



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
**Châtillon-
Saint-Jean**

- Modification n°2 -

1. Notice explicative

Approbation: 05/07/2016
Modification 1: 11/12/2018
Mise en compatibilité 1: 10/09/2020
Modification 2:

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

novembre 21
5.20.116

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	MODIFICATIONS ZONES UA ET UD SECTEUR GERIN	3
3	MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A	14
4	MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UJ	16
5	MODIFICATION ET MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	18
6	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	20
7	LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU	24

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de CHÂTILLON-SAINT-JEAN dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé le 5 juillet 2016.

Ce PLU a ensuite fait l'objet d'une modification le 11/12/2018 et d'une mise en compatibilité avec le projet d'extension de carrière le 10/09/2020.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de CHÂTILLON-SAINT-JEAN a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

Une deuxième **procédure de modification de ce PLU** est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, avec pour objectifs :

- D'adapter le règlement écrit et graphique et les orientations d'aménagement des zones UA et UD autour de l'espace Gérin, afin de structurer les espaces publics et faciliter l'implantation de logements ;
- De modifier le règlement écrit de la zone A afin d'y intégrer les dispositions de la Loi ELAN et de préciser les occupations du sol autorisées dans le secteur de carrière ;
- De modifier le règlement écrit de la zone UJ afin d'assouplir les dispositions concernant le stationnement et la pente des toits pour l'extension des bâtiments existants ;
- De mettre à jour et modifier les emplacements réservés ;

Ce projet d'évolution n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (pas de changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; pas de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; pas de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, pas d'ouverture à l'urbanisation de zone à urbaniser de plus de 6 ans).

Par conséquent, le projet d'évolution du PLU relève de la procédure de modification.

2

MODIFICATIONS ZONES UA ET UD SECTEUR GERIN

2.1 Contexte, objectifs et motivations

2.1.1. Un secteur stratégique du centre village :

Le secteur concerné englobe les principaux équipements collectifs et espaces publics du village et un tènement dont Valence Romans Habitat (VRH), premier opérateur de logement public de Drôme Ardèche, est devenu propriétaire.



A la suite de cette acquisition, une réflexion sur l'aménagement des espaces publics et l'implantation de logements dans ce secteur s'est amorcée avec VRH, qui a conduit à proposer un schéma directeur visant à :

- structurer l'implantation de futurs logements en prolongement de la morphologie du village ancien (constructions alignées sur les voies) ;
- permettre aux futurs logements de bénéficier de la meilleure exposition possible ;
- disposer d'un vaste espace vert public de cœur de village, qui conserve des ouvertures visuelles sur les coteaux environnants ;
- faciliter les circulations piétonnes entre les différents équipements publics ;
- requalifier et structurer les espaces de stationnement et l'accès à l'école et au centre de loisirs.

Cette réflexion a fait l'objet de deux ateliers de concertation avec la population et d'une réunion publique.

2.1.2. Les principes retenus pour l'aménagement du secteur :



L'implantation de logements de type collectif est préconisée, permettant de rester en cohérence avec la densité et les gabarits du centre village, sous la forme de plusieurs volumes dont la hauteur sera limitée à R+2. Afin que ces logements collectifs puissent s'implanter le long de la rue des écoles, un échange de parcelles entre la commune et VRH est prévu.

L'intérêt de cette implantation est multiple :

- la différence de niveau existante entre la rue des écoles et l'espace public en contrebas au sud permettra d'intégrer plus facilement les bâtiments en R+2 ;
- les futurs logements bénéficieront d'une exposition sud, vers le parc public ;
- elle permettra la structuration des bâtiments le long de la voie.

Il est à noter, dans la partie sud du tènement VRH, une ancienne maison d'habitation et un hangar, inutilisés depuis de nombreuses années. Le devenir de ces bâtiments n'est pas encore défini : le hangar pourrait être utilisé comme un préau public ou pour un usage associatif ou autre... dans le futur parc à proximité de la salle des fêtes. L'ancienne habitation pourrait être transformée pour un usage associatif, un espace de coworking, des logements intergénérationnels ou autres projets...

2.1.3. Le PLU actuel :

Dans le PLU, le secteur Gérin est situé en zones UA et UD.

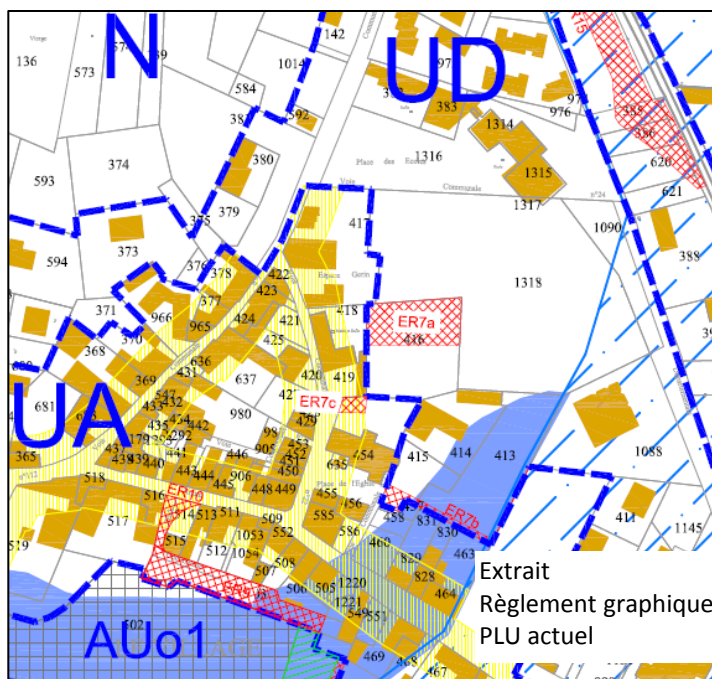
Zone UA : centre ancien dense où les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et sur au moins une limite séparative. La hauteur des bâtiments est limitée à 12 m au sommet.

Zone UD : quartiers périphériques où les constructions doivent être implantées en retrait des voies (au moins 3 m). Elles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m des limites. La hauteur des bâtiments est limitée à 8 m au sommet.

Des emplacements réservés sont délimités sur ce qui est devenu le tènement de VRH :

- ER 7a pour l'extension de l'école et du parc public ;
- ER 7b pour une liaison piétonne vers l'église ;
- ER 7c pour la création de toilettes publiques.

A noter : la trame bleue au sud-est correspond à une zone bleue de risque inondation.



Une orientation d'aménagement pour l'espace public central avait été instaurée, afin d'expliquer les évolutions envisagées pour ce secteur.



2.1.4. Adaptations à apporter au PLU :

- Les emplacements réservés 7a, 7b et 7c peuvent être supprimés : la commune sera propriétaire des espaces concernés, par le biais d'un échange parcellaire avec VRH.
- Le projet de logements collectifs en R+2 alignés le long de la rue des écoles, se situe en zone UD du PLU actuel. Or, dans la zone UD, la hauteur maximale autorisée ne permet pas la réalisation de R+2 et l'implantation des bâtiments n'est pas possible à l'alignement des voies. Il est donc nécessaire de revoir le règlement sur ces points.
- Le règlement concernant les toits plats sera adapté. Actuellement, dans les zones UA et UD, les toits plats sont admis à condition qu'ils présentent « *une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti et uniquement pour une partie minoritaire des volumes* ». Il est proposé de préciser les situations dans lesquelles les toits plats sont admis, ce qui sera plus clair et également plus facilement applicable : les toits plats seront ainsi admis pour des volumes annexes mitoyens à la construction principale ou sur des volumes de jonction entre deux bâtiments.
- L'orientation d'aménagement concernant l'espace public central doit être modifiée selon les principes finalement retenus pour l'aménagement du secteur.

2.2 Modification du PLU

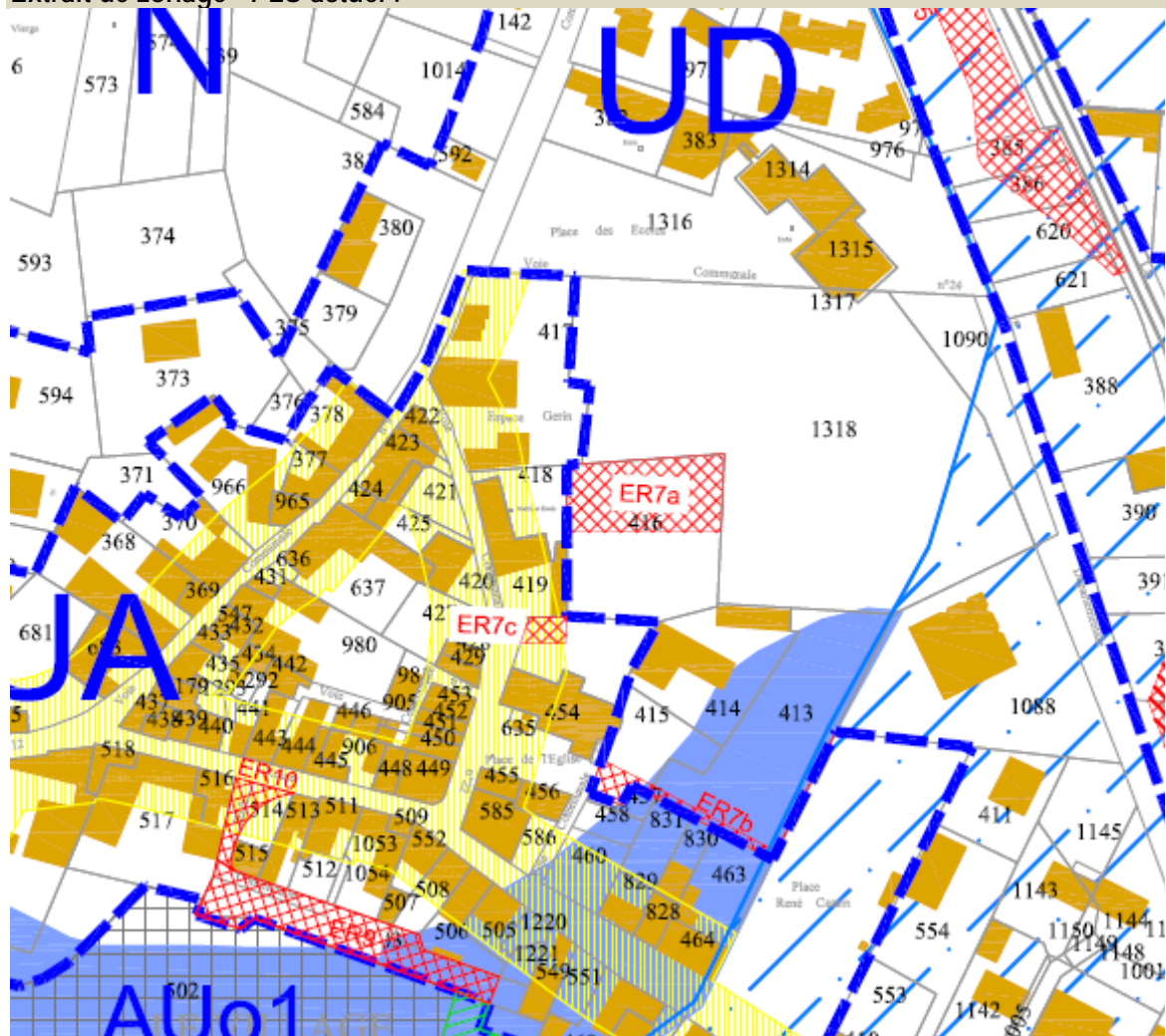
2.2.1. Modification du règlement graphique:

> Un secteur UDC est délimité correspondant au secteur prévu pour l'implantation des logements collectifs. Dans ce secteur de la zone UD, les règles concernant la hauteur maximale et l'implantation des constructions seront adaptées afin de permettre la réalisation de ce programme de logements.

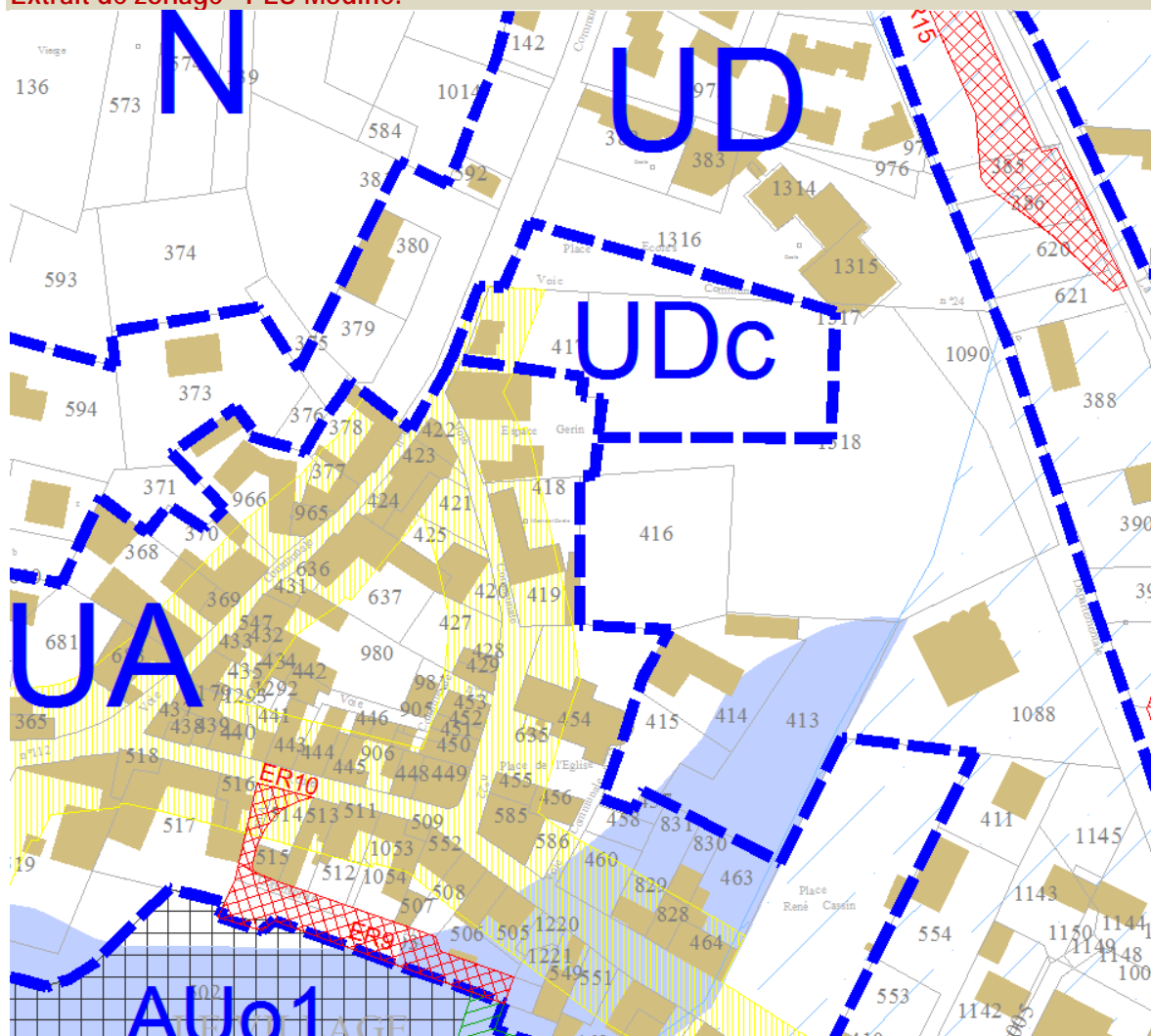
Le secteur UDC est délimité aux dépens de la zone UA (pour 800 m² environ) et de la zone UD (pour 3700 m² environ)

> Les emplacements réservés 7a, 7b et 7c sont supprimés.

Extrait de zonage - PLU actuel :



Extrait de zonage - PLU Modifié:



2.2.2. Modification des OAP :

> L'OAP B concernant l'espace public central est modifiée, pour tenir compte des principes d'aménagement finalement retenus.

B- Orientations d'aménagement pour l'espace public central - PLU actuel :

Ces orientations d'aménagement concernent le secteur écoles/mairie/salle des fêtes/église pour lequel la municipalité souhaite répondre aux besoins déjà identifiés et aux besoins futurs.

Besoins identifiés : mise aux normes accessibilité de l'école, extension salle des fêtes, locaux associatifs, liaisons vers l'école, toilettes publiques et pour l'école accessibles...

Besoins futurs en équipements collectifs communaux ou intercommunaux à vocation scolaire, culturel ou de loisirs...

Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune a donc été maintenu et étendu, qui permettra de faire face à ces différents besoins.



B- Orientations d'aménagement pour l'espace public central - PLU modifié :

Ces orientations d'aménagement concernent le secteur écoles/mairie/salle des fêtes/église, comprenant le secteur UDC, qui est destiné à recevoir un programme de logements collectifs.

Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation :



En ce qui concerne l'implantation de logements dans le secteur UDC :

- les bâtiments devront respecter une structuration du bâti selon un même alignement vis-à-vis de la rue des écoles au nord ;
- des bâtiments seront de type petit collectif s'échelonnant entre R+1 et R+2, seuls des bâtiments annexes pourront être réalisés en R0 ;

Une conception bioclimatique des bâtiments sera recherchée en favorisant :

- la compacité des bâtiments,
- des surfaces de fenêtres adaptées à l'orientation et à l'étage,
- des logements traversant,
- des protections solaires externes pour les baies exposées au sud-est et sud-ouest,
- l'utilisation des énergies renouvelables,
- la végétalisation et ombrage des abords,
- une gestion et utilisation des eaux pluviales la plus naturelle possible.

2.2.3. Modification du règlement :

- Le règlement de la zone UD est modifié afin d'y intégrer les dispositions particulières relatives au secteur UDc.

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en **caractères bleus barrés**

> Modification des caractéristiques de la zone UD

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux quartiers périphériques du centre village et aux quartiers urbanisés excentrés, où l'implantation des bâtiments est hétérogène, même s'ils sont généralement édifiés en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places. Elle a une vocation principale d'habitat.

Elle comprend :

- un secteur **UDa**, correspondant aux secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement.
- un secteur **UDc**, correspondant à un secteur proche de l'espace public central.

[...]

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contraires.

> Modification de l'article 6 du règlement de la zone UD :

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors du secteur UDc, les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement actuel ou futur :

- d'au moins 3 mètres par rapport aux voies communales,
- d'au moins 5 mètres par rapport aux voies départementales.

Toutefois :

- pour les terrains situés en surplomb de la voie, un recul de 5 mètres pourra être exigé par rapport aux voies communales,
- l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul est autorisé, à condition de ne pas réduire le recul existant.
- des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.

Dans le secteur UDc, dans une bande de 15 m à compter de l'alignement actuel ou futur, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies actuelles ou futures. Pour les constructions se trouvant à l'angle de deux voies, l'alignement n'est exigé que par rapport à l'une des deux voies.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

> Modification de l'article 10 du règlement de la zone UD :

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au sommet sauf contrainte technique dûment justifiée

Dans le secteur UDc, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au sommet.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UD 11.

- L'article 11 du règlement des zones UA et UD est modifié, afin d'adapter les dispositions relatives aux toits plats.

> Modification de l'article 11 du règlement de la zone UA :

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

4 – Toitures

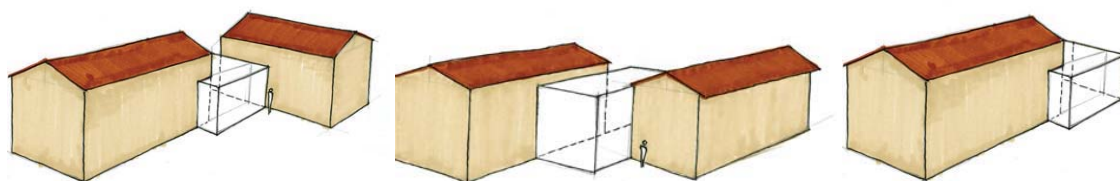
Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles, plates ou canal.

La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de rouge en évitant les tons clairs ; Le noir et le gris foncé sont interdits.

Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.

La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. ~~Les toits plats sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti et uniquement pour une partie minoritaire des volumes.~~

Les toits plats ne sont autorisés que sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes :



Exemple de volume de jonction entre bâtiments

Exemple de volume annexe

Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.

L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

[...]

> Modification de l'article 11 du règlement de la zone UD :

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

4 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

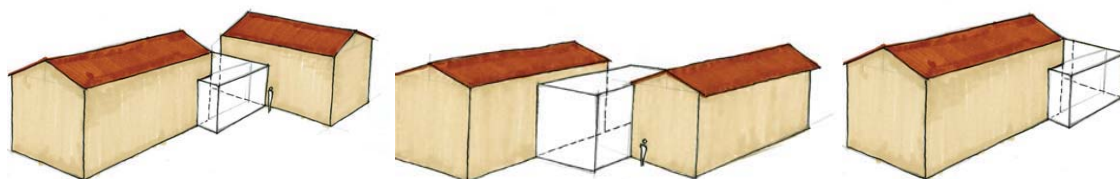
Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles, plates ou canal.

La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de rouge, en évitant les tons clairs ; Le noir et le gris foncé sont interdits.

Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.

La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. ~~Les toits plats sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti et uniquement pour une partie minoritaire des volumes.~~

Les toits plats ne sont autorisés que sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes :



Exemple de volume de jonction entre bâtiments

Exemple de volume annexe

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale du toit est fixée à 10%.

Pour les autres constructions :

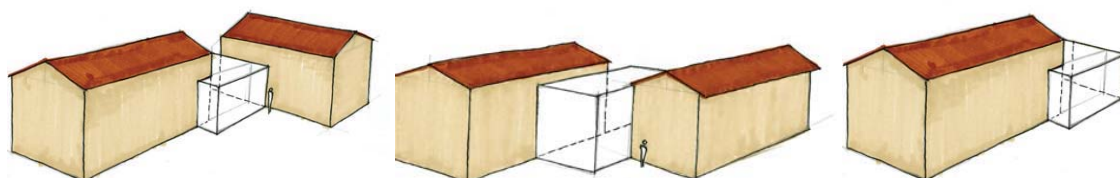
Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou blanc, de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,

Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40 %. ~~Les toits plats sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti et uniquement pour une partie minoritaire des volumes.~~

Les toits plats ne sont autorisés que sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes :



Exemple de volume de jonction entre bâtiments

Exemple de volume annexe

[...]

3

MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A

3.1 Contexte, objectifs et motivations

3.1.1. Intégration des dispositions de la loi ELAN du 23/11/2018 :

Cette loi a modifié le code de l'urbanisme et introduit la possibilité d'autoriser en zone agricole :

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (*art L151-11 II du code de l'urbanisme*)

Le règlement de la zone A sera donc complété afin d'autoriser ce type de constructions, sauf dans le secteur Aa, qui correspond aux secteurs agricoles où toute construction est interdite.

3.1.2. Ajouter les dispositions concernant le secteur de carrière figurant sur le règlement graphique :

Dans le règlement graphique deux secteurs de carrière sont délimités, correspondant au périmètre des deux carrières en exploitation sur la commune. A l'origine ces secteurs de carrière ne concernaient que la zone naturelle du PLU. Le règlement écrit de la zone N précise donc que dans le secteur de carrières (secteurs de richesse du sous-sol) repérés par une trame particulière sont admises :

- les carrières et ouvrages techniques liés à leur exploitation,
- les installations liées à l'exploitation et au tri de matériaux.

La procédure de mise en compatibilité du PLU avec le projet d'extension de la carrière de la Réguinelle (approuvée le 10/09/2020) a consisté à étendre le secteur de carrière figurant au règlement graphique afin de le faire correspondre au projet d'extension de la carrière, qui a depuis été autorisé par arrêté préfectoral. Cette extension concernait la zone naturelle et la zone agricole du PLU.

Cependant, le règlement écrit de la zone A n'a pas été complété à l'occasion de cette mise en compatibilité.

Il est donc proposé de rectifier cette erreur et de mettre en cohérence le règlement graphique, qui délimite un secteur de carrière sur la zone A, avec le règlement écrit de la zone A.

3.2 Modification du PLU

> Modification du règlement écrit :

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

> Modification de l'article 2 du règlement de la zone A

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

a) Dans l'ensemble de la zone (y compris le secteur Aa) sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

[...]

b) Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Aa, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.

L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie au moins égale à 10 ha pondérés, sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.

- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) des autres bâtiments de l'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.

Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Les éoliennes associées à un bâtiment d'exploitation agricole et à condition de ne pas dépasser 12 m de hauteur.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, dans les secteurs de richesse du sous-sol repérés par une trame particulière sont admises :

- les carrières et ouvrages techniques liés à leur exploitation,
- les installations liées à l'exploitation et au tri de matériaux.

En outre, dans les secteurs concernés par le P.P.R.N., se reporter aux prescriptions figurant dans le règlement du P.P.R.N. annexé au PLU.

En outre, dans les secteurs concernés par la zone rouge (étude Hydrétudes), se reporter aux prescriptions figurant au Titre II du présent règlement.

4

MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UJ

4.1 Contexte, objectifs et motivations

La zone UJ est une zone réservée aux activités économiques, située à l'entrée sud du village.

Il est proposé de faire évoluer le règlement de la zone UJ afin de :

> Assouplir les obligations actuelles en matière de stationnement.

A l'usage, il s'avère que les obligations minimales imposées dans le règlement des zones d'activités en matière de stationnement génèrent trop souvent des surfaces artificialisées surdimensionnées par rapport aux besoins réels, alors que dans le même temps la limitation de la consommation d'espace est devenue un objectif national. Ces obligations minimales seront donc assouplies.

> Assouplir l'interdiction des toits plats afin de permettre l'extension d'un bâtiment ayant déjà un toit plat.

Il s'agit en effet de ne pas imposer la réalisation d'une extension avec une toiture en pente, quand le bâtiment originel est surmonté d'un toit plat.

4.2 Modification du PLU

> Modification du règlement écrit :

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

> Modification de l'article 11 du règlement de la zone UJ

[...]

4 – Toitures

[...]

La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40 %. **Toutefois, l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle est admise.**

[...]

> Modification de l'article 12 du règlement de la zone UJ

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement des véhicules de livraison doit notamment être assuré sur le terrain support du projet.

~~—Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher consacrée à la vente ou à l'exposition.~~

~~—Constructions à usage de bureau ou service : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher.~~

~~—Constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.~~

~~—Constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.~~

~~—Constructions à usage industriel et d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher pour les entrepôts.~~

~~—Equipements d'intérêt collectif : le nombre de places sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.~~

~~En cas d'opération d'aménagement ou de construction prévoyant la mutualisation des stationnements, le nombre total de places résultant de l'application des dispositions précédentes pourra être réduit ;~~

~~A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.~~

~~La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.~~

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. Les emplacements suffisants devront être prévus pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules des visiteurs, du personnel et de livraison, dans les meilleures conditions de commodité et de sécurité.

Des abris ou espaces de stationnement pour les deux roues doivent être prévus en fonction des besoins liés à l'opération. L'espace de stationnement pour les vélos, si nécessaire, aura une surface minimale de 5 m².

5

MODIFICATION ET MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

5.1 Contexte, objectifs et motivations

> Mise à jour des emplacements réservés (ER) existants

Plusieurs emplacements réservés ont été réalisés ou acquis par la collectivité en tout ou partie. Ils peuvent donc être supprimés ou réduits.

- L'ER 1 pour l'extension du cimetière a été acquis par la commune. Il peut donc être supprimé.
- L'ER 13 pour l'élargissement de la montée de Saint-Izier a été réalisé sur la partie sud-ouest. Il peut donc être réduit afin de ne conserver que les parties restant à élargir.

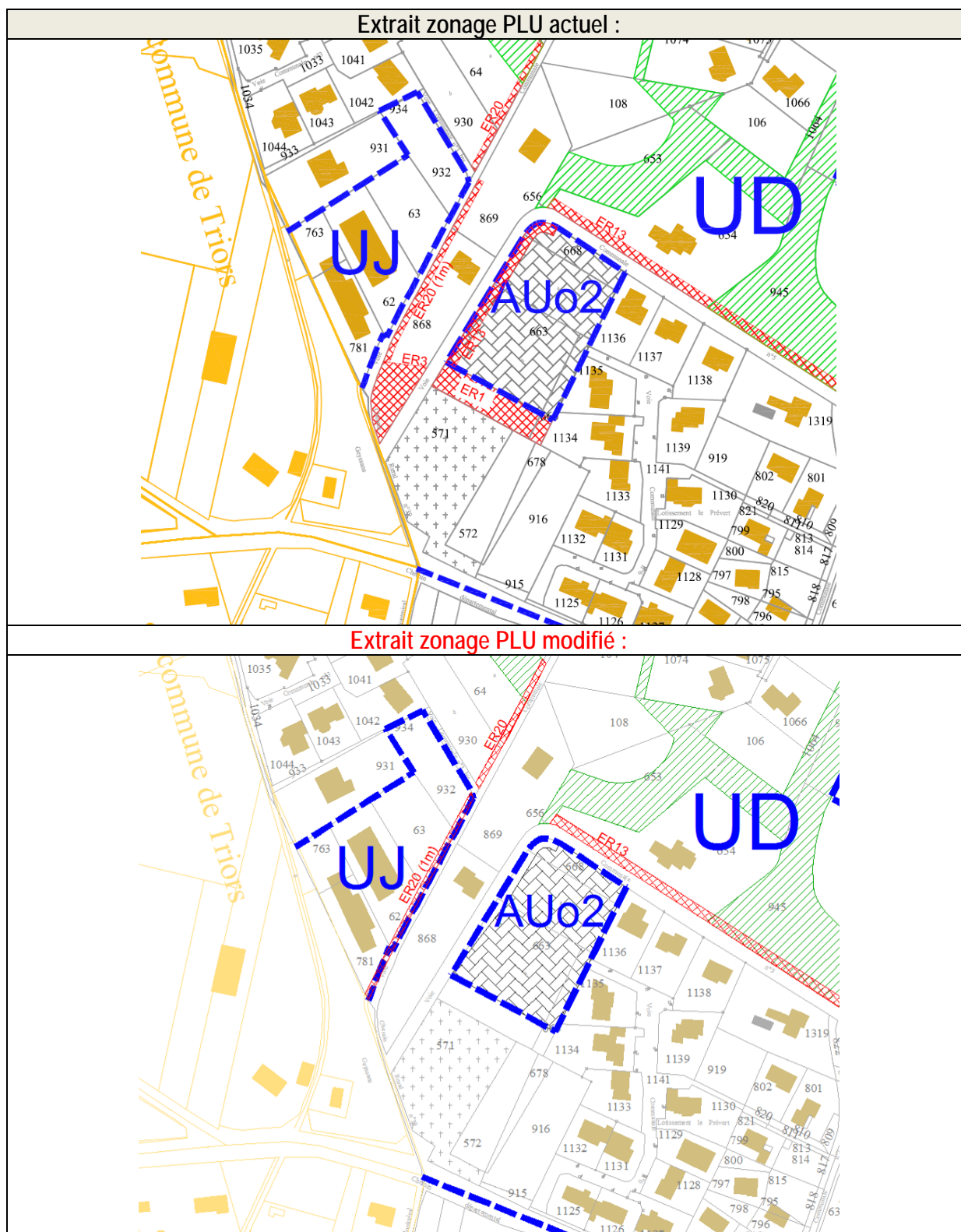
> Modification ou suppression d'emplacements réservés existants

- L'ER20 pour l'élargissement du Chemin des Molhens sera reporté de l'autre côté de la voie dans sa partie basse. Il sera ainsi intégralement positionné sur le côté nord du chemin.
- L'ER 3 pour l'aménagement du carrefour entre 2 voies communales (montée de St-Izier et impasse des Molhens) au nord-ouest du cimetière ne sera plus nécessaire. L'élargissement de la voie étant prévu de l'autre côté de celle-ci (ER20).

5.2 Modification du PLU

> Modification du règlement graphique:

✓ Le plan de zonage est modifié pour supprimer l'ER 1 et réduire les ER13 et ER 3.



6

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 Sur la consommation foncière

x Modifications apportées aux zones urbaines de l'espace Gérin :

L'incidence sur la consommation foncière sera positive, dans la mesure où est étendue la possibilité de réaliser des logements collectifs en R+2 au secteur UDC initialement limité à une hauteur de 8 m, favorisant l'optimisation de l'utilisation de l'espace concerné.

x Modification du règlement de la zone A :

Incidence très faible, dans la mesure où est introduite la possibilité d'implanter les constructions et installations nécessaires à la transformation et à la vente de produits agricole. Cette possibilité est limitée à la zone A générique mais ne concerne pas le secteur Aa qui reste inconstructible.

La rectification de l'erreur concernant les constructions et installations dans le secteur de carrière figurant au plan de zonage est sans incidence.

x Modification du règlement de la zone UJ:

Incidence limitée et plutôt positive sur la consommation foncière, dans la mesure où les obligations en matière de stationnement ne seront plus prédéfinies par des normes chiffrées parfois disproportionnées avec les besoins réels des entreprises.

x Modification/mise à jour des emplacements réservés:

Pas d'incidence en ce qui concerne les emplacements réservés supprimés ou réduits en raison de leur réalisation ou de leur acquisition par la commune.

Incidence positive en ce qui concerne la suppression de l'ER3, qui lib re ainsi de l'espace disponible en zone constructible.

Le projet de modification, qui ne modifie pas les surfaces des zones constructibles, ni d'ouvre de zone à l'urbanisation, aura donc globalement une incidence positive sur la consommation foncière.

6.2 Sur l'agriculture

x Modifications apportées aux zones urbaines de l'espace Gérin :

Aucune incidence pour l'agriculture : aucune zone agricole n'est concernée.

x Modification du règlement de la zone A :

L'adaptation du règlement de la zone A (en dehors du secteur Aa) pour intégrer les dispositions de la loi Elan est susceptible d'avoir une incidence plutôt positive sur l'agriculture dans la mesure où cela permettra de mieux répondre aux éventuels besoins des structures agricoles en autorisant les constructions à usage de transformation, de conditionnement et de vente des produits agricoles.

La rectification de l'erreur concernant les constructions et installations dans le secteur de carrière figurant au plan de zonage est sans incidence.

x Modification du règlement de la zone UJ:

Aucune incidence pour l'agriculture : aucune zone agricole n'est concernée.

x Modification/mise à jour des emplacements réservés:

Aucune incidence pour l'agriculture : aucune zone agricole n'est concernée.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence significative sur l'agriculture.

6.3 Sur les milieux naturels

x Modifications apportées aux zones urbaines de l'espace Gérin :

Les modifications ne concernent pas directement des milieux naturels d'intérêt écologique mais elle permettra d'intégrer à l'espace vert public central le parc en partie arboré existant autour d'une ancienne bâtisse et favorisera ainsi sa préservation.

x Modification du règlement de la zone A :

Le projet de modification pourra avoir une incidence très faible, dans la mesure où est introduite la possibilité de constructions nécessaires à la transformation et à la vente de produits agricoles en zone A, mais de manière encadrée et en dehors du secteur Aa, dont le règlement n'est pas modifié (le secteur Aa correspond à la plaine agricole très peu mit e dans la partie sud du territoire).

Le niveau de protection de la zone N n'est pas remis en cause par le projet de modification.

Il peut être précisé que :

- aucune ZNIEFF de type 1, ne concerne le territoire communal.
- aucun site Natura 2000 ne concerne le territoire communal (le site le plus proche est à 7 Km).

x Modification du règlement de la zone UJ:

Aucune incidence sur les milieux naturels.

x Modification/mise à jour des emplacements réservés:

Aucune incidence sur les milieux naturels.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative sur les milieux naturels.

6.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

x Modifications apportées aux zones urbaines de l'espace Gérin :

Les modifications ne concernent pas les modalités de gestion des eaux pluviales qui restent à traiter à la parcelle et en privilégiant l'infiltration. Les zones UA et UD sont des zones raccordées à l'assainissement collectif.

x Modification du règlement de la zone A :

Pas d'incidence.

x Modification du règlement de la zone UJ:

Pas d'incidence.

x Modification/mise à jour des emplacements réservés:

Pas d'incidence.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

6.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

x Modifications apportées aux zones urbaines de l'espace Gérin :

Les modifications apportées auront une incidence positive sur l'urbanisme et les déplacements :

- en permettant l'implantation de logements collectifs à proximité du centre village ;
- en facilitant les circulations piétonnes entre les différents équipements publics ;
- en favorisant la requalification et la structuration des espaces de stationnement et l'accès à l'école et au centre de loisirs.

x Modification du règlement de la zone A :

Pas d'incidence.

x Modification du règlement de la zone UJ:

Incidence plutôt positive en limitant les espaces de stationnement aux besoins réels des activités.

x Modification/mise à jour des emplacements réservés:

Pas d'incidence.

Le projet de modification aura donc une incidence positive sur l'urbanisme, les déplacements et aucune incidence sur les risques et nuisances.

6.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

x Modifications apportées aux zones urbaines de l'espace Gérin :

Les modifications apportées auront une incidence positive sur le patrimoine paysager et bâti :

- en structurant l'implantation de futurs logements en prolongement de la morphologie du village ancien (constructions alignées sur les voies) ;
- en permettant de disposer d'un vaste espace vert public de cœur de village, qui conserve des ouvertures visuelles sur les coteaux environnants ;
- en favorisant la requalification et la structuration des espaces de stationnement autour de la salle des fêtes et des écoles.

x Modification du règlement de la zone A :

Pas d'incidence.

x Modification du règlement de la zone UJ:

Pas d'incidence.

x Modification/mise à jour des emplacements réservés:

Pas d'incidence.

Le projet de modification aura donc une incidence positive sur le patrimoine paysager et bâti.

6.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Les points concernés par la modification ne sont pas susceptibles d'entraîner de modification notable sur l'air, le climat et l'énergie.

Le projet de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'air, le climat et l'énergie.

Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

7

LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

7.1 Pièces écrites modifiées

Rapport de présentation :

Un complément au rapport de présentation sera inséré dans le dossier du PLU actuellement opposable, pour présenter et justifier la procédure de modification : il sera constitué de la présente notice explicative.

Orientations d'aménagement et de programmation :

L'orientation d'aménagement « B » pour l'espace public central est modifiée et sera donc à remplacer dans les orientations d'aménagement actuelles.

Règlement :

Le règlement des zones UA, UD, UJ et A est modifié et sera à remplacer dans le règlement du PLU actuel.

7.2 Pièces graphiques modifiées

Les documents graphiques du règlement modifié composent le volet n° 4 du présent dossier de modification. Ils seront à substituer aux plans de zonage actuels.