COMMUNE DE SAINT SYMPHORIEN SOUS CHOMERAC

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3

Mise à l'enquête publique le	**20 janvier 2015**
Approuvée le	
Exécutoire le	

SOMMAIRE

Préambule **3**

Plan de situation **4**

Localisation **5**

Note de présentation **6**

Contexte institutionnel et réglementaire 6

Contexte territorial 6

Les objectifs d'aménagement et les dispositions de la modification 9

Justification du projet 10

Les pièces modifiées **12**

Règlement modifié 13

Orientation d'aménagement de la nouvelle zone AUa 17

La liste des emplacements réservés 19

PREAMBULE

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme encadre le recours à la procédure de modification d'un PLU dès lors que les évolutions apportées :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

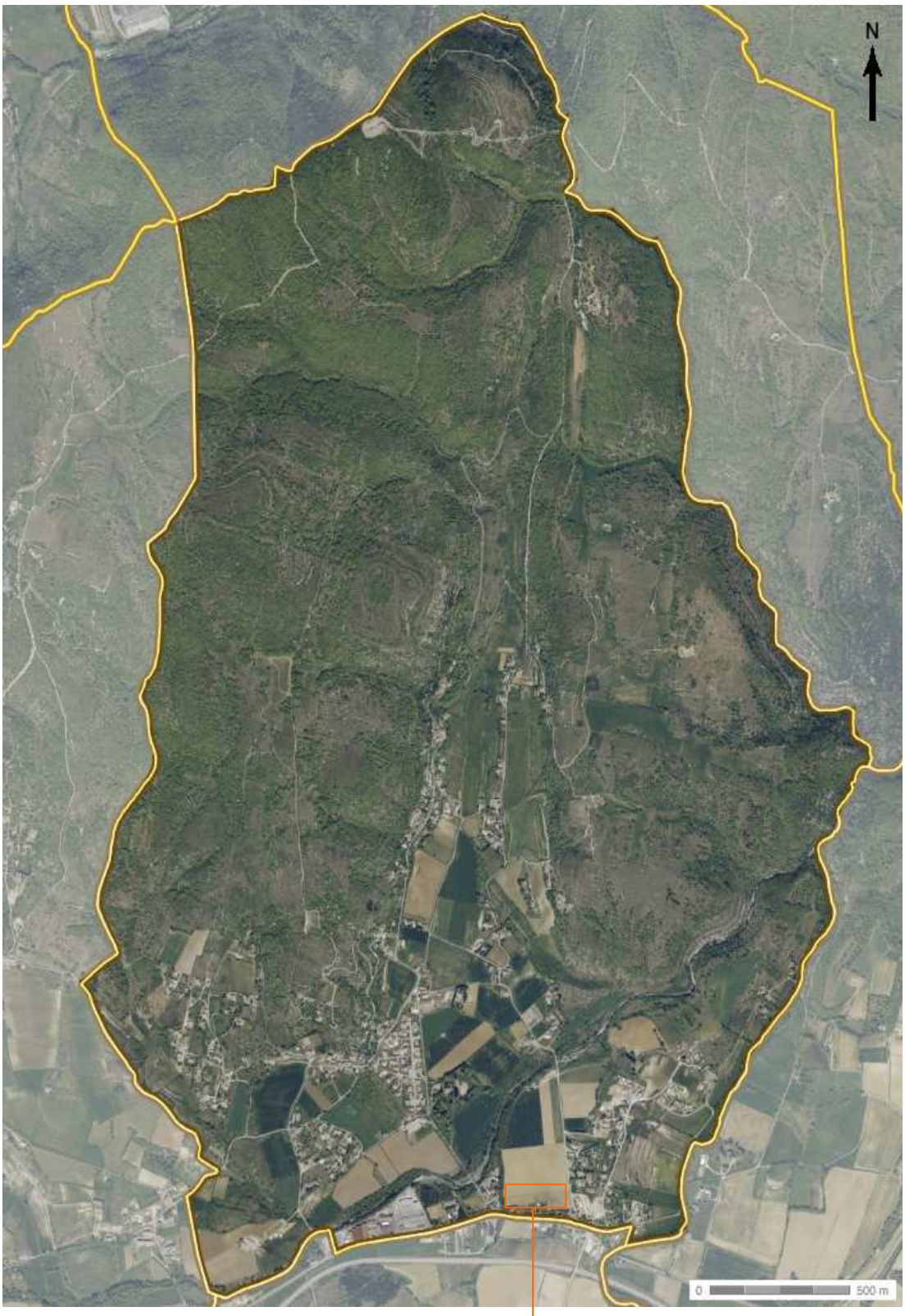
Au cas présent, la présente modification ne remet pas en cause le parti d'urbanisme défini au PLU.

La note de présentation de la modification expose les évolutions du contexte territorial et urbain permettant d'apprécier les objectifs d'aménagement retenus et les dispositions de la modification du PLU.

Le règlement des zones concernées présente la rédaction antérieure et les évolutions apportées par la présente modification du PLU.

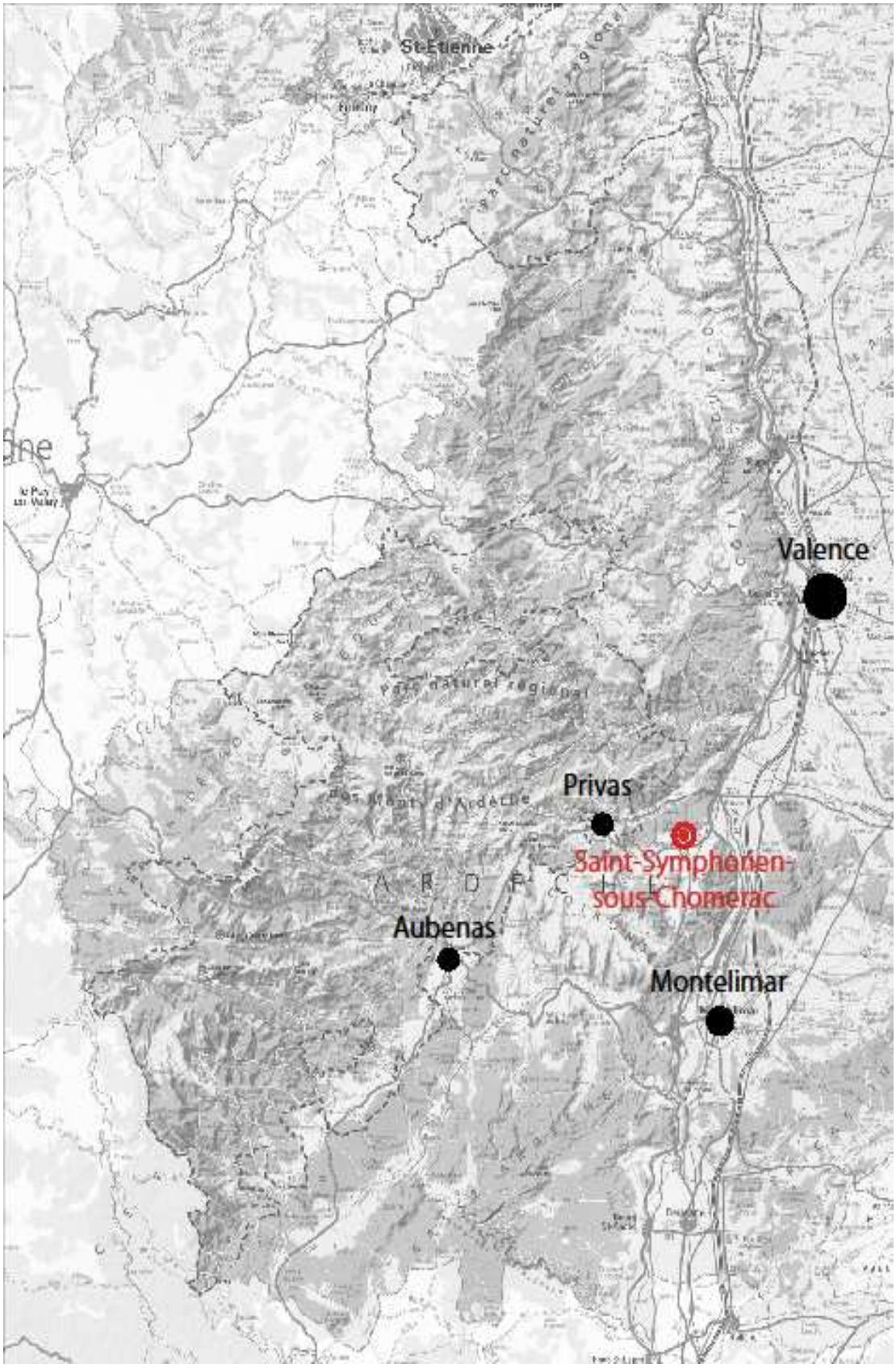
Cette modification est faite concommitament avec le lancement de la procédure de révision du PLU afin de le mettre en concordance avec le Grenelle de l'environnement, la loi ALLUR et le PLH. Dans le même temps un diagnostic de la station d'épuration et des réseaux d'assainissement est lancé permettant ainsi d'optimiser les capacités actuelles.

PLAN DE SITUATION



Secteur concerné par la modification

LOCALISATION



NOTICE DE PRESENTATION

1 – Contexte institutionnel et réglementaire

La commune de Saint Symphorien Sous Chomérac est adhérente de la communauté de communes Barrès-Coiron. La communauté de commune dispose actuellement d'un programme local de l'habitat (PLH, approuvé depuis le 16 avril 2012), avec trois autres communautés de communes du sud Ardèche (Rhône Helvie, du Rhône aux Gorges de l'Ardèche, Berg et Coiron).

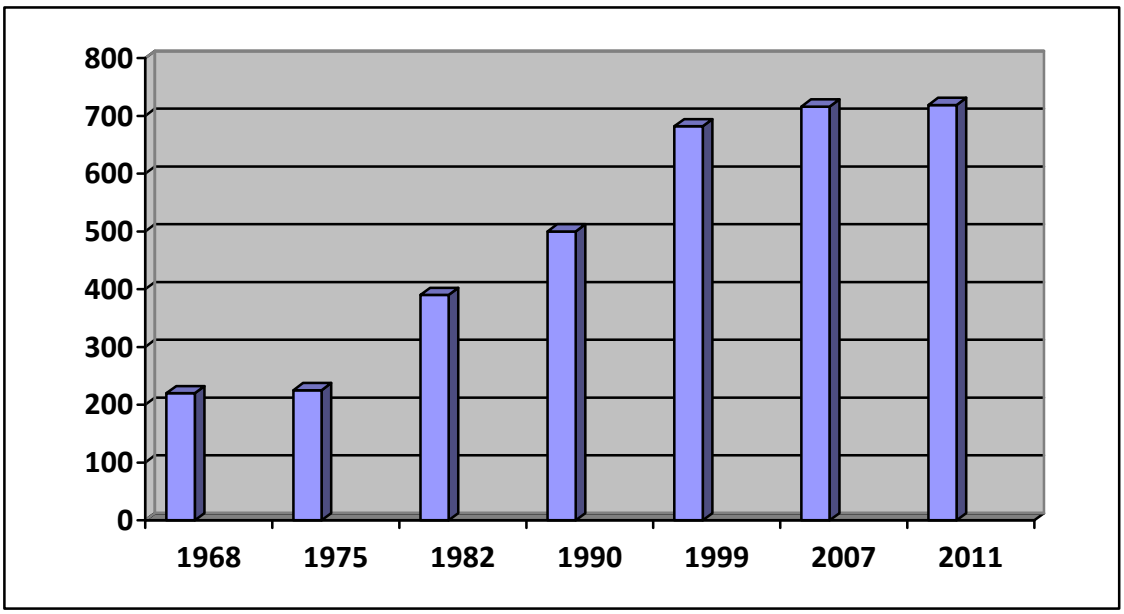
La commune dispose d'un PLU approuvé en février 2006, et n'est pas concernée par un SCOT approuvé ou en cours d'élaboration, mais des réflexions sont menées avec les communautés composants le PLH en vue de la création d'un SCOT avec la communauté d'agglomération de Montélimar.

2 – Contexte territorial

Dynamiques démographiques

La commune de Saint Symphorien Sous Chomérac comptait 682 habitants en 1999. Le recensement complémentaire réalisé en 2007 a confirmé les dynamiques à l'œuvre depuis les années1970. En 2011 La population communale s'élevait à 719 habitants.

Evolution de la population communale



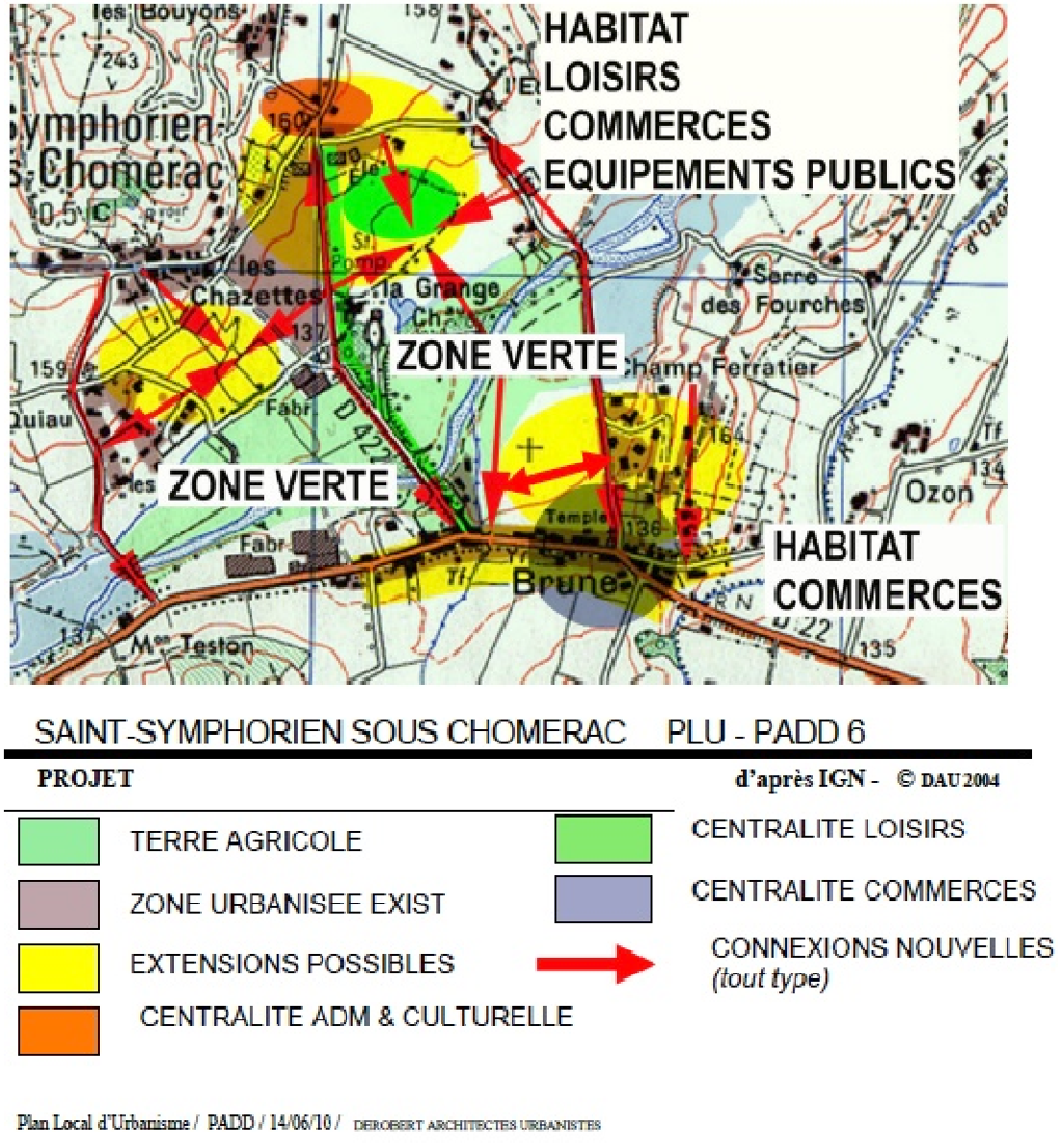
La commune s'inscrit dans un contexte territorial particulièrement dynamique. Son attractivité résidentielle est importante depuis plusieurs années, selon un rythme plus

soutenu que la moyenne départementale.

Le parc de logements et sa répartition spatiale

Sur le plan spatial, après un développement urbain assez anarchique sur l'ensemble de la commune, il s'est principalement organisé dans la partie sud de la commune autour de deux centralités que sont le quartier de Liberne (ou se situe notamment la mairie, l'école et la salle des fêtes), et le hameau de Brune.

Schématisation du PADD du PLU approuvé en 2006



Afin de préserver le maximun de terres agricoles et d'espaces naturels, le PLU favorise son développement autour du hameau de Brune qui s'étire en linéaire le long de la RD 422. Il s'agit de donner au hameau un peu plus d'épaisseur tout en gardant sa forme et sa structure

urbaine. Ce développement permet aussi de mettre en place le plan de circulation désenclavant les quartiers d'Ozon et du Serre des Fourches.

Rappel historique

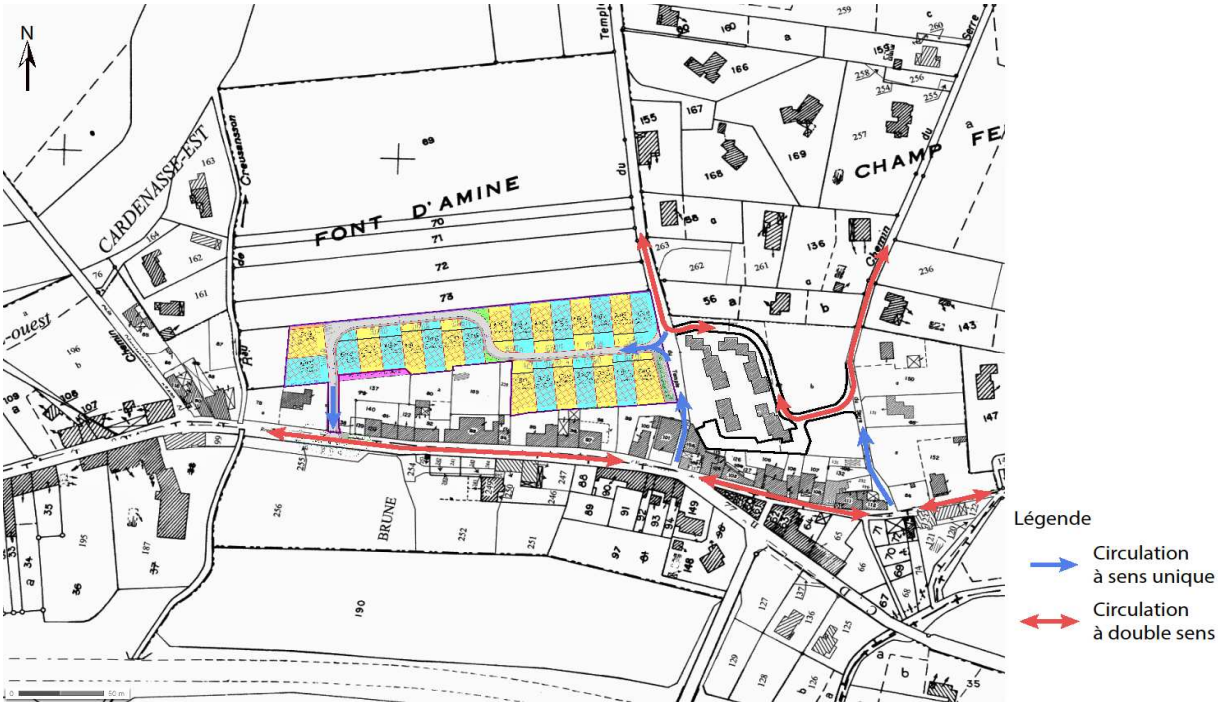
Historiquement les quartiers d'Ozon, de Piausse et une partie du Serre des Fourches (17 habitations), n'étaient desservis que par une voierie communale qui suit le cours d'eau d'Ozon sur plusieurs centaines de mètres. Cette rivière capricieuse sort régulièrement de son lit au printemps et à l'automne isolant les habitants de ces quartiers et ce, quelques fois pendant plusieurs jours.

Pour des raisons de sécurité, la collectivité a créé au début des années 2000 la voie nouvelle du Serre des Fourches qui a permis de désenclaver ces quartiers tout en permettant le développement du quartier du Serre des Fourches. Cette solution ne pouvait être que transitoire, car la voie nouvelle du Serre des Fourches débouche sur un passage très étroit et très pentu au fond du village de Brune. C'est pourquoi lors de l'élaboration du PLU en 2006, la municipalité a envisagé une nouvelle sortie pour le chemin du Serre des Fourches.

A ce jour la moitié des objectifs ont été réalisés grâce à l'opération cœur de village réalisée avec la collaboration de Vivarais Habitat. La jonction de la voie du Serre des Fourches avec la voie communale du Temple est effective depuis l'an dernier.

Mais il demeure toujours un point noir qui est la jonction de la voie communale du Temple avec la RD 422. Passage très étroit et sans visibilité ne permettant pas le croisement de deux véhicules.

C'est pourquoi lors de l'élaboration du PLU en 2006 il avait été prévu dans le cadre de la densification du hameau de Brune, une nouvelle voie de circulation à sens unique tel que défini dans le projet de circulation ci-dessous.

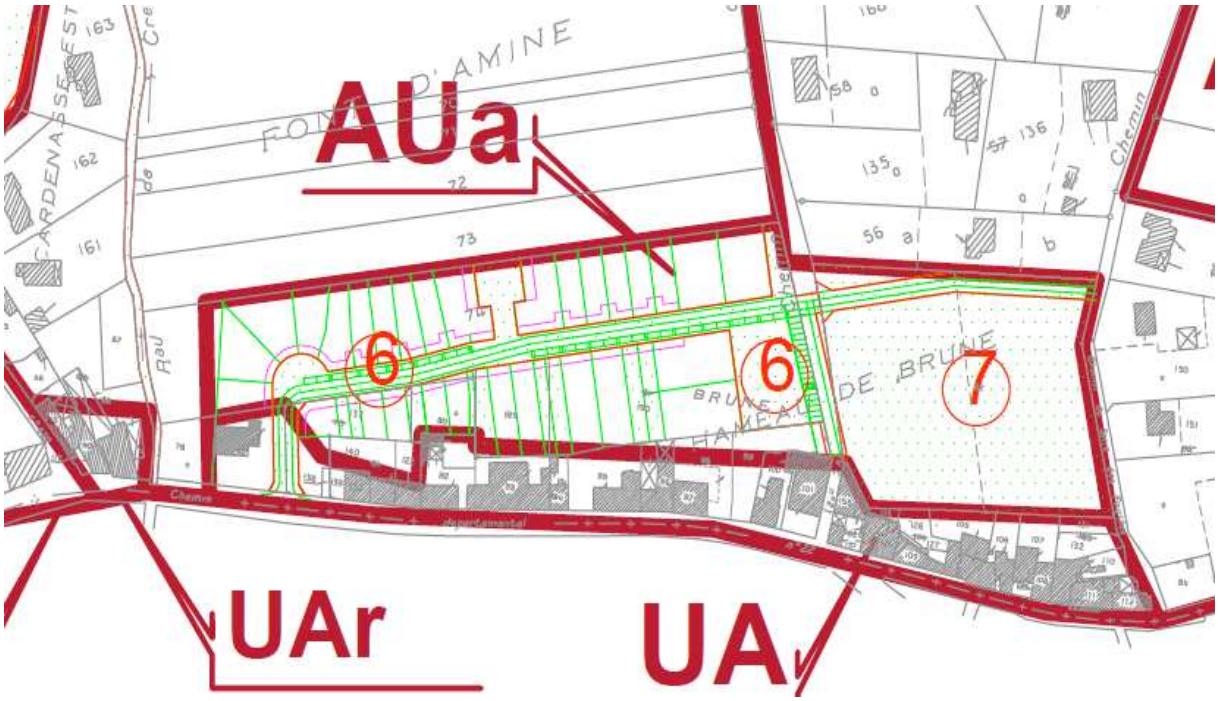


3 – Les objectifs d'aménagement et les dispositions de la modification

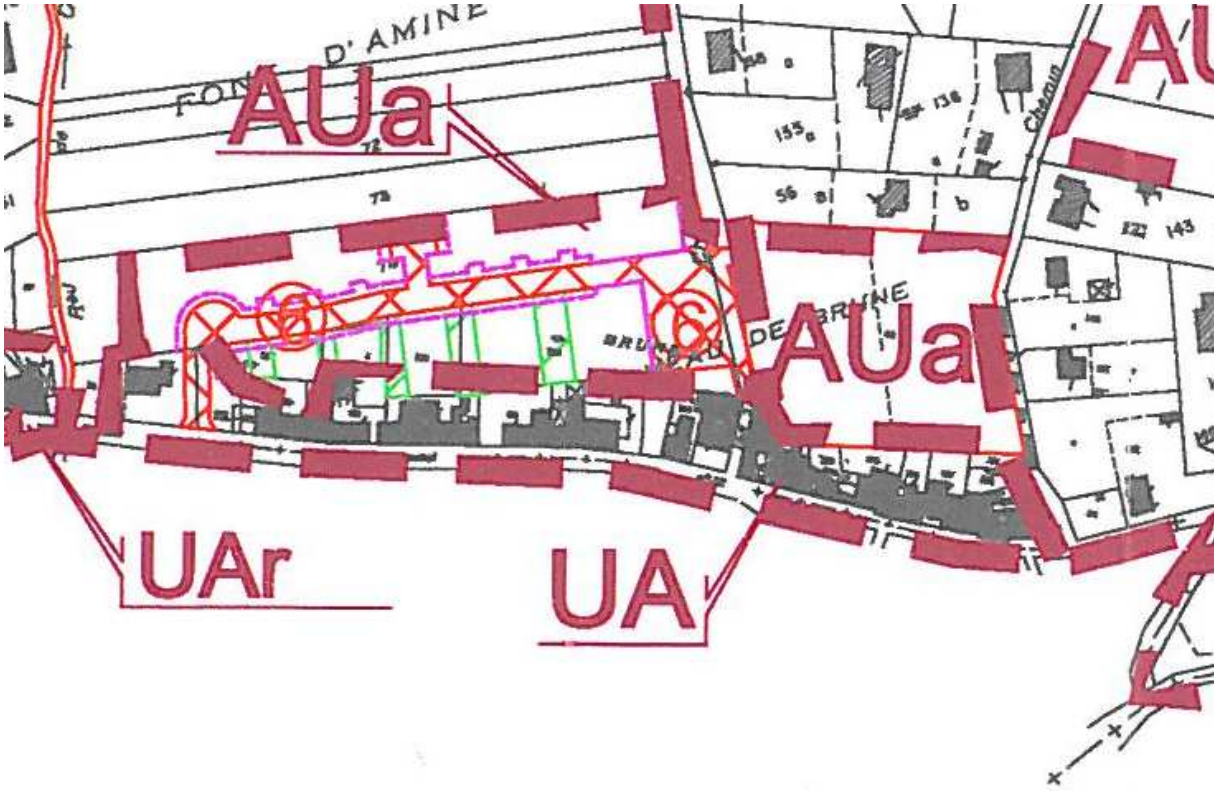
La modification concerne le périmètre de la zone AUa et la modification de certaines dispositions réglementaires.

L'économie générale du PLU ne se trouvera cependant pas affectée par la présente modification. En effet le PADD définit plusieurs objectifs en matière d'accueil de nouveaux habitants que le projet permettra d'atteindre

Extrait du zonage PLU approuvé en 2005



Extrait du zonage PLU après la modification n°2



La délimitation de la zone AUa telle que définit dans le plu ne tient pas compte des limites de parcelles cadastrales. Un grand nombre de parcelles, souvent déjà bâties, se trouvent, scindées en deux, notamment : les parcelles ZC 74, ZC 99, ZC 98, ZC 96, ZC 95, ZC 228, ZC 189, ZC 80, ZC 122, ZC 137, ZC 140.

Une seule parcelle est englobée en totalité dans la zone AUa, c'est la parcelle ZC 229.

Maintenir un tel périmètre mal défini, obligeant un certain nombre de propriétaires à céder une partie de leur terrain déjà bâti est voué à l'échec.

JUSTIFICATION DU PROJET

Cette modification doit assurer la compatibilité avec le **Plan Local de l'Hâbitat**. Pour nous, il est important de pouvoir échelonner dans le temps les constructions. Donc cette modification scinde en deux la zone AUa : Zone AUa1 et Zone AUa2 (voir plan ci-dessous), de façon a assurer un remplissage progressif de la zone.

Le démarrage de la zone AUa2 ne pourra commencer que lorsque l'aménagement de la zone AUa1 aura été réalisé.

Par rapport à l'étude d'aménagement des quartiers de Brune et Sous-Chazettes annexée au PLU, et du fait de la réalisation d'une partie de ces projets notamment lors de l'aménagement de la traversée de Brune, des modifications sont à apporter, qui n'affecteront en aucune manière l'économie générale du PLU.

A la page 8 de ce document il est écrit : « Le projet prévoit la réalisation d'une voie centrale à sens unique qui distribuera de part et d'autre des parcelles destinées à la construction d'un habitat semi collectif et d'un habitat en bande. » Le même document prévoit en page 12 : « Voie à double sens d'une largeur de 5 mètres. » On précise donc bien dans cette modification que ce sera une voie à sens unique. Le tableau des surfaces des emplacements réservés sera donc modifié en conséquence.

De même dans ce document le tracé de la voirie était un tracé de principe reliant un point à un autre. Cette modification fera apparaître le cheminement réel de la voirie sans changer son point de départ ni d'arrivée, mais en le rendant plus sinueux afin de ralentir la circulation et donc renforcer la sécurité.

Dans le même document toujours en page 8 : « Une placette située au centre de cette voie permet de créer une ouverture sur le paysage de la plaine. » La nouvelle configuration de la voierie en partie le long de la parcelle ZC 73, permet cette ouverture sur le paysage de la plaine, mais permettra aussi dans le futur si nécessaire une liaison en vue de prolonger la zone d'urbanisation. En conséquence cette placette n'a plus d'utilité et peut donc être supprimée.

Toujours dans ce document et toujours en page 8 il est écrit : « A l'intersection de la voie communale n°2, la nouvelle voie aboutit sur une grande place autour de laquelle s'organiseront des constructions d'habitats collectifs. » Cette place était prévue surtout pour les usagers du temple de Brune et les usagers des commerces qui étaient à proximité en 2006 lors de l'élaboration du PLU. Mais depuis en collaboration avec la commune de St Lager Bressac nous avons réalisé l'aménagement de la traversée de Brune. Nous avons donc acquis et aménagé une grande place publique avec parking, tout aussi proche du temple et des commerces. Dès lors il n'est plus utile de maintenir cette place publique. Les surfaces des emplacements réservés seront modifiées en conséquence.

LES PIECES MODIFIEES

Nous proposons donc une réduction du périmètre de la zone AUa incluant seulement une partie de la parcelle ZC 74 (telle qu'elle était prévue en 2006), et la totalité de la parcelle ZC 229.

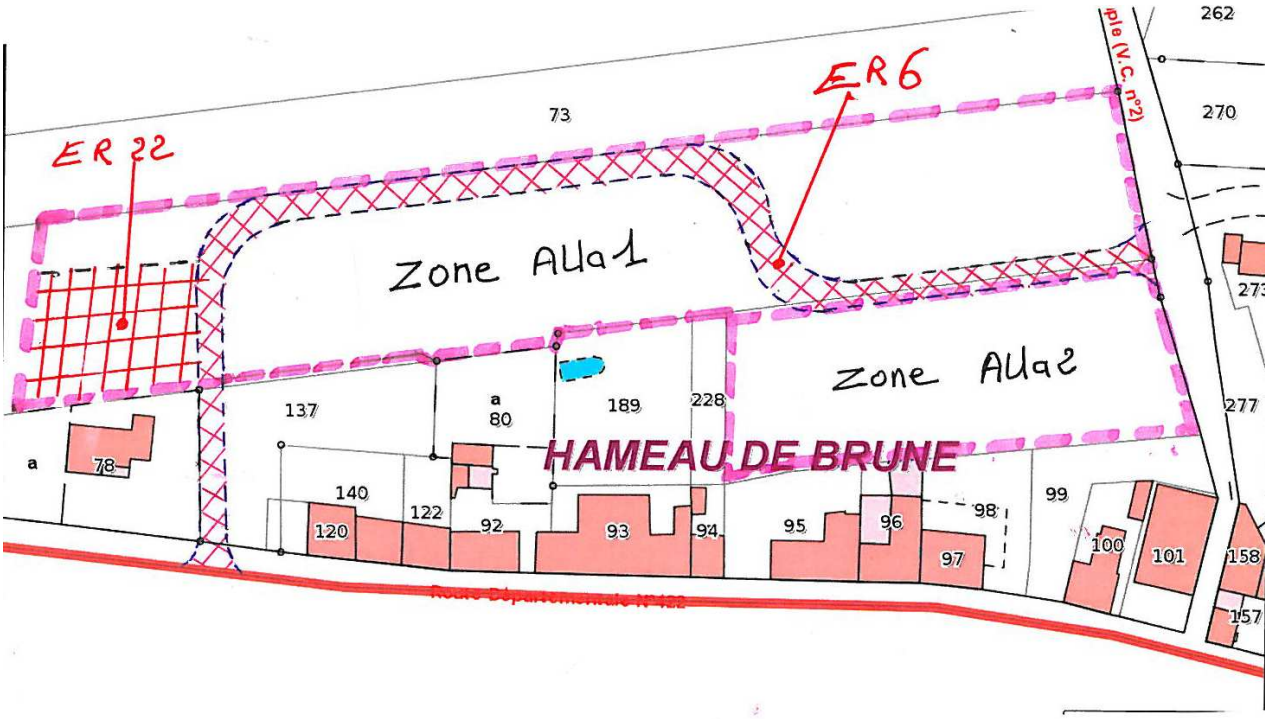
Donc les parcelles ZC 99, ZC 98, ZC 96, ZC 95, ZC 228, ZC 189, ZC 80, ZC 122, ZC 137, ZC 140 se retrouveront dans leur intégralité en zone UA.

La voirie qui doit aussi permettre le désenclavement des quartiers du Serre des Fourches et d'Ozon, sera rétrocédée à la commune à l'issue de l'aménagement de la deuxième phase AUa2.

Pièces modifiées par la présente modification :

- Le rapport de présentation est complété par la présente note
- Le règlement graphique
- Le règlement écrit des zones AU
- Les orientations d'aménagement
- La liste des emplacements réservés

Extrait du zonage du PLU après la modification actuelle (n°3)



ZONE AU

AUa1

AUa2

AUb

La zone AU est une zone naturelle non équipée dans laquelle la commune envisage son développement urbain. Ces secteurs desservis par des réseaux situés en limite de zone pourront être urbanisés à l'occasion de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ou sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AU comprend

Un secteur AUa qui correspond à une zone d'extension du bourg de Brune. Dans ce secteur plurifonctionnel, les constructions sont implantées soit à l'alignement de l'espace public soit en recul, bâti en R+1+ Comble maximum.

Un secteur AUa1 et AUa2 : qui correspondent à deux zones d'extension du bourg de Brune. Dans ces secteurs plurifonctionnels, les constructions sont implantées soit à l'alignement de l'espace public soit en recul, bâti en R+2 + Comble maximum R+1 et R+2 pour les logements sociaux.

Un secteur AUb : qui correspond à des zones d'extension du centre bourg, de la commune. Dans ce secteur plurifonctionnel, les constructions sont implantées soit à l'alignement de l'espace public soit en recul, bâtie en R+ l et R+l+ comble. Cela concerne les lieux dits de Sous Chazettes, les Bouyons et Téoulières.

A la date d'approbation du présent document, les zones AUa1 ET AUa2 de *Brune* et AUb de *Sous-Chazettes* ont fait l'objet d'une étude d'aménagement qui a définie :

- des emplacements réservés de voirie et d'espaces publics, d'espaces verts,

- un découpage parcellaire. des lignes d'alignements par rapport aux emprises publiques.

Le secteur AUb du quartier les *Bouyons et Téoulières* n'a pas fait l'objet d'un plan

d'aménagement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

1 — Les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt ;

2 — L'aménagement de terrains de camping et caravaning,

3 — Les caravanes isolées,

4 — L'ouverture et l'exploitation de carrières,

5 — Les dépôts de véhicules,

6 — Les affouillements et exhaussements du sol,

7 — Les constructions et aménagements de caractère provisoire,

8 — L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE AU 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Toute occupation ou utilisation du sol est autorisée sous la condition de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement lorsqu'elle est prévue au PLU.

1 — La reconstruction ou les modifications limitées de constructions existantes dans la limite d'une augmentation de 30% de la Surface Hors-Œuvre Nette initiale.

2 — Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve :

Qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage,

Qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,

nota : l'édification des clôtures est soumise à autorisation

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE

Seront compatibles avec l'aménagement du secteur lorsqu'il est prévu au PLU

ARTICLE AU 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions devront être desservies par les réseaux publics, d'eau, d'électricité, d'assainissement, de téléphone.

Les réseaux aériens sont interdits.

Les secteurs desservis par le réseau d'irrigation devront intégrer ce réseau à l'aménagement du secteur afin d'irriguer les jardins et espaces verts publics ou privés.

ARTICLE AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

En secteur AUa, les constructions seront implantées à l'alignement des emprises publiques.

Dans les secteurs AUa1 et AUa2 les constructions devront respecter les principes d'alignement définis dans les orientations d'aménagement.

En secteur AUb, les constructions devront être édifiées par rapport aux voies publiques existantes ou futures, à l'alignement des indications de recul mentionnées au document graphique par une ligne - - -

ARTICLE AU 7: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX

LIMITES SEPARATIVES

- Dans le secteur AUa, les constructions seront implantées sur l'une au moins des limites séparatives. Sur la limite opposée, si la construction n'est pas bâtie sur la limite séparative, elle présentera un recul minimum de 3 mètres. Néanmoins un recul minimum peut être imposé par la présence sur le document graphique d'une zone de non construction mentionnée par des hachures.

Dans les secteurs AUa1 et AUa2 les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives en s'accolant au bâti préexistant s'il existe. Cette règle ne s'applique pas sur les limites séparatives extérieures aux opérations d'aménagement.

- Dans les secteurs AUb les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée en zone :

- AUa R+2+C
- AUa1 et AUa2 la hauteur est limitée à R+1+C cette hauteur est portée à R+2+C pour les logements locatifs aidés.
- AUb R+1 et R+1+ C

R= rez-de-chaussée +1=1 étage. +C= comble aménageable

ART1CLE AU 11 :ASPECT EXTERIEUR

Les enduits des maisons et des murs de clôture devront être de la même couleur et identique aux habitations avoisinantes. La couverture sera réalisée en tuile mécanique de type Canal de teintes non uniforme donnant un aspect vieilli.

ARTICLE AU 12: STATIONNEMENT

- 1 emplacement pour un logement d'une surface de 0 à 60 m2.
- 2 places de stationnement pour un logement d'une surface supérieure à 60 m²

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES CLASSES.

Zone AUa1 et AUa2 l'implantation des espaces verts devra être compatible avec l'orientation d'aménagement du secteur.

Zone AUb l'implantation des espaces verts devra être compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur lorsqu'elle est prévue au PLU, les voies seront plantées d'arbres d'alignements.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14: COEFFICIENT D'OCCUPAT1ON DES SOLS

Non réglementé.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES NOUVELLES ZONES AUa1 et AUa2

Afin de permettre un habitat groupé les lots seront compris entre 300 et 500 m².

La zone AUa1 devra comprendre entre 12 et 15 lots, la zone AUa2 devra comprendre entre 5 et 7 lots.

Au sein de la zone AUa1 il est créé un emplacement réservé N° 22 (N° 6 du plan sur la page suivante), afin d'accueillir des logements locatifs aidés permettant la mixité sociale conformément à l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme.

Sur cet emplacement réservé la hauteur maximale des constructions devra être de R+2.

Sur l'ensemble des lots des zones AUa1 et AUa2 (hors emplacements réservés) les constructions devront être au maximum de R+1+C; ces constructions devront être accolées sur au moins un côté sur la limite de propriété.

Des arbres de moyenne tige devront être plantés à proximité des parkings, des espaces verts

et sur une des bordures du bassin de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures en limite de la voie publique seront composées d'un muret de 0.60 m surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, le tout de 1.60 m maximum. Les murets seront enduits de la même couleur que les maisons qui devront être identiques aux habitations avoisinantes.

Les limites nord des lots, visibles du haut de la commune de Saint Symphorien Sous Chomérac, devront être plantées d'une haie vive comprenant différente espèces de plantes.

Légende :

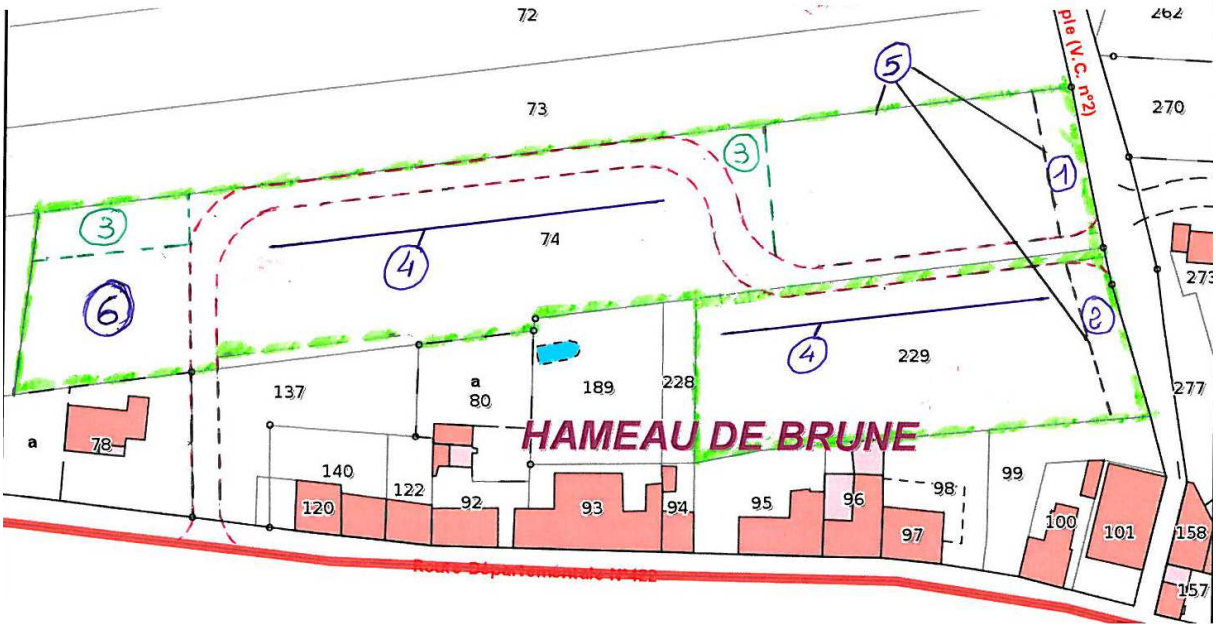
1 et 2 : Aires de stationnement

3 : Espaces verts

4 : Principe d'alignement de façades sur rue

5 : Haies vives comprenant différentes espèces de plantes

6 : Emplacement réservé N° 22 : logements locatifs aidés



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Par la présente modification du PLU, l'emplacement réservé numéro 6 est modifié dans son tracé, et la place publique est supprimée, laissant place à un simple parking.

Un emplacement réservé n° 22 est instauré.

EMPLACEMENTS RESERVES				
COMMUNE DE SAINT SYMPHORIEN SOUS CHOMERAC PLU				
N°	**Création de voirie**	**Création espaces publics**	**Observations**	**Attribution**
1		465.54		Commune
2		1277.91		Commune
3		2541.28		Commune
4		2135.36		Commune
5	408.11			Commune
6	2026	323.00		Commune
7	**Emplacement réservé supprimé par la modification n°2 du PLU**			
8	3567.31			Commune
9	621.07			Commune
10	410.98			Commune
11	3804.9			Commune
12	6595.74			Commune
13	1761.65			Commune
14		739.68		Commune
15		90.35		Commune
16		1429.67		Commune
17		341.23		Commune
18		856.72		Commune
19		170.28		Commune
20		595.35		Commune
21		618.39		Commune
22		680.00	Logements locatifs	Organisme social
Total	**19195.76**	**12264.76**		
Total G.	**30780.52**			