



DOSSIER D'APPROBATION

Conseil Municipal du 16 décembre 2019

0. NOTICE DE PRESENTATION

Notice de présentation - Version du 16/12/2019

SOMMAIRE

	Page
I – COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	1
II – OBJET DE L'ENQUÊTE	1
III – CARACTERISTIQUES DU PROJET	1
IV – CHOIX DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATION	5

|

I – COORDONNEES DU MAITRE D’OUVRAGE

MAITRE D’OUVRAGE : Commune de VALENCE (Drôme)
1 place de la Liberté
BP 2119
26021 VALENCE Cedex

ELU REFERENT : Franck SOULIGNAC en charge de l’urbanisme, au foncier et aux grands travaux

RESPONSABLES ADMINISTRATIFS DU PROJET :

Responsable :

Madame Mathilde CONTAT
Responsable du service urbanisme réglementaire – Direction Urbanisme et Développement Urbain
1 place de la Liberté
BP 2119
26021 VALENCE Cedex
Tél : 04 75 79 22 53
Mail : gestionurbaine@mairie-valence.fr

II – OBJET DE L’ENQUETE

L’enquête porte sur le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de Valence.

La révision du PLU a été approuvée le 16 décembre 2013.

Une première modification a été lancée en novembre 2014 et approuvée le 21 décembre 2015.

Une deuxième modification a été lancée en 21 décembre 2015 et approuvée le 3 octobre 2016.

Une troisième modification a été lancée le 18 avril 2016 et approuvée le 19 décembre 2016.

Une quatrième modification été lancée le 19 décembre 2016 et approuvée le 2 octobre 2017.

Une modification simplifiée n° 1 a été lancée le 4 août 2017 et approuvée le 2- février 2018.

Les objectifs attachés au projet de modification simplifiée n°3 du PLU ont été précisés par la décision n°D201900376 du 02 Aout 2019.

Le projet de modification simplifiée n°3 du PLU sera notifié aux personnes publiques associées fin octobre 2019

III - CARACTERISTIQUES DU PROJET

Cette troisième modification simplifiée du PLU a pour principal objet de modifier l’Article UA 12 du règlement de la zone UA du PLU.

Le dossier mis à disposition du public comprendra uniquement les pièces du PLU ayant fait l’objet de modifications.

La présente notice de présentation expose l’ensemble des modifications apportées au PLU tout en précisant les documents concernés, qu’il s’agisse des documents écrits (livret B du rapport de présentation, Document d’Orientation, d’Aménagement et de Programmation), des documents graphiques ou des annexes.

Concernant les documents écrits, les éléments ajoutés apparaissent en rouge. Les parties de texte supprimées sont maintenues en noir mais rayées.

Modification du règlement PLU

Ce changement n'a pas d'impact environnemental significatif et n'est pas de nature à remettre en cause les orientations générales définies dans le Projet de d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'Article UA12 du PLU opposable jusqu'à approbation est rédigé comme suit :

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules

Destinations courantes autorisées	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Constructions à usage d'habitation	En zone UA : non réglementé En secteur UA1 : 1 place par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinée des articles L.151-34 et 35 du Code de l'urbanisme : <input type="checkbox"/> en zone UA : non réglementé ; <input type="checkbox"/> en secteur UA1 : il est exigé 0,6 place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Constructions à usage commercial	Non réglementé	
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	Non réglementé	
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé	
5. Constructions à usage de bureaux	Non réglementé	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

12.2. Normes de stationnement pour les cycles

Les constructions doivent être accompagnées de locaux ou espaces dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique ni aux constructions destinées à de l'habitation individuelle ni aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques".

1. Constructions à usage d'habitation	En secteur UA1 : 2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'habitat comprenant a minima 4 logements. Ce ratio ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitat comprenant moins de 4 logements. Non réglementé en zone UA.
2. Constructions à usage commercial	Non réglementé
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	Non réglementé
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé
5. Constructions à usage de bureaux	Non réglementé
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

A compter de l'approbation de la modification simplifiée n°3, l'art UA12 du PLU sera rédigé comme suit :

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules

Destinations courantes autorisées	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Constructions à usage d'habitation	En zone UA : non réglementé En secteur UA1 : 1 place par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinée des articles L.151-34 et 35 du Code de l'urbanisme : <input type="checkbox"/> en zone UA : non réglementé ; <input type="checkbox"/> en secteur UA1 : il est exigé 0,6 place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Constructions à usage commercial	Non réglementé	
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	Non réglementé	
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé	

5. Constructions à usage de bureaux	Non réglementé	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Destinations spécifiques	Norme imposée	Dispositions particulières
7 Constructions destinées à l'hébergement des seniors (résidences non médicalisées)	1 place pour 3 logements	
8. Constructions destinées à l'hébergement des étudiants	1 place pour 3 logements	

12.2. Normes de stationnement pour les cycles

Les constructions doivent être accompagnées de locaux ou espaces dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique ni aux constructions destinées à de l'habitation individuelle ni aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale. Les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques".

1. Constructions à usage d'habitation	En secteur UA1 : 2% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'habitat comprenant a minima 4 logements. Ce ratio ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitat comprenant moins de 4 logements. Non réglementé en zone UA.
2. Constructions à usage commercial	Non réglementé
3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier	Non réglementé
4. Constructions à usages d'activités artisanales	Non réglementé
5. Constructions à usage de bureaux	Non réglementé
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé
7 Constructions destinées à l'hébergement des seniors (résidences non médicalisées)	0.5% de la surface de plancher. Le local sera optimisé par un système d'accroche à plusieurs niveaux
8. Constructions destinées à l'hébergement des étudiants	2% de la surface de plancher

IV – CHOIX DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATION

1/ Présentation de la procédure de modification simplifiée du PLU

La modification du PLU est régie notamment par l'article L 153-36 du code de l'Urbanisme.

Ces dispositions conditionnent le recours à la procédure de modification au respect des trois conditions suivantes :

- Ne pas porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Ne pas réduire l'emprise d'un espace boisé classé (EBC), d'une zone agricole ou naturelle et forestière ;
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Si l'une de ces conditions n'est pas respectée, la procédure permettant de faire évoluer le PLU est la révision.

Par ailleurs, La modification simplifiée du PLU est régie notamment par les articles L 153-45 et L153-47 du code de l'Urbanisme.

Le recours à cette procédure simplifiée est possible dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

1. Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

2/ Justification du choix de la procédure

Les éléments traités dans le cadre de la présente modification ont un impact très limité sur le contenu et l'équilibre général du PLU. Il s'agit en premier lieu d'adaptations permettant de rendre l'OAP plus cohérente avec les projets du site.

2.1 / Respect des orientations du PADD

Le contenu de la présente modification n'est pas de nature à porter atteinte aux orientations du PADD.

2.2 / Pas de réduction d'EBC, de zones agricoles ou naturelles ou forestières ni de protections spécifiques

La surface des EBC et des zones agricoles ou naturelles n'est pas réduite.

Au vu de ces éléments, la présente modification simplifiée respecte les dispositions de l'article L 153-36 et des articles L 153-45 et L153-47 du code de l'Urbanisme.