



PLAN LOCAL DE LA COMMUNE DE MONTELIER

Modification

Mai 2026



MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU •

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
Contexte communal	4
Rappel de la hiérarchie des normes	5
Historique du document d'urbanisme	5
Rappel du champ d'application de la présente modification	5
OBJETS DE LA MODIFICATION	8
Objet 1 : Intégrer les contraintes des risques d'inondation dans les hauteurs des constructions	9
Motivations	9
Points modifiés	9
Le règlement écrit	9
Objet 2 : Rectifier une erreur matérielle dans l'article concernant l'aspect extérieur des constructions	10
Motivations	10
Points modifiés	10
Objet 3 : Simplifier la rédaction du calcul des espaces de pleine terre végétalisée	11
Motivations	11
Points modifiés	11
Objet 4 : Préciser la notion d'unité foncière au lieu de parcelle	15
Motivations	15

Points modifiés	15
Objet 5 : Permettre la réalisation de logements en complément d'hébergements et faciliter la densification dans la zone Uch.....	16
Motivations	16
Points modifiés	17
LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....	19
Objet 1 : Intégrer les contraintes des risques d'inondation dans les hauteurs des constructions..	20
Objet 2 : Rectifier une erreur matérielle dans l'article concernant l'aspect extérieur des constructions.....	21
Objet 3 : Simplifier la rédaction du calcul des espaces de pleine terre végétalisée.....	22
Objet 4 : Préciser la notion d'unité foncière au lieu de parcelle	23
Objet 5 : Permettre la réalisation de logements sociaux en complément d'hébergements et faciliter la densification dans la zone Uch.....	24
LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES.....	27

INTRODUCTION

Contexte communal

Implantée à 10 km de Valence, au cœur de la vallée du Rhône, la commune de Montélier est située dans un vaste territoire à dominante agricole. Montélier dispose d'une bonne accessibilité routière depuis l'A7 à 15 km et ferroviaire avec la proximité de la gare TGV Rovaltain à 8 km.

Elle est aussi située à proximité de la RN532 reliant Valence à Bourg de Péage. Elle est traversée par plusieurs infrastructures structurantes :

- La RD 538 traversant la commune et permettant de relier l'A49 à Bourg de Péage/Romans.
- La ligne TGV Paris-Lyon-Marseille traverse la commune du Nord au Sud.

Superficie : 2 476 hectares

Population municipale en 2022 : 4284 habitants (données Insee publiées en mai 2026)

Densité : 175 habitants au km²

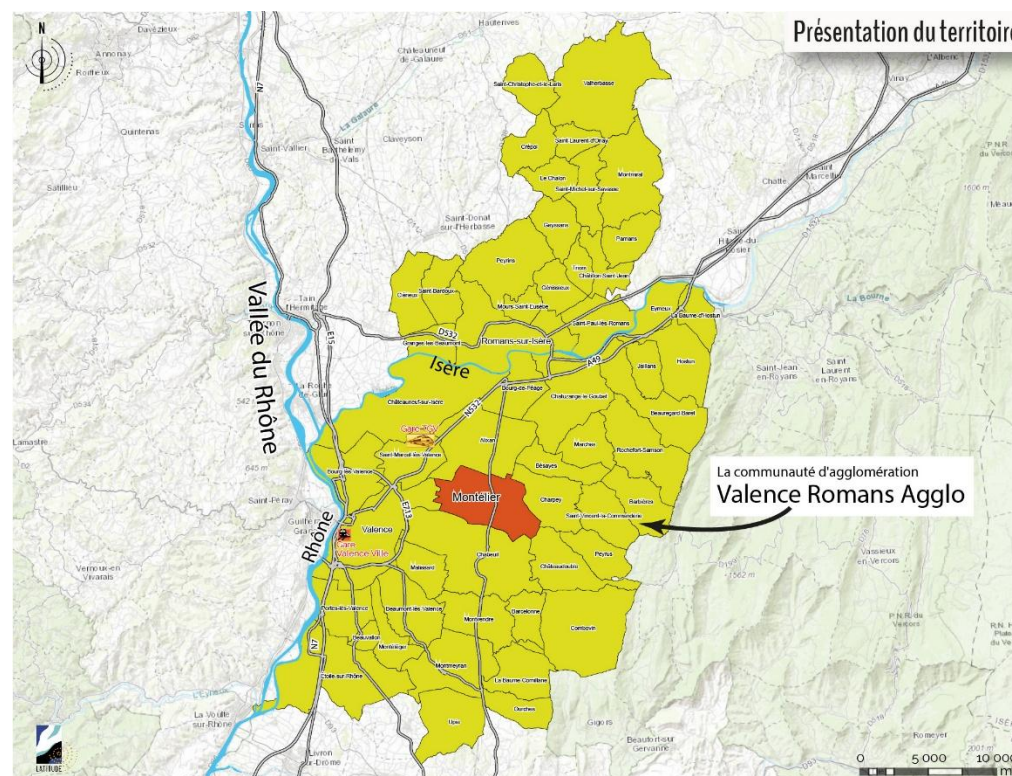
Altitude : de 164 mètres à 293 mètres

Commune intégrée :

- A la communauté d'agglomération de Valence-Romans
- Au SCoT Grand Rovaltain

Ses limites territoriales sont définies par :

- Valence à L'ouest
- Chabeuil au Sud et Chateaudouble au Sud-Est
- Alixan et Charpey au Nord



Rappel de la hiérarchie des normes

Plusieurs documents s'imposent au PLU sur le territoire de la commune.

- Le Schéma de cohérence territorial (SCOT) du Grand Rovaltain qui concerne 108 communes regroupées en 3 EPCI accueillant 315 000 habitants sur 1640 km². Ce document est en révision.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) : Le PLH pour la période 2025-2030 a été approuvé en décembre 2024 par la communauté d'agglomération.

Il assigne les objectifs suivants à la commune de Montéliér :

		Objectifs PLH à appliquer dans les documents d'urbanisme						
		Programmation neuve totale *				Dont logements sociaux		
Territoire	Zonage	Indice de construction (logements / an / 1 000 habitants)	Volume annuel	dont 20 à 24% bonus SRU	Volume sur 12 ans	Part en logements locatifs sociaux	Volume annuel	Part en accession sociale
Montéliér	Pôle Périurbain Valence	4,9	21	2,6	252	50%	11	10%
							2,1	

Historique du document d'urbanisme

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16/10/2023.

Le PLU n'a pas fait l'objet d'évolution depuis.

Rappel du champ d'application de la présente modification

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Version en vigueur à partir du 26 mai 2026 -Modifié par LOI n°2025-1129 du 26 novembre 2025 - art. 1 (V)

I.-Le projet de modification est mis à la disposition du public soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit par le maire dans les autres cas. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.



Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, la mise à disposition, la procédure de participation du public par voie électronique ou l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée. Lorsque le projet de modification procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans un délai de trois mois à compter de cette présentation.

III.-L'enquête publique prévue au I du présent article est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du présent code



sont joints au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.

Lorsqu'il est recouru à la procédure de participation du public par voie électronique, le dossier est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées.

Article L153-43 du code de l'urbanisme

Version en vigueur à partir du 26 mai 2026

À l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

OBJETS DE LA MODIFICATION

- Intégrer les contraintes des risques d'inondation dans les hauteurs des constructions
- Rectifier une erreur matérielle dans l'article concernant l'aspect extérieur des constructions
- Simplifier la rédaction du calcul des espaces de pleine terre végétalisée
- Préciser la notion d'unité foncière au lieu de parcelle
- Permettre la réalisation de logements en complément d'hébergements et faciliter la densification dans la zone Uch.



Objet 1 : Intégrer les contraintes des risques d'inondation dans les hauteurs des constructions

Motivations

La commune de Montélier est concernée par un plan de prévention des risques d'inondation. Dans le cadre des prescriptions de cette servitude d'utilité publique, il est exigé de surélever le premier niveau de plancher pour le mettre hors niveau de crue. Or cette prescription s'oppose parfois à la prescription du PLU en matière de hauteur maximale des constructions. En effet le plus souvent le cumul des deux prescriptions empêche de réaliser le niveau supérieur de la construction. Aussi il est proposé de prendre en compte cette contrainte dans le règlement du PLU en autorisant une dérogation de hauteur de 1 m pour les constructions concernées par le zonage inondable (PPRI prescrit mais non encore approuvé, dont els cartographies figurent sur le zonage).

Points modifiés

Le règlement écrit

Ainsi dans toutes les zones du PLU à l'article concernant les limites de hauteur, il est ajouté la mention suivante apparaissant en surligné bleu :

« **Dérogation spécifique** : dans les secteurs soumis aux prescriptions du zonage inondable et lorsque ces prescriptions exigent une surélévation du premier niveau de plancher, il peut être dérogé à la hauteur maximale du présent règlement dans la limite d'1 mètre supplémentaire, uniquement pour tenir compte de la surélévation du premier niveau de plancher exigée par les règles applicables aux zones inondables. Toutefois il ne peut pas être dérogé au nombre maximal de niveaux défini. »



Objet 2 : Rectifier une erreur matérielle dans l'article concernant l'aspect extérieur des constructions

Motivations

Le règlement prévoit à son article concernant l'aspect extérieur des constructions, les dispositions suivantes :

- « *Toitures terrasses et piscines sur les toits*

Les toitures terrasses sont interdites ainsi que les piscines sur les toits »

Cette disposition a bien été inscrite pour les constructions édifiées à partir de 1960 mais a été oubliée pour les constructions anciennes historiques. Or c'est bien dans cette catégorie de constructions historiques que l'enjeu est plus important au regard de la qualité patrimoniale ou de la cohérence de formes architecturales du bâti ancien. Aussi cette disposition est réintégrée dans la partie concernant la restauration des bâtiments anciens construits avant 1960

Points modifiés

Il est ajouté au chapitre 5 – *règles en matière d'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions*, à son article 3 – *Règles particulières applicables à la restauration des bâtiments anciens* », la mention suivante apparaissant en surligné bleu :

- « *Toitures terrasses et piscines sur les toits*

Les toitures terrasses sont interdites ainsi que les piscines sur les toits »



Objet 3 : Simplifier la rédaction du calcul des espaces de pleine terre végétalisée

Motivations

Dans l'objectif de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et dans l'objectif d'accompagner les effets de la transition climatique par une végétalisation accrue, le PLU a prévu une obligation de maintien d'espaces de pleine terre végétalisée avec un calcul mêlant espaces perméables et espaces de pleine terre végétalisée. Ce double calcul est souvent complexe à appliquer. Afin d'en faciliter l'application, sans abaisser les objectifs en la matière, la présente modification intègre la seule notion de pleine terre végétalisée sans mention de la non-imperméabilisation.

La zone Uch est traitée de façon différente en raison des orientations de densification données à ce site (se référer à l'objet 5 suivant du présent dossier de modification).

Points modifiés

Le règlement est modifié de la façon suivante :

Version avant la modification :

Ub, Uc	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant :		
	Surface du terrain initial	Coefficient minimal d'espace non imperméabilisé	Surface de pleine terre végétalisée minimale exigée
	Inférieure à 500 m ²	35%	175 m ²
	Plus de 500 m ² à 1000 m ²	40%	200 à 400 m ²
	Plus de 1000 m ² à 1500 m ²	45%	450 à 675 m ²
	Plus de 1500 m ²	60%	900 m ² et plus



Ud	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant :		
	Surface du terrain initial	Coefficient minimal d'espace non imperméabilisé	Surface de pleine terre végétalisée minimale exigée
	Inférieure à 1000 m ²	60 %	Minimum 500 m ²
	Plus de 1000 m ² à 1500 m ²	70%	700 minimum à 1050 m ² minimum
	Plus de 1500 m ²	80%	Minimum 1200m ² et plus

En zone 1AUah :

Surface du terrain initial	Coefficient minimal d'espace non imperméabilisé	Surface de pleine terre végétalisée minimale exigée
Inférieure à 500 m ²	35%	175 m ²
Plus de 500 m ² à 1000 m ²	40%	200 à 400 m ²
Plus de 1000 m ² à 1500 m ²	45%	450 à 675 m ²
Plus de 1500 m ²	60%	900 m ² et plus



Version après la modification :

Les mentions modifiées apparaissent en surligné bleu

Ub, Uc	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant : <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="965 437 1296 560">Surface du terrain initial</th><th data-bbox="1296 437 1585 560">Surface de pleine terre végétalisée minimale exigée</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="965 560 1296 600">Inférieure à 500 m²</td><td data-bbox="1296 560 1585 600">35%</td></tr> <tr> <td data-bbox="965 600 1296 663">Plus de 500 m² à 1000 m²</td><td data-bbox="1296 600 1585 663">40%</td></tr> <tr> <td data-bbox="965 663 1296 727">Plus de 1000 m² à 1500 m²</td><td data-bbox="1296 663 1585 727">45%</td></tr> <tr> <td data-bbox="965 727 1296 772">Plus de 1500 m²</td><td data-bbox="1296 727 1585 772">60%</td></tr> </tbody> </table>	Surface du terrain initial	Surface de pleine terre végétalisée minimale exigée	Inférieure à 500 m ²	35%	Plus de 500 m ² à 1000 m ²	40%	Plus de 1000 m ² à 1500 m ²	45%	Plus de 1500 m ²	60%
Surface du terrain initial	Surface de pleine terre végétalisée minimale exigée										
Inférieure à 500 m ²	35%										
Plus de 500 m ² à 1000 m ²	40%										
Plus de 1000 m ² à 1500 m ²	45%										
Plus de 1500 m ²	60%										
Ud	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant : <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="965 852 1296 975">Surface du terrain initial</th><th data-bbox="1296 852 1585 975">Surface de pleine terre végétalisée minimale exigée</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="965 975 1296 1015">Inférieure à 1000 m²</td><td data-bbox="1296 975 1585 1015">60 %</td></tr> <tr> <td data-bbox="965 1015 1296 1078">Plus de 1000 m² à 1500 m²</td><td data-bbox="1296 1015 1585 1078">70%</td></tr> <tr> <td data-bbox="965 1078 1296 1118">Plus de 1500 m²</td><td data-bbox="1296 1078 1585 1118">80%</td></tr> </tbody> </table>	Surface du terrain initial	Surface de pleine terre végétalisée minimale exigée	Inférieure à 1000 m ²	60 %	Plus de 1000 m ² à 1500 m ²	70%	Plus de 1500 m ²	80%		
Surface du terrain initial	Surface de pleine terre végétalisée minimale exigée										
Inférieure à 1000 m ²	60 %										
Plus de 1000 m ² à 1500 m ²	70%										
Plus de 1500 m ²	80%										

En zone 1AUah

Surface du terrain initial	Surface de pleine terre végétalisée minimale exigée
Inférieure à 500 m ²	35%
Plus de 500 m ² à 1000 m ²	40%
Plus de 1000 m ² à 1500 m ²	45%
Plus de 1500 m ²	60%



Objet 4 : Préciser la notion d'unité foncière au lieu de parcelle

Motivations

Afin d'encadrer la qualité des densifications par divisions parcellaires successives le PLU a prévu un accès commun pour les parcelles issues de la division foncière. Toutefois la notion de parcelle est inadaptée il s'agit bien de l'unité foncière. Cette erreur est rectifiée.

Points modifiés

Au chapitre 6 « règles en matière d'équipement et réseaux » à son article 1- « Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique », le règlement est modifié de la façon suivante (modification apparaissant en surligné bleu) :

« En zones Ub, Uc, Uch et Ud pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions et pour l'ensemble des parcelles issues de la division. La parcelle initiale L'unité foncière initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.



Objet 5 : Permettre la réalisation de logements en complément d'hébergements et faciliter la densification dans la zone Uch

Motivations

Le PLU a mis en place une zone Uch dans le centre à l'articulation entre le centre historique, les commerces et les quartiers résidentiels afin de permettre un réaménagement du quartier dans un objectif de densification et de mixité fonctionnelle.

L'ensemble de la zone Uch est amenée à accueillir :

- D'une part un projet de halles, avec des espaces verts attenants et un parking associé, côté ouest de la départementale, éventuellement l'accueil de professionnels de santé
- La sécurisation de la traversée de la voie départementale,
- La création d'hébergements adaptés aux seniors et des services en lien avec le vieillissement côté est de la départementale. Sur cette partie de la zone Uch, pour engager la production d'un habitat adapté pour les seniors, le PLU a mis en place une servitude S2 réservée à des hébergements. La notion d'hébergements en urbanisme implique des services associés.

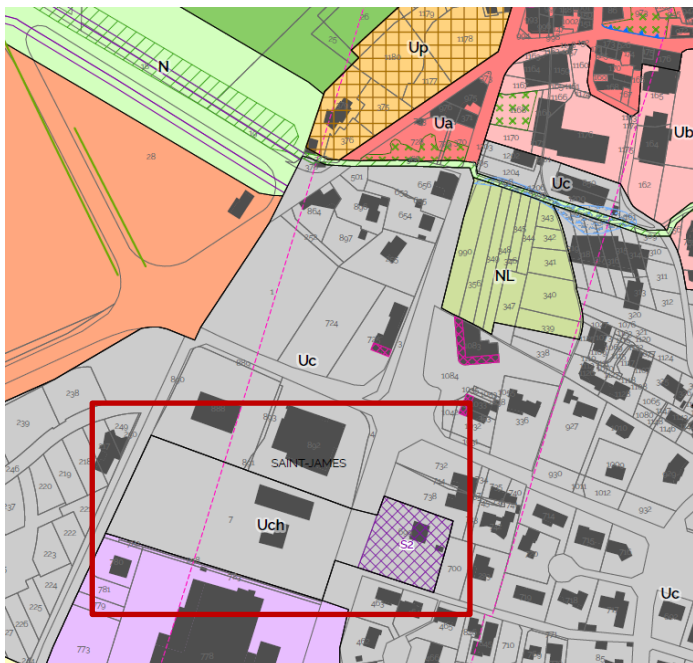
Extrait du règlement :

« **Le secteur S2** est soumis à l'article L151-41-4^e : du code de l'urbanisme, dans ce secteur les constructions devront intégrer un programme comprenant entre 10 et 20 logements de la sous-destination hébergement, et dédiés aux personnes âgées »

Un projet est en cours d'étude pré-opérationnelle, le bailleur public en charge du projet, ne trouve pas de partenariat professionnel pour les services associés aux hébergements de type résidence seniors. Aussi il apparaît nécessaire d'ouvrir la possibilité au logement social qui inclut des logements adaptés aux personnes âgées.

Par ailleurs la commune soumise aux exigences de la loi SRU en matière de logements sociaux est carencée et doit produire plus de logements de cette catégorie. Cette opération de construction permettrait en augmentant le nombre de logements du programme, d'aller plus rapidement vers les objectifs qui sont assignés en matière de production de logements sociaux. Ainsi il est envisagé de passer la fourchette actuelle située entre 10 et 20 logements à une fourchette située entre 15 à 25 logements.

Enfin au regard du positionnement en centralité et du besoin d'accueil de professions médicales ou paramédicales et autres services potentiellement en lien avec le vieillissement, la commune envisage une opération mixant les services/bureaux en RDC et les logements en étage dans cette opération concernée par la servitude S2.



Cette densification résidentielle nécessite d'utiliser plus d'emprise sur le terrain et de réduire les espaces extérieurs. Le site étant localisé à 140 m du parc public du jardin des rêves, sur le même trottoir, il peut être envisagé de réduire les exigences en matière de pleine terre végétalisée, sans nuire aux usages des futurs résidents.

La question du stationnement constitue aussi un point d'évolution pour favoriser ce programme par une exigence plus réduite avec une place par logement (qui de toute façon ne peut être supérieure en cas de logements sociaux) et 1 place pour 5 hébergements.

Points modifiés

Seul le règlement est modifié, le zonage n'évolue pas.

Le règlement est modifié de la façon suivante (modifications apparaissant en surligné bleu) :

Le secteur S2 est soumis à l'article L151-41-4° : du code de l'urbanisme, dans ce secteur les constructions devront intégrer un programme comprenant entre 15 et 25 logements de la sous-destination hébergement, ou de la sous destination logement (à condition qu'il soit social), dédiés aux personnes âgées

Dans ce programme une partie du rez de chaussée sera affectée à des locaux réservés aux sous destinations bureaux ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La partie concernant les exigences en matière de pleine terre végétalisée est modifiée de la façon suivante :

Uch	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 10 % de la surface de la parcelle avant opération.
-----	--

La partie concernant le stationnement est modifiée de la façon suivante :

Uch	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction. De plus, il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour la création de logements par construction neuve, par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places de stationnement automobile par logement. Il est aussi exigé 1 place visiteur pour 3 logements.
-----	---



	• Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement. • Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés • Pour les constructions de la sous destination Hôtel : une place de stationnement par chambre. • Pour les autres hébergements touristiques : 1 place par hébergement créé • Pour les commerces : une place pour 15 m² de surface de plancher. • Pour les bureaux, 1 place pour 25m² de surface de plancher • Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 25m² de surface de plancher
--	---



LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB			
Consommation foncière			-
Qualité de l'air			
Mobilité			
Ressource en eau			
Émission de GES			
Energie			

Par ailleurs, la modification du PLU fait l'objet d'une autoévaluation dans le cadre de la saisine de la MRAE au cas par cas. Cette autoévaluation détaille l'analyse des incidences sur l'environnement de la façon suivante :



Objet 1 : Intégrer les contraintes des risques d'inondation dans les hauteurs des constructions

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels
Valorisation des paysages et du patrimoine	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels ou agricoles
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
L'assainissement	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
L'eau potable	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'ont pas d'impact sur cette thématique
L'air, l'énergie et le climat	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur cette thématique
L'agriculture	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique



Objet 2 : Rectifier une erreur matérielle dans l'article concernant l'aspect extérieur des constructions

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels
Valorisation des paysages et du patrimoine	La rectification de cette erreur permet de mieux intégrer la préservation du bâti historique dans le cadre des réhabilitations de celui-ci. L'impact est positif
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels ou agricoles.
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
L'assainissement	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
L'eau potable	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
L'air, l'énergie et le climat	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
L'agriculture	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique



Objet 3 : Simplifier la rédaction du calcul des espaces de pleine terre végétalisée

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels
Valorisation des paysages et du patrimoine	Les évolutions du règlement sont des adaptations techniques visant à éclaircir les règles mises en place en matière de végétalisation, et d'espaces de pleine terre végétalisée des sites à aménager sans en réduire les densités.
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels ou agricole
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
L'assainissement	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
L'eau potable	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
L'air, l'énergie et le climat	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
L'agriculture	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique



Objet 4 : Préciser la notion d'unité foncière au lieu de parcelle

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
Valorisation des paysages et du patrimoine	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
L'assainissement	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
L'eau potable	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
L'air, l'énergie et le climat	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique
L'agriculture	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concernent pas cette thématique



Objet 5 : Permettre la réalisation de logements sociaux en complément d'hébergements et faciliter la densification dans la zone Uch.

Champs de l'auto-évaluation

Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour gérer le renouvellement du tissu bâti en centre bourg sur un site déjà fléché pour cela dans le cadre du PLU en vigueur (zone Uch), de faciliter son réaménagement en vue de répondre aux objectifs de production de logements sociaux (la commune étant carencée) et de diversifier le programme de logements avec des services (sont visés des services médicaux ou d'accompagnement du vieillissement en lien avec les logements qui seront produits et qui sont dédiés aux personnes âgées). Le site est déjà intégralement occupé et artificialisé : stationnements, constructions existantes. Le projet concerne essentiellement le réinvestissement d'une maison individuelle existante et de son jardin d'agrément. Le site du projet de logements est occupé par une maison d'habitation, son accès et espaces de circulation en stabilisé, d'une pelouse et quelques arbres d'ornementation d'espèces non locales. Aucun enjeu écologique n'est relevé sur le site.
Valorisation des paysages et du patrimoine	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement écrit pour faciliter le renouvellement d'un site sans impact sur la thématique. Aucune

	construction d'intérêt patrimoniale n'est présente.
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement écrit pour faciliter le renouvellement d'un site sans impact sur la thématique
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement écrit pour faciliter le renouvellement d'un site sans impact sur la thématique. Les eaux pluviales sont par ailleurs gérées dans le zonage d'assainissement pluvial et par le règlement du PLU (infiltration notamment)
L'assainissement	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement écrit pour faciliter le renouvellement d'un site sans impact sur la thématique. Le site est desservi par l'assainissement collectif
L'eau potable	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement écrit pour faciliter le renouvellement d'un site sans impact sur la thématique. Le site est desservi par le réseau d'eau potable, il est déjà en zone U et ne va pas générer plus de besoin en alimentation en eau potable s'agissant de logements pour des personnes âgées (ménages d'une personne en majorité)
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement écrit pour faciliter le renouvellement d'un site sans impact sur la thématique. Le site n'est pas concerné par des sols pollués
Les risques et nuisances	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement écrit pour faciliter le renouvellement d'un site sans impact sur la thématique Le site n'est pas concerné par des risques
L'air, l'énergie et le climat	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement écrit pour faciliter le renouvellement d'un site sans impact sur la thématique. Le site est desservi par les transports en commun, et des modes doux continus favorable aux mobilités alternatives. Il est à proximité immédiate des commerces et services. De plus, le caractère de mixité fonctionnelle va permettre de rapprocher les services des logements
L'agriculture	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement écrit pour faciliter le



	renouvellement d'un site sans impact sur la thématique. Le site est urbain sans activité agricole.
--	---

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Les surfaces des zones du PLU restent inchangées.

Zonage du PLU	Surface en ha nouveau PLU
A	1965,2
Total zone A	1965,2
N	201,2
NL	1,6
Np	17,2
Total zones N	220
Ua	4,9
Uah	4,6
Ub	6,6
Uc	126,1
Uch	1,4
Ud	84,3
Ue	11,8
Ui	37,1
Up	0,8
Total zone U	277,6
1AU	2,9
2AU	2,5

