

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CLONAS SUR VAREZE

PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PPA ET DES REMARQUES FAITES A L'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET ARRETE LE 11/01/2018

Remarques	Modalités de prise en compte	Pièce du PLU modifiée
Etat (DDT)		
<i>Avis du 05/04/2018 (avis favorable avec réserves)</i>		
Transcrire correctement les prescriptions d'urbanisme liées à l'aléa C1 en zone non urbanisée, et intégrer au règlement toutes les dispositions réglementaires inhérentes aux risques naturels	A prendre en compte	Plan de zonage : toutes les zones C1 non urbanisées sont inconstructibles Règlement écrit : compléments aux règles communes à toutes les zones, pages 13 à 27
Ajouter le rapport hydrogéologique du captage Bourrassonnes dans les annexes	A prendre en compte	Ajout dans l'annexe 4.7
Compléter le diagnostic relatif au stationnement des véhicules hybrides et des vélos, et revoir le règlement concernant le stationnement des vélos	A prendre en compte : préciser qu'il y a 6 places de stationnement aménagées pour les vélos place de la Mairie, et rien pour les véhicules hybrides	Rapport de présentation : p.49 Règlement (article 2.4 des règles communes) : préciser que les règles ne concernent que les vélos
<i>Autres observations :</i>		
Modifier les légendes des cartes dans les OAP et RP : mentionner « zone de danger immédiat du CNPE St Alban »	A prendre en compte	Rapport de présentation : p 74 et 124, OAP n°7
Préciser les exceptions à l'inconstructibilité dans les zones d'aléa faible D'une façon générale retranscrire plus complètement des règles concernant les zones de risques, les annexes du PLU n'étant pas opposables.	A prendre en compte	Règlement : Compléter les règles communes (cf réserve ci-dessus) Lister les risques naturels impactant chaque zone et renvoyer aux règles communes
EBC : à supprimer d'une bande de 100 m de part et d'autre des lignes HT	A prendre en compte	Plan de zonage : réduction de l'EBC à la partie au-dessus du village
Canalisations : ajouter zones de danger	A prendre en compte	Plan de zonage
Assainissement : mettre en cohérence zonages EU et EP figurant dans le rapport et dans les annexes	A prendre en compte (voir remarques CCPR régie assainissement)	Rapport de présentation et règlement

Syndicat mixte des Rives du Rhône (SCOT)

Délibération du 04/04/2018

<p><i>Avis favorable avec une réserve</i> concernant le règlement de la zone Ubc qui autorise le commerce sur le secteur de St Pierre le long de la RD4</p>	<p>Distinguer 2 sous-zones Ub : - - « village » (Uba) où seront autorisés « artisanat et commerce de détail » et « services », - et « St Pierre » (Ubs) où seuls les services seront autorisés</p>	<p>Modification plan de zonage et règlement zone Ubc</p>
---	--	--

Communauté de Communes du Pays Roussillonnais

Avis du 23/03/2018

Avis favorable sous réserve prise en compte des remarques du service instructeur

<p>Plan de zonage :</p> <p>Remarques concernant la lisibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan à établir au 1/5000 au lieu du 1/4000 - Mettre les aléas naturels sur un plan spécifique - Traits plus accentués pour zones archéologiques, zones de captages et zones humides - Reporter bandes de servitudes 3 zones canalisations de transport + rayon ASN - Légende à compléter (sols pollués) et éléments de patrimoine - Reporter les lieux-dits sur le plan - Ecrire UL et NL au lieu de UI et NI 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire l'échelle diminuera la lisibilité - Une carte des aléas spécifique figure dans les annexes - Les autres remarques sont à prendre en compte 	<p>Modifications du plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajout des bandes de servitudes des canalisations de transport et du rayon ASN, - Amélioration lisibilité des graphismes et complément de légende - Report du nom des lieux dits
<p>Pas de bâtiments repérés pour changement de destination en zones A et N</p>	<p>A prendre en compte : 1 bâtiment concerné route du Sablons, 1 chemin du Couvent</p>	<p>Ajout sur plan de zonage + rapport de présentation Préciser règles (nombre de logements, surfaces, accès, prise en compte des risques...)</p>
<p>ER à ajouter : route de la Varèze jusqu'au carrefour RD4</p>	<p>A prendre en compte</p>	<p>Plan de zonage + rapport de présentation : ajout ER n°11 au bénéfice de la commune, pour création cheminement piéton</p>
<p>Surplomb ligne EDF sur EBC : supprimer EBC</p>	<p>A prendre en compte</p>	<p>Plan de zonage : réduction de l'EBC à la partie au-dessus du village Mise à jour rapport de présentation</p>

OAP		
<p>« Il convient que toutes les prescriptions réglementaires apportées dans l'OAP correspondent à celles du règlement »</p> <p>Notamment distances de recul, hauteur des bâtiments, nombre de places de stationnement</p> <p>Rappel : les distances de recul ne s'appliquent pas entre lots de la même opération mais seulement vis-à-vis de la limite parcellaire</p>	L'intérêt de l'OAP est de permettre une application plus souple, en termes de compatibilité et non de conformité : règles à intégrer au cas par cas seulement si nécessaire	Modifications règlement : - Article Ua 2.4 : 2 places de stationnement exigées sauf en réhabilitation (1 place)
OAP 1 à 4		
Largeur de voie : 4 m insuffisant pour chaussée + stationnement + espaces piétons	Il s'agit de voies mixtes type « zones de rencontre », sans espace dédié pour les piétons et les cycles ; les espaces de stationnement sont à part	Porter la largeur à 4,5 mini pour les voies considérées comme « zones de rencontre », sauf dans l'OAP 1 où la circulation se fera en sens unique
OAP 1		
Réalisation de 2 à 3 logements abordables dans la tranche 2 : les bailleurs sociaux demandent en général 5 logements minimum ; recommande de prévoir tous les logements sociaux en tranche 1	Non, après contacts pris avec un bailleur, la commune souhaite conserver cette répartition	Pas de modification
30% de surface végétalisée et CES 0.70 : trop juste pour réaliser les équipements de desserte Reporter les surfaces de végétalisation minimum dans le règlement	Seul le CES est réglementaire en termes de conformité ; la surface végétalisée doit être respectée dans l'OAP en termes de compatibilité	Pas de modification
OAP 3 Hauteur dans le règlement (7 m) insuffisante pour R+2 prévu dans l'OAP	Une hauteur de R+1 sera suffisante pour atteindre les objectifs fixés en nombre de logements (6 à 8 logements collectifs en 2 bâtiments)	Modification de l'OAP n°3 : hauteur cible R+1 pour toutes les constructions
Règles de stationnement différentes dans l'OAP et le règlement	Effectivement, s'agissant d'une opération de 15 logements, des places « visiteurs » sont demandées en plus grand nombre.	Pas de modification
Voir où se fera le ramassage des OM et prévoir voirie en conséquence (5 m mini) ou prévoir emplacement en limite	Le ramassage se fera comme actuellement, en limite de voie publique, route de Chavanay	Pas de modification

<p>Règlement</p> <p>Remarques concernant la clarté du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indiquer le nom des zones dans le bas de page - Préciser la définition de l'emprise au sol (intégrant les balcons supportés par des piliers) - Equipements et réseaux, art 3.1 des règles communes : préciser « à moins que le propriétaire <u>ne soit bénéficiaire d'une servitude</u> » - Toitures terrasses : supprimer « végétalisées » - Implantation par rapport aux emprises publiques (toutes zones) : ajouter « implantées » 	<p>A prendre en compte</p>	<p>Modifications du règlement</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Risques naturels, installation nucléaire, protection des captages : règles à reporter dans le règlement pour chaque zone - Reporter les règles communes dans chaque zone 	<p>La commune ne souhaite pas alourdir le règlement</p>	<p>Lister pour chaque zone les règles qui s'appliquent et renvoyer aux règles communes</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Regrouper les règles concernant les aléas naturels et prendre en compte le guide de prise en compte des risques naturels de mars 2018 	<p>Voir remarques DDT</p>	<p>Modifications du règlement selon demande du service risque de la DDT</p>
<p>Hauteur des bâtiments : homogénéiser la forme de la règle (référence à la hauteur à l'égout de toiture ou au faitage)</p>	<p>La règle est plus précise en zone Ua, dans les autres zones une simple référence à la hauteur maximale est faite</p>	<p>Pas de modification</p>
<p>Gestion des eaux pluviales : les règles apparaissent imprécises</p>	<p>Intégrer la nouvelle version validée par CCPR</p>	<p>Modifications du règlement</p>
<p>Demande de modification des règles :</p> <p>Largeur des voies : élargir l'emprise minimum (5.5 +/- 1 m)</p>	<p>Non, il s'agit de voies de desserte privées, la commune souhaite conserver une emprise réduite, favorisant le partage des usages (mini 4.5 m comme dans les OAP). La collecte des OM se fait normalement sur la voie publique.</p>	<p>Ajout dans le règlement « le cas échéant, des préconisations différentes pourront être faites pour permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères ».</p>
<p>Penser aux bornes de recharge des véhicules électriques</p>	<p>Non (pas de projet, et ne concerne pas le PLU)</p>	<p>Pas de modification</p>
<p>Implantation : souhaite distance minimum de 4 m entre 2 constructions sur une même propriété pour salubrité et ensoleillement</p>	<p>Non (à étudier par chaque propriétaire en fonction configuration du terrain et orientation)</p>	<p>Pas de modification</p>

Autorisation des volets roulants en réhabilitation ?	Oui, à autoriser	Modification art Ua2.2, Ub 2.2, Ue 2.2, A 2.2, N 2.2
Implantation des annexes hors piscines : devraient être soumises aux mêmes règles que les autres constructions	Non, la hauteur des annexes étant moindre, elles peuvent être implantées plus près des limites	Pas de modification
Pentes des toitures des annexes : pente à 70% semble excessif pour des petites annexes	Autoriser des pentes jusqu'à 60% comme pour les bâtiments principaux	Modification art Ua 2.2, Ub 2.2, Ue 2.2, A 2.2, N 2.2
Teinte de tuiles : Anthracite ne correspond pas au bâti local Qu'est ce que le « rouge orangé » ? La commune dispose-t-elle d'un nuancier ?	Interdit en Ua mais autorisé ailleurs : il y en a déjà beaucoup sur la commune Pas de nuancier pour l'instant. Beaucoup de diversité sur la commune, une certaine souplesse dans les choix de coloris est à conserver	Pas de modification
Zone Ua Exploitations agricoles et forestières autorisées ou non ?	Autoriser les extensions et annexes des exploitations existantes	Modification règlement art Ua 1.1
Art 2.1 : Supprimer la phrase « lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions » : inapplicable	Plus simple mais moins intéressant que la règle proposée	Pas de modification
Phrase source de contentieux : « Dans les secteurs partiellement bâtis, présentant une unité des gabarits, la hauteur maximale des constructions pourra atteindre la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, même si cette dernière est supérieure à 12 m. »	Plus simple mais moins intéressant que la règle proposée	Pas de modification
Hauteur des annexes : règle jugée trop compliquée. Souhaite limiter hauteur des annexes isolées ou non à 5 m au faitage, 3.5 m en limite de propriété.	Plus simple mais moins intéressant que la règle proposée. Source de détournements (on peut avoir 3.5 m en limite et 5 m à 10 cm de la limite...)	Pas de modification

Zone Ub Souhaite recul fixe (4 ou 5 m) par rapport à l'alignement	Pour favoriser la densification et la construction sur de petites parcelles quand cela ne crée pas de nuisance, la commune souhaite conserver la référence à la distance vis-à-vis de l'alignement opposé	Pas de modification
Attention aux implantations des bâtiments en angle de parcelle	A prendre en compte : exception possible à la règle dans ce cas	Règlement art Ub2.1
Emprise : limiter à 0,5 au lieu de 0,6	Non (objectif de densification globale des espaces bâtis – cf axe 1 du PADD)	Pas de modification
Plantations : coefficient de biotope difficile à appliquer – souhaite simple prescription espace en pleine terre de 30%	La commune souhaite maintenir le coefficient de biotope (cf axe 5 du PADD)	Pas de modification
Zone Ue, AUe Equipements sportifs autorisés : y en a-t-il ?	A supprimer	Modification règlement art Ue1.1 alinea 4 : interdire les équipements sportifs
Supprimer le § relatif aux habitations	Non, il y a une habitation en zone Ue2	Pas de modification
Zones Ue, AUe, A et N Aspect extérieur des bâtiments d'activités à revoir pour simplifier les exigences (bardage, teintes admises, pentes de toiture, plantations).	Les règles proposées sont simples ; elles permettent de garantir un minimum de qualité, y compris en zones d'activité	Pas de modification
Implantations par rapport aux limites : prendre le même retrait dans toutes les zones (5 m)	A étudier	Homogénéiser la règle (4 m en A et N, 5 m dans les zones d'activité)
Zone UL Pas de plantations d'arbres de haute tige en bordure des voies publiques, pour des raisons de sécurité	Au contraire, contribue à faire ralentir en entrée de village	Pas de modification
Zone A Habitation des agriculteurs interdite ?	Autoriser logements de fonction, surface maximale 60 m ²	Modification règlement art A1.1
Changement de destination	A prendre en compte : 1 bâtiment concerné route des Sablons, 1 chemin du Couvent	Ajout sur plan de zonage et mise à jour rapport
Abris pour animaux parqués : de quoi s'agit-il ? Hauteur 3.5 m suffisante ?	Il s'agit des abris pour chevaux et autres animaux, pouvant être construits par les agriculteurs ; la hauteur de 3.5 m est classique pour ces constructions.	Pas de modification
Zone NL Habitation annexe à l'activité interdite ?	Oui	Pas de modification

Communauté de Communes du Pays Roussillonnais – Régie assainissement		
Note du 16/04/2018		
Intégration des éléments du zonage Eaux Usées et Eaux pluviales, validé début 2018 : Rapport de présentation diagnostic « collecte et traitement des eaux usées », justification des règles concernant les EU et EP, précision sur les OAP et modification du règlement concernant la gestion des eaux pluviales.	Les zonages avaient été transmis trop tard pour pouvoir être intégrés au PLU arrêté en janvier 2018 : les éléments seront pris en compte.	Modifications rapport de présentation p 82 à 85, p 108, OAP et règlement article 3.2 des règles communes
RTE avis du 31/01/2018		
Plan de zonage : Manque ligne 63 kV Gampaloup- St Clair	OK à ajouter pour info	Ajout sur plan de zonage
Règlement : Zones Ub, A et N, ajouter à l'art. 2 : « <i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</i> »	Les équipements publics ne sont pas interdits en Ub, donc autorisés	Modification règlement art A 1.1, N 1.1
Supprimer EBC sur bande 100 m de part et d'autre de la ligne 2x400 kV	A prendre en compte	Modification plan de zonage : suppression EBC sauf dans la partie au-dessus du village
CNPF Avis du 01/03/2018		
<i>Avis défavorable – 1 remarque à prendre en compte :</i>		
Souhaite argumentation approfondie sur classement EBC, pour chaque site	A prendre en compte	Modification plan de zonage : réduction EBC secteur Bois Blanc (cf remarques RTE et DDT) Rapport de présentation : argumentation précisée pour secteurs urbains (intérêt paysager, écologique, tenue des sols) p. 96
CCI Avis du 30/03/2018		
<i>Avis favorable, pas de remarque</i> Souligne l'intérêt de réserver des espaces pour l'extension future de la ZAE Rhône Varèze, et d'aménager le centre bourg		

INAO / INOQ		
Avis du 12/04/2018		
<i>Avis favorable</i> Constata que toutes les zones d'activités actuelles et futures sont prévues sur des terres agricoles (14 ha) et s'interroge sur la nécessité d'une telle consommation d'espace	Le développement des ZAE s'inscrit dans une logique intercommunale, validée par le ScoT.	Pas de modification
Chambre d'agriculture		
Avis du 11/04/2018		
<i>Avis favorable avec 3 réserves</i> Réduire la zone AS à la plaine agricole délimitée par les RD4 et RD37B	La zone AS est pour l'essentiel inconstructible en raison des risques naturels (aléa C1) et de la réservation des espaces pour la future extension de la ZAE Rhône Varèze	Plan de zonage : réduction zone As en dehors des espaces inconstructibles ci-contre = reclassement en A de 13,5 ha le long de la route d'Auberives, au nord du village
Autoriser la création de nouveaux bâtiments agricoles pour les exploitations existantes en zones Ua et Ub	La commune ne souhaite pas autoriser la création de nouveaux bâtiments agricoles en zone Ua et Ub	Règlement art Ua1.1 et Ub 1.1 pour autoriser les extensions et annexes pour les exploitations existantes en zones Ua et Ub
Ne pas interdire systématiquement les habitations agricoles en zone A	A autoriser, sous réserve que l'agriculteur justifie que sa présence continue et permanente sur le site de l'exploitation est nécessaire à son bon fonctionnement. Surface maximale 60 m ²	Règlement art A1.1
CDPENAF		
Avis de la Commission du 29/03/2018		
<i>Avis favorable, avec quelques remarques :</i> Fixer une emprise maximale de 40 m ² pour les piscines en zones A et N	A prendre en compte	Règlement art A 1.1 et N 1.1
Réduire la surface de la zone NI de l'Etang de Chuzy au secteur hors zone humide Règlementer la surface maximale d'emprise au sol des extensions Règlementer la hauteur maximale	A prendre en compte : emprise au sol des extensions limitée à 60 m ² Conserver la hauteur en référence à l'existant pour les extensions	Plan de zonage Règlement art NL2.1
Pour la zone du camping, Règlementer la surface maximale d'emprise au sol des extensions Règlementer la hauteur maximale des futures constructions	A prendre en compte emprise au sol des extensions limitée à 60 m ² Ajout hauteur maximale : 6 m à l'égout de toiture et 9 m au faitage	Règlement art NL2.1

Remarques	Modalités de prise en compte	Pièce du PLU modifiée
Particuliers		
Demandes émises lors de l'enquête publique		
<p>M. LIMOES Souhaite constructibilité parcelles AD156, AD157, AD158</p> <p>Indivision PEGERON Souhaite constructibilité parcelles AD 145 et AD 666</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur de Louze, éloigné du village - Parcelles ne constituant pas de « dents creuses » - Pas d'assainissement collectif et sols peu favorables à l'ANC - Exposition aux nuisances de la RN7 - Incompatible avec l'axe 1 du PADD « stopper l'extension urbaine » 	Pas de modification
<p>M. FINET Souhaite constructibilité parcelles AK 300 298 297 2900 287 155 154 273 272 271 pour bâtir des locaux d'activités (parcelles classées en Ue2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En discontinuité de l'urbanisation existante - Pas de réseau d'assainissement - Impact paysager : fermeture de la vue sur le village depuis la RD37B - A l'intérieur du périmètre d'extension de la future zone d'activité Rhone Varèze, inscrite au SCOT : l'urbanisation prématurée d'une partie des terrains, sans projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la ZAE, rendrait plus compliqué et plus coûteux l'aménagement cohérent de cette zone. 	Pas de modification
<p>M. BORNE Souhaite possibilité réhabiliter bâtiment sur parcelle AC 99, classé en zone Ub</p>	Changement d'affectation autorisé en Ub	Pas de modification
<p>M. ERDOGAN Souhaite constructibilité parcelle AD952</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de voie d'accès - Incompatible avec l'axe 1 du PADD « stopper l'extension urbaine », l'urbanisation de l'ancienne zone 2AU « des Fenouillères » n'étant pas prévue par le PLU 	Pas de modification
<p>M. et Mme GILIBERT Souhaite constructibilité parcelles AD 493- 494 – 495</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Incompatible avec l'axe 1 du PADD « stopper l'extension urbaine » - Maintien de l'ancienne limite de la zone U, les constructions au nord avaient été construites par des agriculteurs, en zone agricole 	Pas de modification

<p>CIE RHODIA Souhaite pouvoir rénover son bâtiment de l'étang de Chuzy et y accueillir du public</p>	<p>A prendre en compte</p>	<p>Règlement écrit : modification l'article NL1.1 pour autoriser les équipements « salles d'art et de spectacles et équipements sportifs », sous réserve de la prise en compte des risques naturels</p>
<p>Indivision GUILLOT Souhaite constructibilité parcelles AE 503 – 371 – 370 AC 219</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelles isolées en zone agricole - Pas de réseau d'assainissement ni d'électricité à proximité - Incompatible avec l'axe 1 du PADD « stopper l'extension urbaine » 	<p>Pas de modification</p>