Modification n°3
Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Notice de présentation

Additif au Rapport de Présentation du PLU

Juin 2026

Sommaire

INTRODUCTION : présentation des évolutions et choix de la procédure 3

OBJET DE LA MODIFICATION 4

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES 4

INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 7

ÉVALUATION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES 7

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 8

PIÈCES MODIFIÉES 9

INTRODUCTION : présentation des évolutions et choix de la procédure

La commune de Saint-Jean-de-Muzols dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 septembre 2020.**

Depuis, ce PLU a fait l'objet d'une première modification approuvée le 30 juin 2022 et d'une modification simplifiée approuvée le 30 mars 2023.

Le présent document expose les motifs de la modification n° 3 du PLU engagée par la commune, par arrêté du maire en date du 27 mai 2026.

À l'initiative de M. le Maire de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS, une nouvelle procédure de modification a été initiée par arrêté du 27 mai 2026 afin de faire évoluer le sous-paragraphe « Clôtures le long des voies publiques et des limites séparatives » du règlement de l'ensemble des zones U et AU du PLU, d'intégrer les parcelles AL 251 et AL 252 (actuellement en zone Uj) en zone Uc du PLU, et de supprimer l'emplacement réservé n° 5.

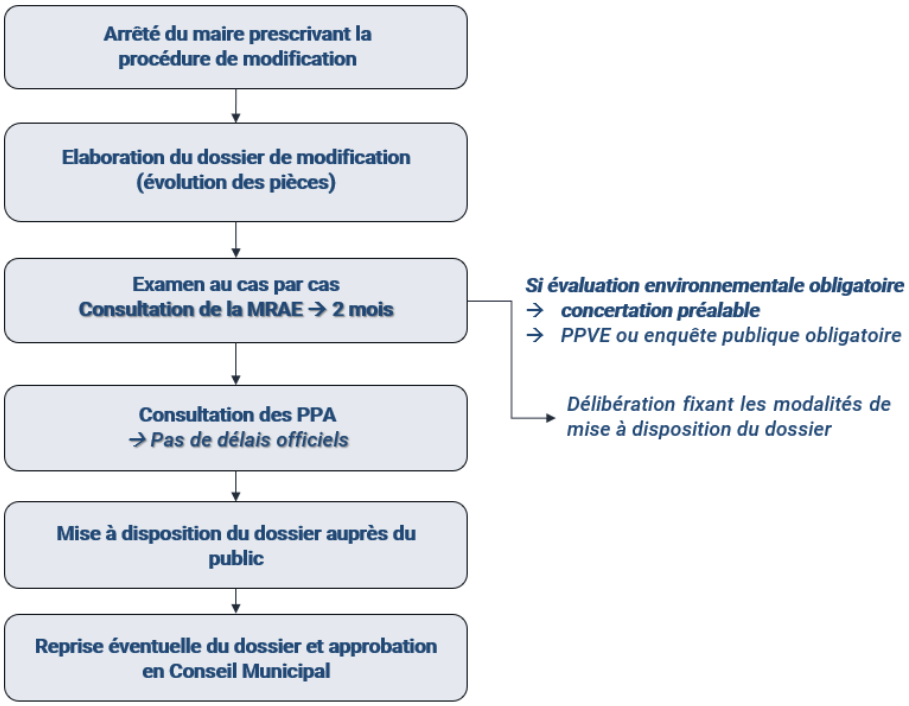
Depuis le 26 mai 2026, le code de l'urbanisme a évolué avec la loi HUWART. Il y a uniquement deux procédures principales : révision ou modification. Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44.

Le PLU est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, excepté dans les cas mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 153-36 et dans les autres cas prévus par la loi.

Les évolutions envisagées par la commune de Saint-Jean-de-Muzols relèvent de la **procédure de modification en application de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme.**

À l'issue de la procédure de modification, la présente notice explicative sera annexée au rapport de présentation initial du dossier de PLU afin d'en actualiser les données.

Schéma de la procédure de modification du PLU



La présente notice de présentation expose l'ensemble des modifications apportées au PLU, tout en précisant les documents concernés, qu'il s'agisse des documents écrits (règlement) ou des documents graphiques.

Pour faciliter la lecture du document, il est structuré de manière à faire apparaître l'état actuel des documents du PLU et l'état projeté des documents du PLU après la modification.

OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Saint-Jean-de-Muzols dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 septembre 2020. Depuis, ce PLU a fait l'objet d'une première modification approuvée le 30 juin 2022 et d'une modification simplifiée approuvée le 30 mars 2023.

La présente modification n°3 du PLU a pour objet :
- De faire évoluer le règlement de l'ensemble des zones U et AU du PLU et plus particulièrement le paragraphe « Clôtures le long des voies publiques et des limites séparatives » ,
- De modifier le zonage des parcelles AL 251 et AL 252 pour les intégrer en zone Uc du PLU,
- De supprimer l'emplacement réservé n° 5.

Elle apporte donc des rectifications au niveau des pièces suivantes du dossier de PLU :
- Rapport de présentation, exposé de choix retenus (pièce 1c), en le complétant par la présente notice explicative,
- Règlement écrit (pièce 3a), en vue de le remplacer,
- Plan de zonage (pièce 3b), en vue de le remplacer.

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES

La présente procédure de modification n°3 du PLU vise à corriger les éléments suivants :

• Évolution du règlement sur l'ensemble des zones U et AU du PLU

Sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, le règlement écrit prévoit dans l'article « B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » un sous-paragraphe « Clôtures le long des voies publiques et des limites séparatives ». Avec la présente procédure de modification n°3, il est proposé de modifier ces dispositions pour autoriser sur limite séparative les murs pleins d'une hauteur maximum de 2 mètres sauf dispositions contraires liées à la prise en compte des risques naturels.

Cette modification du règlement écrit concerne les zones Ua, Uc, Uj, Ut, AUa, AU.

Règlement du PLU approuvé le 24/09/2020 (MS n°2 approuvée le 30/03/2023)	Règlement envisagé après la procédure de modification n°3 du PLU
Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions suivantes. De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.	Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions suivantes. De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

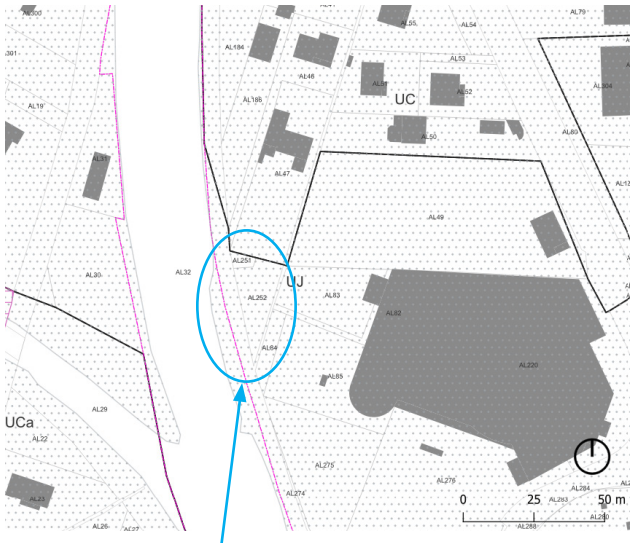
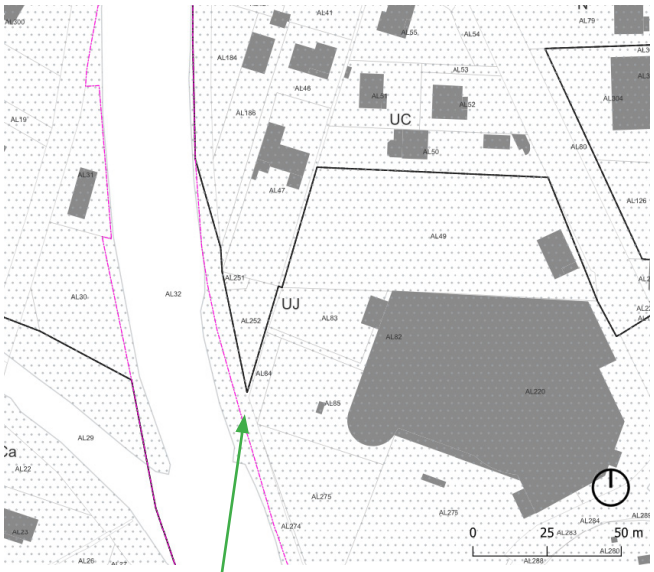
Les clôtures sont composées • de murs bahuts d'1 mètre de hauteur maximum, surmontés ou non d'éléments à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m • sur limite séparative : de murs bahuts d'1 mètre de hauteur maximum, surmontés ou non d'éléments à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m, d'un grillage, dispositif à claire-voie ou haie végétales n'excédant pas 2m	Les clôtures sont composées • de murs bahuts d'1 mètre de hauteur maximum, surmontés ou non d'éléments à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m • sur limite séparative : de murs bahuts d'1 mètre de hauteur maximum, surmontés ou non d'éléments à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m, d'un grillage, dispositif à claire-voie ou haie végétales n'excédant pas 2m. Les murs pleins d'une hauteur maximum de 2 mètres sont autorisés sauf dispositions contraires liées à la prise en compte des risques naturels.

• Modification du zonage du PLU : Intégrer en zone Uc du PLU les parcelles AL 251 et 252 actuellement en zone Uj

Les parcelles AL 251 et AL 252, d'une surface totale de 319 m², sont situées en zone Uj du PLU. Ce zonage regroupe les espaces à vocation économique sur 19 ha. Le principal objectif de cette zone est de pérenniser les activités en place ou de favoriser le renouvellement urbain des zones d'activités, en admettant à la fois le développement des entreprises in-situ et l'implantation de nouvelles activités.

Toutefois, les parcelles AL 251 et 252 constituent un ensemble foncier avec la parcelle AL 0047 située en zone Uc du PLU. Il est donc proposé d'intégrer ces 2 parcelles en zone Uc du PLU pour former un ensemble cohérent.

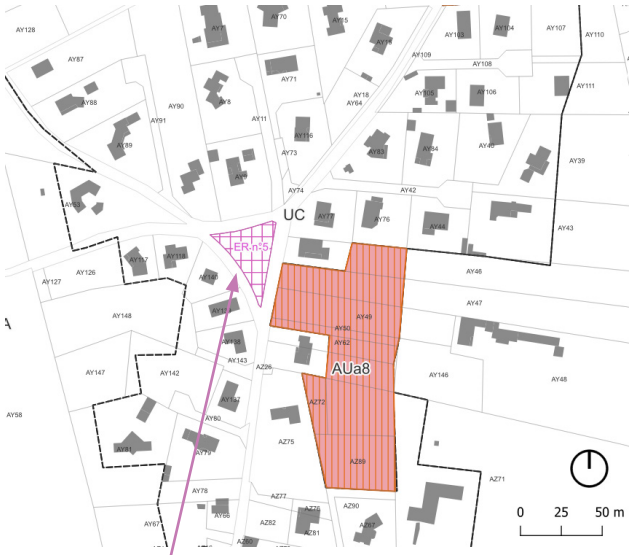
Ce secteur est concerné par la zone d'aléa fort et moyen du Doux. Les projets impactés par cet aléa devront respecter les dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque d'inondation ainsi que les dispositions de l'article 4-2 relatives aux occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur d'aléa.

Zonage du PLU approuvé le 24/09/2020 (MS n°2 approuvée le 30/03/2023)	Zonage envisagé après la procédure de modification n°3 du PLU
 Parcelles AL 251 et 252	 Parcelles AL 251 et 252 intégrées à la zone Uc

- **Suppression de l'emplacement réservé n°5**

Le PLU de la commune de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS a inscrit un emplacement réservé n°5 sur la parcelle AY 52 au hameau de Lubac afin de prévoir l'aménagement du carrefour et la création d'une aire de retournement pour les bus.

Aujourd'hui, l'aménagement de ce carrefour pour permettre le retournement des bus de transport scolaire n'est plus nécessaire. Le propriétaire de cette parcelle ayant un projet de construction, il souhaite que cet emplacement réservé soit supprimé pour mener à bien son projet.

Zonage du PLU approuvé le 24/09/2020 (MS n°2 approuvée le 30/03/2023)	Zonage envisagé après la procédure de modification n°3 du PLU
 ER n°5 : Aménagement du carrefour et la création d'une aire de retournement pour les bus	 Suppression de l'ER n°5

INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et de la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

Suite à la décision n°400420 du Conseil d'État du 19 juillet 2017, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale, au sens des critères définis à l'annexe II de la Directive 2001/42/CE.

En conséquence, l'autorité environnementale est saisie pour apprécier, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification doit être soumise ou non à évaluation environnementale.

Le dossier d'examen au cas par cas est annexé à la présente notice.

ÉVALUATION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

1. Sur la consommation foncière

Le projet de modification du PLU de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS n'aura pas d'incidence sur la consommation foncière dans la mesure où il vise uniquement à la modification des règles relatives aux clôtures le long des limites séparatives et à l'intégration en zone Uc du PLU de 2 parcelles actuellement classées en zone Uj.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur la consommation foncière.

2. Sur l'agriculture

Le projet de modification du PLU de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS n'aura pas d'incidence sur l'agriculture.

3. Sur les milieux naturels

Le projet de modification du PLU de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS n'aura pas d'incidence sur les milieux naturels.

4. Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

Les parcelles objets de la modification de zonage sont actuellement classées en aléa fort-modéré au plan de zonage des aléas inondation du Doux. La modification du zonage de ces 2 parcelles n'aggrave pas les risques liés à cet aléa.

5. Sur le patrimoine paysager et bâti

Le projet de modification du PLU de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS n'aura pas d'incidence sur le patrimoine paysager et bâti.

6. Sur l'air, le climat et l'énergie

Le projet de modification du PLU de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS n'aura pas d'incidence sur l'air, le climat et l'énergie.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Zones concernées	Descriptif	Incidences
Surfaces agricoles	Le projet de modification n'est situé à proximité d'aucun espace agricole ou susceptible d'être mobilisé à des fins agricoles de surfaces conséquents.	Aucune
Impact sur les surfaces boisées	Aucun boisement n'est identifié sur le périmètre du projet de modification.	Aucune
ZNIEFF	Les modifications apportées dans le cadre de ce projet n'impactent pas de ZNIEFF.	Aucune
Proximité avec Natura 2000	La commune est concernée directement par la zone Natura 2000 « Affluents rives droite du Rhône » sur le sud du ban. Les modifications apportées dans le cadre de ce projet n'impactent pas de zone Natura 2000.	Aucune
Parc naturel	La commune n'est dans le périmètre d'aucun Parc Naturel. Le plus proche, celui des Monts d'Ardèche, est à plus de 20km.	Aucune
La consommation d'espace est-elle aggravée ?	Les surfaces objet d'une modification de zonage étaient déjà ouvertes à l'urbanisation dans le PLU.	Il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation ou de modification de zonage au détriment des zones A ou N.
Des continuités écologiques sont- elles remises en cause ?	Les modifications de règlement et de zonage prévues dans ce projet ne remettent pas en cause les continuités écologiques protégées dans le PLU.	Aucune
Quels impacts paysagers ? des perspectives sont- elles remises en cause ?		Pas d'impact paysager par rapport au PLU approuvé.

Y-a-t-il une augmentation des risques industriels ?		Non
Y-a-t-il une augmentation des risques technologiques auxquels la population va être exposée ?		Non
Incidences sur les captages d'eau potable	Pas de captage à proximité.	Non impacté
Zone inondable	Les modifications de règlement et de zonage prévues dans ce projet devront respecter les dispositions réglementaires applicables aux secteurs concernés par un risque d'inondation.	Les constructions ou aménagements incompatibles avec les différents types d'aléas seront interdits.

PIÈCES MODIFIÉES

La présente modification n°3 du PLU de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS modifie les pièces suivante :

- Pièce 1c : Rapport de présentation- justifications qui sera complété par cette notice de présentation,
- Pièce 3a : Règlement écrit du PLU qui sera complété par les nouvelles dispositions relatives aux clôtures en limite séparative sur les zones U et AU du PLU,
- Pièce 3b : Plan de zonage du PLU qui intégrera la modification des zonages Uc et Uj pour intégrer les parcelles AL 251 et AL 252 en zone Uc du PLU ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n° 5.