

EXAMEN AU CAS PAR CAS – DOCUMENT D'URBANISME ÉLABORATION ET PROCÉDURES D'ÉVOLUTION

1. Intitulé de votre projet et son état d'avancement

1.1 Renseignements généraux	
Quelle procédure souhaitez-vous réaliser?	Quelle(s) est (sont) la (les) commune(s) concernée(s) par votre projet?
Modification n°6 du P.L.U.	Commune de Châteauneuf-sur-Isère (26)

1.2 En cas d'élaboration ou de révision générale de PLU ou PLUi:	
Le cas échéant, quelle est la date de débat de votre PADD?	Sans objet
De même, connaissez-vous la date prévisionnelle de l'arrêt de votre projet?	Sans objet

2. Coordonnées

2.1 Identification de la personne publique responsable	
Qui est la personne publique responsable?	Frédéric VASSY, Maire
Coordonnées pour les échanges administratifs: adresse, téléphone, courriel?	urbanisme@chateauneufsurisere.fr accueil@chateauneufsurisere.fr
NB: Vous indiquerez également en annexe 1 les coordonnées d'une personne ressource que nous pourrions joindre en cas de questions sur votre dossier. Ces coordonnées ne sont pas diffusées sur notre site internet.	

3. Caractéristiques générales de votre projet

3.1 Votre territoire est-il actuellement couvert par un SCoT?	
Oui	SCOT du Grand Rovaltain approuvé le 25 octobre 2016.

3.2 Votre territoire est-il actuellement couvert par un PLU ou une carte communale?	
Oui	PLU approuvé le 16 décembre 2011

3.3 Quelles sont les caractéristiques générales de votre territoire?	
Au dernier recensement général, quel est le nombre d'habitants (données INSEE)?	3900 habitants (population légale 2018)
Quelle est la superficie de votre ou de vos communes?	45,57 Km ²
Dans le cadre d'une procédure d'évolution, quelle est la superficie du territoire concernée par votre projet?	Voir au -dessous
Si le territoire dispose déjà d'un document d'urbanisme, indiquez la répartition actuelle des zones urbaines, à urbaniser et non urbanisées en distinguant, pour les POS et PLU, les zones agricoles et naturelles.	Le projet de modification ne modifie pas la répartition globale des surfaces du PLU

3.4 Quelles sont les grandes orientations d'aménagement de votre document d'urbanisme?

Annexe à joindre: pour une élaboration ou une révision générale de PLU communal ou intercommunal, joindre votre projet de PADD débattu par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale); pour les autres procédures d'évolution, joindre les documents du PLU approuvé (PADD, zonage, règlement...)

Le PADD n'est pas modifié. Voir le PADD du PLU approuvé en annexe.

3.5 Quels sont les objectifs de votre projet? Dans quel contexte s'inscrit-il?

Annexe à joindre: arrêté engageant la procédure

Le projet de modification du PLU a pour objets:

- ✓ Modifier le règlement écrit et graphique des zones à vocation d'activités économiques, entre autres pour :
 - interdire toute construction à destination d'habitat et limiter les commerces à ceux liés à une activité de production, conformément à la politique générale de la communauté d'agglomération ;
 - procéder à des ajustements du zonage entre zones urbaines et zones à urbaniser ouvertes pour prendre en compte des évolutions du contexte ;
- ✓ Modifier le règlement pour :
 - encadrer les conditions d'accès en cas de division parcellaire dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat,
 - ajouter quelques prescriptions techniques concernant l'aspect extérieur dans les différentes zones,
 - adapter le règlement de la zone A aux évolutions du code de l'urbanisme, entre autres pour intégrer les dispositions de la loi Elan concernant les constructions à usage de transformation, conditionnement et vente des produits agricoles et celles nécessaires aux CUMA,
 - préciser le règlement concernant le changement de destination des bâtiments repérés en zones A et N,
 - remplacer les pastilles de recul le long des voies départementales et à grande circulation figurant dans le règlement graphique, par des prescriptions identiques dans les articles 6 du règlement écrit.
- ✓ Modifier le règlement écrit et graphique afin de classer une partie de la zone ULs en zone 1AUoh et adapter les orientations d'aménagement n°2 en conséquence.
- ✓ Adapter l'orientation d'aménagement n°2 concernant le tracé de la liaison douce dans le secteur d'habitat de Brignon ;

3.6 Votre projet concerne-t-il la création d'une Unité touristique nouvelle (UTN)?

Non

3.7 Votre projet est-il en lien avec d'autres procédures?

	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>Le cas échéant, précisez:</i>
Sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s):			Consultation des personnes publiques au titre de l'article L153-40 du code de l'urbanisme
Fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s)?		non	

3.8 Quel est le contexte de votre projet? Est-il concerné par...

	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>Le cas échéant, précisez</i>
Les dispositions de la loi Montagne ?		non	
Les dispositions de la loi Littoral concernant les grands lacs (Auvergne Rhône-Alpes)?		non	
Un (ou plusieurs) schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ou schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)?	oui		SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée SAGE Molasses miocènes du Bas-Dauphiné et alluvions de la plaine de Valence Non concernés par le projet de modification

3.8 Quel est le contexte de votre projet? Est-il concerné par...			
	oui	non	Le cas échéant, précisez
Autres: Appartenance de votre commune à une communauté de communes ou un pays, une agglomération, un parc naturel régional...	oui		Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo

3.9 Dans le cadre d'une procédure d'évolution portant sur un secteur précis (déclaration de projet / modification / révision allégée), précisez le secteur concerné par le projet?
Annexe(s) à joindre: Plan de situation permettant de localiser le projet au sein de la commune + plan de situation zoomé sur le secteur projet (ex: plan de zonage) + le règlement associé à cette zone

Voir le dossier de modification n°6 du PLU joint en annexe

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine

4.1 Présentation de votre projet	
À quel type de commune appartenez-vous?	Pôle périurbain (classification SCOT)
4.1.1 Si votre projet permet la création de logements, précisez:	
Sur les 10 dernières années, quelle est la tendance démographique actuelle: augmentation de la population, stagnation, baisse du nombre d'habitants?	Croissance démographique +0,7% entre 2007 et 2017
Combien d'habitants supplémentaires votre projet vous permettra-t-il d'accueillir? À quelle échéance? Quels besoins en logements cela créera-t-il? Précisez: Combien de logements en dents creuses, combien en extension de l'enveloppe urbaine? Combien de logements seront réhabilités?	Voir ci-dessous
Combien de logements vacants avez-vous sur votre (vos) commune(s)?	
Quel taux de rétention foncière votre projet applique-t-il? Indiquez le détail du calcul.	
Quelle est la superficie des zones que vous prévoyez d'ouvrir à l'urbanisation?	
Quelle sera la surface moyenne par logement?	
Par quels moyens prévoyez-vous de maîtriser l'enjeu de consommation d'espace? Vous pouvez préciser ici (ou en annexe) comment les besoins en logements se traduisent en besoin de foncier sur votre commune et quelles sont les mesures associées de maîtrise de cet enjeu que vous mettez en oeuvre	
Le projet de modification prévoit l'intégration de 1,4 ha de la zone ULs (zone urbaine réservée aux équipements collectifs et à des installations de sports et loisirs) en zone 1AUoh à vocation principale d'habitat, afin de permettre la réalisation d'un programme d'environ 40 logements dont au moins 60% de logements locatifs sociaux. L'objectif est que la commune puisse répondre à ses obligations SRU et au plan triennal qui en découle. En effet, toutes les zones urbanisables du PLU actuel sont, soit déjà urbanisées, soit en cours d'urbanisation. Le PLU dispose de plusieurs zones à urbaniser fermées mais qui ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation ayant été délimitées depuis plus de 9 ans. En attendant la révision du PLU, qui vient d'être prescrite, et qui entrera en vigueur au plus tôt mi-2024, il est nécessaire que la commune dispose de surface pour programmer de nouvelles opérations de logements sociaux qui pourront être livrés sur la période 2023-2024. Sur les 1,4 ha de la zone 1AUoh sont programmés un espace de stationnement public (sur 1500 m²) et au moins 40 logements dont au moins 60% de logements locatifs sociaux (soit une densité minimale d'environ 32 logements par ha).	

4.1 Présentation de votre projet	
4.1.2 Si votre projet permet l'implantation d'activités économiques, industrielles ou commerciales, précisez:	
Le cas échéant, cette zone est-elle identifiée dans le SCoT?	
Quelle est la surface des zones d'activités prévues? S'agit-il d'implantation sur de nouvelles zones ou sur des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation?	
S'il existe déjà une ou des zones d'activités sur votre territoire: <ul style="list-style-type: none"> • quelle est leur surface actuelle (occupée et disponible)? • quel est leur taux d'occupation? 	
S'il existe déjà une ou des zones d'activités à l'échelle de l'intercommunalité et du SCoT: <ul style="list-style-type: none"> • quelle est leur surface actuelle (occupée et disponible)? • quel est leur taux d'occupation? 	
Votre projet permet-il l'ouverture de toute cette surface en une fois? Si non, prévoit-il un phasage? Indiquez lequel et comment il s'applique?	
Complétez si nécessaire (ex: projet d'OAP jointe en annexe...)	
Sans objet	

4.2 Espaces agricoles, naturels ou forestiers			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement, les points suivants? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, quels sont les enjeux identifiés?
Des espaces agricoles?	Oui		La zone 1AUoh est un terrain communal aujourd'hui agricole, mais il est actuellement classé en zone ULs, constructible pour des équipements collectifs ou des installations de sports et loisirs.
Des espaces boisés?		non	
Dans le cadre d'une procédure d'évolution: Des zones identifiées naturelles, forestière ou agricoles protégées au titre d'un document d'urbanisme existant?		non	
Complétez si nécessaire			

4.3 Milieux naturels sensibles et biodiversité			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s)? Et quels sont les enjeux identifiés?
Une zone <u>Natura 2000 (ZPS, ZSC, SIC)</u> à proximité?		Non	Le projet de modification ne remet pas en cause la protection du site natura 2000 « sables de l'Herbasse et des balmes de l'Isère » : elle ne change pas la limite des zones naturelles, et n'augmente pas la surface des zones constructibles, ni ne remet en cause les protections existantes.
Un parc naturel national ou régional?		non	

4.3 Milieux naturels sensibles et biodiversité			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s)? Et quels sont les enjeux identifiés?
Une réserve naturelle nationale?		non	
Un espace naturel sensible?		non	
Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II?			Le projet de modification ne remet pas en cause la protection des ZNIEFF de type 1 ou 2 présentes sur le territoire communal : elle ne change pas la limite des zones naturelles, et n'augmente pas la surface des zones constructibles, ni ne remet en cause les protections existantes.
Un arrêté préfectoral de protection de biotope?		non	
Une ou des zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (inventaire départemental, communal, convention RAMSAR...) soit par inventaire soit par expertise pédologique?			Le projet de modification ne remet pas en cause la protection des zones humides présentes sur le territoire communal : elle ne change pas la limite des zones naturelles, et n'augmente pas la surface des zones constructibles, ni ne remet en cause les protections existantes
Un ou des cours d'eau identifiés en liste 1 ou 2 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement?		non	
Complétez si nécessaire			

4.4 Continuités écologiques		
Y a-t-il eu à l'échelle locale (communes voisines, intercommunalités, SCoT, PNR...) ou dans un document d'urbanisme antérieur des analyses portant sur les continuités écologiques?	Oui	Voir ci-dessous
Dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, quels sont les éléments de la trame verte et bleue?	Le SCOT définit la trame verte et bleue, qui n'est pas remise en cause par le projet de modification.	

4.5 Paysage, patrimoine bâti			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s)? Et quels sont les enjeux identifiés?
Site classé ou projet de site classé?		non	
Site inscrit ou projet de site inscrit?		non	
Site patrimonial remarquable (y compris anciennes ZPPAUP ou AVAP ou anciens		non	

4.4 Continuités écologiques			
secteurs sauvegardés) ?			
Éléments majeurs du patrimoine ?		non	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur: SCoT, charte de parc, atlas de paysage...?		non	
Complétez si nécessaire			

4.6 Ressource en eau			
Captages			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s)? Et quels sont les enjeux identifiés?
Périmètre de protection immédiat, rapproché, éloigné d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine?		non	
Autres captages prioritaires?		non	
Usages: eau potable; gestion des eaux usées et eaux pluviales			
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs?	oui		Le projet de modification n'entraînera pas une augmentation des besoins en eau potable par rapport au PLU actuel
Le système d'assainissement des eaux usées a-t-il une capacité suffisante pour répondre aux besoins présents et futurs du territoire?	oui		Le projet de modification n'entraînera pas une augmentation des effluents par rapport au PLU actuel
Des démarches sont-elles entreprises pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur votre territoire?	oui		Le projet de modification n'entraînera pas une augmentation de l'imperméabilisation par rapport au PLU actuel
Complétez si nécessaire			
4.7 Sols et sous-sol			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s)? Et quels sont les enjeux identifiés?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués:base de données BASOL?		non	
Anciens sites industriels et activités de services:base de données BASIAS?			Aucun des sites recensés dans BASIAS n'est concerné par le projet
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières?			Sans objet
Complétez si nécessaire			

4.8 Risques et nuisances

Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s)? Et quels sont les enjeux identifiés?
Risques ou aléas naturels?	oui		Un PPR inondation et mouvement de terrain approuvé en 2011 et un PSS approuvé en 1981 concernent la commune. La modification n'apporte aucun changement par rapport à cette problématique
Plans de prévention des risques approuvés ou en cours d'élaboration?	oui		
Nuisances?			Sans objet
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures?	oui		Zones de bruit liées aux infrastructures (A49 et RD532). Sans objet vis-à-vis du projet de modification
Complétez si nécessaire			

4.9 Air, énergie, climat

Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s)? Et quels sont les enjeux identifiés?
Y a-t-il une desserte en transport collectif sur votre territoire	oui		Réseau de transports urbain Citéa (géré par le syndicat Valence Romans Déplacements)
Plan de protection de l'atmosphère (PPA)?		non	
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)?		non	
Enjeux spécifiques relevés par le PCAET (ou projet de PCAET)?		non	
Projet éolien ou de parc photovoltaïque?		non	
Complétez si nécessaire			

5. Annexes (rappel)

Les annexes sont des éléments essentiels pour permettre à l'autorité environnementale de comprendre votre projet et d'évaluer les enjeux environnementaux qu'il constitue et/ou doit prendre en compte:

–pour les cas d'élaboration ou de révision générale: il est recommandé de transmettre, outre le projet de PADD, un projet de zonage permettant de visualiser les secteurs prioritaires pour l'urbanisation;

–pour les procédures d'évolution partielle (révision allégée, mise en compatibilité DUP/DP, modification): il est essentiel de fournir les documents initiaux et de préciser les éléments qui doivent évoluer (ex: plan de zonage avant/après; règlement avant/après, OAP avant/après)

Coordonnées de la personne à contacter	Annexe 1 ci-jointe	<input type="checkbox"/>
Élaboration ou révision «générale» de PLU ou PLUi	Projet de PADD débattu par le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI	<input type="checkbox"/>
	Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme, le règlement graphique (plan de zonage) de ce document en vigueur	<input type="checkbox"/>
	Une version du projet de règlement graphique en cours d'élaboration	<input type="checkbox"/>
Pour les révisions de PLU avec examen conjoint et les déclarations de projet modifiant un PLU	Le projet de dossier envisagé pour la réunion d'examen conjoint	<input type="checkbox"/>
Pour tous	Délibération prescrivant la procédure	<input type="checkbox"/>
Pour les procédures d'évolution	Projet de plan de zonage AVANT/APRÈS Projet de règlement AVANT/APRÈS Autres éléments cartographiques superposant zonages et enjeux (Natura 2000, risques, ...)	<input type="checkbox"/>
Pour tous	Cartographie du PADD Autres (OAP, ...)	<input type="checkbox"/>

Annexes jointes à la demande:

- Arrêté de lancement de la procédure de modification n°6 du PLU
- PADD du PLU
- Dossier de modification du PLU

6. Signature du demandeur (personne publique responsable)

Date: **20 MAI 2021**

Lieu: **CHATEAUNEUF-SUR-ISÈRE**

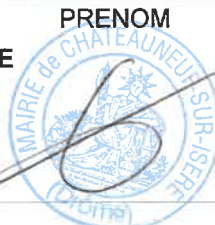
NOM

SIGNATURE

PRENOM

Le Maire

Frédéric VASSY



ANNEXE 1

Contacts

Identification de la personne ressource, en charge du suivi du dossier
Vous indiquerez ici les coordonnées d'une personne ressource que nous pourrions joindre en cas de questions sur votre dossier. Ces coordonnées ne sont pas diffusées sur notre site internet.

Contact au service technique ou du bureau d'étude par exemple

Bureau d'études BEAUR – Anne BARNERON

Coordonnées nécessaires pour vous joindre: adresse, téléphone, courriel

a.barneron@beaur.fr