

Modification simplifiée n° 1

1. Projet et exposé des motifs

10 juillet 2020

Le Maire, Bernard Jullien

Sommaire

Modification simplifiée du PLU.....	4
Le contenu de la modification	5
1. Ajustement de l'OAP centre bourg	5
2. Réduction de 2 emplacements réservés pour équipement public (et création de secteurs Nj).....	6
3. Constructions destinées à l'accueil du public en secteur Nl.....	8
4. Prise en compte des corridors écologiques au règlement écrit.....	8
5. Précisions concernant les annexes aux constructions.....	8
6. Réparation d'erreurs techniques	9
Synthèse des incidences.....	9

Modification simplifiée du PLU

La Procédure de modification simplifiée ne peut répondre qu'aux objectifs suivants :

- Majorations des possibilités de construire prévues à l'article L. 151-28 :
 - Augmentation jusqu'à 20% des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
 - Augmentation jusqu'à 50% des règles de densité pour le logement social ;
 - Augmentation jusqu'à 30% des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
 - Augmentation jusqu'à 30% des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.
- Rectification d'une erreur matérielle
- Modifications autres que :
 - Majoration de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - Diminution des possibilités de construire
 - Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Le contenu de la modification

1. Ajustement de l'OAP centre bourg

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est reprise pour compléter l'approche « commerces et services » dans le secteur de l'église et du Foyer Montagnon où se concentrent aujourd'hui les implantations, et y reporter une obligations d'implantation en RdC pour accompagner et renforcer cette dynamique.

Plus à l'ouest, cette obligation est supprimée, mais les implantations de commerces et de services y restent admises.

Est également pris en compte un projet de parking communal en cours derrière le Foyer Montagnon.

L'expression graphique et écrite de l'OAP est ajustée : la mention du périmètre de chaufferie communale éventuelle est supprimée, car cette éventualité n'est qu'à long terme, mais elle reste mentionnée dans le volet énergie de l'OAP.

Ces adaptations ne remettant pas en cause les objectifs de centralité, les capacités de constructions et le volet environnemental de l'OAP.

Une action spécifique de concertation avec la population pourra être conduite préalablement à la mise en œuvre des projets.

2. Réduction de 2 emplacements réservés pour équipement public (et création de secteurs Nj)

La commune souhaite réduire 2 emprises réservées à des équipements publics, ces réductions ne compromettant pas leur réalisation :

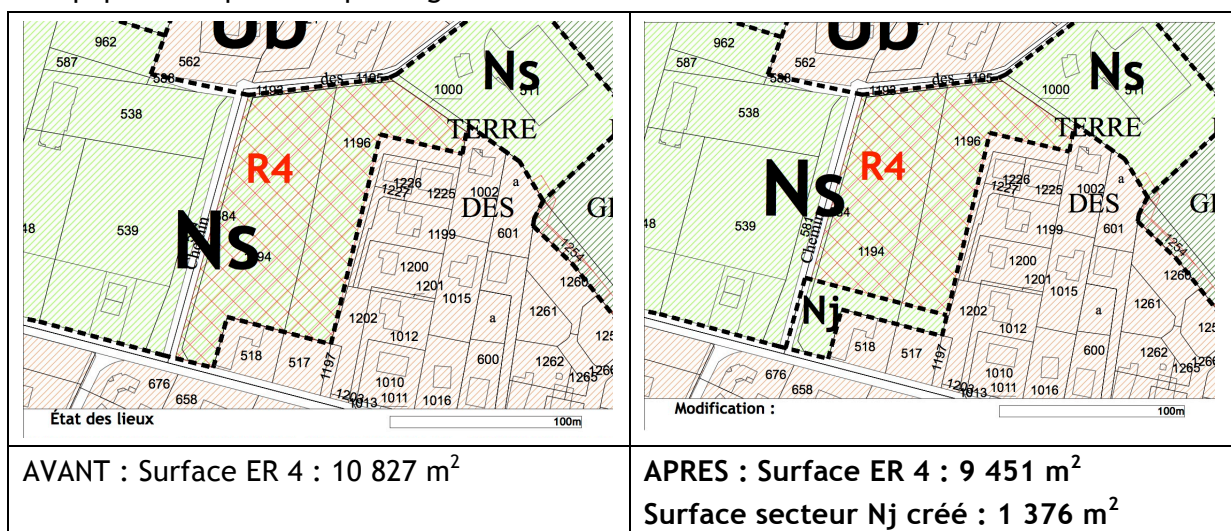
- ER 4, pour équipements de sport et parking
- ER 14, pour réalisation de parking, square et voie d'accès au cimetière

Ces réductions remettent en cause le classement Ns, qui devient inapproprié pour des terrains non destinés à un équipement public et amènent à préciser la destination de l'ER 3. Aussi :

- il est proposé de classer Nj (j comme jardin) pour laisser des possibilités de valorisation de ces espaces proches d'habitations en restant en cohérence avec la préservation d'une « coupure paysagère ».
- Le R3 devient « Cimetière, extension et accès parking »

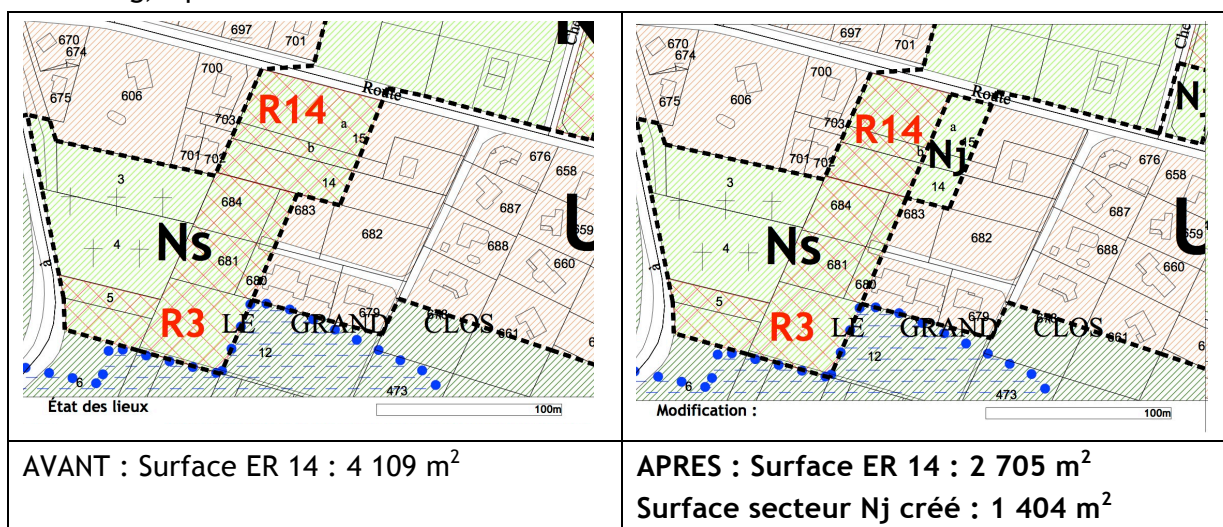
a. Pour l'ER 4 :

« équipement sportif et parking »



b. Pour l'ER 14 :

« Parking, square et accès cimetière »



c. Nouveau tableau des Emplacements Réservés :

Liste des emplacements réservés pour voirie et équipement public (Modification n° 1 du PLU) :

N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
R1	Captage, protection	62 472 m ²	Commune
R2	Loisirs	16 604 m ²	Commune
R3	Cimetière, extension et accès Parking	6 140 m ²	Commune
R4	Sport et parking	9 451 m ²	Commune
R5	Cantine, périscolaire, voirie	4 000 m ²	Commune
R6	Extension place	359 m ²	Commune
R7	Captage, protection	7 778 m ²	Commune
R8	Élargissement chemin des Fresnes	1 240 m ²	Commune
R9	Voie nouvelle	275 m ²	Commune
R10	Chemin piéton	496 m ²	Commune
R11	Chemin piéton	237 m ²	Commune
R12	Chemin piéton et accès forestier	1 703 m ²	Commune
R13	Elargissement chemin des Guyottes	970 m ²	Commune
R14	Parking, square et accès cimetière	2 705 m ²	Commune
R15	Zone de loisirs	15 962 m ²	Commune
R16	Bassin de rétention d'eaux pluviales	2 019 m ²	Commune
R17	Cheminement piéton	5 500 m ²	Commune
R18	Cheminement piéton	1 030 m ²	Commune

Liste des emplacements réservés pour mixité de l'habitat (inchangé) :

N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
L1	16 Logements locatifs sociaux	3 500 m ²	Commune

d. Nouveau tableau des superficies modifiées :

Zones	Surface avant modification	Surface après modification
Nj	0	2 780 m ² (0,3ha)
Ns	5,3 ha	5,0 ha











3. Constructions destinées à l'accueil du public en secteur Nl

Actuellement le règlement de la zone N :

- interdit les containers
- autorise les ouvrages techniques de services publics ou d'intérêt collectif
- en secteur Nl, sont admises les petites constructions publiques nécessaires à l'accueil du public ou à la gestion de la zone, d'une surface de plancher ne pouvant excéder 100 m²
- l'article N11 régit l'aspect des constructions

Il est proposé de **faire évoluer le règlement écrit** de la zone N et du secteur Nl de la manière suivante :

- en secteur Nl, sont admises les petites constructions publiques nécessaires à l'accueil du public ou à la gestion de la zone, d'une emprise au sol ne pouvant excéder 100 m², **y compris quand il s'agit de conteneurs ou mobil homes**;
- l'article N11 régit l'aspect de ces constructions ; sont admises **les toitures planes et les teintes sombres (gris, vert, marron)** conforme aux teintes du nuancier annexé au règlement.

RAL 6011	RAL 6021	RAL 6028		
				
RAL 1019	RAL 1020			
				
RAL 7000	RAL 7003	RAL 7009	RAL 7016	RAL 7044
				

4. Prise en compte des corridors écologiques au règlement écrit

Dans les dispositions applicables à la zone A et N, le règlement écrit admet sous conditions les clôtures.

Pour une meilleure prise en compte de la continuité des milieux écologiques, **des dispositions relatives aux clôtures sont rajoutées** : les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation de la petite faune ni fragmenter une continuité écologique entre habitats de grande faune, notamment sur les rives de la Sévenne (bande de 0 à 4 mètres).

5. Précisions concernant les annexes aux constructions

La hauteur des annexes de moins de 2,5 m de hauteur totale (au faitage) et de moins de 6 m² au sol (abris de jardin), non visibles depuis l'espace public immédiat, figurent à l'article 7 (implantation sur limites) et à l'article 11 (aspect) mais leur hauteur n'apparaît

pas réglementée à l'article 10. Cette précision est apportée et la prise en compte de l'emprise au sol est rajoutée.

6. Réparation d'erreurs techniques

Deux erreurs techniques sont rectifiées :

- **Précisions concernant le caractère de la zone N, naturelle et forestière**, qui reprend les définitions générales du code de l'urbanisme, sans préciser que le règlement écrit ne reprend pas toutes les possibilités d'occupation ou d'utilisation potentiellement admissibles :
 - il mentionne que « peuvent être admises les constructions agricoles », alors que **l'article N1 interdit expressément les constructions nouvelles autres que celles admises à l'article N2** où les constructions agricoles ne sont pas citées. Cette interprétation est conforme à la justification de la zone A et N au rapport de présentation (page 79 et 81).
 - **Le préambule de la zone N**, reprenant la définition générale du code de l'urbanisme de l'époque sera repris pour éviter toute confusion.
- **Les secteurs Nv** (v comme espace vert) correspondant aux espaces verts des lotissements sont bien indiqués mais non réglementés. Pour éviter toute confusion et permettre les occupations ou utilisations admises correspondant à cette vocation, l'article N2 doit être renseigné pour admettre :
 - Les aménagements et installations légères liées à la mise en valeur paysagère et environnementale des lotissements
 - Les aires de jeu ouvertes au public

Synthèse des incidences

Seuls ou cumulés, ces projets sont sans incidences négatives sur l'environnement, s'inscrivent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et relèvent de la modification simplifiée.