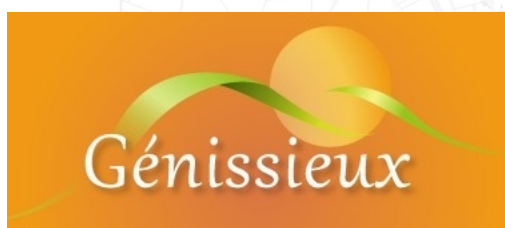


Plan Local d'Urbanisme

Commune de



- Modification n°1 -

1. Notice explicative

Approbation : 29/03/2018

Modification 1 :

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

juillet 21
5.20.116

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	ADAPTATIONS DU ZONAGE DES ZONES URBAINES	3
3	COMPLETER LA PROTECTION DU PAYSAGE	8
4	MODIFICATION ET MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	12
5	ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT	17
6	MODIFICATIONS DES OAP	28
7	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	34
8	LES PIECES MODIFIEES DU PLU	37

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de GENISSIEUX dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29 mars 2018.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de GENISSIEUX a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

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

- *D'adapter les limites du zonage entre les zones UA et UD, UD et Ui et UD et Us, afin de prendre en compte des évolutions du contexte ;*
- *De compléter les protections au titre du paysage et du patrimoine sur certains secteurs du centre village ;*
- *De mettre à jour et modifier les emplacements réservés ;*
- *D'adapter le règlement écrit sur différents points de détail concernant l'implantation des constructions en zones UA et Ui, plusieurs points de l'aspect extérieur des constructions, les espaces protégés, les caractéristiques de la zone Us, de le préciser en ce qui concerne la hauteur maximale en secteurs UDh et UDha et de le compléter pour favoriser la mutualisation des accès en cas de division parcellaire.*
- *D'adapter l'OAP n°2 et d'ajouter une OAP pour un tènement industriel désaffecté en vue de sa mutation vers l'habitat ;*

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).

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

2

ADAPTATIONS DU ZONAGE DES ZONES URBAINES

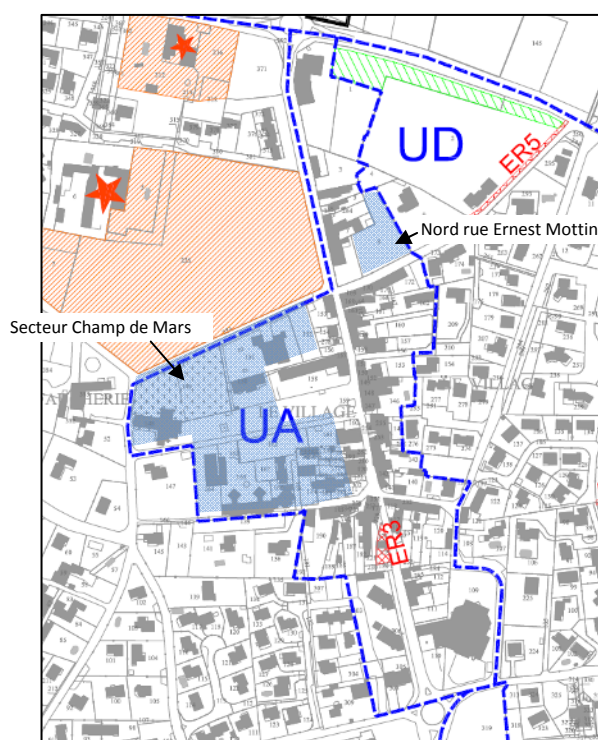
2.1 Contexte, objectifs et motivations

2.1.1. Adaptation de la limite entre la zone UA et la zone UD :

La zone UA correspond au centre ancien du village, de part et d'autre de la rue Simon Chopin, qui présente un bâti à l'alignement et souvent en ordre continu.

La zone UD englobe le reste de l'urbanisation du village. Elle présente un bâti à dominante pavillonnaire, sauf à proximité du centre et dans le nouveau cœur de village, où sont également implantés des immeubles collectifs et des équipements collectifs. Dans l'ensemble de cette zone, le bâti est toujours implanté en retrait de l'alignement et le plus souvent en retrait des limites séparatives.

Il s'avère que la zone UA, dont le règlement impose la construction à l'alignement des voies et sur les limites séparatives latérales, comprend des secteurs à l'arrière plan par rapport à la rue Simon Chopin, dans lesquels les constructions sont implantées en retrait des voies et des limites séparatives.



Sont concernés :

- le secteur de part et d'autre du Champ de Mars, qui comprend notamment l'église, le cimetière, la maison paroissiale, les écoles et la cantine,
- un petit secteur au nord de la rue Ernest Mottin, le long de laquelle la plupart des constructions sont en retrait de la voie.

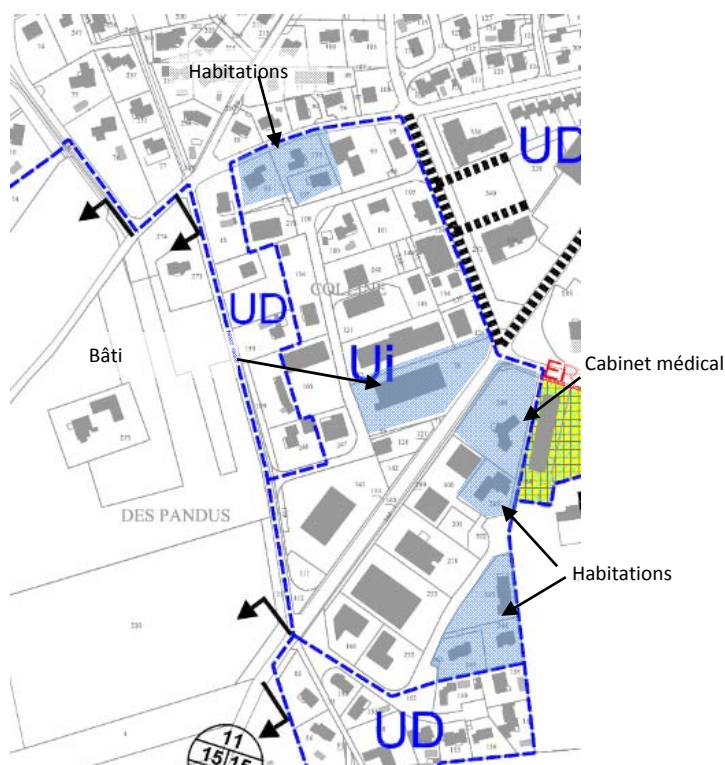
Compte tenu de l'implantation actuelle du bâti et de l'absence de front urbain dans ces secteurs, il serait plus pertinent qu'ils relèvent des règles d'implantation de la zone UD : implantation en retrait de 3 m des voies (sauf des impasses et voies internes des opérations d'ensemble) et une implantation en limite séparative limitée aux bâtiments mitoyens et aux volumes dont la hauteur n'excède pas 3,5 m sur limite.

Il est donc proposé de modifier la limite entre les zones UA et UD afin d'intégrer ces deux secteurs à la zone UD.

2.1.2. Modification de la limite entre la zone UD et la zone Ui :

La zone Ui correspond à la zone d'activités artisanales et commerciales située à l'entrée sud-ouest du village. La commune souhaite faire évoluer le zonage de cette zone pour prendre en compte l'évolution du contexte :

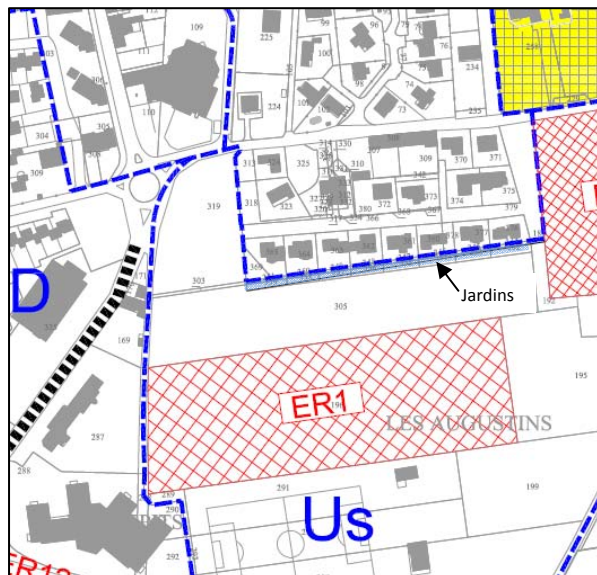
- ✓ Plusieurs habitations individuelles, sans aucune activité économique liée, sont incluses dans cette zone Ui, côtés nord et sud.
- ✓ Un bâtiment de type industriel se trouve désaffecté et doit être démoli, à la suite de dégâts importants subis lors d'un épisode de grêle. Compte tenu de l'emplacement de ce bâti, face au cœur de village, le long de la RD52 (Route de Romans) et dans le prolongement des commerces de la rue Penelon, la commune souhaite privilégier une construction plus qualitative pour cette entrée de village. Un projet mixte comprenant de l'habitat collectif et des commerces et services est ainsi envisagé sur ce tènement. Ce projet s'avère incompatible avec le règlement de la zone Ui qui interdit l'habitat, c'est pourquoi il est proposé de l'intégrer à la zone UD et une orientation d'aménagement sera instaurée sur ce secteur (voir au point 6.1.2 de la présente notice).
- ✓ Le cabinet médical, situé entre une habitation et la zone UD en entrée de village est inclus dans la zone Ui.



Il est donc proposé de modifier la limite entre les zones UD et Ui afin d'intégrer les habitations, le cabinet médical et le bâtiment désaffecté à la zone UD voisine.

2.1.3. Adaptation de la limite entre la zone UD et la zone Us :

Lors de l'élaboration du PLU, la limite entre un lotissement d'habitat (en zone UD) et la zone Us (zone réservée aux équipements collectifs culturels, de sport et loisirs) a été tracée par erreur sans tenir compte du découpage parcellaire le plus récent. Une petite partie des jardins de ce lotissement entièrement urbanisé se retrouve donc aujourd'hui en zone Us.



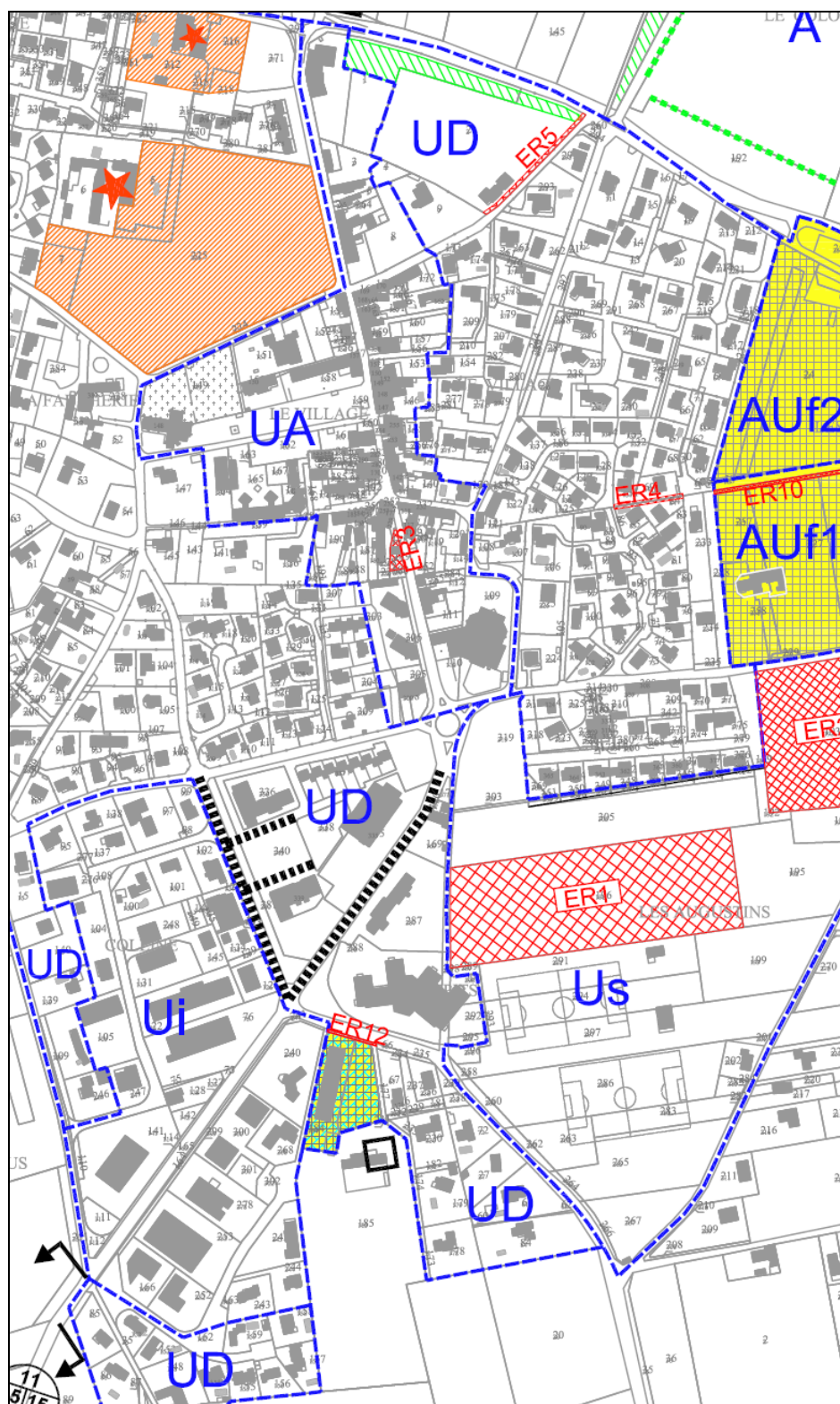
Il est donc proposé de rectifier cette erreur matérielle en décalant de quelques mètres la limite entre les zones UD et Us, afin d'intégrer la totalité des jardins attenants aux habitations à la zone UD.

2.2 Modification du PLU

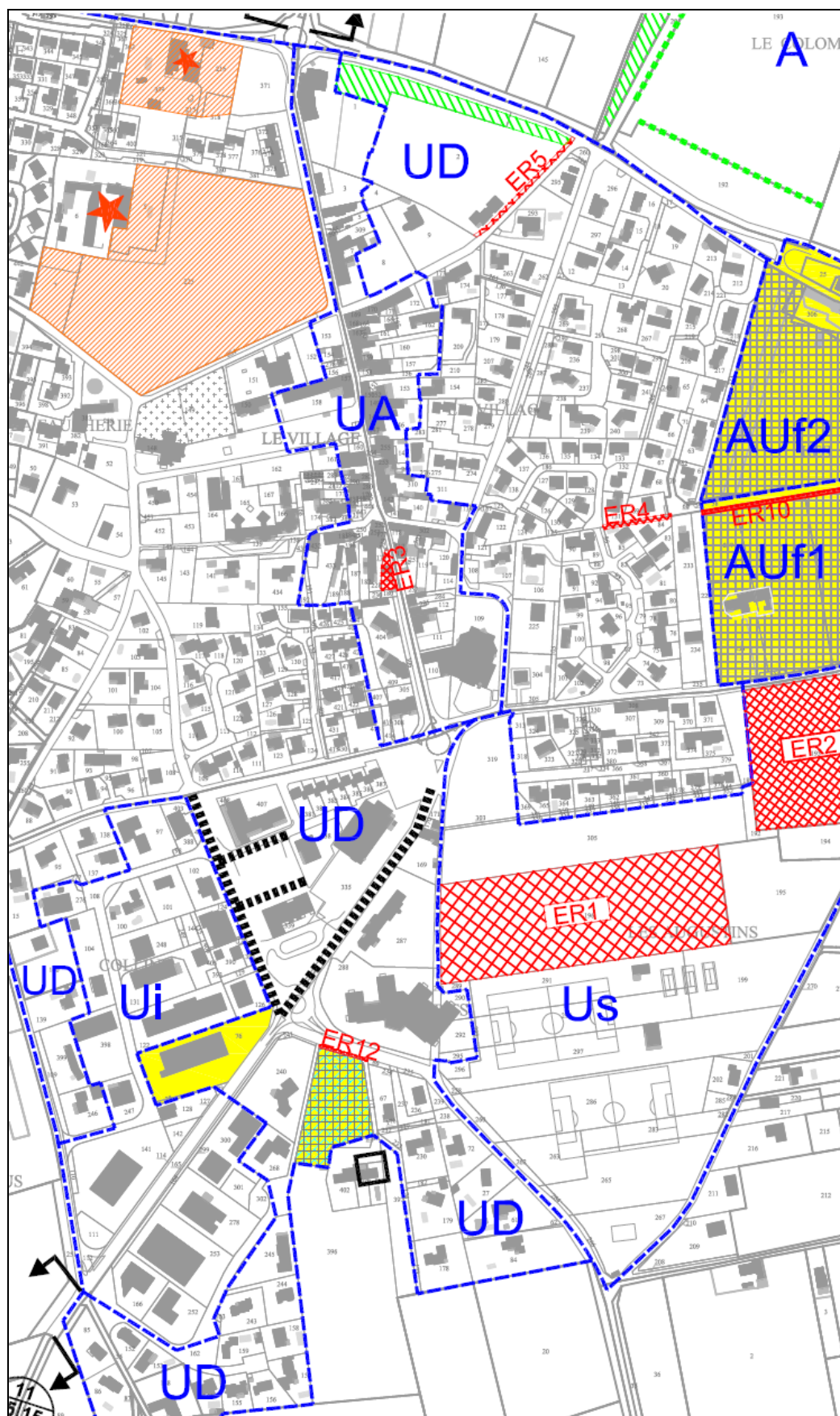
> Modification du règlement graphique:

Le plan de zonage est modifié pour adapter les limites entre zones UA et UD, UD et Ui et UD et Us et pour ajouter la trame jaune indiquant un secteur concerné par une OAP à l'ancien tènement industriel intégré en UD.

Extrait de zonage - PLU actuel :



Extrait de zonage - PLU Modifié:



3

COMPLETER LA PROTECTION DU PAYSAGE

3.1 Contexte, objectifs et motivations

> Un PLU protecteur des éléments caractéristiques du paysage

Plusieurs orientations du PADD visent à la protection du patrimoine bâti et du paysage du village :

- *Utiliser les dents creuses et tènements disponibles au sein du tissu déjà urbanisé, en préservant les sites remarquables et leur environnement proche.*
- *Conserver un caractère villageois et un cadre de vie de qualité à Génissieux*
- *Mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti de caractère : plusieurs anciennes bâtisses ou châteaux dont les caractéristiques et les abords sont à préserver.*

Ces orientations sont mises en œuvre dans le règlement par la protection de plusieurs éléments du paysage ou du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Sont ainsi protégés plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial (châteaux, maison forte, ancien domaine agricole et maisons traditionnelles de caractère) ainsi que leurs abords, de manière à préserver des vues sur ces bâtiments et préserver les espaces verts qui les mettent en valeur.

> De nouveaux bâtiments ou espaces à protéger

La commune a identifié d'autres bâtisses ou secteurs au centre village, qui méritent également une protection :

- ✓ Deux parcelles bâties à l'ouest de l'église sont en vis-à-vis direct avec elle, dont l'ancienne cure, qui présente un caractère architectural intéressant, avec son jardin et le parc arboré voisin, soutenus par un mur en pierres, méritent d'être protégées. Ces deux terrains sont en outre en surplomb par rapport à l'église, ce qui accentue leur sensibilité visuelle.



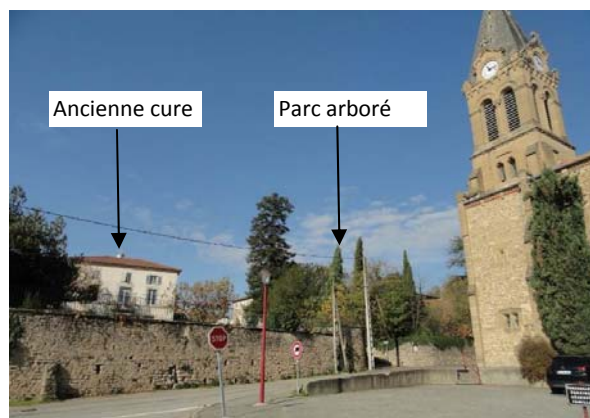
Il s'agit de protéger ces espaces afin d'éviter :

- d'une part, de dénaturer les caractéristiques architecturales de l'ancienne cure ;
- d'autre part, de compromettre les perspectives visuelles en vis-à-vis avec l'église sur cette bâtisse et le parc voisin, si ces espaces étaient urbanisés ;

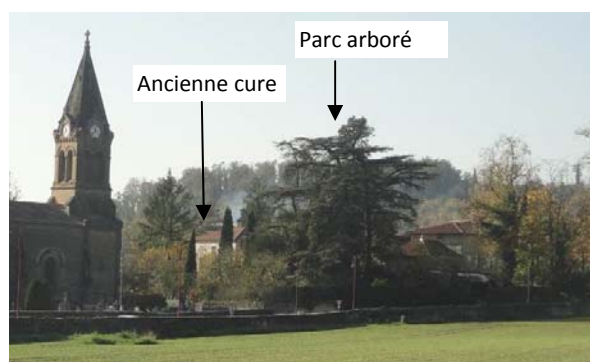
Façade Est de l'ancienne cure
et son jardin à l'avant
soutenu par un mur en pierres



Perspective commune
sur l'ancienne cure et son jardin,
le parc arboré au Nord
et l'église à l'Est



Vue depuis la rue Simon Chopin
vers l'église,
l'ancienne cure
et le parc arboré



✓ L'ancienne maison Barboyon, qui fait face au nouveau cœur de village, est une ancienne bâtisse, rénovée en appartements dans le cadre de la construction d'un nouveau quartier d'habitat.



Il s'agit de préserver l'espace vert, qui comprend 2 arbres, à l'avant de cette bâtisse. Outre son intérêt en tant qu'espace vert, il permet d'avoir une belle perspective sur la bâtisse depuis les axes principaux.

Il est donc proposé de protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (complétant ainsi les bâtiments patrimoniaux et abords déjà protégés à ce titre dans le PLU) :

- le bâtiment de l'ancienne cure ;
- le jardin à l'avant de l'ancienne cure et l'essentiel du parc arboré voisin (sur environ 8 m de largeur en façade sur la rue Penelon et l'impasse St-Pierre) ;
- l'espace vert avec deux arbres à l'avant de la maison Barboyon.

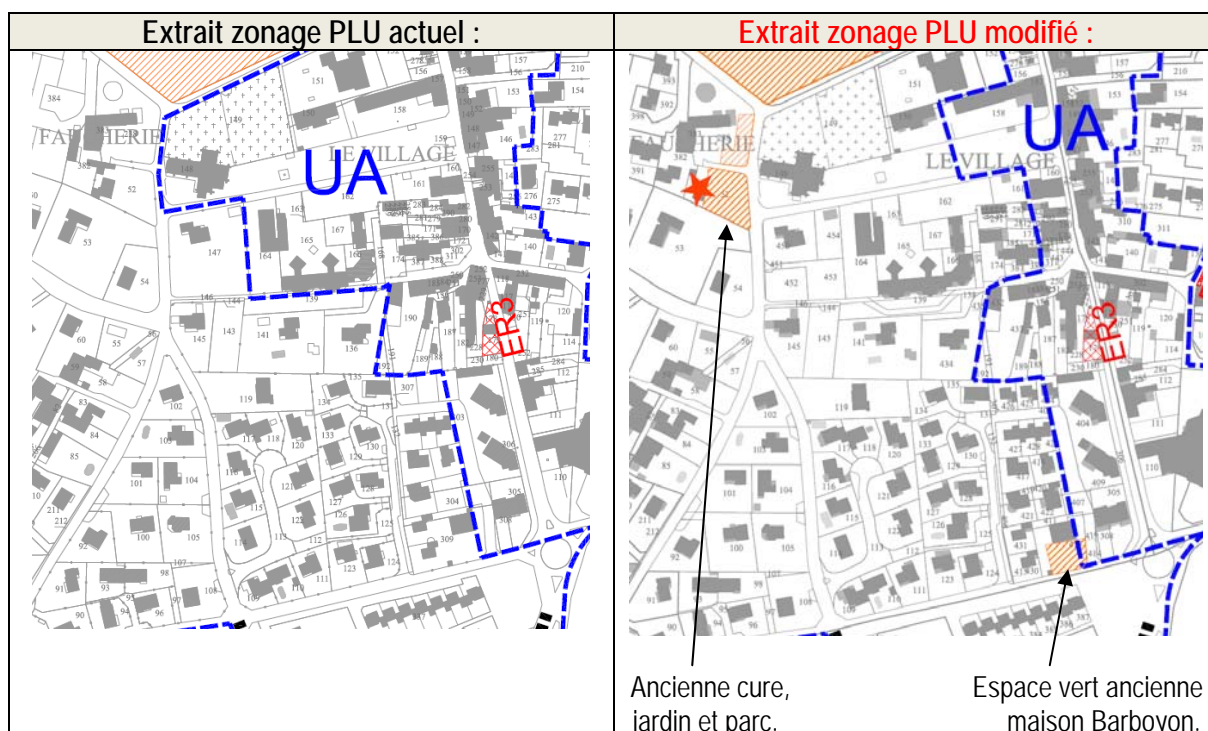
Il est également proposé de modifier les prescriptions applicables dans les espaces protégés aux abords des constructions, afin de :

- préciser que les arbres existants doivent y être préservés,
- autoriser les piscines, qui ne constituent pas des émergences dans le paysage et ne compromettent pas les vues sur les bâtiments d'intérêt.

3.2 Modification du PLU

> Modification du règlement graphique:

Le plan de zonage est modifié pour ajouter des protections au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur l'ancienne cure et ses abords, sur le parc arboré voisin et sur l'espace vert à l'avant de l'ancienne maison Barboyon :



> **Modification du règlement écrit :**

Modification du chapitre 9 des dispositions générales du règlement concernant les prescriptions applicables aux éléments protégés du patrimoine naturel, bâti ou paysager.

Extrait Règlement actuel DISPOSITIONS GENERALES

9 - ELEMENTS PROTÉGÉS DU PATRIMOINE NATUREL, BÂTI OU PAYSAGER

[...]

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En outre :

- pour les bâtiments patrimoniaux : toute intervention sur ces derniers devra respecter leurs caractéristiques architecturales. Leur démolition sera soumise à permis de démolir.
- pour les abords des bâtiments patrimoniaux et espaces verts identifiés : toute construction y est interdite et ils devront conserver un caractère d'espaces verts.

[...]

Extrait Règlement modifié DISPOSITIONS GENERALES

9 - ELEMENTS PROTÉGÉS DU PATRIMOINE NATUREL, BÂTI OU PAYSAGER

[...]

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En outre :

- pour les bâtiments patrimoniaux : toute intervention sur ces derniers devra respecter leurs caractéristiques architecturales. Leur démolition sera soumise à permis de démolir.
- pour les abords des bâtiments patrimoniaux et espaces verts identifiés : toute construction y est interdite, **à l'exception de piscine enterrée**, et ils devront conserver un caractère d'espaces verts. **Les arbres existants doivent être maintenus et, en cas de coupe pour des motifs sanitaires ou de sécurité, les arbres concernés devront être remplacés.**

[...]

4

MODIFICATION ET MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

4.1 Contexte, objectifs et motivations

> Mise à jour ou modification des emplacements réservés (ER) existants

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

- L'ER 15 pour l'élargissement du chemin des Berborins a été réalisé. Il peut donc être supprimé.
- L'ER 11 pour l'élargissement du chemin de Buffevent a été réalisé sur la partie sud. Il peut donc être réduit à la partie nord restant à élargir.

La **destination de l'ER1** destiné à l'extension des installations sports/loisirs dans la zone US doit être complétée. En effet, face à la nécessité d'ouvrir de nouvelles classes, la commune a prévu la construction d'une nouvelle école dans la partie nord de la zone Us. Le projet empiètera sur la partie nord-ouest de l'emplacement réservé n°1, dont l'objet sera donc complété.

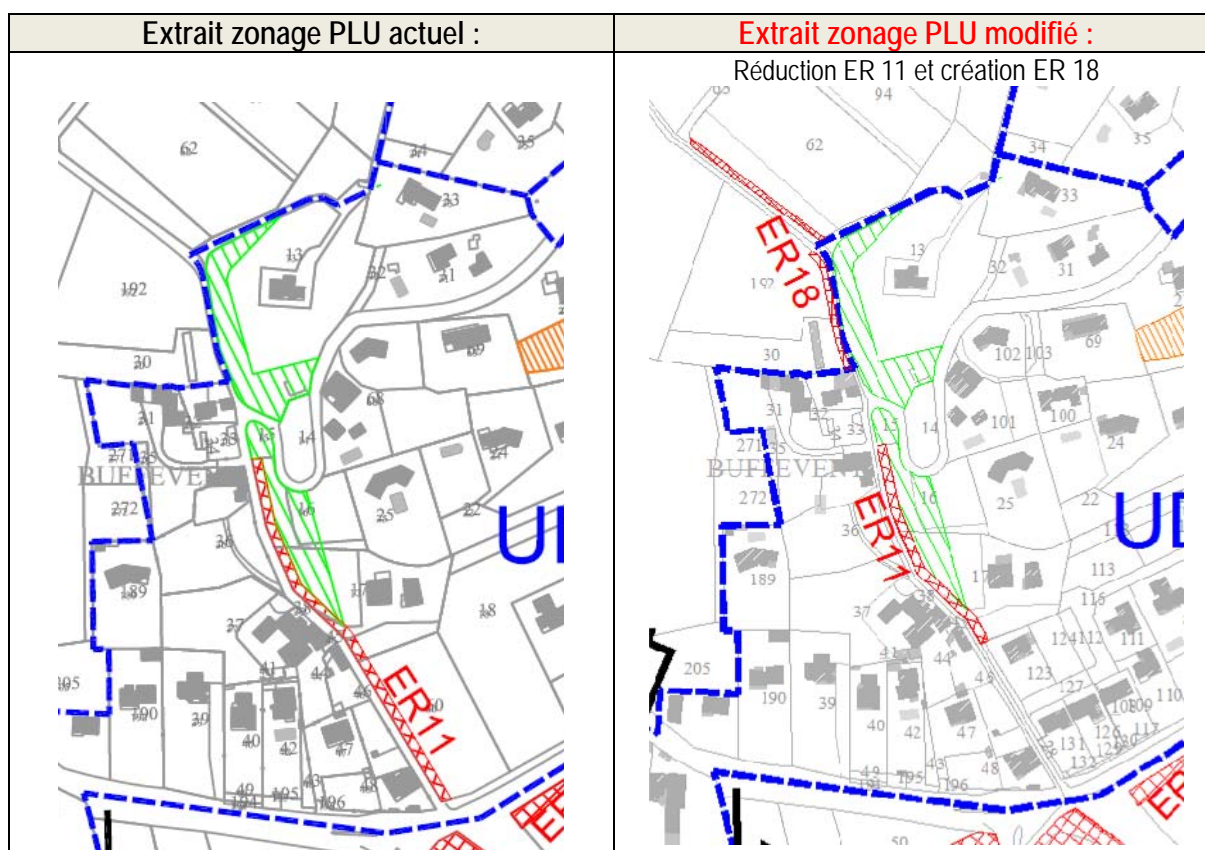
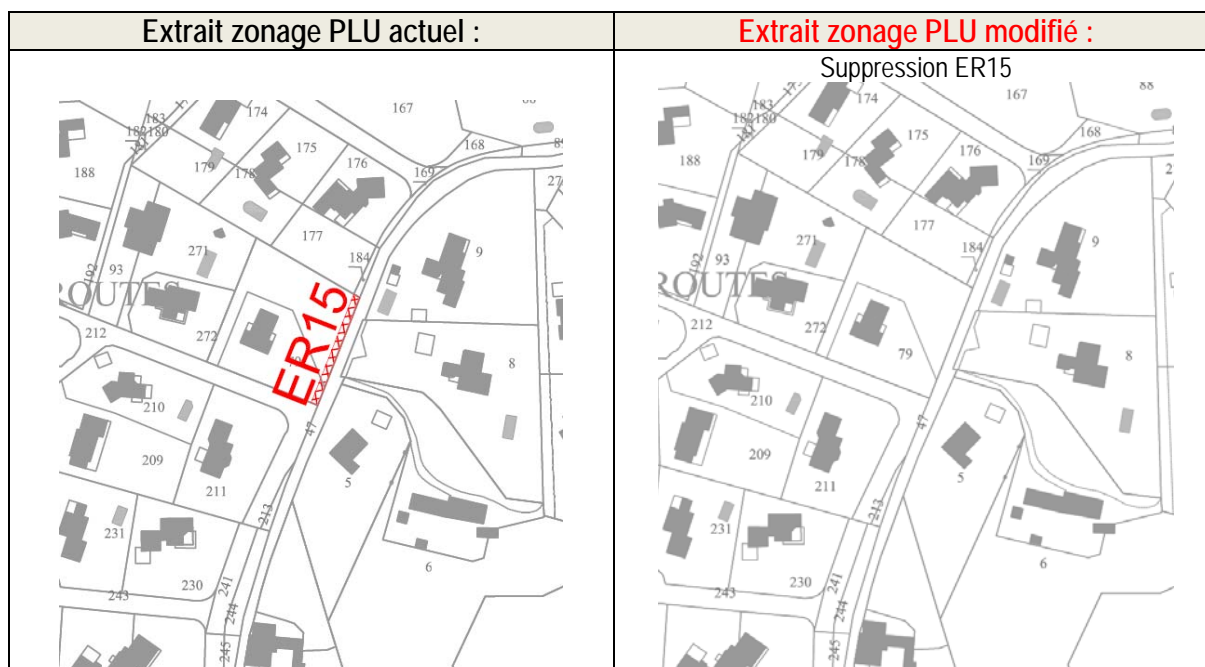
> Délimitation de nouveaux emplacements réservés

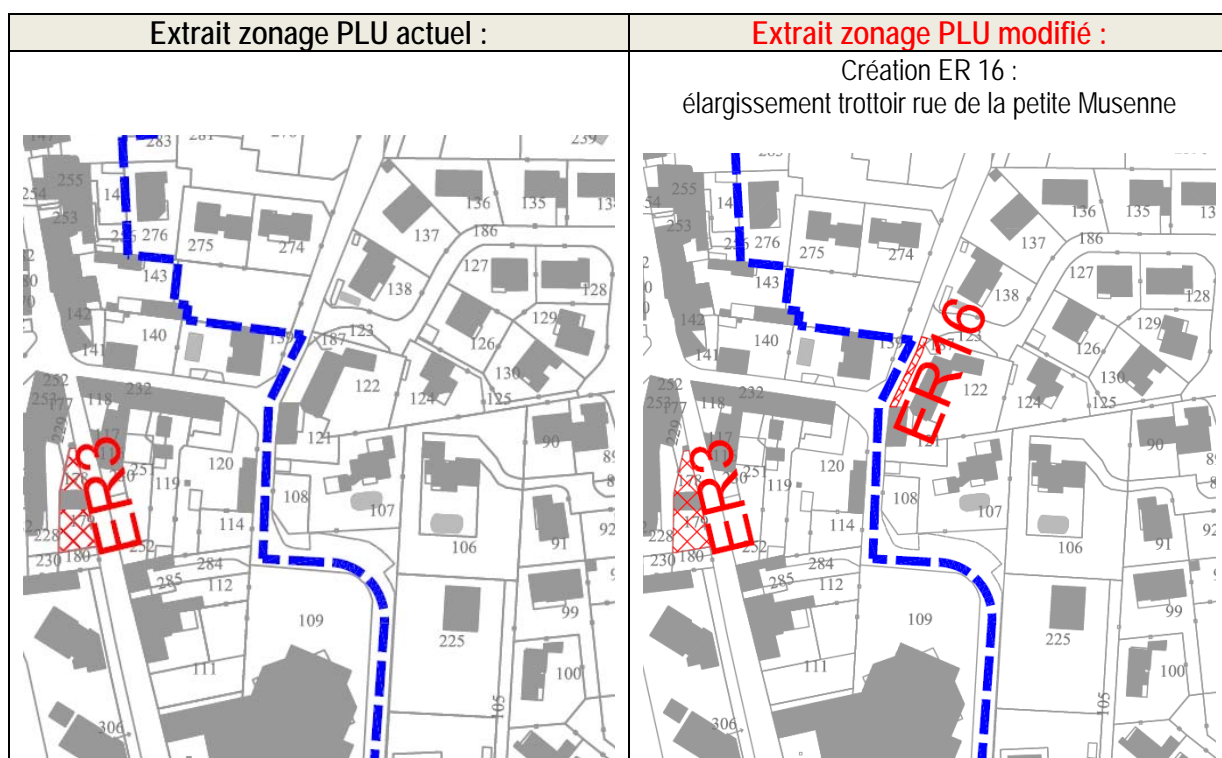
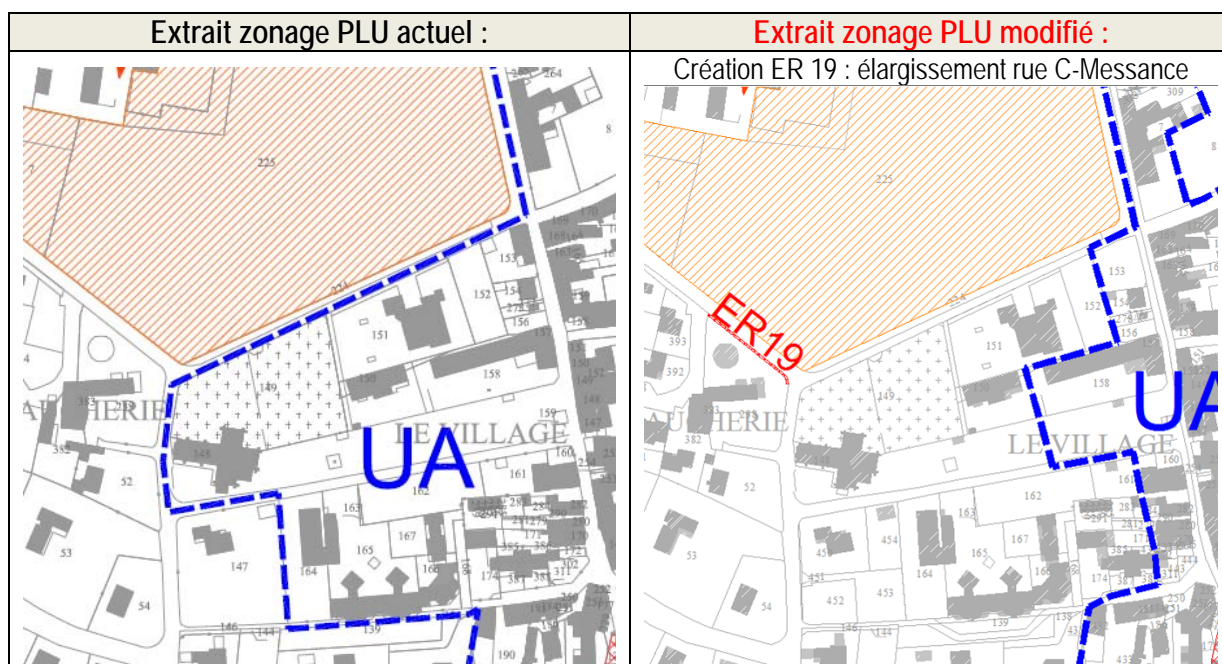
- **ER 16** : Pour l'élargissement du trottoir dans la rue de la petite Musenne au sud du débouché de la rue Cornillac.
- **ER 17** : Pour l'élargissement du trottoir dans la rue Penelon .
- **ER 18** : Pour l'élargissement du chemin de Buffevent au nord de son carrefour avec le chemin de Saint-Bressan. Il s'agit d'améliorer la visibilité et le croisement des véhicules sur ce chemin rural de plus en plus emprunté.
- **ER 19** : Pour l'élargissement de l'emprise publique de la rue Charles-Messance jusqu'au carrefour avec la rue Frédéric Penelon, afin de permettre l'élargissement du trottoir.



4.2 Modification du PLU

> Modification du règlement graphique:

✓ Le plan de zonage est modifié pour supprimer l'ER 15, réduire l'ER11 et ajouter les ER 16, 17, 18 et 19.





Extrait zonage PLU actuel :	Extrait zonage PLU modifié :
	<p data-bbox="906 257 1267 353">Création ER 17 : élargissement trottoir rue Penelon</p> 

✓La légende du règlement graphique est modifiée pour prendre en compte la suppression de l'ER 15 et la création des ER 16, 17, 18 et 19.


Légende actuelle :

EMPLACEMENTS RESERVES :

 <u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
ER1 Extension des installations sports/loisirs	Commune
ER2 Equipement public éducatif,culturel,sportif et/ou de loisirs	Commune
ER3 Création d'un cheminement piétonnier	Commune
ER4 Création d'une liaison piétonnière	Commune
ER5 Elargissement rue Ernest Mottin	Commune
ER6 Elargissement route des Sables	Commune
ER7 Aménagement du carrefour route de Triors/route de Châtillon	Commune
ER8 Elargissement Montée de la Garenne (partie Nord)	Commune
ER9 Détournement de la montée de Blache-Bourne	Commune
ER10 Elargissement allée des Chardonnerets	Commune
ER11 Elargissement du chemin de Buffevent	Commune
ER12 Aménagement Route des Chasses	Commune
ER13 Fin nouveau tracé chemin Berborins après la rue Asparagus	Commune
ER14 Elargissement de la voirie	Commune
ER15 Elargissement du chemin des Berborins	Commune

Légende modifiée :

EMPLACEMENTS RESERVES :

 <u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
ER1 Extension des installations sports/loisirs et école	Commune
ER2 Equipement public éducatif,culturel,sportif et/ou de loisirs	Commune
ER3 Création d'un cheminement piétonnier	Commune
ER4 Création d'une liaison piétonnière	Commune
ER5 Elargissement rue Ernest Mottin	Commune
ER6 Elargissement route des Sables	Commune
ER7 Aménagement du carrefour route de Triors/route de Châtillon	Commune
ER8 Elargissement Montée de la Garenne (partie Nord)	Commune
ER9 Détournement de la montée de Blache-Bourne	Commune
ER10 Elargissement allée des Chardonnerets	Commune
ER11 Elargissement du chemin de Buffevent	Commune
ER12 Aménagement Route des Chasses	Commune
ER13 Fin nouveau tracé chemin Berborins après la rue Asparagus	Commune
ER14 Elargissement de la voirie	Commune
ER15 <i>Supprimé (Modification 1)</i>	Commune
ER16 Elargissement trottoir rue de la petite Musenne	Commune
ER17 Elargissement trottoir rue Penelon	Commune
ER18 Elargissement du chemin de Buffevent	Commune
ER19 Elargissement rue Charles-Messance	Commune

5

ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

5.1 Contexte, objectifs et motivations

> Adaptation de la règle concernant l'implantation des constructions en zone UA

Le règlement de la zone UA impose une implantation des constructions à l'alignement des voies, sauf :

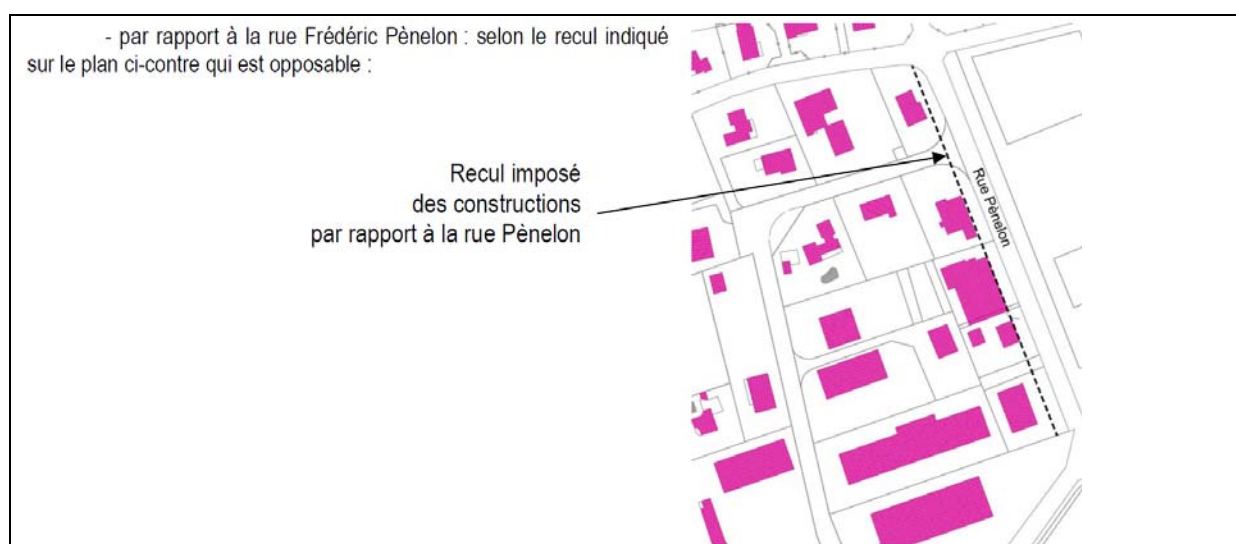
- pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non-respect.
- pour sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
- pour des raisons de sécurité.

Il est proposé d'ajouter 2 exceptions à cette règle :

- pour prendre en compte les terrains situés à l'angle de deux voies : dans ce cas l'alignement ne sera imposé que sur une des voies (la principale) ;
- pour permettre l'implantation de constructions au fond des parcelles : il sera précisé que l'alignement n'est imposé que pour les constructions implantées dans une bande de 15 m de profondeur à partir de la voie.

> Adaptation de la règle concernant l'implantation des constructions en zone Ui, le long de la rue Penelon

Dans cette partie de la rue en façade sur le nouveau cœur de village, le règlement impose une implantation des constructions selon le même recul que les constructions existantes. Cette implantation est précisée par un schéma figurant dans le règlement écrit :



Cette implantation correspond à un recul vis-à-vis de la voie publique d'environ 6 m.

Il est aujourd'hui proposé de permettre à ces constructions, qui sont pour la plupart des commerces, de réaliser des terrasses couvertes légères (type structure métallique et panneaux amovibles ou rétractables) dans cet espace de recul. Ces terrasses couvertes légères devront toutes s'implanter avec un retrait de 0,20 m vis-à-vis de l'alignement, afin de conserver une organisation structurée vis-à-vis de la rue.

En outre, pour obtenir une certaine harmonie sur cet espace face au cœur de village, des prescriptions seront imposées quant aux coloris et à l'aspect de ces structures.

> Complément à la règle concernant les accès en cas de division parcellaire en zones UA et UD

Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat, des divisions parcellaires sont parfois réalisées en créant autant d'accès que de lots, sans que la configuration des terrains ne nécessite cette multiplication des accès.

Cette situation conduit :

- à une succession d'accès sur les voies publiques, ce qui peut engendrer des problèmes de sécurité ;
- à la consommation inutile d'espace quand des voies d'accès parallèles sont réalisées.

Il est donc proposé de modifier le règlement des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA et UD) afin d'imposer la mutualisation de l'accès en cas de division parcellaire, sauf en cas de contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès pré-existant.

> Ajout d'une règle pour limiter la hauteur des déblais/remblais en zones UD, A et N

La zone UD, ainsi que les zones A et N comportant de nombreux secteurs pentus, il s'agit d'éviter la création de déblais ou remblais de hauteur trop importante, qui sont très préjudiciables à l'intégration paysagère des constructions et de leurs abords et qui engendrent souvent des problèmes dans la gestion des talus ainsi créés.

Il est donc proposé de limiter la hauteur des remblais à :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

En outre, lors de la création de remblais, les enrochements, qui ne permettent pas une bonne intégration paysagère, seront interdits.

> Adaptation de la règle concernant les façades des annexes en zones UA, UD et AUf

Dans les zones UA, UD et AUf, il est proposé d'assouplir la règle qui impose que les façades soient enduites (hormis pour les façades en pierres ou galets), pour les annexes de petite taille. Il s'agit d'autoriser, pour les annexes de surface inférieure à 20 m² (type abri de jardin), les structures préfabriquées, qui ne sont pas réalisées en maçonnerie et qui ne sont pas conçues pour être enduites.

> Adaptation de la règle concernant les clôtures en zones urbaines et à urbaniser

Il est proposé, dans les zones UA, UD, Ui, Us et AUf de modifier les règles concernant les clôtures sur 2 points :

- pour réglementer uniquement les clôtures en bordure de voies publiques ;
- pour autoriser les clôtures à claire-voie seule, sans changer la hauteur maximale autorisée. Ce mode de clôture est déjà autorisé, mais uniquement au-dessus d'un mur-bahut.

> Adaptation de la règle concernant les toitures en zone UA et UD

Dans les zones urbaines UA et UD, le règlement impose que les toitures soient revêtues de tuiles et que leur pente soit comprise entre 25 et 40 %. Pour les bâtiments d'intérêt collectif, qui nécessitent souvent des gabarits importants, ces dispositions s'avèrent trop contraignantes. Il est donc proposé de ne pas imposer le matériau de couverture, ni la pente pour les bâtiments d'intérêt collectif et des services publics.

> Adaptation de la règle concernant les panneaux photovoltaïques en toiture

Le règlement des zones UA, UD, AUf, A et N, prévoit que : 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.

Cette disposition doit être assouplie, afin d'autoriser les panneaux suivant la même pente que le toit, sans forcément qu'ils soient intégrés au toit proprement-dit. En effet, les dispositifs totalement intégrés ne favorisent pas l'installation sur bâti existant, car ils nécessitent des travaux importants et posent des problèmes en matière d'étanchéité.

> Précision de la règle concernant la hauteur maximale des bâtiments en secteurs UDh et UDha

Les secteurs UDh et UDha correspondent aux quartiers urbanisés excentrés par rapport au village (le sous-secteur UDha concernant les parties non desservies par l'assainissement collectif). Ces quartiers sont généralement implantés sur des coteaux et sont occupés par un habitat de type pavillonnaire.

Le règlement limite la hauteur maximale à 12 m et R+2 en zone UD (sauf pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics) et à 8 m en secteurs UDh et UDha.

Il est proposé de préciser que la hauteur est limitée à 8m et R+1 dans les secteurs UDh et UDha, afin de conserver la même typologie d'habitat que l'existant dans ces secteurs en coteaux, souvent visibles de loin.

> Précision de la règle applicable dans les espaces boisés protégés

Il s'agit de préciser que dans ces espaces boisés protégés au titre de l'article L.153-19 ou L.153-23, dont le caractère boisé doit être maintenu, l'aménagement d'un chemin d'accès à une parcelle constructible sera possible. L'objectif étant d'éviter l'enclavement de certains terrains.

> Compléter les caractéristiques de la zone Us

La zone Us est la zone située à l'entrée sud-est du village où sont implantées une grande partie des équipements de sports et loisirs de la commune. Un espace de stationnement situé directement face au cœur de village a également récemment été réalisé au nord de la zone. Un parc urbain à l'interface avec la zone d'habitat au nord y est en projet.

La zone comprend 2 emplacements réservés :

- ER1 pour l'extension des installations de sports et loisirs
- ER2 pour des équipements publics éducatifs, culturels et de sport et loisirs.

Dans cette zone Us sont autorisés tous les équipements d'intérêt collectif, en cohérence avec le PADD qui prévoit que le PLU anticipe les besoins en équipements collectifs.

Comme il l'a été expliqué au-dessus, une nouvelle école est en projet dans la partie nord-ouest de la zone Us, en partie sur l'emplacement réservé n°1.

Il est proposé de compléter les caractéristiques de la zone Us, qui sont présentées en préambule au règlement de la zone, afin d'ajouter les équipements éducatifs, comme le prévoient les emplacements réservés et le PADD.

5.2 Modification du PLU

> Modification du règlement écrit du PLU

✓ Modification du II.1 du règlement de la zone UA concernant l'implantation des constructions

Extrait Règlement actuel zone UA

II. 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et places, SAUF :
 - pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non-respect.
 - pour sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
 - pour des raisons de sécurité.

[...]

Extrait Règlement modifié zone UA

II. 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et places, SAUF :
 - pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non-respect.
 - lorsque le terrain du projet est à l'angle de deux voies, l'alignement n'est imposé que sur l'une des voies (la principale le cas échéant).
 - pour sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
 - pour des raisons de sécurité.

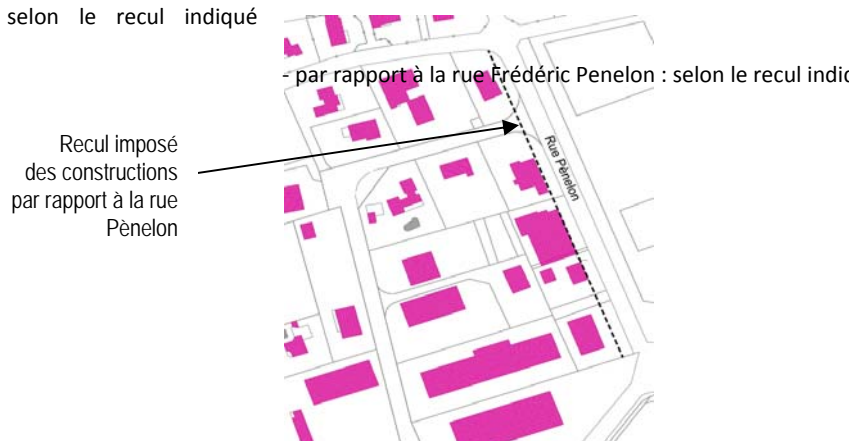
[...]

✓ Modification du II.1 du règlement de la zone Ui concernant l'implantation des constructions

Extrait Règlement actuel zone Ui

II. 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées :
 - par rapport à la RD52 (route de Romans) : en retrait d'au moins 15 m de l'axe et 10 m de l'alignement.
 - par rapport à la rue Frédéric Penelon : selon le recul indiqué sur le plan ci-contre qui est opposable :



SAUF : pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;
[...]

Extrait Règlement modifié zone Ui

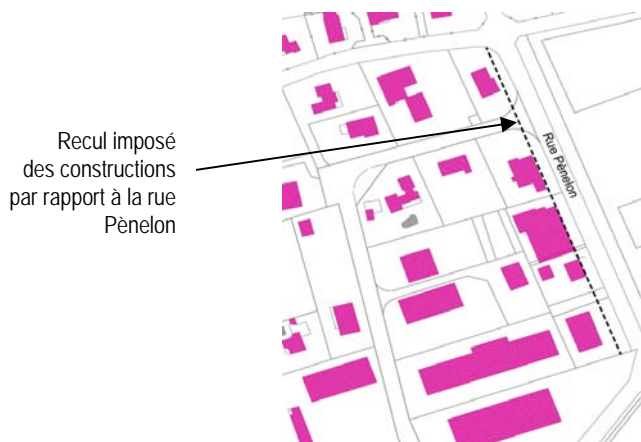
II. 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la RD52 (route de Romans) : en retrait d'au moins 15 m de l'axe et 10 m de l'alignement.

- par rapport à la rue Frédéric Penelon : selon le recul indiqué sur le plan ci-contre qui est opposable.

Toutefois ce recul ne s'applique pas aux terrasses couvertes, dans la mesure où elles sont réalisées sous forme de structures légères avec côtés et toits rétractables ou mobiles et respecteront les coloris suivants : gris anthracite pour la structure et beige ou écru ou taupe ou gris pour les panneaux rétractables. Ces terrasses couvertes devront être implantées avec un retrait fixé à 0,20 m vis-à-vis de l'alignement de la voie publique.



SAUF : pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;
[...]

✓ Modification du IV.2 du règlement des zones UA et UD concernant les accès en cas de division parcellaire.

Extrait Règlement actuel zone UA

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle où il présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique, sauf cas d'impossibilité technique.

Extrait Règlement modifié zone UA

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle où il présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique, sauf cas d'impossibilité technique.

En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé pour les parcelles issues de la division et la parcelle d'origine, sauf contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès pré-existant.

Extrait Règlement actuel zone UD

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle où il présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique). Les trapèzes de dégagement existants doivent être conservés.

Extrait Règlement modifié zone UD

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle où il présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique). Les trapèzes de dégagement existants doivent être conservés.

En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé pour les parcelles issues de la division et la parcelle d'origine, sauf contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès pré-existant.

✓ Modification du II.2 du règlement des zones UD, A et N concernant l'adaptation des constructions à la pente.

Extrait Règlement actuel zone UD

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

[...]

Extrait Règlement modifié zone UD

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Dans le cas d'un terrain en pente, adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement.. La hauteur des remblais ne peut dépasser :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

[...]

Extrait Règlement actuel zone A**II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

[...]

Pour les constructions nouvelles ou extensions autorisées**Implantation :**

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Terrain plat ou en pente très faible : le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

- Terrain en pente : adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement.

[...]

Extrait Règlement modifié zone A**II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

[...]

Pour les constructions nouvelles ou extensions autorisées**Implantation :**

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Terrain plat ou en pente très faible : le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

- Terrain en pente : adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement.

Sauf pour les constructions à usage agricole, la hauteur des remblais ne peut dépasser :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

[...]

Extrait Règlement actuel zone N**II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

[...]

Pour les constructions nouvelles ou extensions autorisées**Façades**

[...]

Extrait Règlement modifié zone N**II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

[...]

Pour les constructions nouvelles ou extensions autorisées

Dans le cas d'un terrain en pente, adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement.. La hauteur des remblais ne peut dépasser :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

Façades

[...]

- ✓ Modification du II.2 du règlement des zones UA, UD et AUf concernant les façades des annexes.

Extrait Règlement actuel zones UA - UD - AUf

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

[...]

Façades :

- sauf pour les pierres ou galets apparents, les façades devront être enduites.

[...]

Extrait Règlement modifié zones UA - UD - AUf

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

[...]

Façades :

- sauf pour les pierres ou galets apparents, les façades devront être enduites. **Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol préfabriquées ne sont pas concernées.**

[...]

- ✓ Modification du II.2 du règlement des zones UA, UD, Ui, US et AUf concernant les clôtures.

Extrait Règlement actuel zones UA - UD - Ui - AUf

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 2 m.

- soit d'un mur plein enduit ou pierres d'une hauteur maximum de 1,60 m.

- soit d'un mur bahut enduit ou pierres de 0,40 m au maximum surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage, le tout ne pouvant dépasser 2 m.

[...]

Extrait Règlement modifié zones UA - UD - Ui - AUf

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure de voies publiques seront constituées :

- soit d'un grillage simple **ou d'une clôture à claire-voie**, d'une hauteur maximale de 2 m.

- soit d'un mur plein enduit ou pierres d'une hauteur maximum de 1,60 m.

- soit d'un mur bahut enduit ou pierres de 0,40 m au maximum surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage, le tout ne pouvant dépasser 2 m.

[...]

Extrait Règlement actuel zone US**II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

[...]

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple.
- soit d'un mur plein enduit ou pierres d'une hauteur maximum de 1,60 m.
- soit d'un mur bahut enduit ou pierres de 0,40 m au maximum surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage, le tout ne pouvant dépasser 2 m.

Les grilles ou filets autour des installations sportives ne sont pas soumis à ces règles.

[...]

Extrait Règlement modifié zone US**II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

[...]

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure de voies publiques seront constituées :

- soit d'un grillage simple **ou d'une clôture à claire-voie.**
- soit d'un mur plein enduit ou pierres d'une hauteur maximum de 1,60 m.
- soit d'un mur bahut enduit ou pierres de 0,40 m au maximum surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage, le tout ne pouvant dépasser 2 m.

Les grilles ou filets autour des installations sportives ne sont pas soumis à ces règles.

[...]

✓ Modification du II.2 du règlement des zones UA et UD concernant les toitures.

Extrait Règlement actuel zones UA - UD**II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

[...]

Toitures :

- doivent être revêtues de tuiles de couleur nuancée de type plein ciel, vieux toit ou similaire, soit des teintes allant du ocre rouge orangé, rose silvacane au dune sable, sauf toiture végétalisée. Les teintes ardoise et/ou brune sont interdites.
- pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée et toiture des annexes.
- pas de chien assis.

[...]

Extrait Règlement modifié zones UA - UD**II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

[...]

Toitures :

- doivent être revêtues de tuiles de couleur nuancée de type plein ciel, vieux toit ou similaire, soit des teintes allant du ocre rouge orangé, rose silvacane au dune sable, sauf toiture végétalisée. Les teintes ardoise et/ou brune sont interdites.
- pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée et toiture des annexes.

Les dispositions précédentes concernant la couverture et la pente des toitures ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt collectifs ou des services publics.

- pas de chien assis.

[...]

✓ Modification du II.2 du règlement des zones UA, UD, AUf, A et N concernant les panneaux solaires.

Extrait Règlement actuel zones UA - UD - AUf -

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

Extrait Règlement modifié zones UA - UD - AUf -

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit **ou posés sur la toiture selon la même pente que celle-ci**. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

Extrait Règlement actuel zone A

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

Pour tous les types de constructions :

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

[...]

Extrait Règlement modifié zone A

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

Pour tous les types de constructions :

- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture **ou posés sur la toiture selon la même pente que celle-ci**, afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

[...]

Extrait Règlement actuel zone N

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

Pour les constructions nouvelles ou extensions autorisées :

Toitures

[...]

- 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.

[...]

Extrait Règlement modifié zone N

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

Pour les constructions nouvelles ou extensions autorisées :

Toitures

[...]

- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture **ou posés sur la toiture selon la même pente que celle-ci**, afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.

[...]

- ✓ Modification du II.1 du règlement de la zone UD concernant la hauteur maximale.

Extrait Règlement actuel zone UD

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- Dans l'ensemble de la zone, en dehors des secteurs UDh et UDha, la hauteur des constructions est limitée à :
 - 12 m et R+2.
 - 14 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans les secteurs UDh et UDha, la hauteur des constructions est limitée à 8 m.

[...]

Extrait Règlement modifié zone UD

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- Dans l'ensemble de la zone, en dehors des secteurs UDh et UDha, la hauteur des constructions est limitée à :
 - 12 m et R+2.
 - 14 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans les secteurs UDh et UDha, la hauteur des constructions est limitée à 8 m **et R+1.**

[...]

- ✓ Modification du 9 des dispositions générales du règlement concernant les éléments protégés.

Extrait Règlement actuel DISPOSITIONS GENERALES

9 - ELEMENTS PROTÉGÉS DU PATRIMOINE NATUREL, BÂTI OU PAYSAGER

[...]

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En outre :

[...]

- pour les éléments boisés ou les haies : ils doivent conserver leur caractère de boisement ou de haie, les arbres existants doivent être maintenus et, en cas de coupe pour des motifs sanitaires ou de sécurité, les arbres concernés devront être remplacés. Cependant les coupes et travaux sylvicoles y sont autorisés sous réserve de rétablir un état boisé satisfaisant dans le cas où la génération naturelle serait défailante.

Extrait Règlement modifié DISPOSITIONS GENERALES

9 - ELEMENTS PROTÉGÉS DU PATRIMOINE NATUREL, BÂTI OU PAYSAGER

[...]

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En outre :

[...]

- pour les éléments boisés ou les haies : ils doivent conserver leur caractère de boisement ou de haie, les arbres existants doivent être maintenus et, en cas de coupe pour des motifs sanitaires ou de sécurité, les arbres concernés devront être remplacés. Cependant les coupes et travaux sylvicoles y sont autorisés sous réserve de rétablir un état boisé satisfaisant dans le cas où la génération naturelle serait défailante. **Est également autorisé l'aménagement d'un accès à une parcelle constructible.**

- ✓ Modification des caractéristiques du règlement de la zone US.

Extrait Règlement actuel zone US

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux équipements collectifs à vocation culturelle, de sports et de loisirs.

Extrait Règlement modifié zones UA - UD

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux équipements collectifs à vocation **éducative**, culturelle, de sports et de loisirs.

6

MODIFICATIONS DES OAP

6.1 Contexte, objectifs et motivations

6.1.1 Adaptation de l'OAP N°2

Cette OAP concerne un secteur dont la mutation vers l'habitat est ainsi préparée. Il s'agit d'un secteur situé à l'entrée sud du village, face à la maison de retraite, sur lequel sont implantés un ancien poulailler et un petit hangar. L'ancien poulailler est utilisé depuis plusieurs années par une menuiserie, dont la cessation d'activité n'est pas prévue à court terme.

Les orientations d'aménagement concernant ce secteur ont pour objectif de préparer sa conversion vers de l'habitat qualitatif et dense.

C'est pourquoi :

- d'une part l'urbanisation de ce secteur de la zone UD est conditionnée à la démolition des anciens bâtiments.
- d'autre part, les orientations d'aménagement visent à organiser la desserte et l'organisation des constructions de manière à présenter un front bâti qualitatif depuis la route des Chasses.



Ce secteur proche de tous les services et équipements communaux est propice à une certaine densité, ce qui motive les formes urbaines variées demandées dans les orientations d'aménagement, avec entre autres des logements collectifs ou intermédiaires.

> Une adaptation pour permettre des logements en R+2 en façade sur la voie départementale

Les orientations d'aménagement du PLU actuel limitent la hauteur des constructions admises dans la zone à du R+1, alors que le règlement de la zone UD permet des hauteurs jusqu'à R+2.

Si cette limite à R+1 se justifie dans la partie sud du secteur, entourée d'habitations en R+1, il serait pertinent de permettre du R+2 dans la partie Nord, qui longe la route des Chasses et qui est proche du cœur de village et de ses immeubles en R+2.

Il est donc proposé de modifier l'OAP concernant ce secteur pour autoriser des logements jusqu'en R+2, uniquement dans la partie Nord du secteur, le long de la route des Chasses.

6.1.2 Instauration d'une OAP n°3 pour l'ancien bâtiment industriel à démolir

Comme il l'a été présenté au point 2.1.2 de la présente notice, un bâtiment de type industriel se trouve désaffecté suite aux dégâts importants qu'il a subi lors d'un épisode de grêle et doit être démoli.

Compte tenu de l'emplacement de ce bâti, face au cœur de village, le long de la RD52 et dans le prolongement des commerces de la rue Penelon, la commune souhaite privilégier une construction plus qualitative pour cette entrée de village.

Un projet mixte comprenant de l'habitat collectif et des commerces et services est ainsi envisagé sur ce tènement. C'est pourquoi le terrain concerné sera intégré à la zone UD.



En complément avec ce classement en zone UD, il est proposé d'instaurer une orientation d'aménagement sur ce secteur stratégique afin de :

- garantir une mixité des fonctions en prévoyant de l'habitat et des commerces et services ;
- proposer une implantation commerciale dans le prolongement des commerces existants de part et d'autre de la rue Penelon ;
- programmer des logements de type collectif en R+2 maximum, afin de rester en cohérence avec l'habitat récent du cœur du village tout proche ;
- intégrer la desserte piétonne du secteur aux itinéraires piétons publics périphériques, existants et en projet ;
- structurer l'implantation du bâti par rapport au tissu urbain existant.

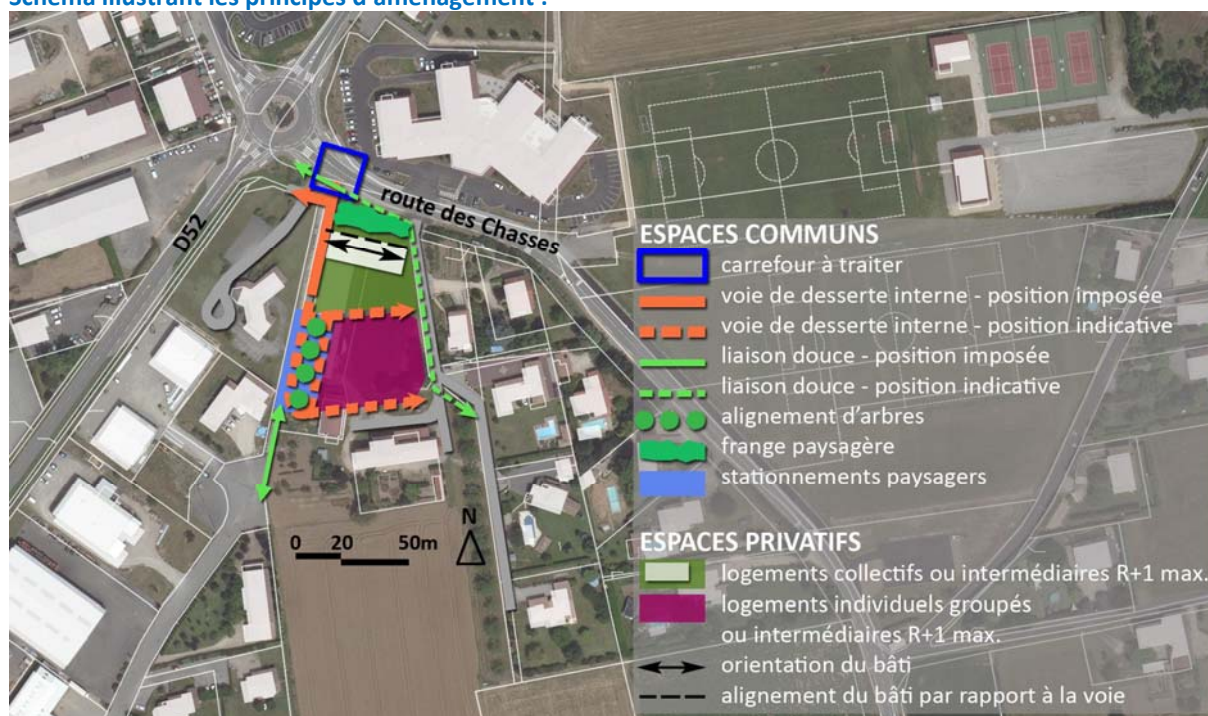
6.2 Modification du PLU

> Modification des Orientations d'aménagement et de Programmation du PLU

✓ Modification de l'OAP n°2, concernant le secteur en mutation en zone UD.

Extrait OAP actuelles : OAP n°2

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



Orientations : logements attendus

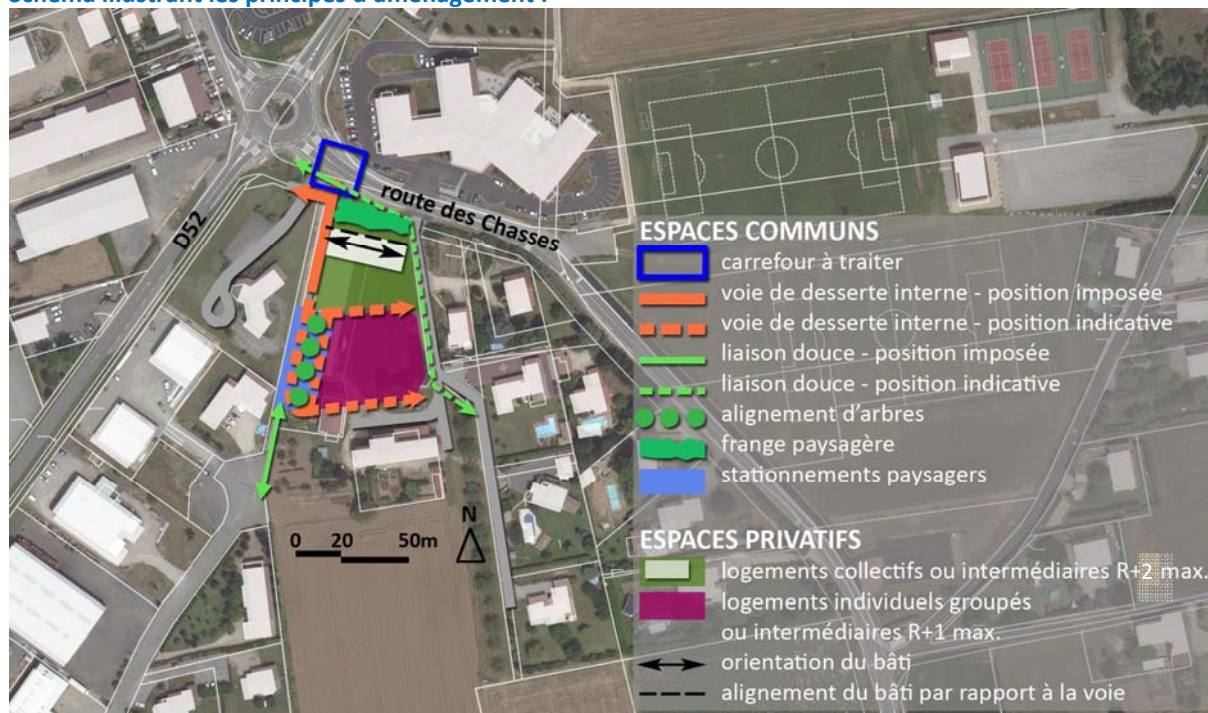
La zone devra accueillir **au moins 14 logements avec :**

- des logements collectifs ou intermédiaires en R+1 en façade et parallèlement à la route des Chasses.
- des logements groupés ou intermédiaires en R+1 maximum à l'arrière.

En outre, le règlement graphique impose qu'au moins 20% du programme de logements de ce secteur soit affecté à des logements sociaux.

Extrait OAP modifiées : OAP n°2

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



Orientation : logements attendus

La zone devra accueillir **au moins 14 logements avec :**

- des logements collectifs ou intermédiaires en R+1 **au moins et R+2 au maximum** en façade et parallèlement à la route des Chasses.
- des logements groupés ou intermédiaires en R+1 maximum à l'arrière.

En outre, le règlement graphique impose qu'au moins 20% du programme de logements de ce secteur soit affecté à des logements sociaux.

✓ Ajout d'une OAP n°3, concernant l'ancien tènement industriel reclassé en zone UD.

Extrait OAP modifiées : OAP n°3 ajoutée

3- OAP n°3 : Ancien tènement industriel en zone UD

3.1 Description générale

Le site se situe à l'entrée sud-ouest du village face au cœur de village, le long de la RD52 (route de Romans) et dans le prolongement des commerces de la rue Penelon. Il comprend un ancien bâtiment industriel endommagé par la grêle.

Enjeux :

Il s'agit de préparer la mutation de ce secteur pour un programme mixte de commerces, services et d'habitat.



3.2 Orientations d'aménagement

3.2.1 Orientation : logements attendus et mixité fonctionnelle

La zone devra accueillir **au moins 20 logements de type collectif ou intermédiaire en R+2 au maximum.**

En outre, au moins 10% de la surface de plancher de l'opération de construction devra être destinée à la réalisation de commerces et/ou services.

3.2.2 Orientation : voiries et déplacements

▪ Accès et desserte

Les accès véhicules seront réalisés depuis la rue Pierre Charignon à l'ouest pour l'habitat. Un accès véhicule depuis la route de Romans (RD52) sera possible pour les commerces et services.

▪ Cheminements pour mode doux

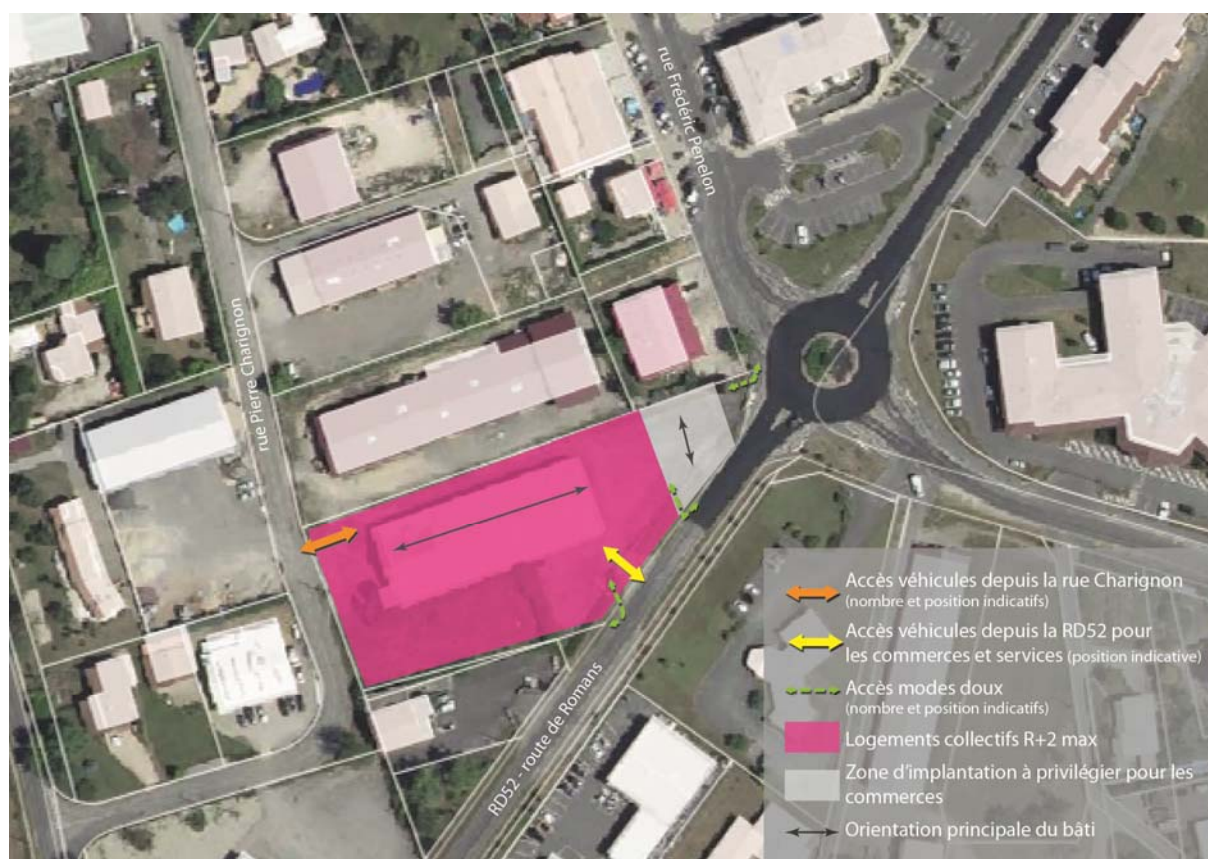
L'opération devra prévoir des connexions avec le cheminement public existant sur la rue Penelon à l'Est et celui en projet sur la route de Romans au Sud-Est.

3.2.3 Orientation : paysage - environnement

La qualité architecturale de l'opération ainsi que l'implantation des constructions contribueront à une intégration qualitative de ce nouvel ensemble bâti dans le paysage urbain.

Les volumes seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à la rue Penelon.

Schéma illustrant les principes d'aménagement :



7

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

7.1 Sur la consommation foncière

> Adaptations des limites du zonage entre zones urbaines : **incidence neutre**.

L'intégration de secteurs de la zone UA en zone UD concerne des surfaces très limitées et pour la plupart des terrains déjà bâtis. Donc, même s'il a pour conséquence d'imposer un retrait minimal de 3 m vis-à-vis des voies sur ces terrains, la faible surface disponible impactée engendre une incidence très faible en la matière.

La modification de la limite entre zone UA et Ui permettra la réutilisation pour l'habitat collectif d'un ancien tènement industriel désaffecté et aura donc une incidence positive

Le décalage de la limite entre zone UD et Us est sans incidence.

> Compléments aux protections du paysage : **incidence très limitée**, car ne sont protégés que des espaces de taille réduite correspondant à des parcs ou jardins existants, attenants à des constructions à usage d'habitation.

> Mise à jour des emplacements réservés : **incidence neutre** sur la consommation foncière, la création de nouveaux emplacements réservés ne concernant que des élargissements très ponctuels et très limités de voies, en vue d'améliorer la sécurité des piétons ou des véhicules.

> Adaptations du règlement écrit : la plupart des adaptations n'auront aucune incidence sur la consommation foncière. La règle ajoutée pour imposer la mutualisation des accès en cas de division parcellaire aura plutôt une incidence positive sur la consommation foncière.

> Adaptation des OAP: **incidence positive** dans la mesure où :

- la modification de l'OAP n°2 vise à permettre de l'habitat en R+2 sur une partie jusque là limitée à du R+1 ;

- l'instauration de l'OAP n°3 vise à programmer de l'habitat collectif relativement dense sur ce secteur proche du cœur de village.

Le projet de modification aura donc une incidence neutre à positive sur la consommation foncière.

7.2 Sur l'agriculture

- > Adaptations des limites du zonage entre zones urbaines : **aucune incidence**.
- > Compléments aux protections du paysage : **aucune incidence**.
- > Mise à jour des emplacements réservés : seule la création de l'emplacement réservé n°18 pour l'élargissement d'une voie communale concerne un espace agricole. **L'incidence sur l'agriculture sera néanmoins extrêmement limitée**, l'élargissement concernant un linéaire de moins de 200 m sur une largeur limitée.
- > Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence**.
- > Adaptation des OAP: **aucune incidence**.

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

7.3 Sur les milieux naturels

- > Adaptations des limites du zonage entre zones urbaines : **aucune incidence** sur les milieux naturels, s'agissant de zones déjà constructibles et situées en dehors de secteurs à enjeu naturaliste identifié.
- > Compléments aux protections du paysage : **incidence neutre voire positive** en protégeant de nouveaux espaces verts.
- > Mise à jour des emplacements réservés : seule la création de l'emplacement réservé n°18 pour l'élargissement d'une voie communale concerne un espace agricole. **L'incidence sur les milieux naturels sera néanmoins extrêmement limitée**, l'élargissement concernant un linéaire de moins de 200 m sur une largeur réduite, en dehors de secteurs à enjeu naturaliste identifié.
- > Adaptations du règlement écrit : **incidence neutre**.
- > Adaptation des OAP: **incidence neutre**.

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

7.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Les points concernés par la modification n'entraînent directement ou indirectement aucune modification notable sur les eaux superficielles et souterraines ;

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

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

- > Adaptations des limites du zonage entre zones urbaines : **incidence neutre voire positive**, s'agissant de mieux prendre en compte le contexte urbain.
- > Compléments aux protections du paysage : **incidence neutre**
- > Mise à jour des emplacements réservés : **incidence positive**, la création de nouveaux emplacements réservés concernant des élargissement ponctuels de voies, afin d'améliorer la sécurité des piétons ou des véhicules.
- > Adaptations du règlement écrit : **incidence neutre**.
- > Adaptation des OAP: **incidence neutre**.

Il faut noter que la prise en compte des risques dans le PLU n'est pas modifié par la présente modification.

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

7.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

- > Adaptations des limites du zonage entre zones urbaines : **incidence neutre, voire positive**. L'intégration en zone UD d'un tènement industriel désaffecté pour permettre sa mutation vers l'habitat et le commerce permettra d'améliorer la qualité urbaine de cette entrée de village.
- > Compléments aux protections du paysage : **incidence positive** s'agissant de protéger et mettre en valeur des éléments du patrimoine et du paysage communal.
- > Mise à jour des emplacements réservés : **incidence neutre**.
- > Adaptations du règlement écrit : les adaptations apportées pour favoriser l'intégration des constructions à la pente vont avoir une **incidence positive**. Les autres modifications du règlement auront **une incidence neutre**.
- > Adaptation des OAP: **incidence neutre**.

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

7.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

- Les points concernés par la modification n'entraînent directement ou indirectement aucune 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.

8

LES PIECES MODIFIEES DU PLU

8.1 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.

Orientations d'aménagement : L'OAP n°2 est modifiée et une OAP n°3 est ajoutée. L'OAP n°2 sera donc à remplacer et l'OAP n°3 à ajouter dans les orientations d'aménagement actuelles.

Règlement : Les pages modifiées du règlement seront à remplacer dans le règlement du PLU actuel.

8.2 Pièces graphiques modifiées

Les documents graphiques du règlement modifiés composent le volet n° 4 du présent dossier de mise en compatibilité. Il seront à substituer aux plans de zonage actuels.