

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE
Saint-**J**ulien-en-**S**aint-**A**lban
MODIFICATION **N°1**

NOTICE DE PRESENTATION
AUTO EVALUATION
REPRESENTATION GRAPHIQUE



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 201438				Page : 2/27
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	10/2020	Création	Sonia FACEN	SF
1	03/2024	Adaptation projet	Sonia FACEN	SF

Sommaire

Sommaire	3
1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Présentation de l'objet de l'enquête publique	5
2.1. Situation du document d'urbanisme communal	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique	5
2.3. Justification de la procédure	6
3. Informations relatives à l'enquête publique	7
3.1. Mention des textes qui régissent l'enquête publique	7
3.2. Insertion de l'enquête publiques dans la procédure administrative relative à la modification du PLU	7
4. Modifications apportées au PLU	8
4.1. Objectifs et justification de la modification	8
4.2. Evolution du rapport de présentation	10
4.3. Modification apportée au règlement graphique	15
4.4. Modification apportée au règlement écrit	19
4.5. Modification apportées aux OAP	23
5. Incidences des modifications sur l'environnement	27

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban



1 place Fernand Vinson
07000 Saint-Julien-en-Saint-Alban



04 75 20 90 00



secretariat@saint-julien-en-saint-alban.fr

représentée par



Julien FOUGEIROL, le Maire

2. Présentation de l'objet de l'enquête publique

2.1. Situation du document d'urbanisme communal

La commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 28 juin 2018.

2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique

La commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Inventorier les places de stationnement du ban communal ;
- Mettre à jour les emplacements réservés ;
- Améliorer la lisibilité du règlement graphique ;
- Préciser la localisation d'une cavité souterraine ;
- Revoir des phrases du règlement écrit concernant notamment la gestion des eaux pluviales, les hauteurs, le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la notion d'opération d'ensemble pour les nouveaux quartiers ;
- Adapter les orientations d'aménagement et de programmation afin de les rendre opérationnelles.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

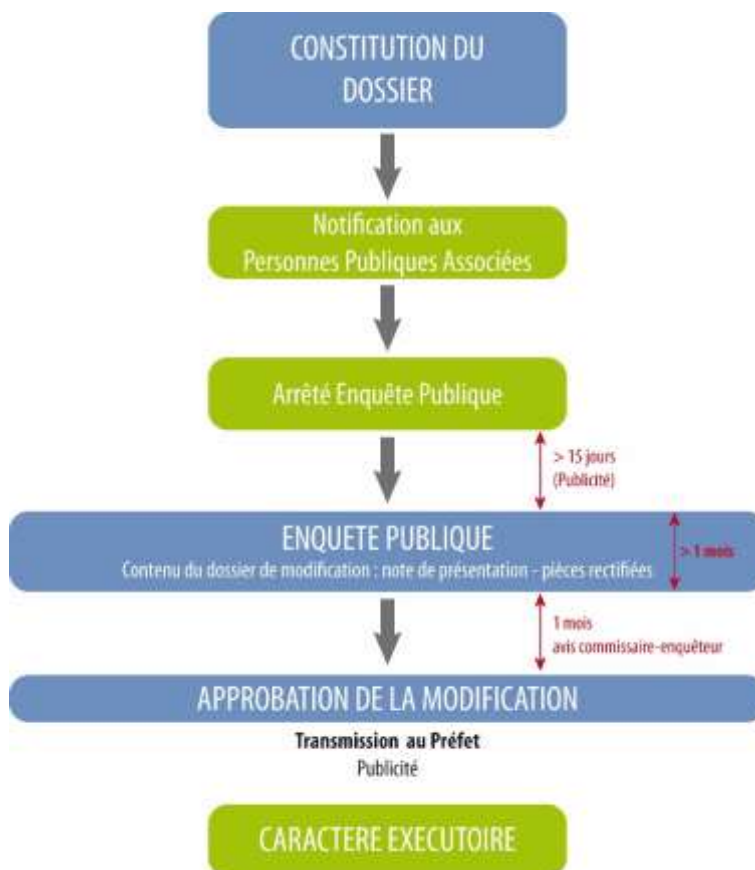
En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation relèvent donc d'une procédure de modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (suppression de droits à construire par la création de nouveaux emplacements réservés), une procédure de modification simplifiée ne peut être envisagée.

3. Informations relatives à l'enquête publique

3.1. Mention des textes qui régissent l'enquête publique

Conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

3.2. Insertion de l'enquête publiques dans la procédure administrative relative à la modification du PLU



Le code de l'urbanisme ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification d'un PLU, aucune concertation préalable obligatoire.

4. Modifications apportées au PLU

4.1. Objectifs et justification de la modification

La commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Inventorier les places de stationnement du ban communal ;
- Mettre à jour les emplacements réservés ;
- Améliorer la lisibilité du règlement graphique ;
- Préciser la localisation d'une cavité souterraine ;
- Revoir des phrases du règlement écrit concernant notamment la gestion des eaux pluviales, les hauteurs, le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la notion d'opération d'ensemble pour les nouveaux quartiers ;
- Adapter les orientations d'aménagement et de programmation afin de les rendre opérationnelles.

4.1.1. Places de stationnement

Le rapport de présentation doit faire, au titre de l'article L151-4, un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisées, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

4.1.2. Emplacements réservés

L'adaptation d'emprise de l'emplacement réservé n°10 permet d'envisager de créer une voie piétonne plus adaptée au contexte urbain qu'une voie circulée avec topographie forte et giration difficile rue Indira Gandhi. La surface de l'emplacement réservé est ainsi réduite. L'objectif initial de liaisons inter quartiers garde son importance et la création d'une liaison piétonne semble plus adaptée afin de limiter les flux de véhicules.

L'emplacement réservé n°13 est revu afin d'augmenter sa surface sur la parcelle où il est implanté. La commune vient d'acquérir la construction située sur la parcelle voisine (salle Jean Vilar) et souhaite dans le prolongement réalisé un équipement public en lien avec l'agencement de cette construction.

L'emplacement réservé n°15 est revu dans sa configuration afin de supprimer l'emprise de l'emplacement réservé située sur le RD.

Les emplacements réservés n°17 et n°18 sont renommés car la chapelle de Challiac se nomme chapelle des Roberts.

Deux emplacements réservés sont créés, il s'agit de :

- L'emplacement réservé n°25 pour une création de voie dans la zone d'activité UI, en bordure de la voie douce. Cette voie desservira l'ensemble de la zone d'activité,
- L'emplacement réservé n°26 pour permettre le déplacement vers le Nord de l'emprise de la RD104 en entrée Ouest de la commune.

D'autres emplacements réservés acquis par la commune sont supprimés de la liste, il s'agit des emplacements réservés autour du cimetière (n°07, n°08 et n°09), de l'espace pour une zone viticole (n°19) et d'un parking (n°16).

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont précisés, d'autant plus que la communauté de communes a la compétence pour les voies douces. Cela concerne les emplacements réservés n°01, n°02, n°03, n°04, n°21, n°23 et n°24.

4.1.3. Règlement graphique

Le règlement graphique est adapté pour tenir compte de la viabilisation d'un nouveau quartier et de la délivrance des permis : la zone AU Grand Marie haut passe en zone UB.

Le PLU actuel identifie un secteur marqué par des enjeux paysagers : la délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain. La prescription identifiée au titre de l'article R151-34 est supprimée sur le document graphique car un permis de construire pour 5 logements a été délivré courant 2024 avec obligation de démolition du hangar au sein de l'OAP Logisson.

La cavité souterraine non localisée sur le règlement graphique est rajoutée. Elle est située au Sud du territoire en zone naturelle.

4.1.4. Règlement écrit

Plusieurs articles du règlement écrit sont revus, il s'agit de :

- En zone UA : maintenir les activités en rez-de-chaussée, revoir la hauteur en zone UA (sans modification pour les zones Uap et UAc) pour faciliter la densité en traverse du bourg,
- Gérer les eaux pluviales en zones UA, UB, UI, UT et AU. : le règlement écrit est complété par des prescriptions permettant une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- en zone UB : revoir le recul des constructions par rapport aux voies et emprises afin de différencier les voies ouvertes à la circulation où le recul de la constructibilité est maintenu et les voies douces ou aires de stationnement où le recul est plus souple car l'enjeu lié à la sécurité de l'usager est moins fort,
- en zones UB et AU : revoir la hauteur des constructions en limites séparatives afin de ne pas créer d'ombre portée trop importante sur les parcelles voisines. En zone UB, la hauteur des affouillements et exhaussements est également définie pour éviter des remblais ou déblais qui auraient un impact sur les paysages. En zone UA, la hauteur est limitée à 11 mètres en centre-ville afin d'assurer de la densité et d'avoir des constructions dans des volumétries semblables à la zone Ui voisine : la hauteur dans les hameaux n'est pas modifiée, elle reste à 9 mètres

- en zone AU : préciser que les opérations d'aménagement d'ensemble peuvent aussi être phasées conformément à l'article R151-20,

4.1.5. Orientation d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont revues afin de :

- Supprimer les extraits de zonage qui n'apportent aucune information au niveau des OAP,
- OAP Logisson : rendre opérationnelle le secteur en déplaçant le cheminement piéton au niveau de la voie de desserte afin de ne pas créer de contrainte à l'arrière des futures constructions, et supprimer des incohérences,
- OAP Pougay : préciser le niveau de desserte du secteur,
- OAP Grand' Marie bas : délimiter le secteur à la zone AU et supprimer les informations qui ne concernent pas la zone AU,
- OAP Les Roberts : revoir l'objectif pour passer de viticole à agricole, et adapter toutes les phrases qui propose une activité viticole. Le bassin d'eau pluviale est réalisé et le secteur est desservi par les réseaux : les phrases sont adaptées dans ce sens. La phrase concernant les reculs par rapport à la voie est inscrite dans le règlement écrit, elle est donc supprimée de l'OAP. Les phrases concernant l'emplacement réservé sont supprimées car il est propriété communale et réalisé,
- Prendre en compte la réalisation des opérations : les OAP Grand' Marie haut et parking rue Edith Piaf sont supprimés car réalisées.

4.2. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

4.2.1. Diagnostic complémentaire

a) Places de stationnement

Le diagnostic concernant les équipements et les services à la population est complété par un état des lieux des places de stationnement existantes sur le ban communal. Les places de stationnement peuvent être publiques¹, urbaines² ou privée³. Sur le territoire sont recensées :

- Place de stationnement : 556 places dont 115 au hameau des celliers (rue Edith Piaf),
- Place PMR : 17 places,

¹ Stationnement public : emplacement dédié au parking aérien ou souterrain, librement accessible aux usagers de la route. Ils appartiennent aux communes et aux collectivités. Le code de la route s'y applique

² Stationnement urbain : stationnement public de bord de voie

³ Stationnement privé à usage public : parking situé sur des terrains privés accessibles au public (exemple : parking de supermarché). L'accès y est autorisé et c'est accessible à la circulation publique.

- Place pour véhicules hybrides et électriques : 0 place,
- Place pour les vélos : 27 places.

b) Ressource en eau

La commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban ne dispose pas sur le ban communal de ressource en eau. Elle fait partie du réseau maillée du syndicat des eaux de l'Ouvèze-Payre qui dessert 15 communes. Elle est desservie par le captage Le Pouzin Payre autorisé par DUP en date du 12 août 1997 qui produit 70% des besoins du territoire. Deux autres ressources desservent le territoire des 15 communes : la source du Lac sur la commune de Rochessauve et le captage Fournier sur la commune de Meysse.

Trois réservoirs sont implantés sur la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban : réservoir de Chaliac d'une capacité de 300 m³, réservoir de l'arbre MS d'une capacité de 200 m³, réservoir de l'arbre HS d'une capacité de 150 m³. Le réservoir de Chaliac est alimenté gravitairement par le réservoir de Devès d'une capacité de 2400 m³ situé à Saint-Symphorien-sous-Chomérac. Le réservoir de Chaliac alimente par refoulement le réservoir de l'Arbre MS et celui de l'Arbre HS.

Concernant l'utilisation de la ressource en eau par la collectivité, des mesures de protection de la ressource sont mises en place :

- pas de fleurissement hors sol et toutes les plantations sont de type méditerranéennes et ne sont pas arrosées,
- les aires de stationnement et les places bénéficient d'un revêtement perméable notamment le quartier cœur d'Ouvèze,
- en période estivale, le captage Le Pouzin Payre peut en plus des 6 communes habituellement desservies alimenter également 5 autres communes. La quantité est non déficitaire sur le Pouzin. La qualité de l'eau distribuée est bonne (98% de conformité sur 6 ans et 433 prélèvements), les volumes disponibles sont satisfaisants (2 000 000 m³/an), le rendement du réseau est supérieur aux valeurs limites fixées par décret et les travaux d'entretien du réseau sont réalisés au fur et à mesure. Le schéma directeur du réseau eau potable a retenu des aménagements pour améliorer la desserte en eau potable à travers 5 thématiques : sécuriser l'alimentation, optimiser la qualité de l'eau distribuée, optimiser le fonctionnement hydraulique des ouvrages et réseaux, faire progresser ou maintenir les performances des réseaux de distribution, réhabiliter les ouvrages,
- la vallée de l'Ouvèze ne dispose pas de réseau d'irrigation pour les espaces agricoles. L'usage de l'eau permet donc de diminuer fortement les volumes consommés,
- Saint-Julien-en-Saint-Alban est en tête de réseau de distribution de l'eau dans le syndicat des eaux. Depuis 1943, le syndicat des eaux de l'Ouvèze entretient le réseau pour disposer d'un rendement autour de 80%,
- La défense incendie sera complétée par un réservoir sous la mairie et une bache au niveau champ Perache,
- Au niveau des bâtiments publics, les canalisations sont changées si besoin, adoucisseur et limiteur de pression sont installés.

4.2.2. Mise à jour des justifications

a) Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est mise à jour :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
ER07 Extension du cimetière ER08 Aménagement de voie ER09 Aménagement de parking, proximité cimetière ER16 Création de parking ER19 Création d'un zone pour la viticulture, connexion aux réseaux en gravitaire	/
ER10 (375,89 m ²) : création de voirie	ER10: création d'une voie piétonne d'une largeur de 2 mètres, 127 m ²
ER13 (1142,45 m ²) : construction d'un équipement public	ER13 : équipement public, 1 040 m ²
ER15 (522,10 m ²) : élargissement de l'accès au projet de centralité	ER 15 : élargissement de l'accès, projet centralité, 230 m ²
ER17 (2559,96 m ²) : création d'une aire de stationnement lié à la chapelle de Challiac	ER 17 : création de parking, chapelle des Roberts, 2560 m ²
ER18 (1227,25 m ²) : création d'une espace lié aux activités de la chapelle de Challiac	ER18 : création d'un espace pour les activités de la chapelle des Roberts, 1227 m ²
/	ER25 : création de voie, largeur 5 mètres, 1773 m ²
/	ER26 : élargissement de la RD, largeur 5 mètres, 312 m ²

En application des dispositions des articles L151-41 et R151-38, R151-43, R151-48 et R151-50 du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique sont délimités les emplacements réservés. Pour le territoire de Saint-Julien-en-Saint-Alban, il s'agit de permettre à la collectivité de réaliser des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général à créer ou à modifier selon la répartition suivante.

Numéro	Libellé	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
ER01	Création d'une voie douce, rive gauche de l'Ouvèze	Communauté de communes	851
ER02	Création d'une voie douce, rive gauche de l'Ouvèze	Communauté de communes	1363
ER03	Création d'une voie douce, rive gauche de l'Ouvèze	Communauté de communes	1186

Numéro	Libellé	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
ER04	Création d'une voie douce, rive gauche de l'Ouvèze	Communauté de communes	931
ER05	Aménagement de quartier et parking	Commune	7267
ER06	Création de voie	Commune	760
ER07	/	/	/
ER08	/	/	/
ER09	/	/	/
ER10	Création de voie piétonne d'une largeur de 2 mètres	Commune	127
ER11	Création d'un espace public	Commune	568
ER12	Aménagement de voie	Commune	950
ER13	Création d'un équipement public	Commune	1040
ER14	Création de trottoir	Commune	51
ER15	Élargissement d'un accès, projet de centralité	Commune	230
ER16	/	/	/
ER17	Création de parking, chapelle des Roberts	Commune	2560
ER18	Création d'un espace pour les activités de la chapelle des Roberts	Commune	1227
ER19	/	/	/
ER20	Aménagement routier et paysagers en entrée de ville	Commune	9337
ER21	Création d'une voie douce	Communauté de communes	5275
ER22	Création de trottoir	Commune	235
ER23	Création d'une voie douce, rive gauche de l'Ouvèze	Communauté de communes	1212
ER24	Création d'une voie douce, rive gauche de l'Ouvèze	Communauté de communes	2193
ER25	Création de voie, largeur 5 mètres	Commune	1773
ER26	Elargissement de la RD, largeur 5 mètres	Département	312

b) Tableau des superficies

Le tableau des superficies des zones est modifié ; il constitue une pièce du dossier de la modification.

Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle du ban communal est lié à la numérisation du plan de règlement graphique sur le Système d'Information Géographique.

Dénomination des zones	PLU approuvé en 2018 Surface en ha	PLU Modification 1 Surface en ha	Evolution des surfaces
ZONES URBAINES			
UA	9,44	9,44	/
UAc	0,63	0,63	/
UAp	4,68	4,68	/
UB	72,21	72,52	+0,31
UI	16,27	16,27	/
UIa	0,59	0,59	/
UIr	1,85	1,85	/
UT	3,15	3,15	/
Total	108,82	109,13	+0,31
ZONES A URBANISER			
AU	2,96	2,65	-0,31
AUv	0,72	0,72	/
Total	3,67	3,36	-0,31
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES			
A	13,36	13,36	/
Ap	148,01	148,01	/
N	760,83	760,83	/
Ne	2,68	2,68	/
Total	924,89	924,89	/
TOTAL GENERAL	1037,38	1037,38	/

4.3. Modification apportée au règlement graphique

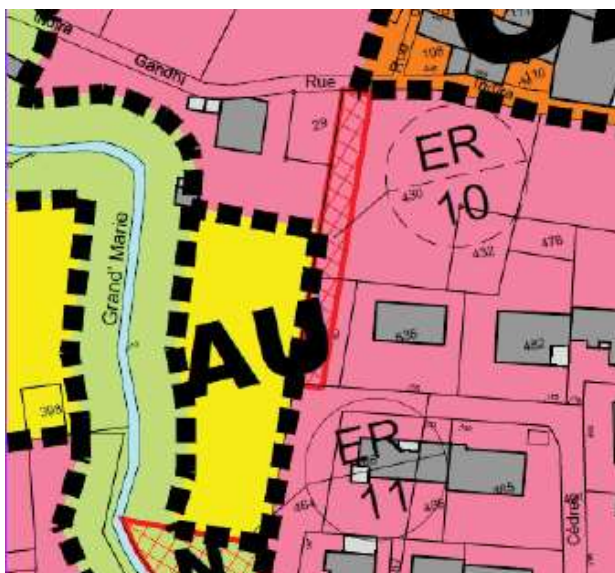


Règlement graphique avant modification

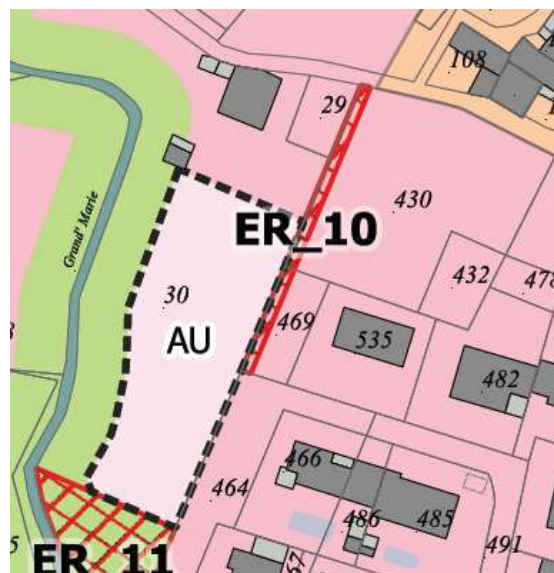


Règlement graphique après modification

La zone AU Grand' Marie haut est placée en zone UB : elle est viabilisée et les permis ont été délivrés.

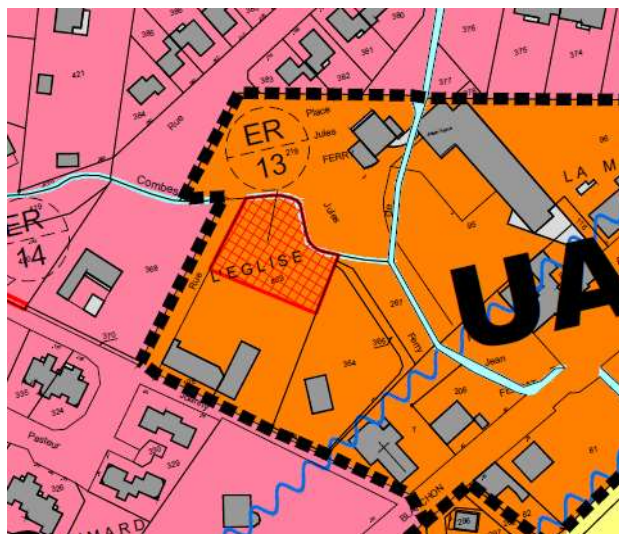


Règlement graphique avant modification

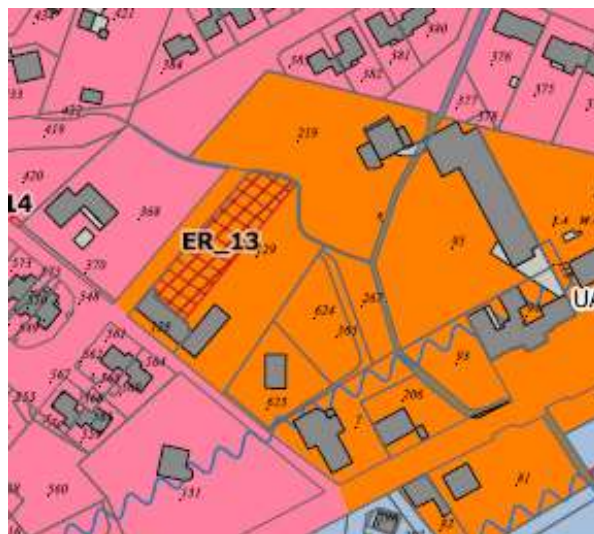


Règlement graphique après modification

L'emplacement réservé n°10 est réduit en surface.

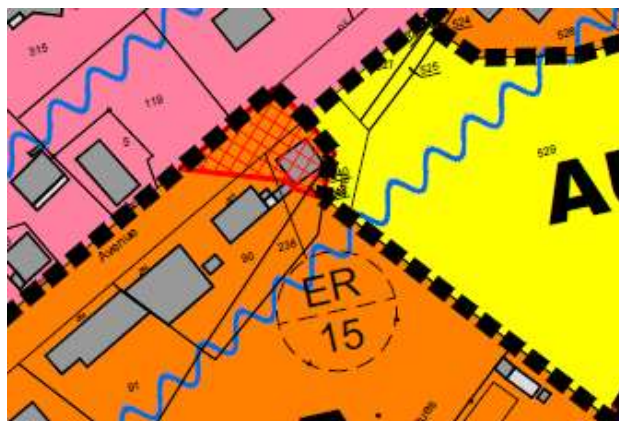


Règlement graphique avant modification

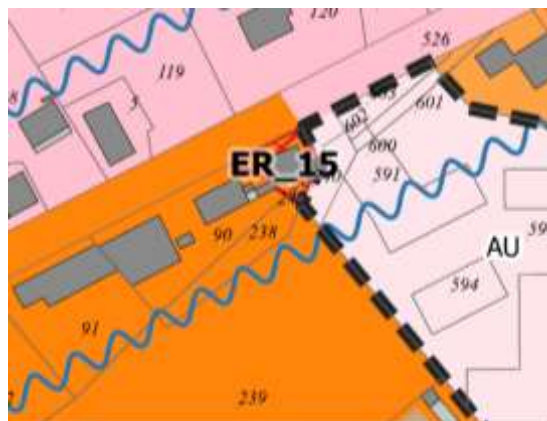


Règlement graphique après modification

L'emplacement réservé n°13 est agrandi pour venir toucher une construction acquise par la commune



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

L'emplacement réservé n°15 est redessiné pour éviter d'empiéter sur le RD.

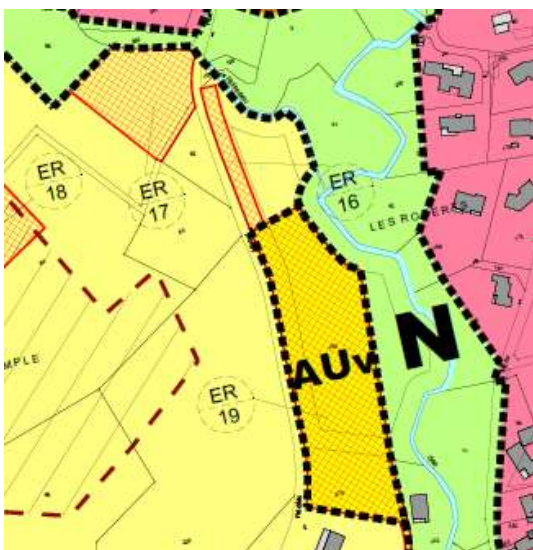


Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

Les emplacements réservés n°07, 08 et 09 sont supprimés.

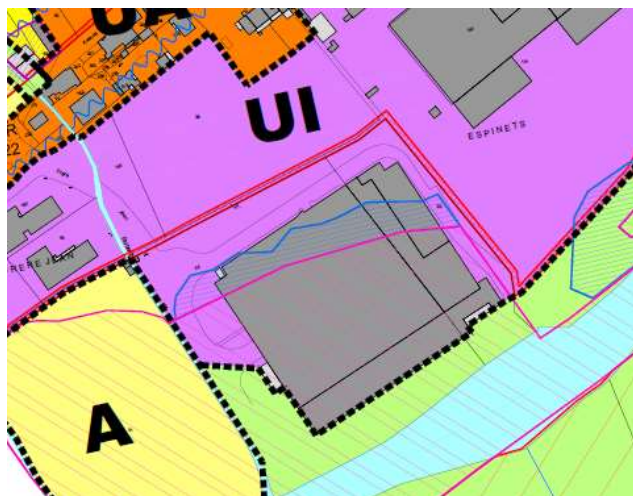


Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

Les emplacements réservés n°16 et 19 sont supprimés.

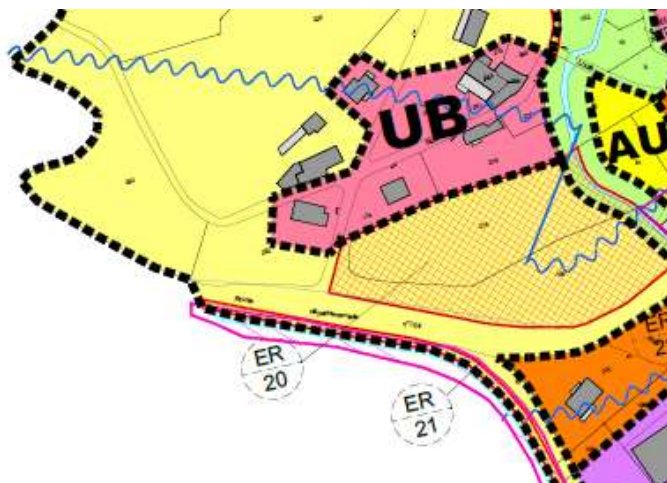


Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

L'emplacement réservé n°25 est créé pour une voie de desserte de la zone UI.

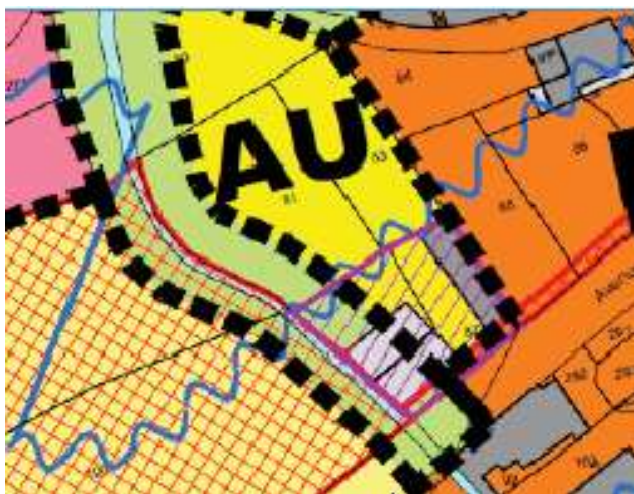


Règlement graphique avant modification

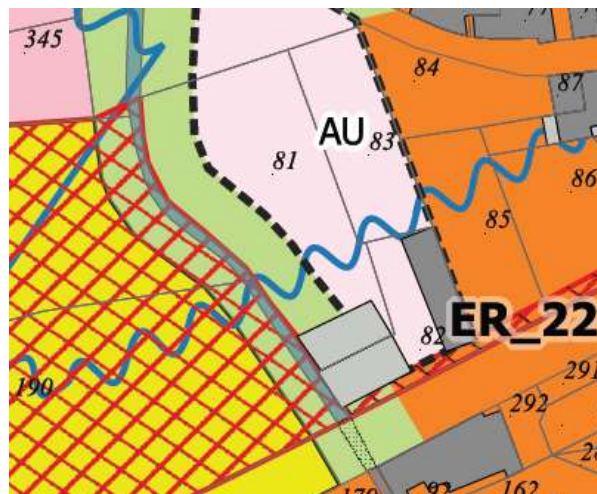


Règlement graphique après modification

L'emplacement réservé n°26 est créé pour agrandir l'emprise de la RD.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

La représentation graphique du secteur soumis à démolition est supprimée.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

La cavité souterraine oubliée est rajoutée sur le plan de règlement graphique.

4.4. Modification apportée au règlement écrit

L'adaptation des articles modifiés est proposée ci-dessous :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p><u>Article UA1 – occupations et utilisations du sol interdites</u></p> <p>Pour le secteur UAc :</p> <p>Les destinations suivantes décrites à l'article R151-27 du code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole et forestière - Habitation - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. 	<p><u>Article UA1 – occupations et utilisations du sol interdites</u></p> <p>Pour le secteur UAc :</p> <p>Les destinations suivantes décrites à l'article R151-27 du code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole et forestière, - Habitation en rez-de-chaussée, - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
<p><u>Article UA4 - Desserte par les réseaux</u></p> <p>Eaux pluviales : aucune prescription</p>	<p><u>Article UA4 - Desserte par les réseaux</u></p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage domestique permis par la réglementation en vigueur, - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
<p><u>Article UA10 - Hauteur</u></p> <p>La hauteur est limitée à 9 mètres.</p>	<p><u>Article UA10 - Hauteur</u></p> <p>En zones UAp et UAc, la hauteur est limitée à 9 mètres.</p> <p>En zone UA, la hauteur est limitée à 11 mètres</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p><u>Article UB4 - Desserte par les réseaux</u> Eaux pluviales : aucune prescription</p>	<p><u>Article UB4 - Desserte par les réseaux</u> Eaux pluviales Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage domestique permis par la réglementation en vigueur, - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
<p><u>Article UB6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u> Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être édifiée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les routes départementales : 12,5 mètres au moins de l'axe de la voie, - pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'axe de la voie 	<p><u>Article UB6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u> Toute construction doit être édifiée au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les routes départementales : 12,5 mètres de l'axe de la voie, - pour les voies ouvertes à la circulation publique : 5 mètres de l'axe de la voie, <p>Pour les voies douces et les aires de stationnement, l'alignement de la construction est autorisé.</p>
<p><u>Article UB10 - Hauteur</u> La hauteur est limitée à 7 mètres. Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,50 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite séparative.</p>	<p><u>Article UB10 - Hauteur</u> Le long des voies de circulation douce ou des aires de stationnement, la hauteur hors tout est limitée à 7 mètres. Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'acrotère ou 4 mètres hors tout. La hauteur des affouillements et des exhaussements est limitée à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.</p>



ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p><u>Article UI4 - Desserte par les réseaux</u> Eaux pluviales : aucune prescription</p>	<p><u>Article UI4 - Desserte par les réseaux</u> Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage domestique permis par la réglementation en vigueur, - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
<p><u>Article UT4 - Desserte par les réseaux</u> Eaux pluviales : aucune prescription</p>	<p><u>Article UT4 - Desserte par les réseaux</u> Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage domestique permis par la réglementation en vigueur, - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
<p><u>Zone AU</u></p> <p>Les constructions sont admises sous la forme d'opération d'ensemble par zone AU sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).</p>	<p><u>Zone AU</u></p> <p>L'urbanisation de la zone est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par phase c'est-à-dire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>Chaque opération doit être compatible avec la vocation de la zone et de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<u>Article AU4 - Desserte par les réseaux</u> Eaux pluviales : aucune prescription	<u>Article AU4 - Desserte par les réseaux</u> Eaux pluviales Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Sont autorisés : <ul style="list-style-type: none">- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage domestique permis par la réglementation en vigueur,- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
<u>Article AU10 - Hauteur</u> Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,50 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite séparative.	<u>Article AU10 - Hauteur</u> Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'acrotère ou 4 mètres hors tout.
<u>Zone A</u> Secteur Ap : Dans ce secteur remarquable par ses enjeux paysagers et son potentiel de production agricole, les constructions nouvelles sont interdites. Seules les annexes et les extensions limitées des bâtiments existants sont autorisées dans les conditions décrites à l'article A 2.	<u>Zone A</u> Secteur Ap : Dans ce secteur remarquable par ses enjeux paysagers et son potentiel de production agricole, les constructions nouvelles sont interdites. Seules les annexes et les extensions limitées des bâtiments existants sont autorisées sur l'unité foncière de la construction existante dans les conditions décrites à l'article A 2.

4.5. Modification apportées aux OAP

Les extraits de zonage proposés dans les OAP sont systématiquement supprimés des OAP concernées.

Certaines OAP sont adaptées de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
OAP Logisson	
<p>Cheminement et accès carrossable</p> <p>Un cheminement traversant sera aménagé vers la RD. Celui-ci permettra la connexion du quartier avec le chemin projeté le long de l'Ouvèze.</p>	<p>Cheminement et accès carrossable</p> <p>Le cheminement piéton traversant vers la RD est inclus dans la voie de desserte du quartier.</p>
<p>Stationnement et délaissés de voirie</p> <p>Une aire de stationnement est maintenue en bordure de voie communale.</p> <p>Ces espaces sont laissés en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol</p>	<p>Stationnement et délaissés de voirie</p> <p>Une aire de stationnement est maintenue en bordure de voie communale.</p> <p>Cet espace est laissé en matériaux perméables pour l'infiltration des eaux pluviales.</p>
	
OAP Pougay	
<p>Insertion urbaine, architecturale et paysagère</p> <p>La situation en promontoire de la parcelle impose un soin particulier à l'architecture du bâti et notamment aux couleurs de façades.</p> <p>L'aménagement d'un espace public à l'échelle du quartier pourrait être inséré dans le projet.</p> <p>L'aménagement devra préserver l'accès au bâti existant.</p>	<p>Insertion urbaine, architecturale et paysagère</p> <p>La situation en promontoire de la parcelle impose un soin particulier à l'architecture du bâti.</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Cheminement et accès carrossable La voirie proposée dans le cadre de l'OAP n'est pas arrêtée, elle pourra faire l'objet d'adaptations afin de desservir au mieux le projet.	Cheminement et accès carrossable La voirie de desserte de la zone permet de rejoindre la rue de la textiloise, elle est à double sens et assure la desserte de la construction existante située hors périmètre de l'OAP.
OAP Grand'Marie Haut et Grand'Marie bas	
Cet ensemble non bâti se compose de deux secteurs aux profils différents et séparés par le ruisseau Grand'Marie classé en zone naturelle afin d'assurer la continuité écologique avant qu'il ne soit canalisé en aval. Le périmètre proche de l'OAP fait l'objet de trois emplacements réservé pour connecter des voiries et pour la création d'un espace public. En effet, ce quartier composé principalement de lotissement a laissé très peu de place à l'espace public en dehors des voiries. Il serait intéressant de voir un cheminement traverser l'espace public au Sud, longer le ruisseau pour se connecter à la rue Gandhi au nord. Les deux zones AU pourront s'aménager indépendamment.	La zone Grand'Marie bas permet de protéger la continuité écologique et se raccorde à un espace public à créer.
5 OAP Grand'Marie haut Page 14 de la pièce OAP	5 OAP Grand'Marie haut La page est supprimée : la zone AU est notée en zone UB le secteur a été aménagé selon l'OAP initiale.
OAP parking rue Edith Piaf	
Pages 18 à 20 de la pièce OAP	Les pages sont supprimées : le secteur est aménagé selon l'OAP initiale.
OAP Les Roberts	
L'objectif de cet aménagement est de proposer une parcelle destinée à l'installation de chais afin d'éviter un mitage de la zone agricole La parcelle fait l'objet sur le zonage d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune. La viabilisation du terrain sera assurée sous maîtrise d'ouvrage collectivité La destination de la zone est réservée exclusivement aux activités de viticulture et de vinification. La commercialisation des produits de la vinification sera autorisée. L'implantation des bâtiments devra pouvoir accueillir un minimum de 2 chais.	L'objectif de cet aménagement est de proposer une parcelle destinée aux installations agricoles afin d'éviter un mitage de la zone agricole / / La destination de la zone est réservée exclusivement aux activités agricoles. La commercialisation des produits agricoles est autorisée. L'implantation des bâtiments doit pouvoir accueillir un minimum de 2 bâtiments

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Insertion urbaine, architecturale et paysagère</p> <p>La hauteur des bâtiments ne dépasse pas 10 mètres du niveau bas de la parcelle après terrassement.</p> <p>Les bâtiments présentent un alignement à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de la voirie communale.</p>	<p>Insertion urbaine, architecturale et paysagère</p> <p>La hauteur des bâtiments ne dépasse pas 10 mètres du niveau bas de la parcelle après déblais.</p> <p>/</p>
<p>Cheminement, voie carrossable et aménagements extérieurs</p> <p>La voie communale de desserte est élargie sur la longueur du projet afin de faciliter les manœuvres des tracteurs et le croisement de véhicules.</p> <p>Une voie centrale permettant la descente vers l'arrière des bâtiments. Cette option pouvant correspondre pour l'implantation de deux chais</p>	<p>Voie et aménagement</p> <p>/</p> <p>Une voie centrale permettant l'accès à l'arrière des bâtiments pour l'implantation de deux bâtiments</p>
<p>Approche technique</p> <p>Afin d'optimiser l'outil de travail et permettre les travaux de vinification en gravitaire, les aménagements permettront la construction de bâtiments sur 2 niveaux ; RDC à hauteur de la voie communale, R-1 à hauteur de la voie de contournement</p>	<p>Approche technique</p> <p>Afin d'optimiser l'outil de travail et permettre les travaux agricoles, les aménagements permettent la construction de bâtiments sur 2 niveaux; RDC à hauteur de la voie communale, R-1 à hauteur de la voie de contournement</p>
<p>Gestion des eaux pluviales</p> <p>Un bassin de rétention paysager peut être réalisé sur la partie basse de la parcelle avant rejet dans le ruisseau Frère Jean.</p>	<p>Gestion des eaux pluviales</p> <p>Un bassin de rétention paysager est déjà réalisé sur la parcelle avant rejet dans le ruisseau Frère Jean.</p>
<p>Gestion des eaux usées</p> <p>La situation du terrain permet la connexion au réseau collectif de manière gravitaire par le réseau du quartier Logisson.</p> <p>L'aménagement de viabilisation du terrain doit prévoir ce raccordement et les pré traitements éventuellement nécessaires avant rejet dans le réseau collectif.</p>	<p>Gestion des eaux usées</p> <p>Le raccordement au réseau collectif au niveau du quartier Logisson est réalisé.</p> <p>Les pré traitements nécessaires avant rejet dans le réseau collectif sont à prévoir.</p>

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement et la santé humaine :

- les espaces naturels et agricoles restent inchangés en localisation et en surface,
- la transformation d'une zone AU en zone U en raison de la mise en œuvre de la constructibilité de ce secteur n'a aucune incidence sur l'environnement,
- l'ajout sur le plan de règlement d'une cavité souterraine et la suppression d'un secteur soumis abusivement à démolition ne sont pas de nature à créer des impacts sur l'environnement ou la santé humaine,
- la comptabilisation des places de stationnement dans les zones urbaines est un constat qui n'a pas d'influence sur l'environnement,
- la mise à jour des emplacements réservés est de nature à rendre plus lisible le document d'urbanisme, notamment par la suppression des emplacements réservés réalisés. Seuls deux emplacements réservés sont créés : un en bordure de RD pour élargissement de la voie sur 300 m² et un second pour créer une voie de desserte dans une zone industrielle : ils n'ont pas d'impact sur l'environnement. Les autres emplacements réservés (au nombre de 5) sont adaptés dans leur localisation pour répondre à une fonctionnalité des secteurs concernés,
- le règlement écrit est adapté pour favoriser le maintien des activités en rez-de-chaussée, pour mieux gérer les eaux pluviales, pour mieux gérer la densité en proposant des reculs adaptés en fonction de la nature des voies et une hauteur des constructions sans gêne pour le voisinage. Il est aussi souhaité de phaser les opérations d'aménagement d'ensemble pour faciliter la constructibilité des nouveaux quartiers. Toutes ces adaptations n'ont pas d'incidence négative sur l'environnement ou la santé humaine,
- les OAP qui sont adaptées sont simplifiées dans leur rédaction sans changer la vocation, ni la densité attendue dans ces espaces. Une OAP est supprimée car elle est réalisée. L'OAP Les Roberts adapte l'objectif en passant de viticole à agricole pour faciliter tout type de constructions agricoles sur ce secteur. Il n'y a donc pas d'impact sur l'environnement, ni la santé humaine,
- la ressource en eau du territoire reste inchangée, elle est satisfaisante. Les adaptations proposées conduisent à ne pas altérer la ressource en eau. Les densités de constructibilité proposées dans le PLU restent inchangées sans impact négatif sur la ressource en eau qui est suffisante en capacité à recevoir d'autres constructions nécessitant une adduction eau potable.

L'ensemble de ces modifications n'est pas contraire à la prise en compte de l'environnement, ni à la santé humaine.