

Département de la Drôme

Commune de Saint-Sorlin en Valloire

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Pièce n°1 :
Notice de présentation

Dossier de notification aux personnes publiques associées

Sommaire

PREAMBULE	3
PARTIE 1 : RECLASSEMENT DE LA ZONE 2AU DU BELLANGEON EN ZONE 1AU	5
1- Une modification dans une démarche globale de projet	5
2- Présentation du site et nouveaux objectifs	9
2-1 Présentation du site	9
2-2 Evolution du règlement écrit	13
3- Evolution de l'OAP	15
PARTIE 2 : AUTRES MODIFICATIONS	19
1- La carte du risque inondation	19
2- Le règlement de la zone Ub	20
3- Mise à jour cadastrale	20
4- Précision graphique de l'application de l'article L.151-15	20
TABLEAU DES SURFACES DES ZONES	21
RESUME DES MODIFICATIONS DES PIECES DU DOCUMENT D'URBANISME	22
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	23

Préambule

Les procédures d'évolution du PLU

Le plan local d'urbanisme de Saint-Sorlin en Valloire a été approuvé par délibération du conseil municipal du 16 juin 2016.

Il a déjà fait l'objet de 3 modifications simplifiées approuvées le 20 mars 2017, le 28 février 2020 et le 8 décembre 2021.

Objet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

a) La présente modification du PLU a pour principal objet d'ouvrir à l'urbanisation à la zone 2AU du Bellangeon.

La procédure porte uniquement sur ce site et induit une adaptation du plan de zonage, du règlement écrit et de l'OAP.

Le développement des zones d'urbanisation était bloqué du fait de la saturation de la station d'épuration. Les travaux ont été réalisés avec la création d'une nouvelle STEP.

La mise aux normes de l'assainissement collectif sur le bourg conduit à adapter le règlement graphique et écrit pour supprimer la condition d'ouverture à l'urbanisation.

► Adaptation à la réalité du terrain et des travaux engagés par la commune.

Seule la zone du Bellangeon est concernée avec un projet est en cours d'études sur le site.

b) Elle est également l'occasion de corriger une erreur matérielle sur l'intégration du zonage de risque inondation, de mettre le cadastre à jour et de modifier le règlement de la zone UB contraignant pour la construction.

Le choix de la procédure de modification dite de droit commun

Au regard des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification est menée lorsque :

- la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation,
- sans pour autant entrer dans le champ de la révision, qui s'applique lorsque le projet prévoit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de 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.

Il faut noter que la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre quand le projet de modification a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet nécessite d'apporter un changement aux orientations d'aménagement et au Plan de zonage, sans pour autant changer les orientations définies au PADD, réduire un EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière ou réduire une protection. Ce changement réglementaire n'entrant pas dans le champ de la révision, il relève bien de la procédure de modification.

Par ailleurs, conformément au code de l'environnement, la présente procédure de modification n'impactant pas le site Natura 2000, elle n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Justification apportée dans la délibération du 12 avril 2022 pour l'ouverture à l'urbanisation

Dans la mesure où le projet vise l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU non urbanisée, la procédure impose de **justifier de cette ouverture à l'urbanisation** au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Extrait de la délibération :

Depuis l'approbation du PLU le 16 juin 2016 jusqu'en décembre 2020, seuls 12 permis de construire ont été accordés et réalisés soit un rythme moyen de construction de 2,6 constructions par an, loin des prescriptions du SCOT des Rives du Rhône fixant un rythme moyen de constructions de 12 logements par an.

Par ailleurs, la production actuelle ne permet pas de répondre aux besoins de logements sociaux. Ainsi, au 31 décembre 2019, il y avait 36 demandeurs de logement social et seulement 14 attributions en 2019. Aucun logement social n'a été construit depuis l'approbation du PLU en juin 2016 jusqu'en décembre 2020. À la suite d'une modification simplifiée du PLU, un projet de 16 logements sociaux, porté par Habitat dauphinois va voir le jour. Les travaux débutent en janvier 2021. Un permis a également été accordé pour 9 logements résidence sénior mais qui ne sont pas construits à ce jour.

La faible dynamique des dernières années a des conséquences sur les effectifs scolaires sur les classes de maternelle et primaire, avec une baisse continue du nombre d'élèves : la rentrée 2016/2017 comptait 240 élèves, pour 2020/2021, seuls 210 élèves sont comptabilisés.

La commune dispose des équipements nécessaires pour un accueil de population tel qu'il était envisagé dans le PLU : équipements scolaires jusqu'au collège, équipements sportifs, commerces. De plus, une nouvelle station d'épuration a été construite pour répondre aux problèmes de saturation de l'ancienne station et permettre de traiter les rejets des nouveaux projets.

Les dents creuses ont été très peu mobilisées sur la commune et seules les zones d'urbanisation future permettent des opérations d'ensemble. Or les 2 zones d'urbanisation future sont classées en zones 2AU (fermées à l'urbanisation).

Il apparaît aujourd'hui essentiel de conforter l'attractivité en créant une véritable offre foncière pour la construction de logements de typologie diversifiée (collectifs, intermédiaires, individuels mais aussi accession, social) afin de répondre à toutes les demandes possibles. Cette offre doit aussi permettre d'attirer des populations nouvelles et de créer les nouveaux logements aux plus proches des équipements, services et commerces. A partir de la zone du Bellangeon, l'accès à pied aux différents équipements est facile par les aménagements existants et sera facilité par les aménagements prévus (passerelle).

Afin de répondre aux objectifs démographiques, d'assurer la pérennité des commerces, services et équipements présents sur le territoire communal et de participer à la qualité du cadre de vie, la commune souhaite garantir l'accueil de nouveaux logements à court et moyen terme.

Il y a donc nécessité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU de Bellangeon.

Partie 1 : Reclassement de la zone 2AU du Bellangeon en zone 1AU

1- Une modification dans une démarche globale de projet

Au regard du faible rythme de construction des dernières années entraînant des conséquences sur les équipements, **la commune a pris l'initiative de mobiliser différents acteurs, et de mettre en œuvre une mutation urbaine.** Cette réflexion s'inscrit aussi dans le ZAN (zéro artificialisation net).

L'aménagement du site du Bellangeon est donc à recontextualiser au regard d'une démarche globale d'aménagement sur le bourg, pour redéfinir les objectifs de production de logements.

Les pages suivantes présentent les engagements pris par la commune pour sa redynamisation.

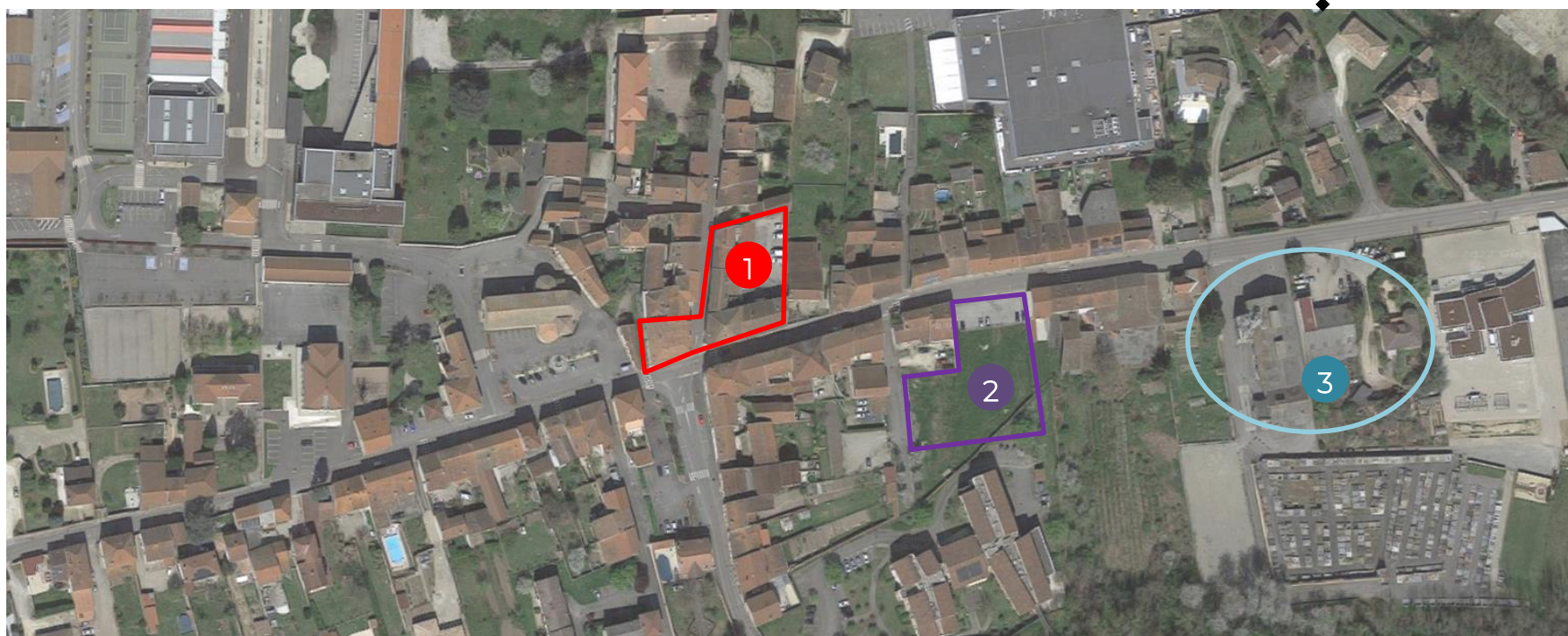
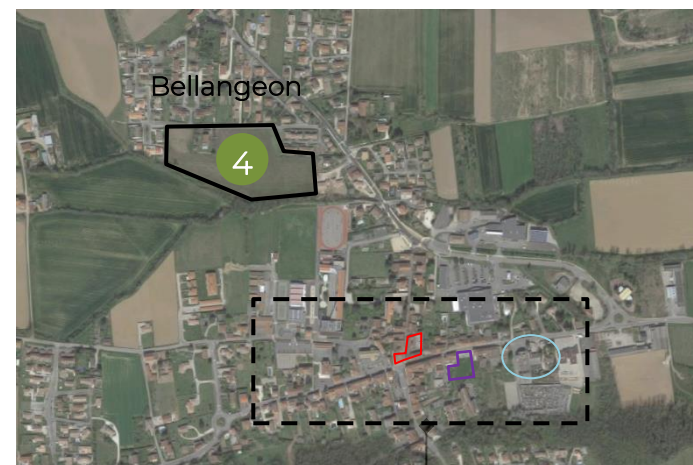
Nouveaux objectifs chiffrés

Plusieurs réunions ont eu lieu afin de discuter du projet et de s'adapter au contexte actuel. Les objectifs de densité ont notamment été discutés. Au-delà de l'application stricte des objectifs du SCOT conduisant à construire 80 logements dans un environnement pavillonnaire, il s'agit de moduler cette densité dans son environnement. Les densités environnantes sont de 10 à 25 log/ha.

La commune a choisi de mener des projets denses en cœur de village. Il s'agit de conserver un équilibre global de densité à l'échelle du bourg.

Au regard des densités mises en œuvre, le site du Bellangeon a un nouvel objectif de 70 logements.

Engagement sur l'habitat et le renouvellement urbain



1

Projet opération cœur de village en collaboration avec EPORA et la CCPDA

Objectif de l'opération :

- Démanteler les habitations vieillissantes,
 - Prendre en compte l'aménagement futur de la traversée du village est-ouest.
 - Reconstruire des logements (objectif 15 logements) sur plusieurs étages avec commerces en RDC et parking en R-1.
- ⇒ Densité mise en œuvre : 110 log /ha.



2

Réalisation de 16 logements sociaux par Habitat Dauphinois.

Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée pour permettre la réalisation de ce projet.

⇒ Densité mise en œuvre : 95 log /ha.



3

Zone de vigilance autour du silo et du garage. Ces 2 sites sont toujours en activité, mais leur localisation incite à porter une attention particulière sur leur évolution possible.



4

Site du Bellangeon : permettre la réalisation d'environ 70 logements dans le bourg, sans extension urbaine (préservation de l'espace agricole et naturel)

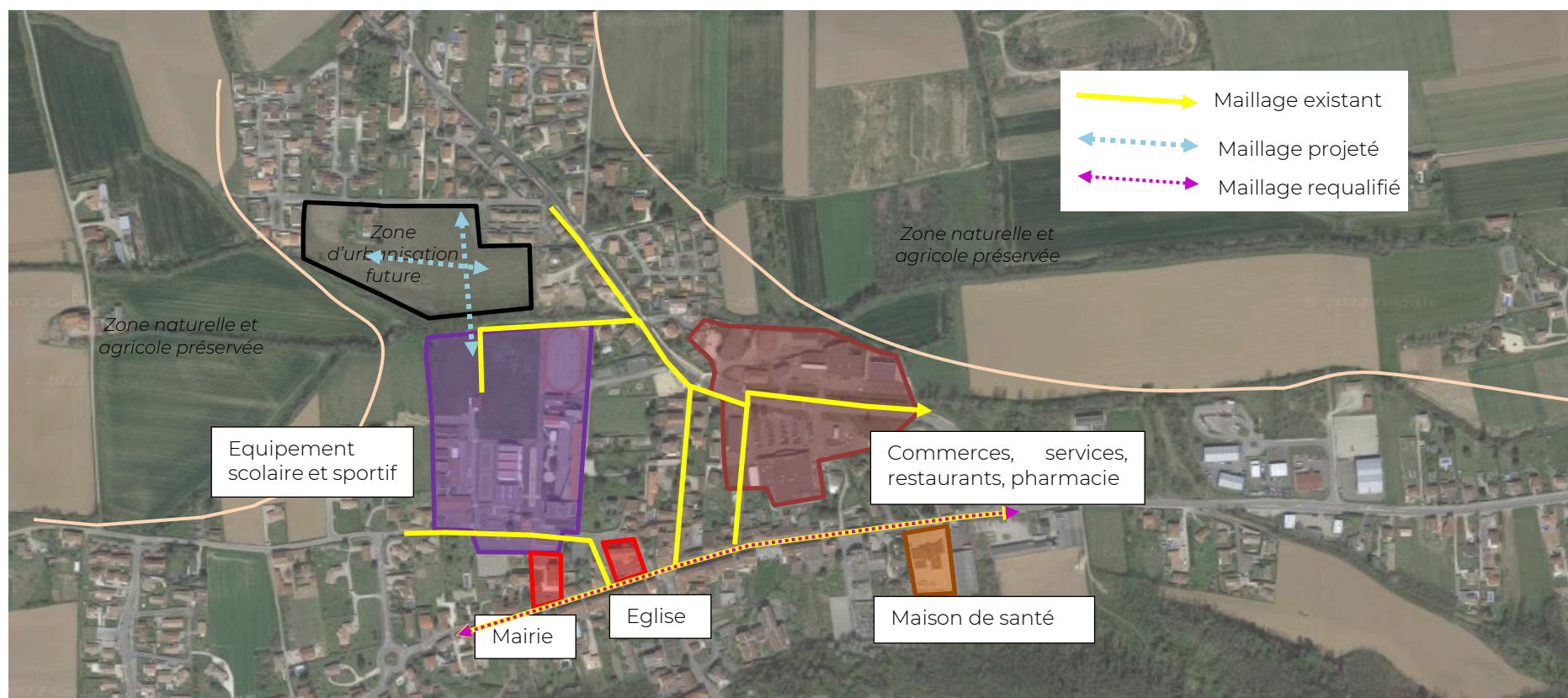
⇒ Densité mise en œuvre
26 log/ha sur l'ensemble de la zone
35 log/ha ramenés à la surface réellement constructible hors aléa

L'ensemble de ces projets s'inscrivent dans une démarche de confortement du maillage des modes actifs, pour une accessibilité aux commerces et aux équipements.

Engagement sur les déplacements des modes actifs

Des aménagements ont été réalisés ces dernières années confortant les déplacements piétons. Une réflexion est en cours sur la sécurisation de la traversée du bourg.

La trame des modes actifs existante et projetée :

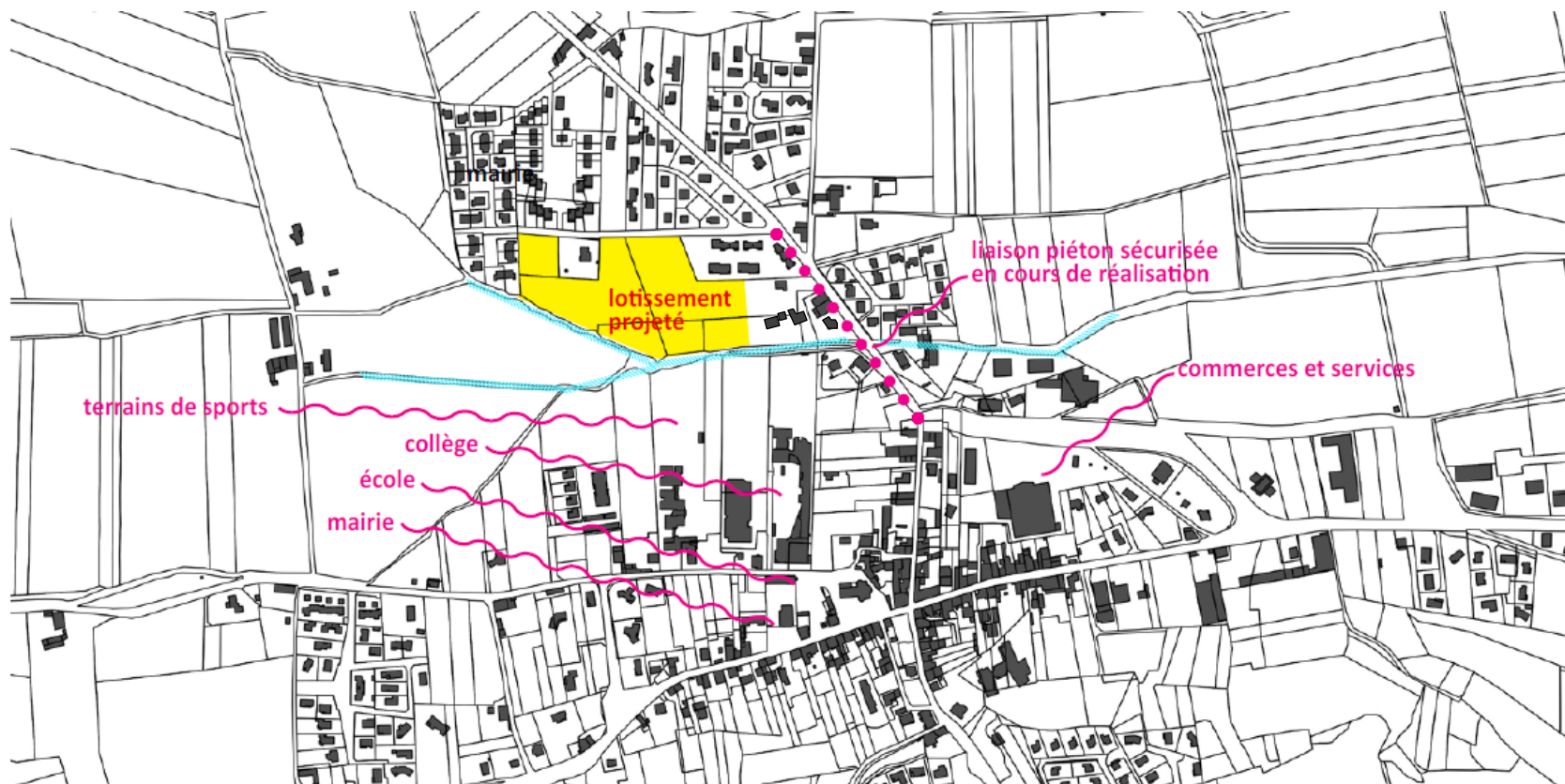


2- Présentation du site et nouveaux objectifs

2-1 Présentation du site

Cette présentation est issue de l'analyse réalisée par le CAUE, missionnée pour accompagner la commune sur ce projet.

Le site présente un potentiel d'environ 27000m² dont 20700m² hors zone inconstructible du PPRI. Il est proche du cœur de la commune. Les équipements sont situés à proximité ainsi que les services et les commerces. L'accès actuel avec le centre village passe par le pont sur la Veuze, avec une voie piétonne en cours d'aménagement.



Source : CAUE 26

Photos du site :

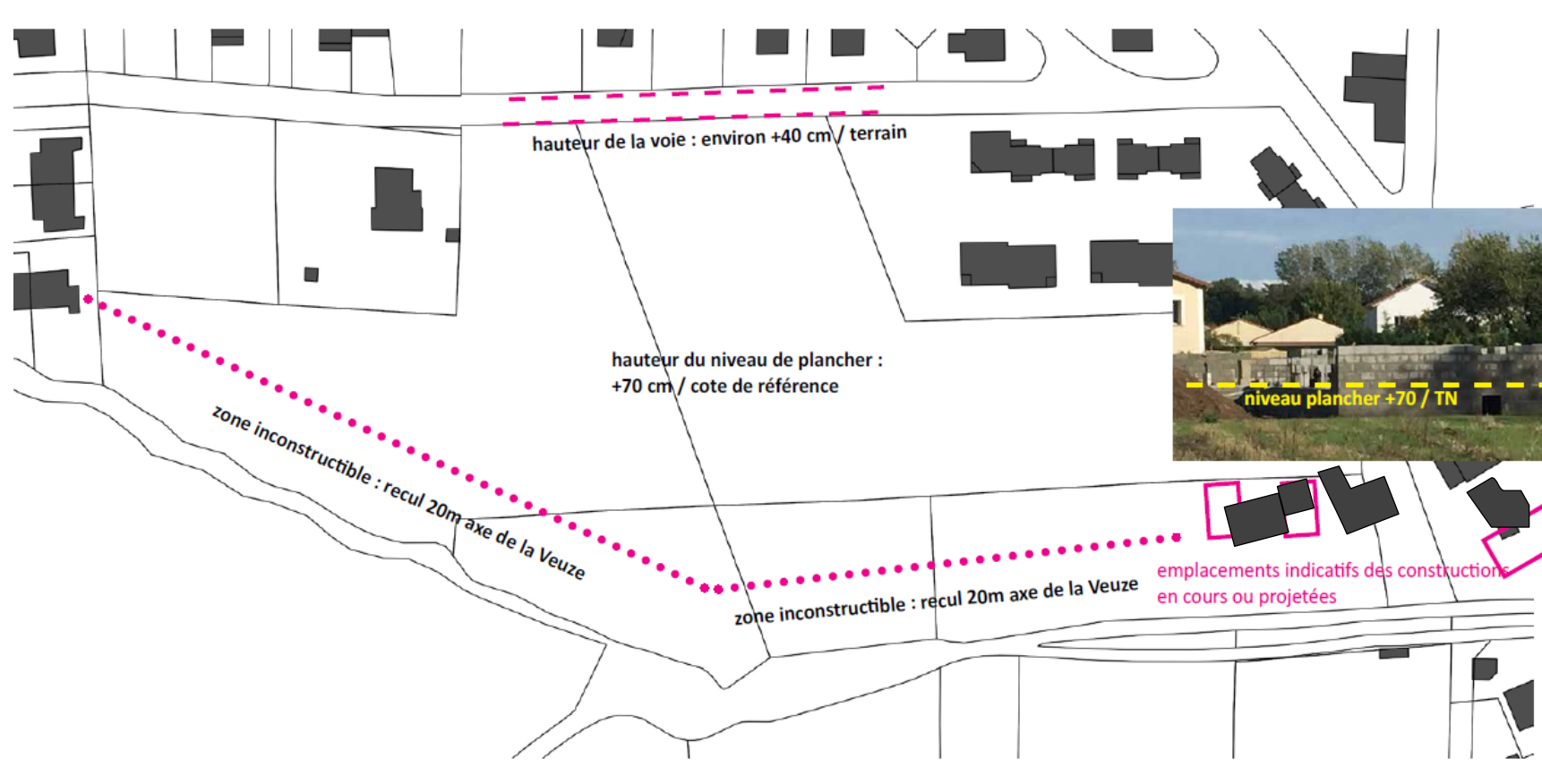


La trame viaire existante



Source : CAUE 26

Rappel des contraintes de niveaux liées à la zone B – risque inondation



2-2 Evolution du règlement écrit

► Création d'une zone 1AU pour le Bellangeon.

La rédaction du règlement prend en compte :

- Les enjeux paysagers avec la proximité de la Veuze et l'obligation d'un accompagnement paysager du site
- La nécessité de compléter le maillage des modes actifs, vers les équipements et les commerces
- La nécessité de structurer et d'organiser la zone pour répondre aux enjeux des nouvelles formes urbaines.

Autorisations-interdictions :

Afin de s'inscrire dans les orientations du SCOT et de ne pas faire concurrence aux activités économiques du centre bourg, les destinations à vocation d'activités, de commerces, de bureaux, ... sont interdites dans la zone du Bellangeon.

Desserte des terrains et accès :

L'OAP fixe les grands principes. L'objectif n'est pas de fixer un gabarit dans le règlement écrit mais :

- de laisser la possibilité de différencier les voies en fonction de leur hiérarchie au sein de la zone.
- de permettre des gabarits moins larges générant moins d'imperméabilisation des sols.

Seuls les cheminements piétons sont dimensionnés à 2m minimum pour assurer leur visibilité et accessibilité.

Desserte par les réseaux – surface des terrains :

La zone sera raccordée à la nouvelle station d'épuration. Les surfaces minimales des terrains ne sont pas règlementées.

Tous les réseaux passent sur la rue du Bellangeon.

Implantation par rapport aux voies :

Les principes d'implantation sont expliqués dans l'OAP. Le règlement apporte une précision importante en s'opposant à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Par conséquent la règle édictée s'applique à chaque lot.

Avec l'OAP et le règlement, l'objectif est de conserver une maîtrise du site tout en permettant une souplesse d'implantation et des retraits variés.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Au regard de la densité attendue, le règlement développe des règles d'implantation (complétées par les principes dans l'OAP) : c'est pourquoi le PLU s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme pour cet article.

Il s'agit aussi d'apporter une structuration aux quartiers sur des parcelles qui tendent à être de plus en plus petites.

Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas règlementée hormis celle imposée par le risque inondation. Il s'agit de permettre la mise en œuvre de formes urbaines différentes et plus denses.

Cependant, il est imposé un pourcentage d'espace vert de 40% de la parcelle. La délimitation de polygone d'implantation (demandée dans OAP) permettra aussi de gérer les emprises sur chaque parcelle.

Hauteur des constructions

La hauteur est adaptée à la fois à la topographie du site et à son insertion dans un tissu déjà bâti.

Aspect extérieur des constructions

Ces dispositions reprennent celles existantes pour les autres zones car elles correspondent à l'architecture locale. Le site du Bellangeon doit s'intégrer à son environnement.

Clôtures

La zone s'inscrit en zone inondable, les murets sont donc interdits. Cependant, il s'agit d'aller plus loin dans les prescriptions et de prendre en compte les enjeux écologiques avec notamment l'obligation de haies de plusieurs essences. De plus, l'obligation d'essences caduques et persistantes permet de créer une dynamique végétale au fil des saisons.

Stationnement :

Le taux d'équipement automobile de la commune est élevé (91,3%) et correspond à une installation de population travaillant dans les communes à proximité notamment le couloir rhodanien.

Il est donc imposé 2 places de stationnement par logement afin que l'espace public ne soit pas privatisé par le stationnement.

Le règlement impose du stationnement perméable pour les espaces communs pour participer à la gestion des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation et offrir un cadre moins minéral.

Espace libre et plantation :

Les haies monovégétales sont interdites assurant une dynamique au fil des saisons, apportant une biodiversité.

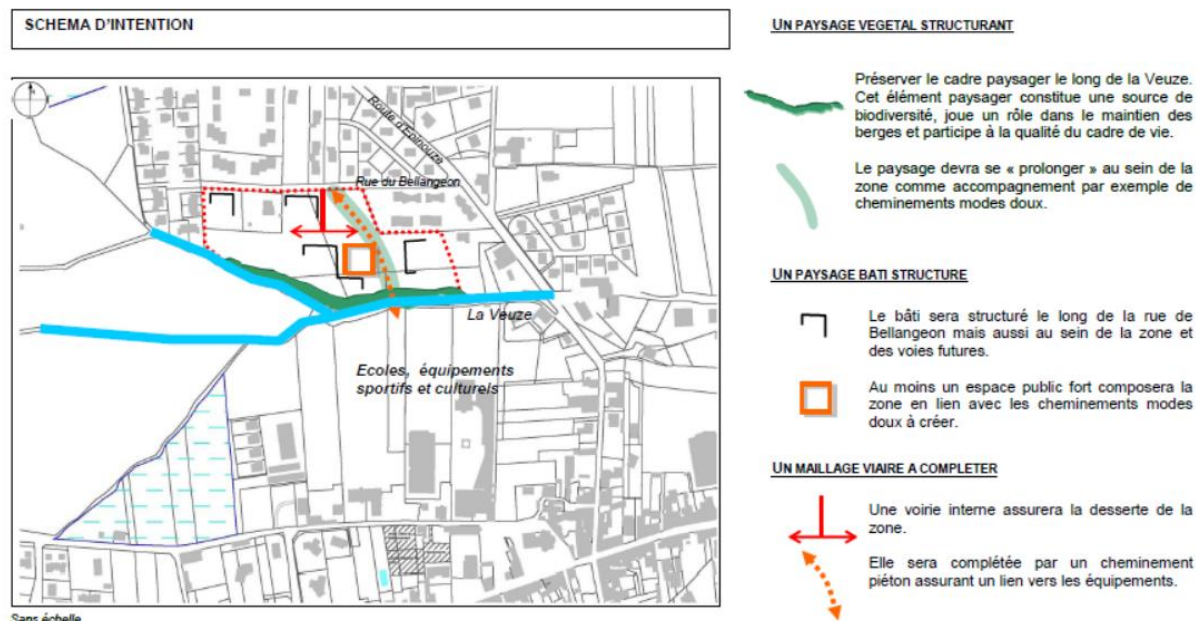
Les implantations prévues dans les OAP assurent la mise en place de cœur d'îlot vert, recoupant la règle des 40% d'espaces verts de pleine terre.

Une règle spécifique est apposée le long de la Veuze pour préserver sa valeur paysagère, tout en l'incluant dans les usages du bourg.

3- Evolution de l'OAP

OAP avant modification

L'OAP initiale proposait un schéma simple lié à la fermeture de la fermeture de la zone d'urbanisation future. Ce schéma devait être retravaillé dans le cadre de l'ouverture de la zone pour s'inscrire au mieux dans les besoins d'aménagement et d'organisation de Saint-Sorlin en Valloire.



Les prescriptions d'aménagement :

EN TERMES DE STRUCTURATION URBAINE

- Organiser le développement du secteur à partir des axes internes à créer,
- Autoriser sur le site que des volumétries de construction jusqu'à R+2+c,
- Disposer globalement les constructions en alignement le long des voies, afin de constituer une rue mais aussi de constituer des îlots ouverts majoritairement sur une face de manière à ce qu'ils encadrent un espace central commun et aménagé.
- Rechercher un maillage avec les voies existantes.
- Préserver les berges de la Veuze et sa ripisylve en interdisant les constructions à proximité immédiate.

EN TERMES DE PROGRAMME

- Permettre la réalisation d'environ 80 logements sur le site.
 - Favoriser la mixité sociale : la commune a délimité un périmètre au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme pour la mixité sociale sur l'ensemble de l'opération : 20% de logements sociaux devront être réalisés, dont 15% de logements locatifs abordables.
- Le SCOT entend pas logements locatifs abordables :
- Les logements sociaux (définition Loi SRU et plus précisément par le code de la construction et de l'habitation)
 - Les logements privés conventionnés (à loyers maîtrisés)
 - Les logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent 3 conditions :
 - Un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer Plus »
 - Une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution
 - Une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social

EN TERMES DE PAYSAGE

- Intégrer le paysage de la Veuze dans l'aménagement.
- Proposer une continuité paysagère entre les berges et le cœur du quartier.
- L'aménagement de ce nouveau secteur urbain permet d'envisager une palette végétale diversifiée. La diversité floristique des plantations, notamment des haies en limite séparative constitue un élément de qualité urbaine et complètera la biodiversité du site.

EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

- L'implantation et l'orientation des bâtiments devront optimiser la prise en compte des déperditions thermiques, des apports solaires, de l'éclairage, des possibilités de ventilation naturelle, des vues.
- Eloigner les bâtiments des masques d'hiver et les rapprocher des masques d'été pour bénéficier de l'ombre produite.

EN TERMES DE VOIE ET CHEMINEMENTS PIETONS

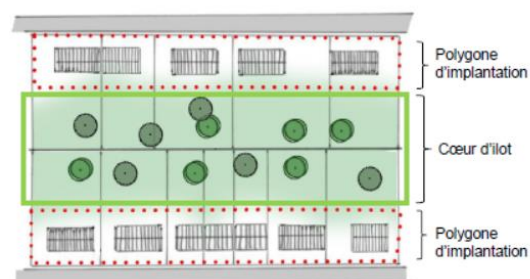
- Etablir un maillage modes doux vers les équipements scolaires, sportifs et culturels

OAP après modification

Dans la nouvelle OAP :

- **Le paysage est davantage affirmé**

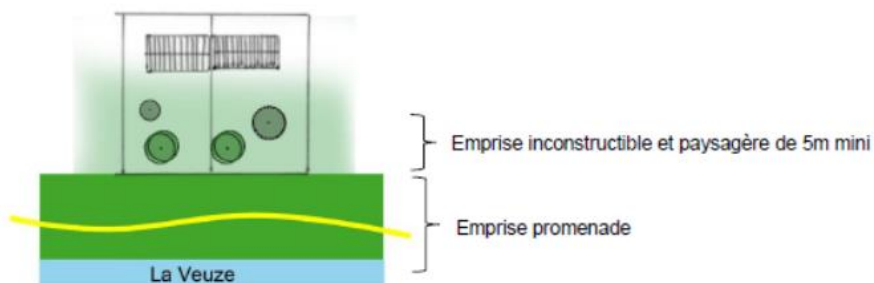
⇒ En préservant des cœurs d'îlot et en imposant la délimitation de polygones d'implantation dans le futur permis d'aménager



+ Un cœur d'îlots préservé offrant un véritable espace de jardin, limitant l'imperméabilisation des sols et permettant un développement libre des arbres

⇒ Le projet devra définir des polygones d'implantation afin de maintenir des cœurs d'îlot ou fond de jardin paysager.

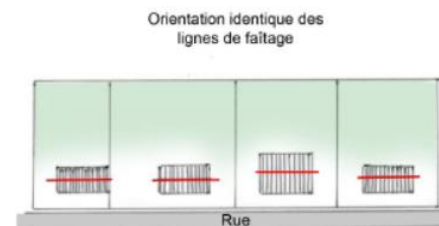
⇒ En affirmant le rôle paysager de la Veuze



⇒ En créant une coulée verte en coeur de quartier

Le paysage bâti est structuré

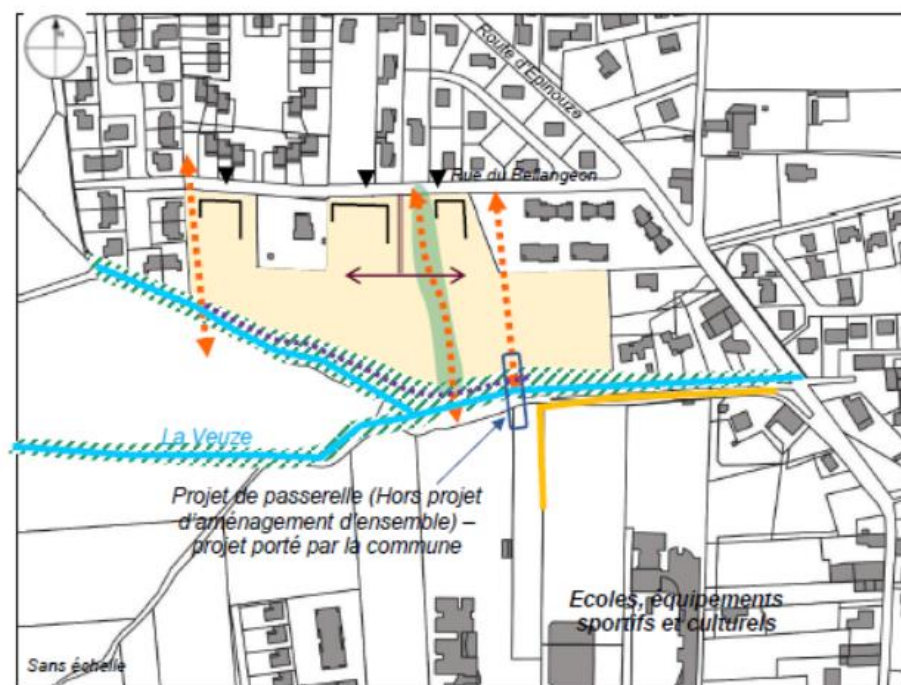
⇒ En organisant l'implantation des constructions



+ Composition à mettre en œuvre sur plusieurs lots contigus. L'orientation peut également être perpendiculaire en fonction des besoins d'orientation, en fonction de la forme de la parcelle, ...

⇒ En demandant des polygones d'implantation dans le cadre du futur permis d'aménager.

Les transversalités piétonnes sont confortées



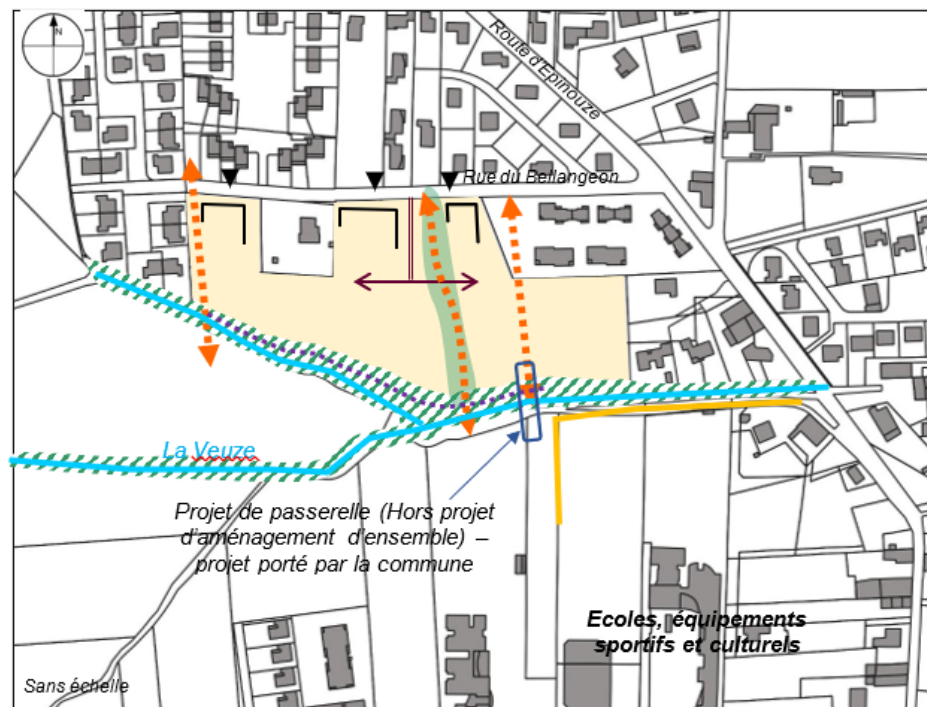
DES MODES ACTIFS A CONFORTER

- 

Un cheminement piéton minimum assurera un lien vers les équipements. Il peut être associé à la voirie ou être aménagé séparément. Il devra permettre de se raccorder au projet de passerelle au-dessus de la Veuze.
- 

Une cheminement « promenade » devra être proposé offrant un cadre privilégié le long de la Veuze. Il accèdera à la passerelle.

La nouvelle OAP :



DES MODES ACTIFS A CONFORTER

-  Un cheminement piéton minimum assurera un lien vers les équipements. Il peut être associé à la voirie ou être aménagé séparément. Il devra permettre de se raccorder au projet de passerelle au-dessus de la Veuze.
-  Une cheminement « promenade » devra être proposé offrant un cadre privilégié le long de la Veuze. Il accèdera à la passerelle.

UN PAYSAGE VEGETAL STRUCTURANT

 Préserver le cadre paysager le long de la Veuze. Cet élément paysager constitue une source de biodiversité, joue un rôle dans le maintien des berges et participe à la qualité du cadre de vie. Il trouvera une fonction à l'échelle du quartier comme lieu de promenade ;

 Créer une coulée verte au cœur de l'opération permettant d'offrir une perspective paysagère vers la Veuze et la future passerelle. Cet aménagement aura pour objectif d'amener le piéton via un aménagement de cheminement doux, confortable, qualitatif et végétalisé jusqu'à la passerelle et aux équipements publics au-delà de la Veuze. Le cheminement doux pourra être utilisé pour la gestion des eaux pluviales.

UN PAYSAGE BATI STRUCTURE

 Le bâti sera structuré le long de la rue de Bellangeon mais aussi au sein de la zone et des voies futures (dessin de principe ne figurant le futur tracé des voies)

UN MAILLAGE VIAIRE A HIERARCHISER

 Une voirie interne assurera la desserte de la zone. Une différenciation de traitement ou d'aménagement ou d'ambiance, ... devra être proposée entre l'accès principal et les voies secondaires.

Les possibilités de connexion avec le réseau viaire limitrophe doivent être étudiées.

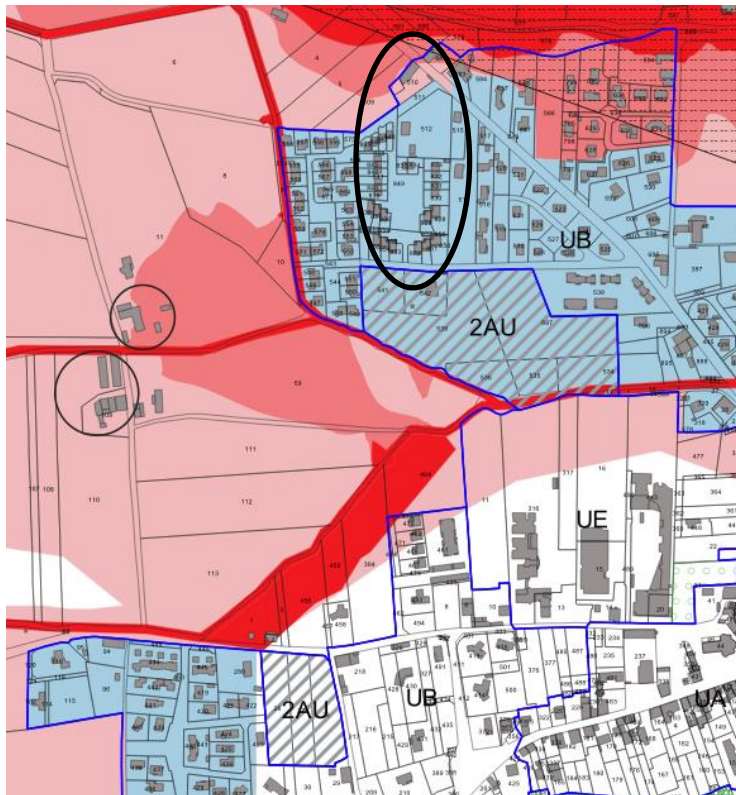
 Des accès directs depuis la rue du Bellangeon seront autorisés.

Partie 2 : Autres modifications

1- La carte du risque inondation

A la suite à une erreur matérielle graphique au cours d'une précédente procédure, une poche d'habitat a été incorrectement identifiée selon le niveau de risque :

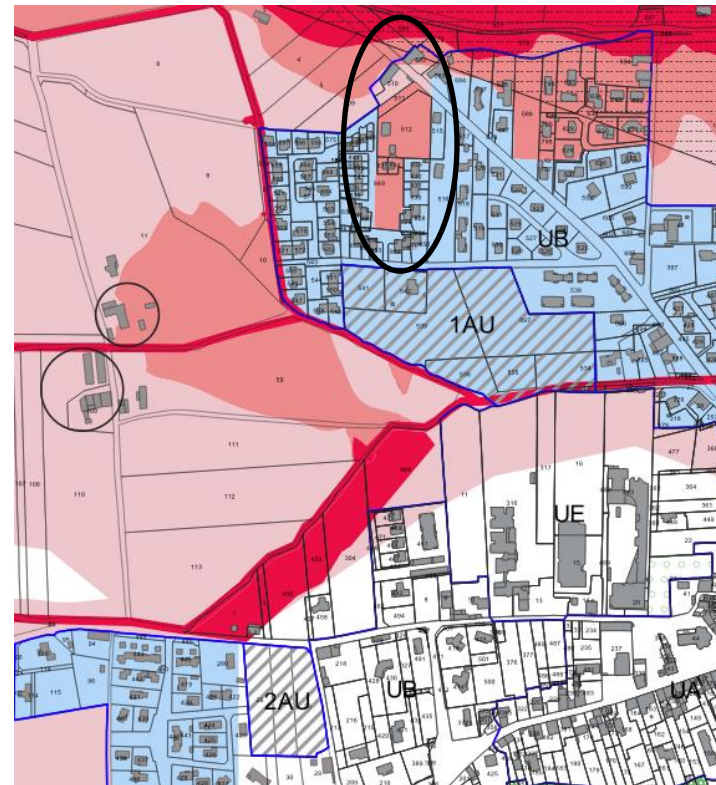
Zone d'urbanisation future
Zonage avant la modification



Cette évolution n'impacte pas directement la zone du Bellangeon mais ces abords.

- Une partie du quartier a basculé en zone bleue au nord du site du Bellangeon : elle rebasculé en zone rouge..

Zone d'urbanisation future
Zonage après la modification



2- Le règlement de la zone Ub

Le règlement de la zone UB impose des retraits importants par rapport aux voies ne permettant pas d'optimiser les parcelles dans le cœur de bourg, de taille plus petite.

L'article 6 est modifié pour réduire le recul de 10 à 5 m depuis l'axe :

Les constructions doivent respecter :

- un recul minimum de ~~10 mètres~~ 5 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer

Une phrase est ajoutée pour les piscines afin de leur imposer un recul de 2m y compris leur rebord, compté à partir de la limite de l'espace public.

Il restait une référence à un périmètre de servitudes (PAPAG) qui n'existe plus dans le PLU. Cette référence est supprimée.

3- Mise à jour cadastrale

La modification est l'occasion d'actualiser le cadastre.

4- Précision graphique de l'application de l'article L.151-15

La légende des documents sera précisée comme suit :



Secteur soumis à orientations d'aménagement et de programmation - pièce n°3 du
PLU et obligation de réalisation de logements sociaux au titre de l'article L.151-15 du CU

Tableau des surfaces des zones

La surface des EBC et des espaces verts protégés reste inchangée.

PLU EN VIGEUR▼		
	ZONES	PLU
Zone urbaine à vocation d'habitat	UA	13,87
	UAn	1,24
	UB	56,99
	UBa	6,43
	UBan	1,45
	UC	13,47
	UCn	2,17
Sous-Total :		95,62
Zone à vocation d'équipements	UE	7,10
Sous-Total :		7,10
Zone urbaine à vocation d'activité	Ula	5,76
	Ulb	11,12
	Uld	15,07
	Ulc	3,45
Sous-Total :		35,40
Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat	2AU - Bellangeon	3,12
	2AU - Turail	1,00
Sous-Total :		4,12
Zone agricole	A	1983
	Azh	6,32
Sous-Total :		1989,25
Zone naturelle	N	290,36
	Nzh	15,65
	Np	207,38
	Nc	4,00
	Nj	1,49
Sous-Total :		518,87
Superficie totale		2650

PLU PROJET ▼		
	ZONES	PLU
Zone urbaine à vocation d'habitat	UA	15,12
	UB	54,19
	Ubn	2,80
	UBa	7,87
	UC	9,28
	UCn	6,36
Sous-Total :		95,62
Zone à vocation d'équipements	UE	7,10
Sous-Total :		7,10
Zone urbaine à vocation d'activité	Ula	6,20
	Ulb	5,90
	Uln	4,70
	Uld	15,07
	Ulc	3,45
Sous-Total :		35,32
Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat	1AU - Bellangeon	3,12
	2AU - Turail	1,00
Sous-Total :		4,12
Zone agricole	A	1983
	Azh	6,32
Sous-Total :		1989,25
Zone naturelle	N	290,36
	Nzh	15,65
	Np	207,38
	Nc	4,00
	Nj	1,49
Sous-Total :		518,87
Superficie totale		2650

Résumé des modifications des pièces du document d'urbanisme

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété pour :

- Intégrer les justifications liées à l'évolution du zonage et du règlement,
- Intégrer le nouveau tableau des superficies.

Le zonage

La carte du zonage du PLU est modifiées :

- Suppression de la zone 2AU sur le site du Bellangeon, remplacée par une zone 1AU
- Correction d'une erreur matérielle sur la carte du risque inondation

Le règlement

- Création d'un chapitre pour la zone 1AU – Le Bellangeon
- Complément sur la zone UB

Les OAP

- Précision sur les objectifs chiffrés
- Adaptation graphique, précision des enjeux.

Incidences sur l'environnement

Incidences sur les milieux naturels et agricoles

Les milieux naturels présents sur le territoire ne sont pas impactés par cette modification du PLU :

- Les emprises des zones A et N ainsi que les espaces de corridor ne sont pas modifiées.
- Les surfaces des Espaces Boisés Classés et des espaces verts protégés ne sont pas modifiées.
- Les mesures de protection existantes sont maintenues.
- La meilleure gestion de l'assainissement mise en place garantit une maîtrise des rejets.

La zone du Bellangeon est en plein cœur de l'espace urbain. Elle est entretenue ou en jachère. Son exploitation est devenue complexe avec toutes les contraintes liées à la proximité des habitations : nuisances sonores, problématiquement de traitement phytosanitaire des terrains.

Incidences sur le paysage

La commune s'inscrit dans une croissance nettement ralentie par le classement en zone d'urbanisation future fermée dû à la nécessité de mettre aux normes la station d'épuration. Ce développement actuel ne permet pas de répondre aux objectifs du SCOT.

La modification engagée permet d'ouvrir une zone d'urbanisation future pour :

- Renforcer le centre bourg, à proximité des services et équipements.
- Cette modification s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante, sans impacter l'espace agricole/forestier/naturel en termes de surface et de circulation.
- Le renforcement de l'habitat sur le centre bourg permet aussi d'offrir une alternative à la voiture pour l'accès aux services et commerces.
- Une meilleure prise en compte du cadre paysager.

L'aménagement de la zone du Bellangeon est l'occasion de créer un maillage piéton et de valoriser le paysage de la Veuze :

- Réalisation d'une promenade paysagère le long de la rivière la Veuze, permettant d'accéder aux commerces et aux équipements sportifs.
- Au-dessus de la Veuze, réalisation à terme d'une passerelle