

Département de la Drôme

**Communauté d'Agglomération
MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION**



**Commune de
CLÉON-D'ANDRAN
Plan Local d'Urbanisme**

Modification simplifiée n°2

NOTICE EXPLICATIVE

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier d'Approbation Novembre 2023

Table des matières

I. INTRODUCTION

A- COMPÉTENCE PLANIFICATION DE L'AGGLOMÉRATION.....	3
B- CONTEXTE ET OBJET DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE.....	3
C- CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2.....	4

II. PRÉSENTATION ET EXPOSÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES

A- PRÉAMBULE

1. Contexte.....	5
2. Dispositions réglementaires.....	5

B- OBJET ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES.....6

1. SCISSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1 ET REDIMENSIONNEMENT

• Objet.....	6
• Contexte.....	7
• Évolution de l'ER n°1 et justifications.....	8

2. MODIFICATION DU TRACÉ DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°10

• Objet.....	11
• Contexte.....	12
• Évolution de l'ER n°10 et justifications.....	14

3. INTERVERSION DES AFFECTATIONS DES EMBLEMES RÉSERVÉS N°9 ET N°15

• Objet.....	16
• Contexte.....	17
• Evolution des ER n°9 et 15 et justifications.....	21

4. MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE UC.....22

III. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....22

IV. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE ET DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPÉRIEURE.....23

A- LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....23

B- LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DES NORMES SUPÉRIEURES

V. PIÈCES MODIFIÉES

I. INTRODUCTION

A- COMPÉTENCE PLANIFICATION DE L'AGGLOMÉRATION

L'article 136 II de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », dispose que :

« La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même loi, et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi. Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu (...). »

L'article 136 II de la loi ALUR a ainsi instauré le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme et Carte Communale des communes aux intercommunalités à compter du 27 mars 2017 sauf opposition.

La majorité des communes de la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION s'étant prononcée favorablement pour ce transfert, MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION est ainsi devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de Carte Communale.

La commune de CLÉON-D'ANDRAN est l'une des 27 communes membres de la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION.

Dès lors, les procédures liées à l'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme des communes membres sont menées par la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION, en étroite collaboration avec les mairies.

B- CONTEXTE ET OBJET DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cléon-d'Andran a été approuvé le 25 mars 2019 par le conseil communautaire.

Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée en Conseil Communautaire en date du 3 février 2020 portant sur la correction d'erreurs matérielles, renumérotation des emplacements réservés et modification de tracés des emplacements réservés n°2, 8, 11 et 14.

Le présent dossier a pour objet de présenter la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cléon-d'Andran.

Cette modification simplifiée porte sur :

- La scission de l'emplacement réservé (ER) n°1 en deux et leur redimensionnement ;
- La réduction du tracé de l'emplacement réservé n°10 ;
- L'interversion des affectations des emplacements réservés n° 9 et n°15.

- L'évolution à la marge du Règlement écrit au niveau de la zone UC.

Le Règlement graphique du PLU est donc mis à jour afin de tenir compte des modifications apportées aux emplacements réservés et le Règlement écrit évolue au niveau de la zone Uc. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

La présente note explicative est portée en additif au rapport de présentation du PLU.

C- CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

La loi du 17 février 2009 pour l'Accélération des Programmes de Construction et d'Investissement Publics et Privés (APCIPP) et l'ordonnance N°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ont créé une procédure de modification simplifiée du PLU, sans enquête publique.

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification simplifiée est désormais réglementée aux articles L.153-36 et suivants et plus particulièrement aux articles L.153-45 et L.153-48 du Code de l'urbanisme.

Le PLU n'étant pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement selon l'article R104-14 du CU, la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale obligatoire. Elle sera transmise à l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas, au titre des articles L.122-1 du Code de l'environnement à L.104-1 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 seront ensuite mis à disposition du public pendant 1 mois, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, selon les modalités définies par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION en date du 9 octobre 2017.

A l'issue de la mise à disposition, le bilan des observations sera tiré et le projet sera potentiellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier et des observations du public. Il sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme.

Une fois approuvé et en application de l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme, que la commune soit ou non couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), la modification simplifiée du PLU deviendra exécutoire, à compter de la date à laquelle sera effectuée la dernière des modalités suivantes : la réception en préfecture de la délibération d'approbation accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU ou l'accomplissement des mesures de publicité prévues (affichage et mention dans un journal et publication au Géoportail de l'Urbanisme).

Les nouvelles dispositions seront ensuite intégrées dans le dossier de PLU reconstitué.

II. PRÉSENTATION ET EXPOSÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES

A- PRÉAMBULE

1. Contexte

CLEON-D'ANDRAN se situe dans la plaine de la Valdaine, sur un territoire de 1 026 ha, au carrefour de six axes de communication importants qui assurent les liaisons avec les villages environnants. A la croisée de ces chemins, le centre historique s'est construit selon un plan concentrique autour de son église. Le centre historique est aujourd'hui ceinturé par une voie circulaire. Le bâti ancien s'organise de part et d'autre de cette voie départementale.

Le développement urbain de CLEON-D'ANDRAN aux abords du centre-historique s'est opéré en étoile le long des axes de communication, avec une faible densité. Constitué principalement d'habitat pavillonnaire, il accueille aussi des équipements publics (salle des fêtes, piscine municipale...) ainsi que des services. Une seconde voie circulaire se constitue progressivement, desservant les nouveaux quartiers périphériques. C'est dans ce contexte que le PLU de CLEON-D'ANDRAN a été élaboré et approuvé en 2019. Aujourd'hui, il est nécessaire d'apporter des ajustements à ce PLU au regard de l'urbanisation récente qui s'est développée et des projets et réflexions de la commune, notamment en termes de cheminements modes doux et de connexions inter-quartiers.

2. Dispositions réglementaires

Les emplacements réservés sont des prescriptions spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Un emplacement réservé est à destination d'un futur aménagement d'utilité publique concernant :

- 1° « Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques » ;
- 2° « Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier » ;
- 3° « Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques » [...].

Un emplacement réservé n'interdit pas la vente des propriétés mais seulement la construction en référence aux « caractéristiques » prévues à l'article L.151-41. Un emplacement réservé peut également faire l'objet d'un droit de délaissement par le propriétaire, il peut ainsi mettre en demeure la commune d'acquiescer la portion du bien grevée par l'emplacement réservé.

Dans la nouvelle version du règlement graphique du PLU, 18 emplacements réservés (ER) sont identifiés au profit de la commune de CLEON-D'ANDRAN, contre 17 ER dans la version précédente.

B- OBJET ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1. SCISSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1 ET REDIMENSIONNEMENT

• Objet

Dans le PLU approuvé en 2019, l'emplacement réservé (ER) n°1 a pour vocation à accueillir un bâtiment destiné aux services techniques de la commune. En effet, le PLU mentionne que : « l'ER n°1 pour la création d'un bâtiment communal pour les services techniques, le local actuel ne permet plus de répondre aux besoins. Aucune extension sur le site n'étant possible, un nouvel emplacement a été prévu au sud du village ».

Les fonctions dédiées au futur bâtiment communal sont le stockage de matériel, le stationnement de véhicules communaux, un atelier et des sanitaires.

La commune a affiné son projet. Elle identifie :

- Un besoin en surface moindre pour la réalisation du bâtiment communal,
- Une distinction entre l'ER équipements et l'ER voirie pour anticiper l'avenir et ne pas bloquer, à terme, la poursuite potentielle d'une voie circulaire.

De plus, le PADD rappelle (p.12) la nécessité à maîtriser l'étalement urbain, concentrique autour du village. L'objectif est donc d'optimiser le foncier dédié au futur bâtiment communal relativement aux besoins réels de la commune.

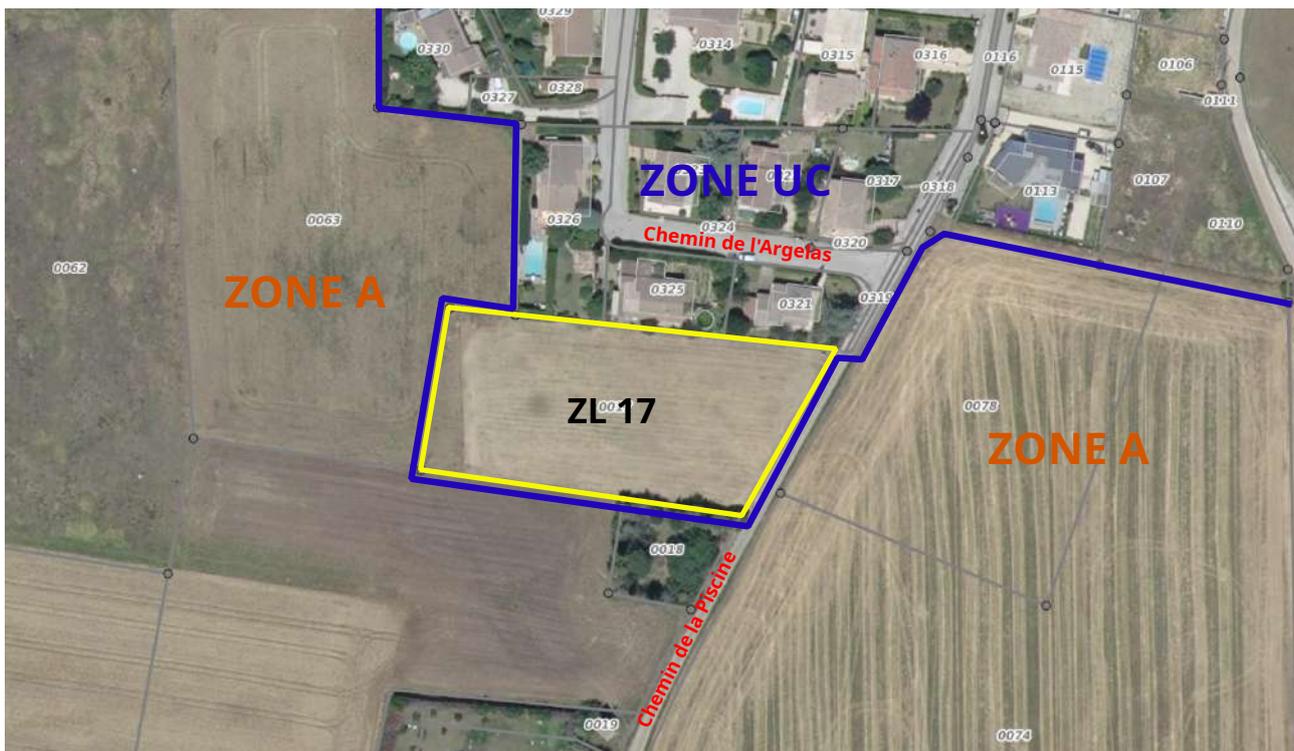
Plan de situation de la parcelle (1/10 000)



 ER N°1

Source : Géoportail

Vue aérienne de la parcelle ZL 17 (1/1000)



LEGENDE

Délimitation parcelle ZL 17
Délimitation Zone UC

Source : Géoportail

• Contexte

L'emplacement réservé (ER) n°1 couvre actuellement 1507 m² des 3890 m² de la parcelle ZL 17, soit 38,7 % de sa surface totale. La surface restante est de 2383 m². Son emprise est de forme rectangulaire. La parcelle ZL 17, partiellement couverte par l'ER, est classée en zone UC soit en « zone urbaine multifonctionnelle à dominante d'habitat individuel ». Elle est entourée de zone agricole à l'est, au sud et à l'ouest. Le chemin de la piscine délimite la parcelle en zone UC de la zone A, à l'est. A ce jour, elle est la seule desserte envisageable, aucune connexion n'étant possible avec le chemin de l'Argelas desservant les pavillons implantés côté nord. La topographie de la parcelle ZL 17 est plane et ne présente pas de dénivelé avec le chemin de la piscine. La parcelle ZL 17 figure au registre parcellaire graphique (2018) et est classée comme « jachère de 6 ans ou plus déclarée comme surface d'intérêt écologique ». Elle ne présente aucun boisement.

La parcelle ZL 17 n'est pas concernée par une quelconque servitude. Elle ne se situe pas en zone à risque d'inondation et se trouve en zone d'Aléa Incendie très faible. Cependant, elle se situe dans une zone d'aléa fort lié au retrait-gonflement des argiles susceptible de provoquer des tassements différentiels. Cela signifie que les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Dans ce cadre, les règles de construction relatives à la prise en compte des conditions géologiques locales doivent être respectées. Comme énoncé dans le règlement écrit du PLU de Cléon-d'Andran, p.17, « il est conseillé en préalable à tout projet de construction, de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'étude spécialisé en géo-technique, afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir les règles de construction adaptées ».

Enfin, la parcelle ZL 17 n'est pas non plus concernée par une zone NATURA 2000 ou une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type I et II (ZNIEFF).

La zone NATURA 2000 « Rivière du Roubion » et la Zone d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type II « ensemble fonctionnel du Roubion » se trouvent à plus d'un kilomètre et demi au sud de la parcelle.

- **Évolution de l'ER n°1 et justifications**

La modification consiste à redimensionner l'emplacement réservé dédié au projet de bâtiment communal, en lien avec les besoins précisés par la commune. Ce dimensionnement à la baisse a été étudié en tenant compte des prescriptions du PLU concernant la construction du futur bâtiment : hauteur maximale de faitage de 10 m, retrait en limites séparatives de 3 m.

Il s'agit de scinder l'emplacement réservé pour garantir un accès à cet équipement et également pour assurer la desserte d'une partie ou de la totalité des constructions possibles sur le reste de la parcelle. Le passage quotidien est estimé entre quatre et dix véhicules communaux, légers comme lourds. Son aménagement prévoit une largeur de 6,5 m qui inclut une chaussée de 5 m et un trottoir de 1,5 m. Elle assure une circulation à double sens. Les dimensions tiennent compte de l'espace utile aux manœuvres des véhicules communaux.

La création de cette voie pourra constituer une attente de voirie pour un prolongement éventuel, à terme, en direction de la route du nouveau lotissement des Oliviers, au nord-ouest, dans le cadre de la création d'une voie périphérique évitant de transiter par le centre-bourg très fréquenté, en lien avec l'ensemble des équipements, services et commerces qu'il concentre.

La modification de l'emplacement réservé n°1 amène donc à effectuer les modifications suivantes :

- créer une scission de l'emplacement réservé n°1 en deux (ER n°1-a et ER n°1-b) ;
- faire évoluer leur emprise.

L'emplacement réservé n°1a est affectée à la création de voirie. Elle représente une surface globale de 670 m² soit 98 x 6,5 m. Tandis que l'ER n°1b concerne l'emplacement du futur bâtiment pour services techniques communaux. Il représente quant à lui une surface globale de 659 m² soit 34,5 m x 19,5 m.

Le règlement graphique évolue en ce sens.



Source : photographies de la CAMA

Vue de la parcelle ZL 17 depuis le chemin de la piscine

Vue de la parcelle ZL 17 et de la voie depuis le chemin de la piscine



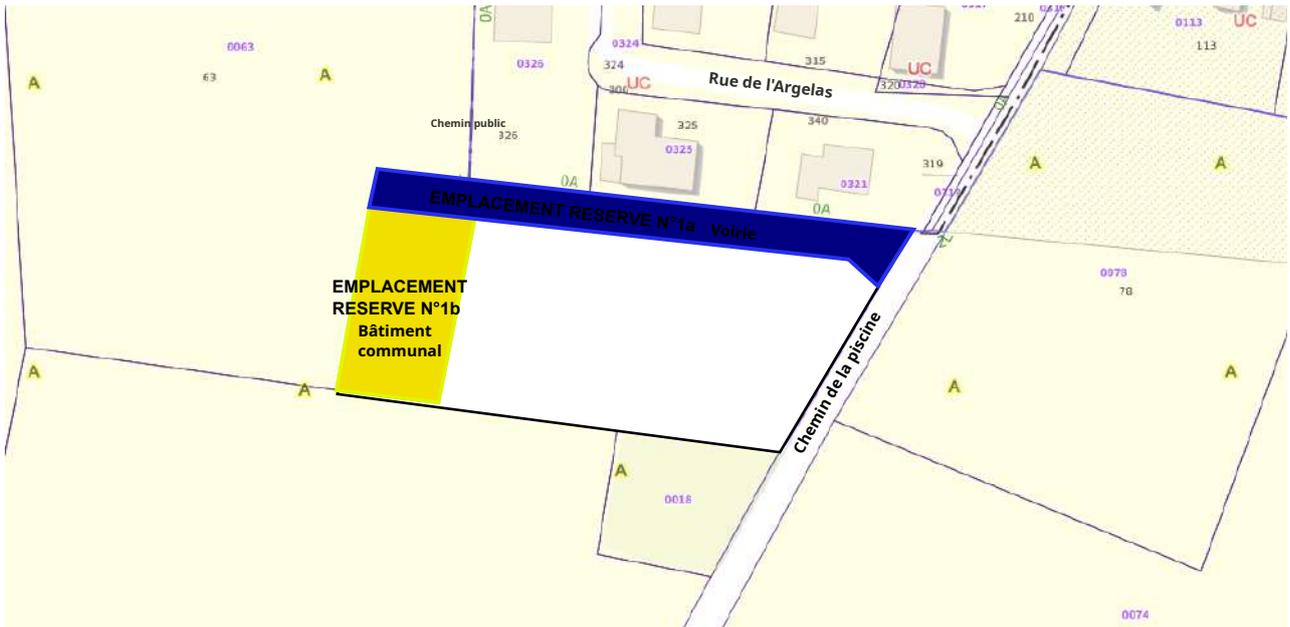
Source : photographies de la CAMA

Vue depuis le chemin de la piscine au sud



Source : photographies de la CAMA

Plan explicatif

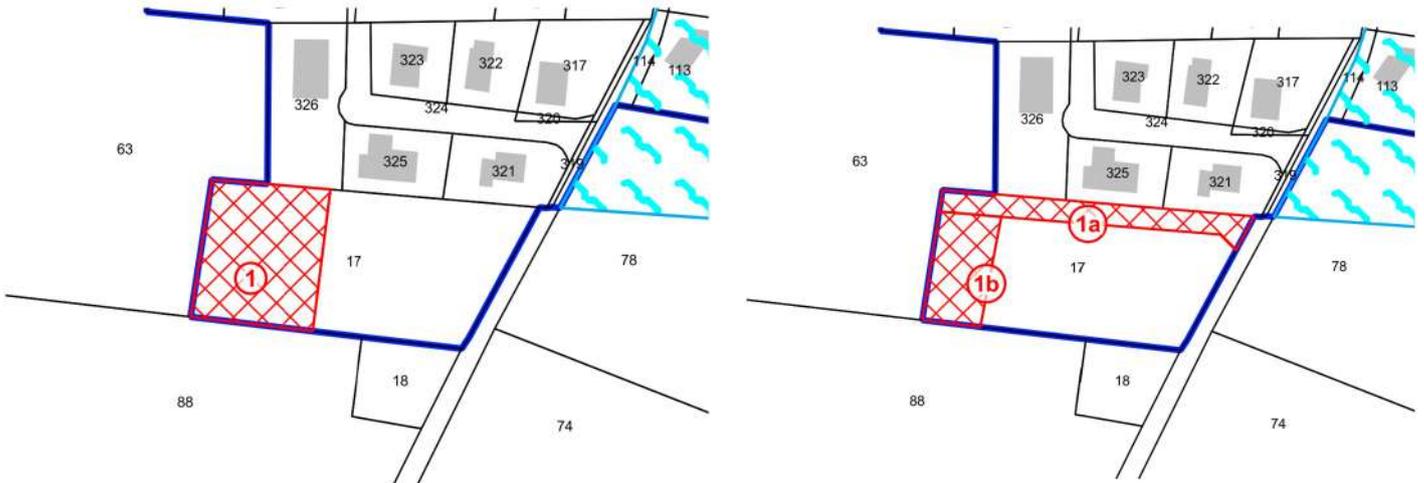


LEGENDE

- Délimitation ER n°1a nouveau
- Délimitation ER n°1b nouveau

Source : Géoportail de l'urbanisme

Règlement graphique avant / après modification simplifiée n°2



Ligne de la liste des Emplacements Réservés avant / après

- ER n°1 avant modification simplifiée n°2

ER1	Bâtiment pour services techniques communaux	Commune	41m * 35m	1507 m²
-----	---	---------	-----------	---------

•

- ER n°1 après modification simplifiée n°2

ER1a	Création d'une voirie	Commune	98m * 6,5m	670 m²
ER1b	Bâtiment pour services techniques communaux	Commune	34,5m * 19,5m	659 m²

2. MODIFICATION DU TRACÉ DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°10

• Objet

Dans le PLU approuvé en 2019, l'emplacement réservé (ER) n°10 a vocation à accueillir un cheminement piéton reliant l'avenue de la Résistance et de la Déportation (RD 9) au jardin public situé à l'est de la mairie.

Aujourd'hui, un ajustement est nécessaire afin de permettre d'optimiser le foncier au regard du contexte actuel, tout en assurant la sécurité et le confort aux modes actifs de déplacements. En effet :

- avec la présence du jardin public à l'est de la mairie intégrant des chemins piétons, l'emprise de l'emplacement réservé n°10, d'une longueur de 129 m, jusqu'alors utile pour permettre un accès dédié aux modes actifs de circulations, ne se justifie plus au droit de ce jardin.
- La réduction de la largeur de l'emplacement réservé de 5 à 3 m est possible pour répondre aux futurs usages. Cette largeur est suffisante pour l'appropriation du chemin par différents modes actifs, et répond aux recommandations du Cerema.

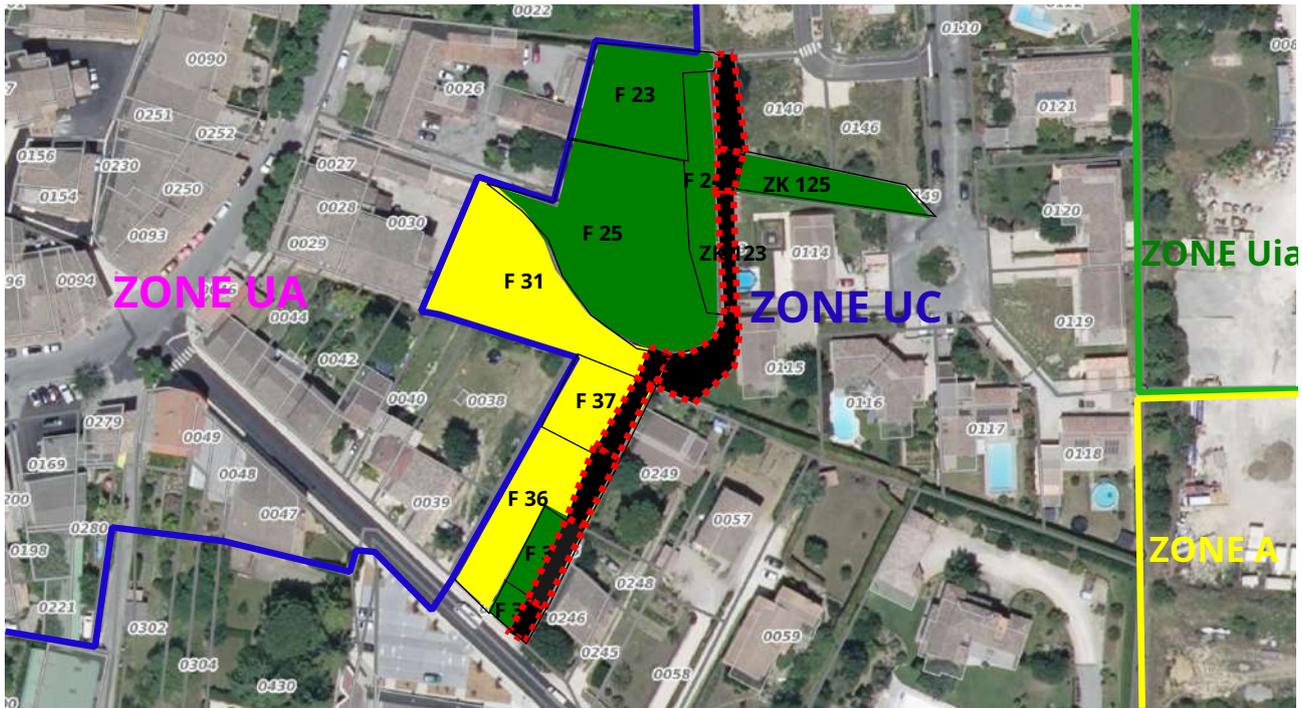
Plan de situation de la parcelle (1/10 000)



 ER N°10

Source : Géoportail

Vue aérienne des parcelles (1/1000)



LEGENDE	
	Emprise ER n° 10
	Délimitation parcelles privées
	Délimitation parcelles publiques

Source : Géoportail

• Contexte

Actuellement, l'emplacement réservé n°10 représente une surface totale de 701 m². Sa largeur est de 5 m, sa longueur de 129 m. Toutes les parcelles de l'emplacement réservé n°10 se situent en zone UC, soit en « zone urbaine multifonctionnelle à dominante d'habitat individuel ».

Réparti sur un total de dix parcelles, l'ER concerne à la fois des terrains publics et privés. Du nord au sud, il couvre les parcelles suivantes :

- 0F 24 : 100 m² ;
- ZK 125 : 25 m² ;
- ZK 124 : 125 m² ;
- ZK 123 : 35 m² ;
- 0F 31 : 46 m² ;
- 0F 37 : 92 m² ;
- 0F 36 : 92 m² ;
- 0F 35 : 100 m² ;
- 0F 34 : 45 m² ;

L'emplacement réservé n°10 est au bénéfice de la commune. Il doit permettre une connexion piétonne, à terme, entre les différents équipements publics et les zones résidentielles à proximité.

Côté nord, il assure une connexion au jardin public qui concerne les parcelles 0F 23, 24 et 25 et aux cheminements piétons existants reliant le boulevard de Provence au lotissement des Eygrettes.

Côté sud, il concerne :

- les parcelles publiques 0F 34, 35 ;
- les parcelles privées 0F 31, 36 et 37.

De fait, l'emplacement réservé n°10 franchit plusieurs murs séparatifs, clôtures, et deux constructions existantes :

- le bâtiment communal à usage de stockage (0F 35) ;
- un garage privatif en fond de jardin.

Par ailleurs, un cheminement piéton a été réalisé dans le cadre du lotissement des Eygrettes, dans la continuité du chemin bordant la mairie. Il permet de rejoindre le boulevard circulaire et le centre historique de Cléon-d'Andran depuis la zone d'habitation située en périphérie.

Face à la salle des fêtes, l'extrémité sud de l'emplacement réservé n°10 depuis la RD 9 est positionné de façon stratégique. Le terrain ne dispose d'aucun dénivelé visible.

Faisant face au parking de la salle des fêtes, le chemin contribue à relier les équipements publics entre eux et à optimiser les stationnements publics.

Au nord, le jardin public longe déjà la mare et permet de franchir cette dernière grâce à l'existence d'un pont en bois situé sur la parcelle 0024.

Le chemin situé sur la parcelle ZK 125 relie le lotissement du Clos des Eygrettes au jardin public. Il se caractérise par son traitement paysager constitué de bordures végétalisées et d'un cheminement en sable et pierre concassée facilement identifiable comme tel.

Les parcelles couvertes par l'emplacement réservé n°10 ne concernent aucune servitude. Cependant, elles se situent dans une zone d'aléa fort lié au retrait-gonflement d'argile.

Elles ne se trouvent pas en zone à risque d'inondation ni en zone d'Aléas Incendie. Aucune des parcelles n'est concernée par la zone Natura 2000 et la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type II de type « Ensemble fonctionnel du Roubion » car elles se trouvent à plus d'un kilomètre au sud de la parcelle.

Vue d'accès de l'ER 10 depuis la RD 9 (parcelles 0F 34/35/36)



Vue de l'ER n°10 direction Lotissement Clos des Eygrettes



Vue depuis le jardin public vers l'ER n°10 (Parcelle privée 0F 37)



• **Évolution de l'ER n°10 et justifications**



La réduction de l'emplacement réservé se justifie pour plusieurs raisons :

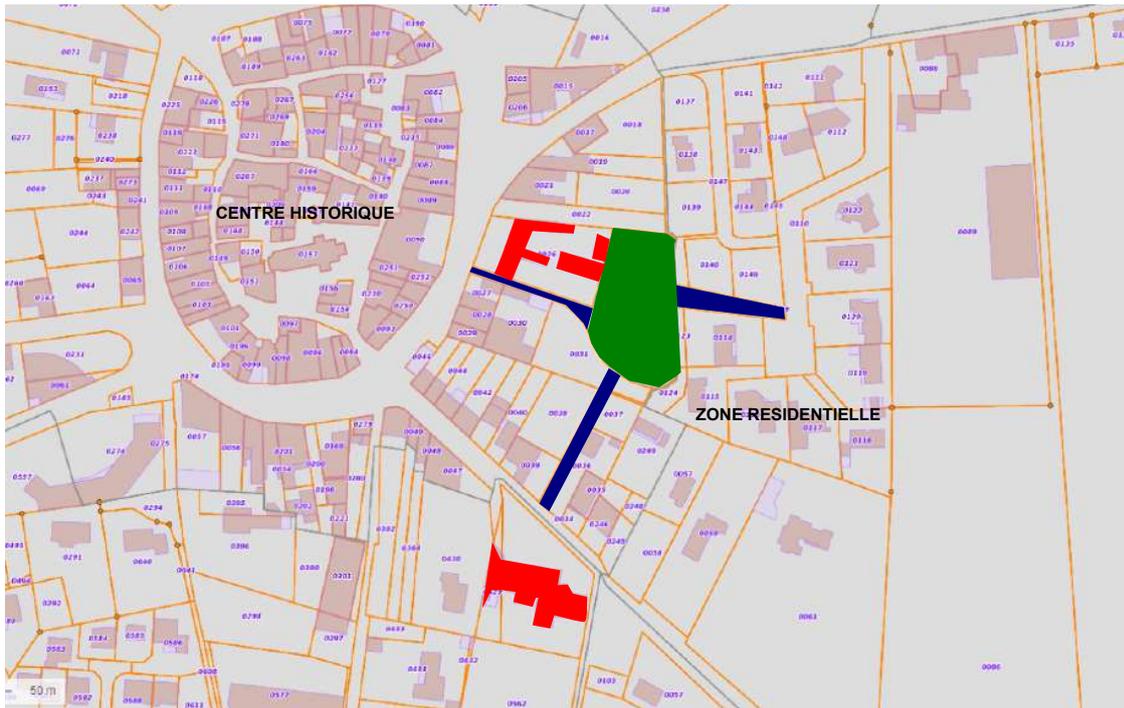
- Sa connexion jusqu'au nord fait doublon du fait de la présence d'un jardin public avec chemins piétons sur la parcelle ZK125 en direction du lotissement des Eygrettes.
- La réduction à 3 m de sentier permet d'adapter l'emplacement réservé aux besoins réels de la commune, en perspective des réseaux de sentiers déjà réalisés, tout en assurant le confort et la sécurité des modes actifs. Compte tenu des usages, la réduction de la largeur de l'ER à 3 m permet d'assurer des connexions sans porter préjudice aux usagers.

Dans le cadre de la modification de l'emplacement réservé n°10, il convient donc d'effectuer les modifications suivantes :

- la suppression des tronçons nord et central, qui concerne une surface approximative de 251 m² ;
- la réduction, sur le tronçon sud de 90 m de long, de la largeur passant de 5 m à 3 m. La surface de ce tronçon sud passerait de 365 m² à 217 m² soit 73 m x 3 m.

La surface totale de l'emplacement réservé ne représente plus que 270 m². L'emplacement réservé est toujours au bénéfice de la commune.

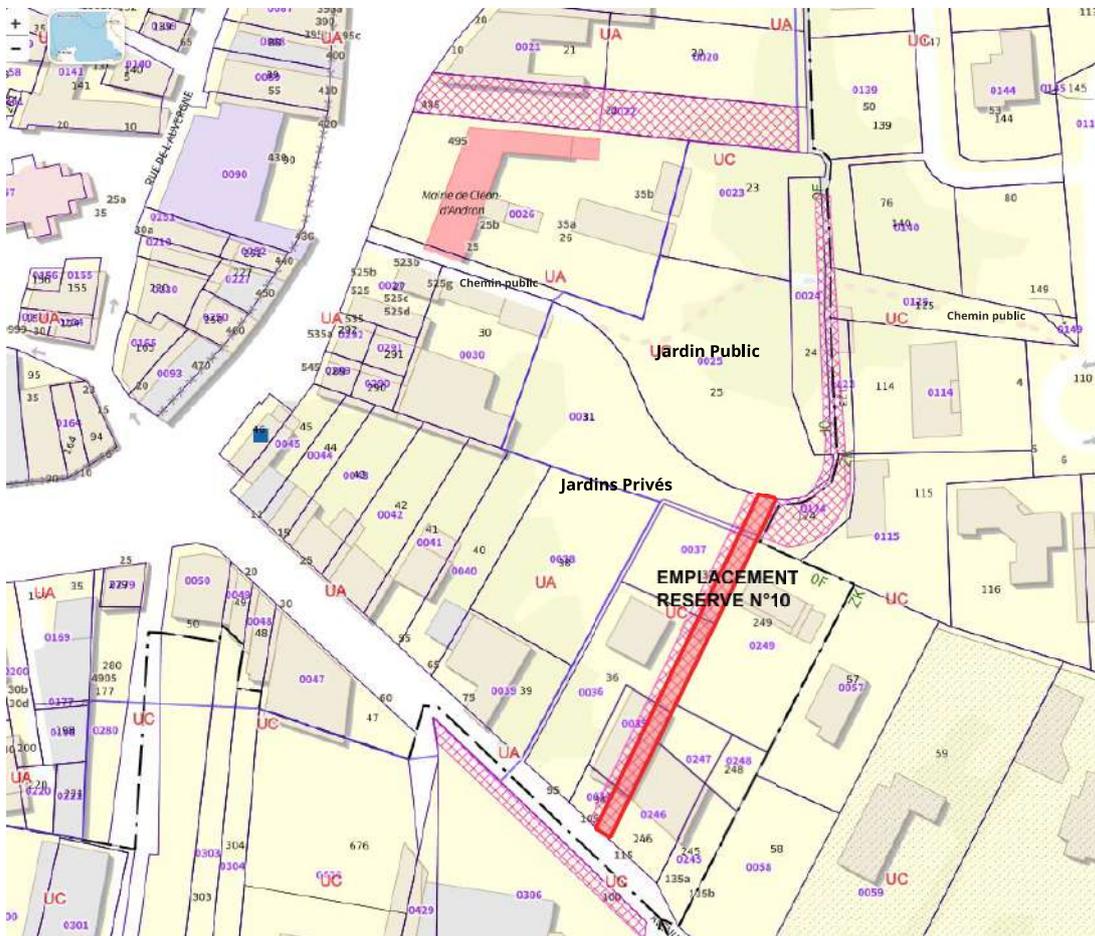
Schémas des connexions avant / après modification



LEGENDE	
	Equipement public existant
	Equipement public à venir
	Jardin public existant
	Jardin public à venir
	Chemin existant
	Chemin à venir

Source

Plan après modification simplifiée n°2



Règlement graphique avant / après modification simplifiée n°2



Ligne de la liste des Emplacements Réservés avant / après

- ER n°10 avant modification simplifiée n°2

ER10	Cheminement piéton	Commune	129m * 5m	701 m ²
------	--------------------	---------	-----------	--------------------

- ER n°10 après modification simplifiée n°2

ER10	Cheminement piéton	Commune	73m * 3m	217 m ²
------	--------------------	---------	----------	--------------------

3. INTERVERSION DES AFFECTATIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°9 ET N°15

- Objet

Selon la modification simplifiée n°1 du PLU approuvé en février 2020, la parcelle 0F 22 est couverte par deux emplacements réservés distincts au bénéfice de la commune. L'ER n°9 a pour vocation à accueillir un cheminement piéton et l'ER n°15 est dédié l'extension de mairie.

Les deux bâtiments occupés par le SSIAD Valdaine Andrans et l'ADMR occupent actuellement les deux bâtiments communaux situés au dos de la mairie. A terme, ces services devraient être déplacés.

La présente modification fait suite à l'aménagement du jardin public à l'est de la mairie et la création de chemins piétons est/ouest. Dans le cadre de la modification, il s'agit de prendre en compte les compositions urbaines et les continuités bâties, ce qui implique d'intervenir l'affectation des deux emplacements réservés.

La modification des emplacements réservés n°9 et 15 doit permettre :

- l'extension de la mairie dans la continuité du bâti existant, et ainsi de répondre aux enjeux relatifs à la densification des dents creuses (loi ALUR) ;
- l'agrandissement le jardin public au nord, en continuité des espaces verts pré-existants.

Plan de situation de la parcelle (1/10 000)



ER N°9 et 15 Source : Géoportail

Vue aérienne de la parcelle 0F 22 (1/1000)



LEGENDE
 Délimitation parcelle 0F 22
 Délimitation Zone UC

Source : Géoportail

• Contexte

La parcelle 0F22 représente une surface totale de 607 m², répartie entre les deux emplacements réservés de la façon suivante :

- 323m² pour l'emplacement réservé n°9, à l'est, soit 38 m x 8 m.
- 284m² pour l'emplacement réservé n°15, à l'ouest, soit 36 m x 8 m.

La parcelle 0F 22 sur laquelle se trouvent les emplacements réservés n°9 et n°15 est classée en zone UA. Cette zone UA correspond à la zone urbaine du vieux village recouvrant « *la partie urbaine, centrale, dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées à l'alignement des voies* ». Elle se compose principalement d'habitations, de commerces, de services, d'équipements publics et d'activités. Recouvrant le centre historique de Cléon-d'Andran, et ses abords, cette zone s'étend à l'est, au nord et au sud de la parcelle 0F 22.

La parcelle ne figure pas au registre parcellaire graphique (RPG) 2021. La parcelle 0F 22 n'est ainsi pas déclaré comme agricole. Cependant, il s'agit d'un terrain en lanière qui s'étend depuis le Boulevard de Provence jusqu'au Lotissement le Clos des Eygrettes. Elle mesure 8 m de large sur 74 m de long. Non bâtie, cette parcelle 0F 22, traversante, fait l'objet d'un permis précaire concernant l'installation d'une guinguette. Cette autorisation temporaire déposée en mars 2022 est valable sur une durée limitée de 5 ans.

Côté sud, elle longe la mairie et le jardin public communal dont elle est séparée par un mur. Elle assure la connexion entre le centre-bourg côté ouest et les quartiers pavillonnaires côté est.

La parcelle 0F 22 n'est concernée par aucune servitude. La parcelle ne se situe ni en zone à risque d'inondation, ni en zone d'aléas Incendie. Un aléa fort lié au retrait-gonflement des argiles est toutefois présent. La parcelle 0F 22 n'est pas non plus concernée par la zone NATURA 2000, ni une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique de type I et II (ZNIEFF).

La zone NATURA 2000 « Rivière du Roubion » et la ZNIEFF de type II qui correspond à « l'ensemble fonctionnel du Roubion » se trouve à plus d'un kilomètre et demi au sud de la parcelle. La parcelle 0F 22, n'est pas concernée par des protections particulières et est totalement enclavée dans le tissu urbain.

Vue depuis le boulevard de Provence

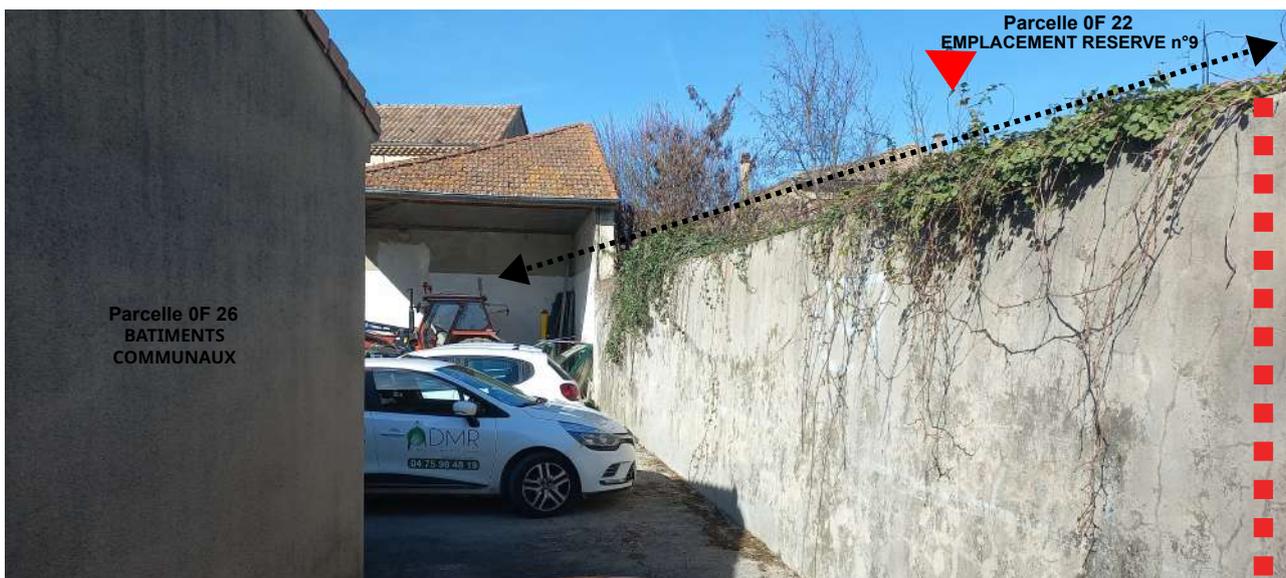


Vue depuis le jardin public



Source : photographies de la CAMA

Vue des bâtiments communaux depuis le portillon arrière



• **Évolution et justifications**

La modification apportée est l'interversion de deux emplacements réservés, soit :

- l'affectation de l'emplacement réservé n°9, actuellement dédié à l'extension du bâti communal, devient cheminement piéton ;
- l'affectation de l'emplacement réservé n°15, actuellement dédié au cheminement piéton, devient extension de la mairie.

L'emplacement réservé n°9, qui mesure 36 m sur 8 m, dispose d'une surface suffisante pour permettre l'extension de la mairie. Sa construction respecte la logique de restructuration des espaces urbanisés, par la densification d'une dent creuse (préconisée par la loi ALUR), en façade, le long du Boulevard de Provence.

La nouvelle affectation de l'emplacement réservé n°9 quant à elle permet l'agrandissement du jardin et une connexion directe de ce dernier avec la future extension et avec les cheminements modes doux existants ou restant à aménager (ER n°10). Cette connexion engendrera la démolition partielle ou totale du mur mitoyen au sud.

Cheminements et aménagements existants / à venir

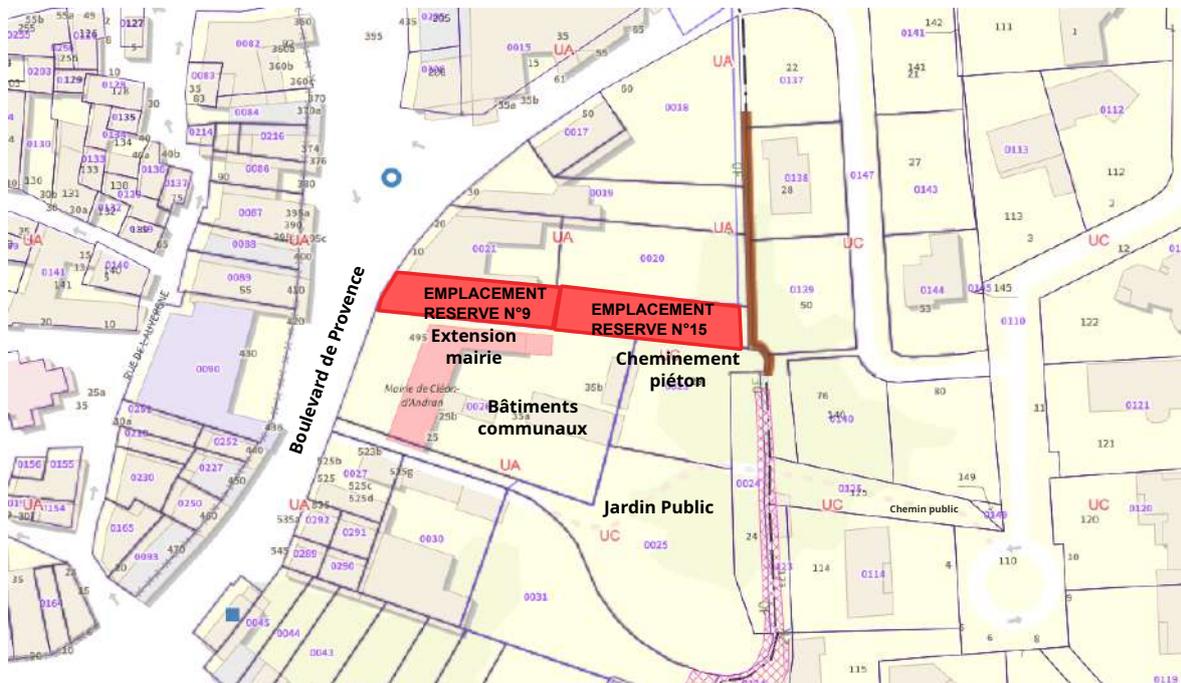


LEGENDE

	Chemin existant		Equipement public existant
	Chemin à venir		Equipement public à venir
			Jardin public existant
			Jardin public à venir

Source

Plan après modification simplifiée n°2



LEGENDE

	Délimitation ER	Source : Géoportail de l'urbanisme
--	-----------------	------------------------------------

Dans le cadre de cette procédure, le Règlement graphique n'évolue pas, seuls les intitulés changent au niveau de la liste des Emplacements Réservés.

Ligne de la liste des Emplacements Réservés avant / après

- ER n°9 et 15 avant modification simplifiée n°2

ER9	Cheminement piéton	Commune	36m * 8m	284 m ²
ER15	Extension mairie	Commune	38m * 8m	323 m ²

- ER n°9 et 15 après modification simplifiée n°2

ER9	Extension mairie	Commune	36m * 8m	284 m ²
ER15	Cheminement piéton	Commune	38m * 8m	323 m ²

4. MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE UC

Le Règlement écrit de la zone UC du PLU validé en 2019 ne donne aucune précision concernant le traitement paysager en lisière de la zone agricole, cela contrairement à la zone Ui.

Pourtant, la zone UC partage d'avantage de linéaire mitoyen avec la zone A et est d'avantage exposé au risque de redivision parcellaire que la zone Ui.

Page 21 du Règlement écrit de la zone UC, est ajouté l'extrait suivant :

« Haies : En lisière de la Zone A, des haies composées de végétation locale seront plantées. La hauteur préconisée est de 2,00 m et plus, dans le respect de l'article 672 du Code Civil relatif aux distances minimales légales ».

La plantation d'une haie est imposée d'autant que la haie fait partie du patrimoine culturel des campagnes concernées. Le paysage agricole forme des habitats complexes très favorables à la biodiversité. Ils doivent pour cela être constituées d'un ensemble d'arbustes et d'arbres variés, d'origine autochtones, avec un espace herbacé assez large à leurs pieds. La haie apporte abris et nourriture pour la faune, et est un coupe-vent très efficace, permettant de réguler la température. La création de haie en lisière de la zone A contribue à intégrer le village de Cléon-d'Andran dans le paysage.

Par rapport au Code civil, la distance minimum d'implantation de la haie vis à vis de la limite parcellaire à respecter par rapport au terrain voisin varie selon la hauteur de plantation :

- Lorsque la hauteur de la plantation est inférieure ou égale à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètres ;
- Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.

Registre parcellaire graphique et carte des haies linéaires



III. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification simplifiée ne remet pas en cause les orientations d'urbanisme et d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a pour objectifs :

- Assurer une dynamique démographique qui permette de conserver l'offre d'équipements, de commerces et services à la population ;
- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants avec une consommation modérée d'espace ;
- Exploiter en priorité les potentialités dans l'enveloppe urbaine existante du village et limiter le développement aux besoins réels ;
- Conserver et améliorer les équipements existants pour répondre aux besoins liés à l'accroissement de la population (stationnement, cheminement, etc.).
- Assurer la protection des grands tènements agricoles ;
- Tenir compte des enjeux économiques ; dynamique commerciale, artisanale, etc. ;
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Préserver les milieux naturels et la trame verte et bleue du territoire communal.

La présente modification simplifiée ne remet pas non plus en cause la délimitation des zones urbanisées, à urbaniser, agricoles ou naturelles.

Enfin, les emplacements réservés concernés se situent à plus d'un kilomètre du site classé Natura 2000, et d'une zone de ZNIEFF qui correspond au passage du Roubion. La présente procédure n'entraîne aucun impact sur ces espaces naturels.

La procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale mais à l'examen au cas par cas de la Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe).

IV. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE ET DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPÉRIEURE

A- LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

- Scission de l'emplacement réservé n°1 et redimensionnement :

La scission de l'emplacement réservé en deux distincts n'a pas d'incidence sur le fond du PLU. Son redimensionnement permet d'optimiser le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine.

- Modification du tracé de l'emplacement réservé n°10 :

Cette modification n'entraîne aucune incidence significative sur le PLU. La réalisation d'un cheminement piéton sécurisé et aux normes reste l'objectif favorable au développement des modes de déplacement doux. Sa réduction est justifié par sa reconnexion aux espaces publics qualitatifs et aux réseaux de cheminements existants.

- Interversion d'affectation des emplacements réservés n°9 et n°15 :

Cette interversion d'affectation des deux emplacements réservés a une incidence positive sur l'environnement. En effet, en cohérence avec la modification de tracé de l'ER n°10, elle contribue à la cohérence et à l'agrandissement du jardin public allant dans le sens des continuités écologiques urbaines. De plus, elle participe à créer une continuité bâtie le long du boulevard de Provence en comblant une dent creuse.

- Modification du règlement écrit de la zone UC :

L'intégration de haies aux abords des zones agricoles a une incidence positive sur l'environnement. Elle va dans le sens des mesures environnementales incitant au développement de la biodiversité.

La modification simplifiée n°2 reste donc mineure, réfléchie et va dans le sens d'un développement urbain maîtrisé dans un souci de restructuration et d'optimisation des espaces urbanisés. En renforçant les continuités écologiques et l'usage de modes de déplacement doux, cette modification va également dans le sens de l'apaisement et de l'attractivité de ce centre-bourg.

La présente modification ne relève pas de la procédure de révision (article L.153-31 du code de l'urbanisme) car elle n'a pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Elle ne relève pas non plus de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 code de l'urbanisme) soumise à enquête publique car elle n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construction,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions apportées au PLU, la procédure de modification simplifiée retenue est donc justifiée et adaptée.

B- LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DES NORMES SUPÉRIEURES

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

En Auvergne-Rhône-Alpes, le SRADDET a été adopté par le Conseil Régional les 19 et 20 décembre 2019, et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020. Il fait actuellement l'objet d'une modification prenant en compte le Décret n°2016-1071 du 3 août 2016 relatif au schéma d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Selon l'Article L451-1 du Code Général des collectivités territoriales du 03 mai 2023, ce schéma fixe les objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région, notamment en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, de lutte contre l'artificialisation des sols. En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, les objectifs fixés sont traduits par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols par tranches de dix années ainsi que par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Cette modification sera approuvée au plus tard le 22 février 2024. D'ici là, le schéma actuel reste en vigueur.

Les modifications apportées dans la présente procédure qui vont dans le sens de l'optimisation du foncier, du développement des modes doux, du renforcement de l'attractivité du centre bourg et de la biodiversité s'insèrent totalement dans le SRADDET en vigueur et notamment dans l'objectif n°2.6 : « renforcer la sécurité des déplacements pour tous les modes ».

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est un projet stratégique partagé pour l'aménagement d'un territoire. Il est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale. Ces documents de planification stratégique à long terme (environ 20 ans) sont créés par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) en décembre 2000, dont le périmètre et le contenu ont été revus par l'ordonnance du 17 juin 2020 afin d'être adaptés aux enjeux contemporains.

Aucun SCOT approuvé ne couvre actuellement le territoire. Il obéit donc au principe de constructibilité limitée de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme. La présente modification simplifiée n'a pas pour objet de modifier la constructibilité limitée préexistante.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La présente modification simplifiée n'a pas pour objet de modifier quoique ce soit en lien avec l'aménagement et la gestion des eaux et est donc compatible avec le SDAGE.

Programme Local de l'Habitat (PLH)

La présente procédure n'ayant pas pour vocation d'augmenter la zone constructible sur la commune, le PLU reste compatible avec le Programme Local de l'Habitat adopté le 9 mars 2022.

V. PIÈCES MODIFIÉES

- Additif au Rapport de Présentation (présente note explicative) ;
- Plan de zonage du PLU (avec la liste des emplacements réservés intégrée à ce plan) ;
- Règlement écrit au niveau de la zone UC.