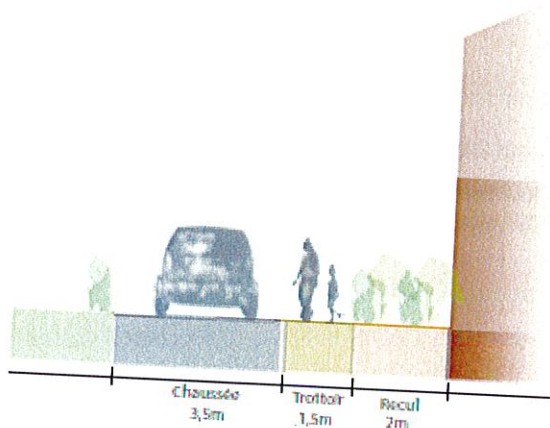
Des liaisons secondaires devront être aménagées à travers le quartier et perpendiculaires à la voie principale. Elles reprennent soit l'orientation des fossés présents sur les terres agricoles, soit l'orientation des cheminements piétons du lotissement voisin. Ces voiries offrent des ouvertures sur le paysage agricole.

Les voies de desserte intérieures de l'opération devront être dimensionnées de manière suffisante pour assurer la circulation et les cheminements doux.

Les voies secondaires présenteront une voie de circulation double d'une largeur minimale d'emprise de 5 mètres, La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés ....). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1 m 50.



### Coupe de principe des ruelles



- Les ruelles présenteront une seule voie de circulation d'une largeur minimale d'emprise de 3.5 mètres, La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés ....). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1 m 50.

L'ensemble de ces principes font l'objet d'un schéma d'intention et de croquis (profils en travers). Il est bien précisé que ces schémas ont valeur indicative ; en fonction des études détaillées de l'opération d'ensemble, ils pourront être adaptés, notamment dans le sens d'une qualité accrue des aménagements ou d'une meilleure adéquation au programme final de l'opération.

### *Les principes de départ de voies tertiaires*

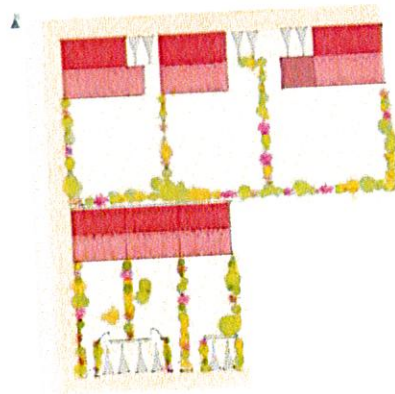
Il s'agit de créer des voies de desserte des futurs lots; seuls les points de départ sont imposés, ils pourront par ailleurs faire l'objet d'adaptation sur leur localisation. L'objectif ici n'est pas figer la future voie mais d'imposer la création de maillage au sein de la zone d'extension.

### *Les voies exclusivement piétonnes*

Les voies piétonnes et cyclistes inscrites dans l'étude devront être créées, leur localisation pourra être adaptée si besoin.

### *Implantation nord du bâti*

Le bâti sera majoritairement implanté au nord soit en limite de parcelle, soit en limite d'espace public et voirie comme indiqué sur le croquis suivant:



- ▶ Pour les parcelles avec un accès nord, trapèze d'accès au nord intégré dans les volumes bâtis
- ▶ Pour les parcelles avec un accès sud, en limite de lot, pour ne pas empiéter sur l'espace privé extérieur

### *Traitement paysager*

#### *Bassin de rétention et traitement hydraulique*

Des bassins de rétention des eaux pluviales adaptés seront réalisés. Il sera recherché de manière préférentielle l'aménagement de noues paysagères. L'implantation qui figure dans le schéma des orientations graphiques est indicative, et sera susceptible d'être modifiée en fonction du projet d'aménagement et des études hydrauliques spécifiques réalisées dans le cadre de l'opération d'ensemble.

► **Exemple de traitement recherché**



Bassin de rétention

Les fossés existants devront être conservés, de nouveaux fossés seront également à créer ; ils pourront être adaptés, modifiés ou supprimés en fonction des résultats des études hydrauliques menées lors de l'aménagement du secteur.

*Les espaces verts*

Ces espaces non constructibles en frange d'urbanisation permettent :

- ▶ L'aménagement paysager de la nouvelle voie, en entrée Nord,
- ▶ Une alternance entre front bâti et front végétal sur le linéaire de la limite d'urbanisation,
- ▶ Une transition douce entre l'espace agricole et l'espace urbanisé,
- ▶ L'usage de cet espace pour la gestion des eaux pluviales et / ou comme espace public.

*La végétation tampon en limite ouest de la zone d'extension*

Une bande de végétation tampon sera créée afin de limiter l'impact des futures constructions depuis la plaine agricole, elle permettra une transition douce entre espace urbanisé et espace agricole



*Les plantations d'arbres et ou d'arbustes*

Des plantations d'alignement seront créées le long des axes de circulations internes. Elles pourront prendre la forme de plantations d'alignement d'arbres de hautes tiges et ou de haies arbustives.

Conformément au règlement, les espaces restés libres après implantation de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal

*Les limites de parcelles*

Elles sont créées soit par le volume bâti, soit par un muret bas, soit par une haie d'essences d'arbustes et/ou d'arbre diversifiés

En limite de parcelles, les clôtures seront doublées d'une végétation basse devant assurer un traitement paysager en cohérence avec la végétation existante (éléments relevés lors de l'étude)

**Dans le cadre de l'opération d'ensemble, les clôtures sur domaine public des maisons individuelles seront réalisées par l'aménageur préalablement à la commercialisation des lots.**

> Diversité d'ambiances paysagères à mettre en valeur dans l'aménagement du site



Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)
charmille (carpinus betulus)
fusain (euonymus alatus)
cornouiller (cornus alba)
deutzia (deutzia x)
seringat (philadelphus)
rosier paysager (rosa)
lilas (syringa)

spirée (spirea)
weigelia (wegelia)
amelanchier (amelanchier canadensis)
arbre à perruque (cotinus coggygia)
érable de Montpellier (acer monspessulanum)
abelia (abelia floribunda)
chêne vert (quercus ilex)

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (sambucus)
Aronia (ARonia grandiflora)
Cornouiller (Cornus alba)
Viorne obier (viburnum opulus)

Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Amélanchier (amélanchier canadensis)