



SAINT-MAURICE DE GOURDANS

DEPARTEMENT DE L'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

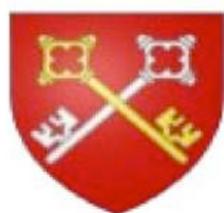
PIECE N°1 : EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE DE PRESENTATION VALANT COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER POUR APPROBATION – FEVRIER 2020

Vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 05 mars 2020

Le

Le maire, monsieur Fabrice VENET



Mairie de SAINT MAURICE DE GOURDANS
1, Route de Lyon
01 800 SAINT MAURICE DE GOURDANS

Tél. : 04 74 61 80 02
Fax : 04 74 61 63 83
mairegourdans@wanadoo.fr



INTERSTICE SARL
Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION
30 avenue Général Leclerc - 38200 VIENNE
TEL : 04.74.29.95.60 - 06.86.36.23.00
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION.....	5
2. ÉLÉMENTS MODIFIÉS ET JUSTIFICATIONS	7
2.1. Adaptation du PLU pour tenir compte de la loi ALUR : suppression des obligations en matière de surfaces minimales de terrain et de Coefficients d’Occupation des Sols (COS)	7
2.2. Introduction d’outils de gestion de la densité bâtie dans les zones urbaines.....	10
2.3. Mise à jour des emplacements réservés.....	28
2.4. Correction des erreurs matérielles de zonage	29
2.5. Ajustement du secteur Uba de la balme à Pollet	38
2.6. Adaptation de certaines dispositions du règlement écrit	40
2.7. Rectification de la localisation des éléments repérés au titre du patrimoine et mise à jour de la liste	53
2.8. Points divers	55
3. COMPATIBILITÉ ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION	56
3.1. Compatibilité de la modification avec le PADD et les documents supra-communaux	56
3.2. Incidences de la modification sur l’environnement	56

1. INTRODUCTION

▪ Historique de la planification à Saint-Maurice de Gourdans

La commune de Saint-Maurice de Gourdans dispose d'un PLU depuis le 24 avril 2013.

Le PLU a fait l'objet d'une procédure de mise à jour en août 2016 pour intégrer le périmètre de protection modifié autour de l'Église, classée Monument Historique. Cette nouvelle servitude d'utilité publique a remplacé le périmètre de protection de 500 m qui s'appliquait par défaut jusqu'à lors autour de l'Église.

Par ailleurs, une procédure de mise en compatibilité du PLU a été engagée en septembre 2016 et est toujours en cours. Elle est liée au projet de Déclaration d'Utilité Publique permettant la mise en service du puits de captage de la Garine.

▪ Objet de la présente modification du PLU

Par délibération du conseil municipal du 25 octobre 2018, la présente procédure de modification du PLU a été engagée afin de :

- **Supprimer les dispositions du règlement écrit du PLU rendues inapplicables suite à la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014** : Coefficient d'Occupation du Sol (article 14) et superficie minimale de terrain (article 5)
- **Introduire des outils réglementaires de gestion de la densité bâtie dans les zones urbaines** (introduction de Coefficients d'Emprise au Sol, introduction d'obligations minimales en matière d'espaces verts de pleine terre, mise en place d'une OAP multi-secteurs sur les tènements mutables de plus de 3 000 m²,...);
- **Mettre à jour des emplacements réservés** ;
- **Corriger deux erreurs matérielles de zonage** ;
- **Ajuster le périmètre du secteur Uba à Pollet**, pour encadrer fortement la constructibilité dans la balme ;
- **Adapter certaines dispositions du règlement écrit du PLU**, pour notamment faciliter la compréhension de la règle ou pour améliorer leur cohérence avec l'environnement existant ;
- **Rectifier la localisation et mise à jour des éléments repérés au titre du patrimoine** (éléments bâtis et végétaux) ;
- **Intégrer une table de concordance des références au Code de l'Urbanisme dans le règlement écrit du PLU**, pour tenir compte de l'entrée en vigueur de la réforme de la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme au 1^{er} janvier 2016 (table à caractère indicatif)

▪ Procédure de modification de droit commun du PLU

Les évolutions envisagées du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun, défini aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'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.

2. ÉLÉMENTS MODIFIÉS ET JUSTIFICATIONS

2.1. ADAPTATION DU PLU POUR TENIR COMPTE DE LA LOI ALUR : SUPPRESSION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES MINIMALES DE TERRAIN ET DE COEFFICIENTS D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

▪ Exposé des motifs

L'article n°157 de la loi ALUR modifie l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Il supprime la possibilité d'utiliser un COS ainsi que des surfaces minimales de terrain dans les PLU. Cette mesure vise, par la promotion de la densification du tissu urbain, à lutter contre l'étalement urbain et à limiter la consommation d'espaces agro-naturels.

D'application immédiate, elle a imposé dès mars 2014 à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'écarter systématiquement l'application d'une règle liée au COS ou à une obligation de surface minimale de terrain lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager) ou d'une demande de certificat d'urbanisme. Seules les autres règles fixées par le PLU, notamment en matière de hauteur, de gabarit, de volume, d'emprise au sol ou d'implantation par rapport aux limites séparatives, restent depuis utilisables pour encadrer la densité des opérations.

Cette mesure n'était pas conditionnée à la modification du PLU : même si la règle figurait au règlement du PLU, elle n'était plus applicable depuis mars 2014.

▪ Pièce modifiée dans le PLU

Pour faciliter la compréhension du règlement, la mention « *article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014* » est insérée dans tous les articles 5 et 14 du règlement écrit du PLU.

Seule la pièce n°5 du PLU – Règlement écrit – est modifiée dans le cadre de la prise en compte de la suppression des COS et des surfaces minimales de terrain.

Extrait de l'article 5 des zones Ua, Ub, Ue, UL et Ux avant modification

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

Extrait de l'article 5 des zones A et N avant modification

ARTICLE A5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale de terrain n'est pas réglementée pour les parcelles desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, les parcelles devront avoir une superficie suffisante pour satisfaire aux prescriptions du règlement d'Assainissement en vigueur.

Extrait de l'article 5 de chacune des zones, après modification

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

Extrait de l'article 14 de la zone Ua, avant modification

ARTICLE UA14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

La surface de plancher est définie par l'article R. 112-1 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50 dans la zone Ua.
Dans le sous-secteur Uaa, il n'est pas fixé de COS.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

Un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 30% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou qui sont alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Extrait de l'article 14 de la zone Ub, avant modification

ARTICLE UB14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

La surface de plancher est définie par l'article R. 112-1 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,30.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

Un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 30% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou qui sont alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Gestion du COS des terrains issus d'une division :

Il sera fait application de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme. Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Extrait de l'article 14 des zones Ue, UL et Ux avant modification

ARTICLE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Extrait de l'article 14 des zones A et N avant modification

ARTICLE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Extrait de l'article 14 de l'ensemble des zones du PLU après modification

ARTICLE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

2.2. INTRODUCTION D'OUTILS DE GESTION DE LA DENSITE BATIE DANS LES ZONES URBAINES

▪ Exposé des motifs

L'analyse de la construction récente sur le territoire montre la construction d'environ 90 logements depuis l'approbation du PLU (période 2013-2018). Il s'agit pour l'essentiel de logements individuels « purs », même si des logements individuels groupés ou accolés et des logements collectifs ont également été construits et apportent une diversification de l'offre en logements. Si environ un tiers des nouveaux logements ont été construits sur des « dents creuses », près de la moitié a été rendu possible par la division parcellaire d'un tènement (bâti ou non avant division).

La dynamique s'est surtout fait ressentir dans les secteurs pavillonnaires (zone Ub principalement).

En plus d'être quantitativement importante, la dynamique de construction est marquée par une autre évolution majeure : la réduction de la taille moyenne des terrains. En effet, les terrains de projet sont de plus en plus petits, générant diverses difficultés : forte imperméabilisation des sols, accélération du ruissellement en cas d'épisodes pluvieux intenses, diminution des surfaces favorables à la biodiversité dans le tissu bâti, difficulté de gestion des vis-à-vis,...

	Construction sur un tènement libre non bâti en 2013		Construction sur un tènement libre non bâti en 2013, ayant fait l'objet d'une division foncière depuis		Construction sur un terrain bâti, ayant fait l'objet d'une division foncière depuis 2013		Construction par renouvellement urbain		TOTAL	
Nb de tènements	25 tènements		4 tènements		24 tènements		3 tènements		56 tènements	
Nb estimé de logements réalisés	31 logts (35%)		8 logts (9%)		33 logts (37%)		17 logts (19%)		89 logts	
Nb moyen de logts/tènement	1,2 logt/tènement		2 logt/tènement		1,4 logt/tènement		5,7 logt/tènement		1,6 logt/tènement	
Taille moyenne des terrains avant division	910 m ²		1 040 m ²		865 m ²		1 013 m ²		910 m ²	
Typologie des logements réalisés										
Logts individuels	21	68%	2	25%	29	88%	0	0%	52	58%
Logts individuels accolés	1	3%	4	50%	4	12%	0	0%	9	10%
Logts individuels groupés	9	29%	0	0%	0	0%	3	18%	12	13%
Logts individuels jumelés	0	0%	2	25%	0	0%	0	0%	2	2%
Logts collectifs	0	0%	0	0%	0	0%	14	82%	14	16%

Estimation par analyse des cadastres et des registres de permis de construire du volume de logements construits entre 2013 et 2018 sur la commune

Bilan des nouvelles constructions cadastrées entre 2013 et 2018

Secteur "Village"

Tènements libres en 2013 : 7

Zonage : 1 en Uaa / 6 en Ub

Nb de logements réalisés : 7 logements

Surface totale : 0,6 ha

Tènements libres en 2013 ayant fait l'objet

d'une division foncière : 2

Zonage : 2 en Ub

Nb de logements réalisés : 4 logements accolés

Surface totale : 0,1 ha

Tènements bâtis ayant fait l'objet d'une division

foncière depuis 2013 : 5

Zonage : 5 en Ub

Nb de logements réalisés : 6 logements

Surface totale : 0,4 ha

Tènements bâtis en 2013 – Opération en

renouvellement urbain : 2

Zonage : 1 en Ua (2 tènements) / 1 en Ub

Nb de logements réalisés : 17 logements

groupés

Surface totale : 0,3 ha

Au total : 34 nouveaux logements

Dont : 14 logements collectifs

11 logements individuels

3 logements groupés

4 logements accolés

Surface totale : 1,4 ha

Evolution du tènement foncier entre 2013 et 2018

■ Tènement libre en 2013

■ Tènement libre en 2013 ayant fait

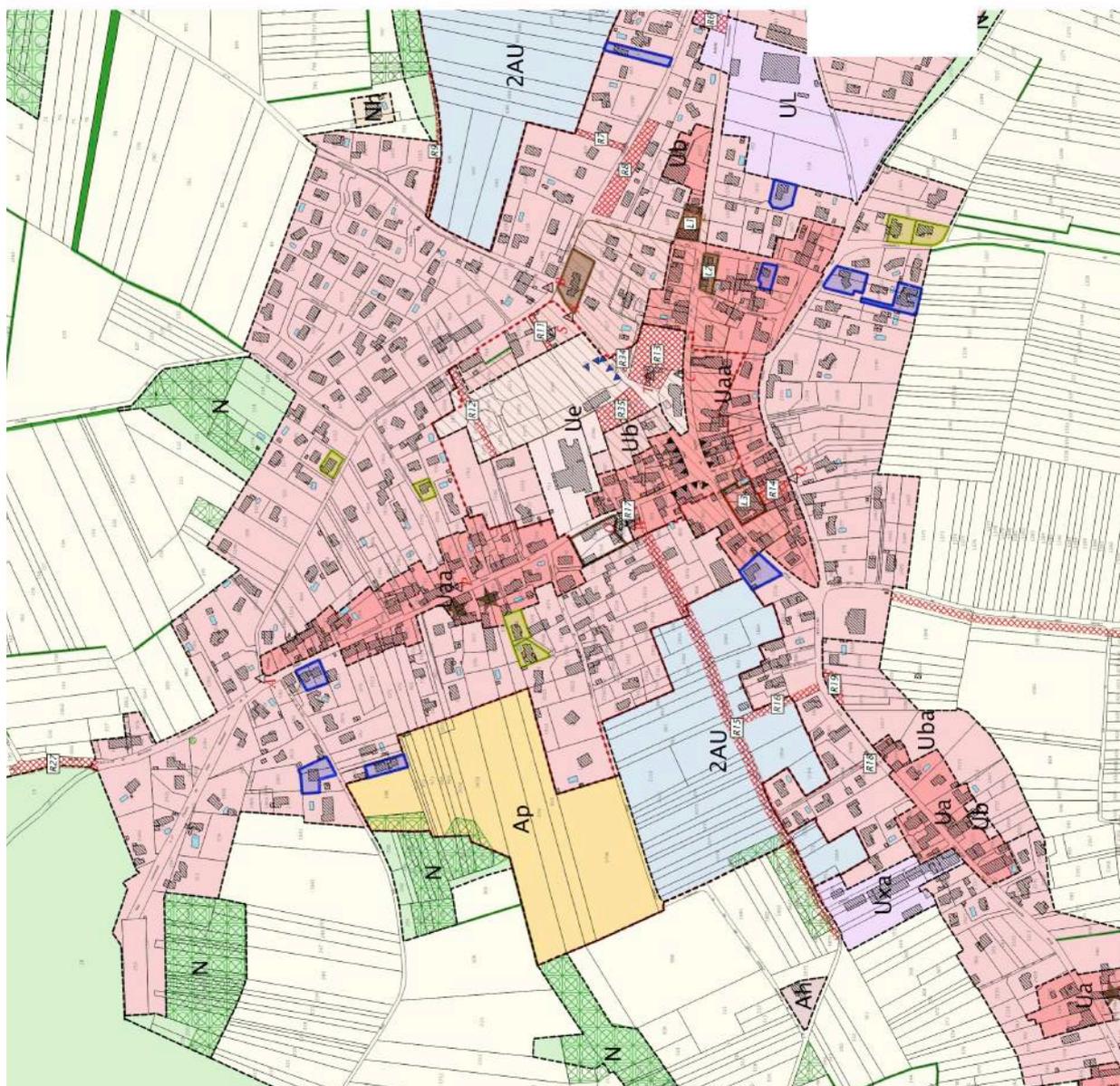
l'objet d'une division foncière

■ Tènement bâti ayant fait l'objet

d'une division foncière depuis 2013

■ Tènement bâti en 2013

■ Opération en renouvellement urbain



Bilan des nouvelles constructions cadastrées entre 2013 et 2018

Secteur "Pollet"

Tènements libres en 2013 : 9
 Zonage : 4 en Ua / 6 en Ub
 Nb de logements réalisés : 11 logements
 Surface totale : 1,07 ha

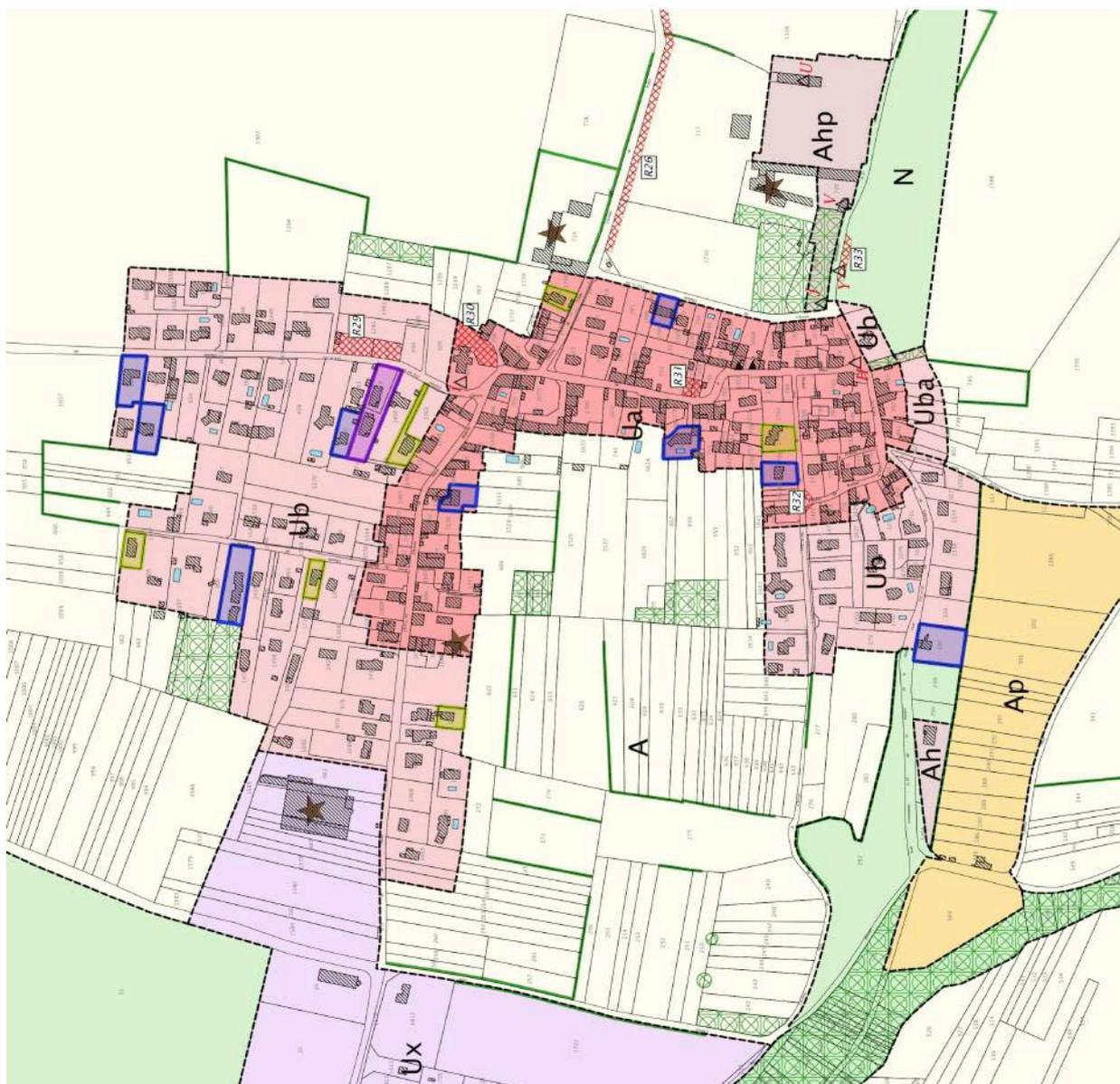
Tènements libres en 2013 ayant fait l'objet d'une division foncière : 1
 Zonage : 1 en Ub
 Nb de logements réalisés : 2 logements
 Surface totale : 0,02 ha

Tènements bâtis ayant fait l'objet d'une division foncière depuis 2013 : 6
 Zonage : 2 en Ua / 4 en Ub
 Nb de logements réalisés : 6 logements
 Surface totale : 0,04 ha

Au total : 19 nouveaux logements
 Dont : 2 logements individuels accolés
 14 logements individuels
 3 logements groupés
 Surface totale : 1,1 ha

Evolution du tènement foncier entre 2013 et 2018

- Tènement libre en 2013
- Tènement libre en 2013 ayant fait l'objet d'une division foncière
- Tènement bâti ayant fait l'objet d'une division foncière depuis 2013



Bilan des nouvelles constructions cadastrées entre 2013 et 2018

Secteurs "Fort-Jeannot" et "Zonchet"

Tènements libres en 2013 : 2
 Zonage : 1 en Ua / 1 en Ub
 Nb de logements réalisés : 4 logements
 Surface totale : 0,2 ha

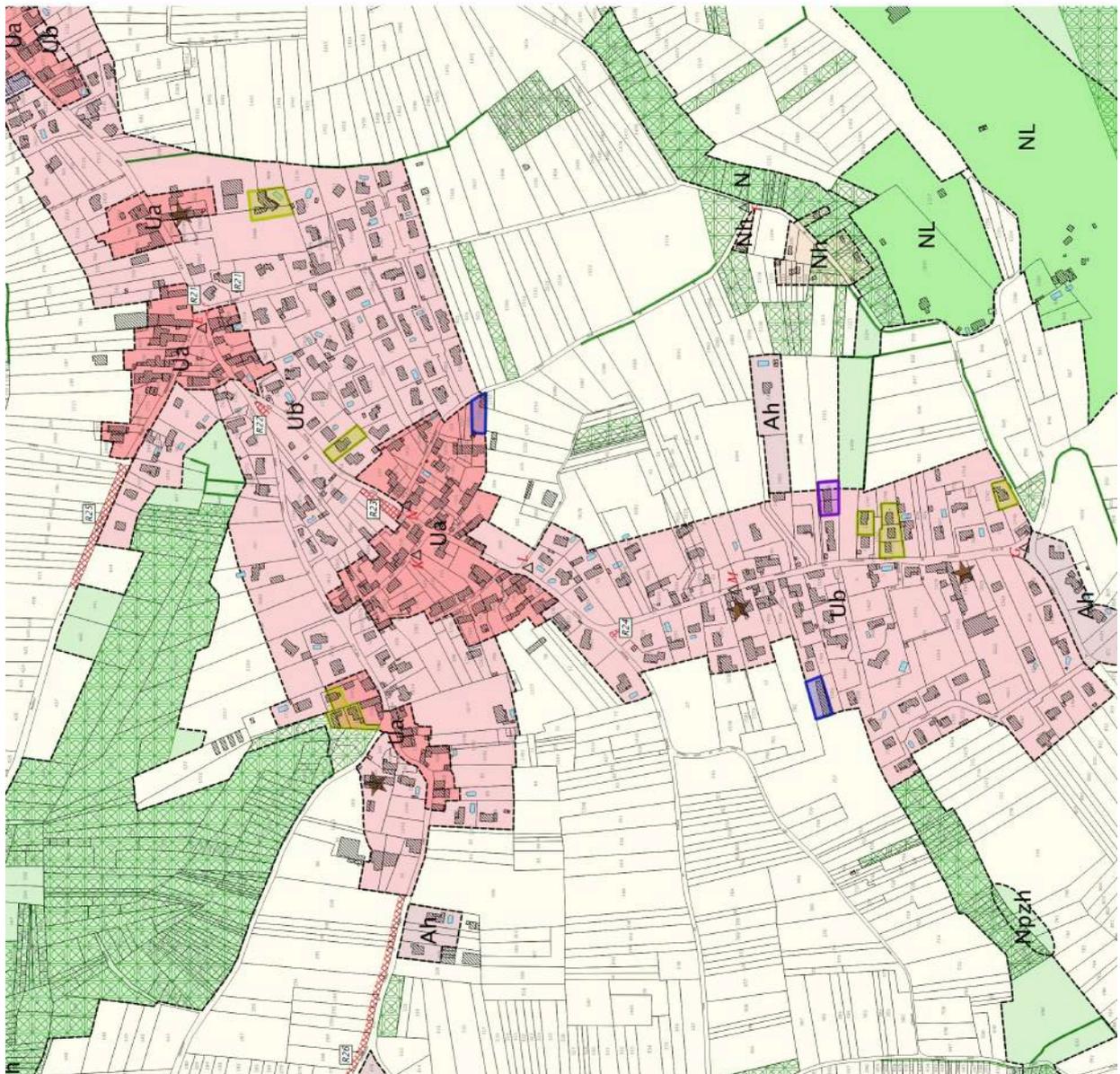
Tènements libres en 2013 ayant fait l'objet d'une division foncière : 7
 Zonage : 2 en Ua / 5 en Ub
 Nb de logements réalisés : 10 logements
 Surface totale : 0,6 ha

Tènements bâtis ayant fait l'objet d'une division foncière depuis 2013 : 1
 Zonage : 1 en Ub
 Nb de logements réalisés : 2 logements
 Surface totale : 0,08 ha

Au total : 16 nouveaux logements
 Dont : 11 logements individuels
 3 logements groupés
 2 logements jumelés
 Surface totale : 0,8 ha

Evolution du tènement foncier entre 2013 et 2018

- Tènement libre en 2013
- Tènement libre en 2013 ayant fait l'objet d'une division foncière
- Tènement bâti ayant fait l'objet d'une division foncière depuis 2013



Bilan des nouvelles constructions cadastrées entre 2013 et 2018

Secteurs "Chanay" et "Port Gaillard"

Tènements libres en 2013 : 7

Zonage : 7 en Ub

Nb de logements réalisés : 9 logements

Surface totale : 0,6 ha

Tènements bâtis ayant fait l'objet d'une division foncière depuis 2013 : 6

Zonage : 6 en Ub

Nb de logements réalisés : 11 logements

Surface totale : 0,7 ha

Au total : 20 nouveaux logements

Dont : 14 logements individuels

3 logements groupés

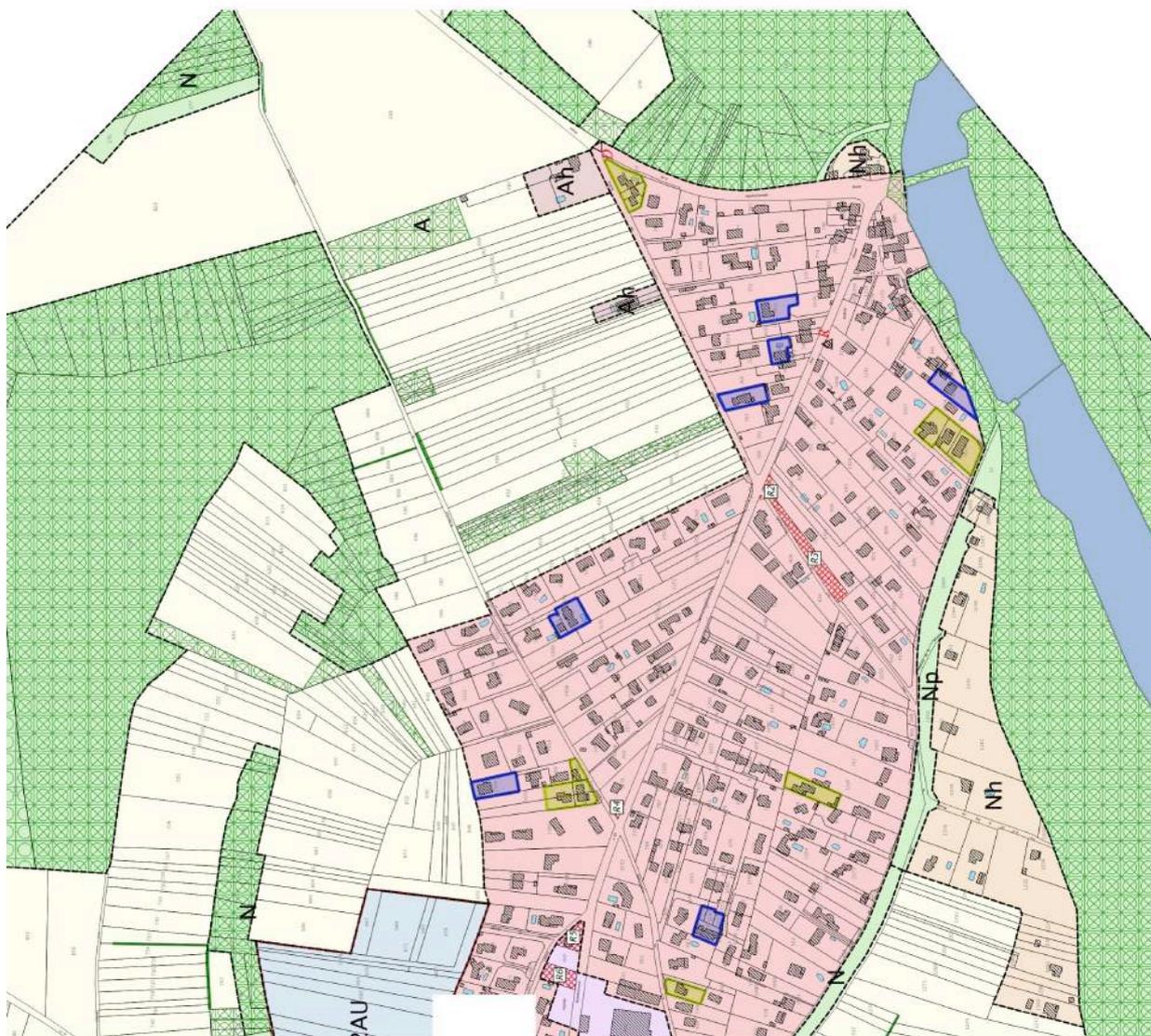
3 logements jumelés

Surface totale : 1,3 ha

Evolution du tènement foncier entre 2013 et 2018

 Tènement libre en 2013

 Tènement bâti ayant fait l'objet d'une division foncière depuis 2013



La forte attractivité du territoire conjugué à la disparition en 2014 des COS dans le PLU (conséquence de la loi ALUR) a favorisé cette situation de forte densification du tissu.

Pour demain, en cohérence avec l'objectif affiché dans le PADD de maîtriser la croissance démographique, la commune souhaite poursuivre la dynamique de construction sur le territoire, mais sur un rythme plus modéré et suivant un modèle de développement plus durable, plus vivable et plus soutenable pour le territoire et ses habitants.

Pour cela, il est décidé :

1. **D'introduire des Coefficients d'Emprise au Sol – CES –**, en compensation de la suppression des COS, dans les zones Ua et Ub. Les taux, zone par zone, ont été définis par rapport aux dispositions du PLU en 2013 et sur la base d'une analyse de l'emprise moyenne des constructions dans le tissu bâti en 2018 :
 - Secteur Uaa de la zone Ua : maintien d'un CES non réglementé, comme l'était le COS en 2013 ;
 - Reste de la zone Ua : définition d'un CES limité à 0,40 (COS limité à 0,50 en 2013). L'objectif est de favoriser une densification importante mais tenant compte également des possibilités de construction en étages du CES ;
 - Zone Ub : définition d'un CES limité à 0,30, identique au taux du COS en 2013. Moins élevé qu'en zone Ua, il permet de maintenir une densité de construction plus faible dans les espaces plus éloignés des zones centrales agglomérées de la commune ;
 - Bonus pour performance énergétique : les bonus pour performance énergétique ne sont pas reconduits pour ne pas privilégier un système constructif par rapport à un autre et conserver une cohérence globale des constructions. Par ailleurs, il s'agissait d'un outil difficile d'utilisation pour les services instructeurs. L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, que ce soit pour la construction neuve ou l'amélioration du parc existant, reste une priorité pour les élus de la commune ;

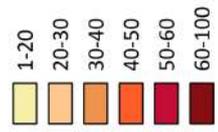
NB : L'emprise au sol est définie par le code de l'urbanisme et s'entend comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (R 420-1). La jurisprudence considère que les niveaux partiellement enterrés doivent être pris en compte pour déterminer l'emprise au sol d'une construction (CE, 7 juillet 2000, n°189606) ; en revanche, un bâtiment ou une dalle en béton située sous une surface végétalisée et ne dépassant pas le niveau du sol ne doit pas être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol (CE, 21 février 2018, n°401043).

Secteur Centre-village

Emprise au sol des constructions existantes

Emprise au sol donnée titre informatif, calculée de manière informatique – Information susceptible de contenir des erreurs

Coefficient d'emprise au sol



Secteur Pollet

Emprise au sol des constructions existantes

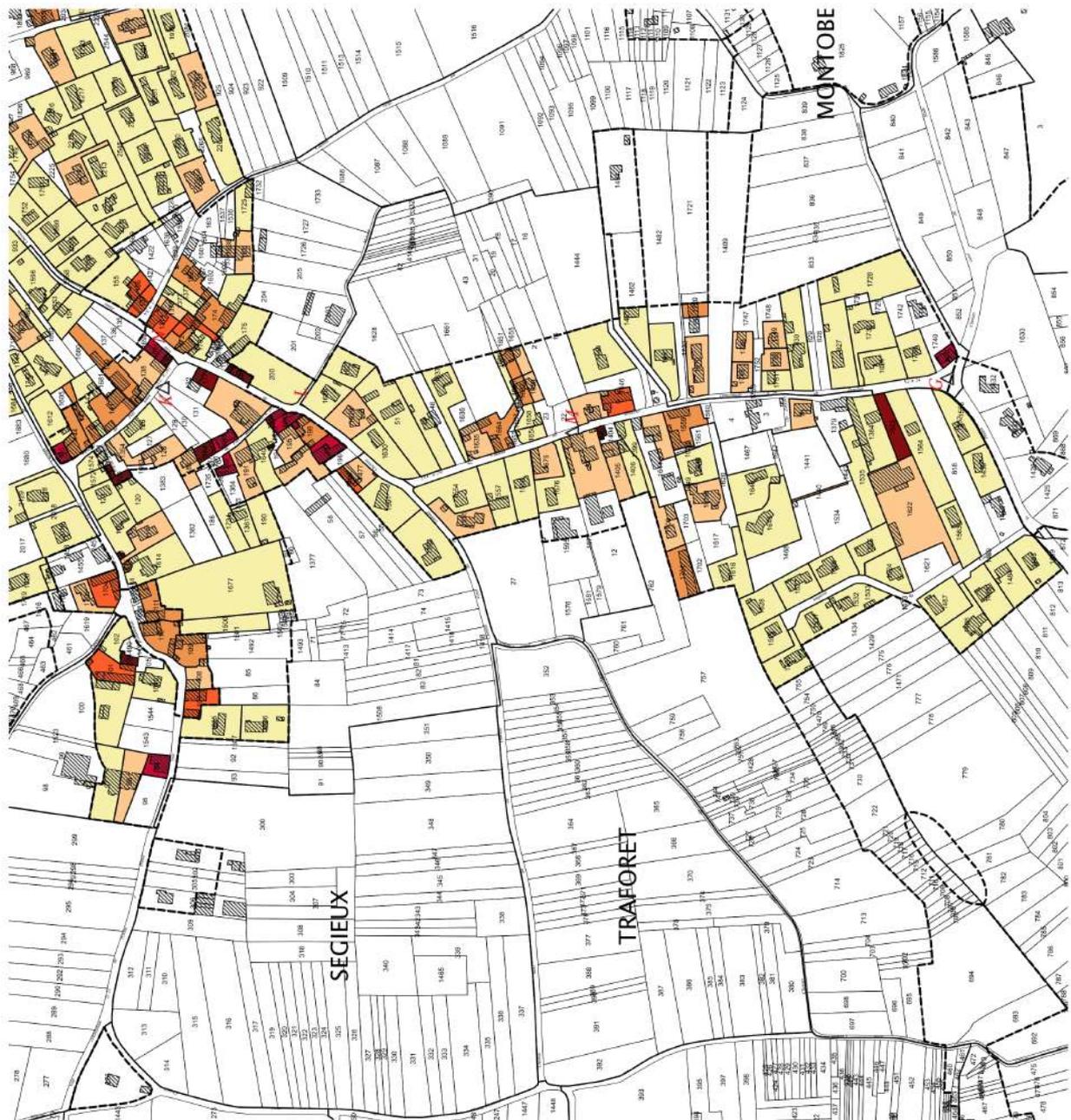
Emprise au sol à titre informatif, calculée de manière informatique – Information susceptible de contenir des erreurs



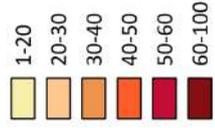
Secteur Zonchet

Emprise au sol des constructions existantes

Emprise au sol à titre informatif, calculée de manière informatique – Information susceptible de contenir des erreurs



Coefficient d'emprise au sol

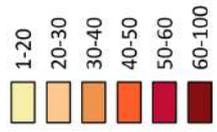


Secteur Rivoire / Donnier

Emprise au sol des constructions existantes

Emprise au sol à titre informatif,
calculée de manière informatique
– Information susceptible de
contenir des erreurs

Coefficient d'emprise au sol



Secteur Port-Galland

Emprise au sol des constructions existantes

Emprise au sol à titre informatif, calculée de manière informatique – Information susceptible de contenir des erreurs



2. **De compléter les obligations en matière de gestion des espaces libres, par surfaces minimales d'espaces verts de pleine terre.** Ces surfaces, en continuité directe avec la terre naturelle, assurent une modération de l'imperméabilisation des sols, à l'origine de l'accélération des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, limitent les effets d'îlots de chaleur et maintiennent une trame verte urbaine :

- Zone Ua (secteur Uaa compris) : l'obligation de traiter les espaces libres en espaces plantés est remplacée par l'obligation de respecter un coefficient d'espace vert de pleine terre correspondant à 20% minimum de la superficie du terrain sur lequel porte le projet ;
- Zone Ub : dans la poursuite de la logique d'une densification décroissante des espaces depuis les centralités jusqu'aux extensions pavillonnaires, l'obligation d'espaces verts de pleine terre est portée à 30% minimum (20% demandés en espaces verts dans le PLU avant modification) ;
- La notion de pleine terre est définie dans les zones concernées Ua et Ub. Une disposition spécifique est prévue pour les situations dans lesquelles les espaces verts de pleine terre représentent déjà moins du ratio demandé ; dans ces cas, le maintien des espaces de pleine terre existants peut être imposé.

3. **D'établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP – multi-secteurs, sur tous les tènements mutables de plus de 3 000 m²** (hors tènements déjà situés dans un périmètre d'OAP, secteurs faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours d'instruction ou de validité). Cette OAP, qui couvre 5 secteurs résidentiels de la commune, a pour objectif de fixer une densité moyenne de construction sur les tènements visés. Ainsi, celle-ci se pose comme le juste équilibre entre une densité trop faible qui serait à l'origine d'une importante consommation d'espace et une densité trop forte à l'origine des dysfonctionnements déjà évoqués (accélération du ruissellement, problèmes de gestion des vis-à-vis, appauvrissement de la biodiversité,...). Elle correspond à la densité exigée par le SCOT du BUCOPA révisé.

Cette disposition est complétée par :

- une obligation de mutualisation de l'accès à l'opération depuis la voie publique pour limiter les emprises de voirie et assurer une meilleure sécurité sur les entrées/sorties privées ;
- une obligation de réflexion d'ensemble en matière d'insertion urbaine (sens de faïtage et recul par rapport aux voies) ;
- des exigences en matière d'architecture bioclimatique, pour favoriser notamment la performance énergétique des constructions.

Les 5 secteurs couverts par le périmètre de la nouvelle OAP présentent des caractéristiques similaires : ils sont globalement plats, facilement mutables et insérés dans un tissu résidentiel peu dense.

L'OAP comprend des principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs et des dispositions spécifiques sur certains aspects ainsi qu'un schéma de principes propres.

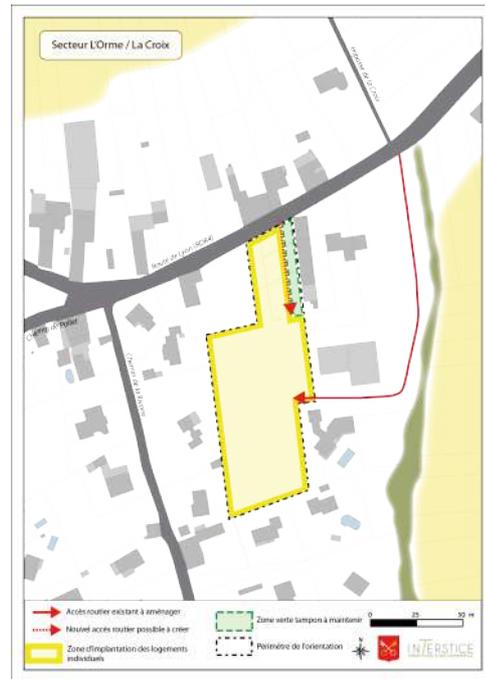
▪ Pièces modifiées dans le PLU

L'introduction d'outils de gestion de la densité bâtie impacte différentes pièces :

- **La pièce n°3 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation.** Une OAP multi-sites est introduite sur les 5 de plus de 3 000 m² identifiés comme mutables pour du logement.

Les attentes en matière d'aménagement et de programmation sont détaillées selon 4 grands items :

- **Accès et desserte** : mutualisation des accès, minimisation des linéaires de voirie et des longueurs d'accès individuels, création d'itinéraires sécurisés pour les modes doux ;
- **Insertion urbaine** : obligation de réaliser des volumes bâtis simples, en R+1 maximum ; réflexion pour une cohérence d'ensemble en matière d'implantation des constructions dans le site ;
- **Éléments de programme** : définition d'une programmation centrée sur du logement individuel, en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant, avec une densité de l'ordre de 16 logements à l'hectare pour les secteurs « Sous l'Orme », « L'Orme / La Croix – P1 et P2 » et « Port-Galland / Sous Paradis » et de 10 logements à l'hectare dans le hameau de Pollet. Ces densités sont globalement plus élevées que le tissu immédiat mais restent compatibles, dans le cadre d'une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble du périmètre de projet, avec des objectifs de préservation de la trame verte et d'optimisation de l'espace, et avec les orientations du SCOT du BUCOPA.
La densité est plus faible sur le hameau de Pollet en raison de son éloignement au centre, de la volonté inscrite en 2013 de maintenir une densité plus faible sur ce site et de la plus faible capacité des réseaux à supporter une densification importante.
Sur les secteurs « Sous l'Orme – P1 » et « Port-Galland / Sous Paradis », des espaces verts particuliers sont imposés : lisière végétalisée avec l'espace agricole pour le 1^{er} secteur et maintien d'espaces verts pour le second (pouvant se traduire soit par le maintien d'un vieux verger existant, soit par la création au coeur de l'opération d'un nouvel espace vert d'un seul tenant et d'une superficie équivalente à celle du verger de l'ordre de 500 m²). La superficie importante de ce ténement (un peu moins d'1ha environ) justifie la création d'espaces verts conséquents pour le bien-être des futurs habitants.
L'OAP de Port-Galland s'accompagne d'une servitude de « renouvellement urbain » au titre de l'article L.123-1-5-10 du code de l'urbanisme (devenu L.151-10). La construction à usage artisanal présente sur ce site n'est pas compatible à terme avec un développement résidentiel.
- **Qualité environnementale** : maintien de dispositions en matière de qualité environnementale, dans la continuité des dispositions définies sur les autres secteurs d'OAP.
L'ordonnancement global des aménagements à venir est défini, site par site, sur des schémas d'intentions spécifiques.



Schémas de principes de l'OAP – Secteurs « Pollet » et « L'Orme / La Croix »

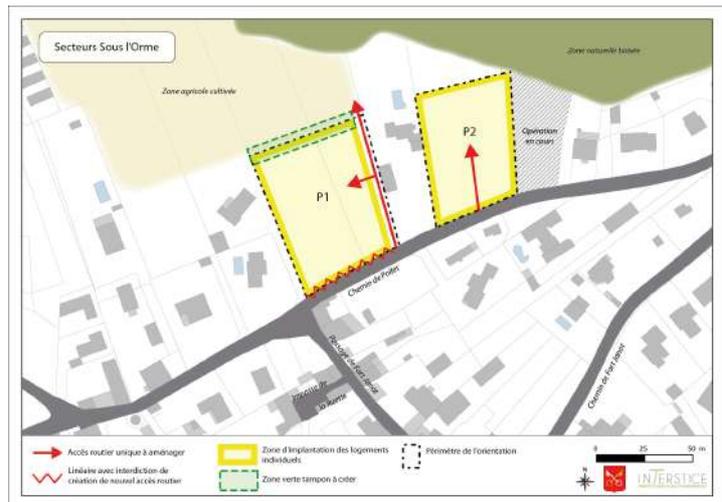


Schéma de principes de l'OAP – Secteur « Sous l'Orme »

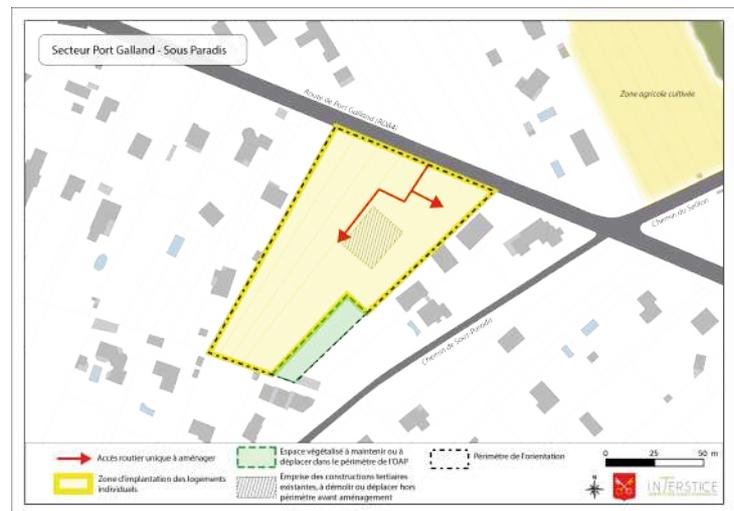
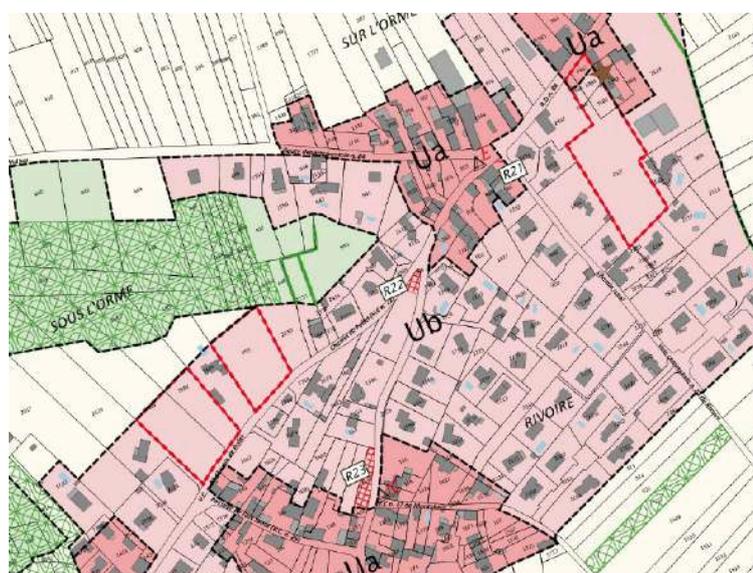
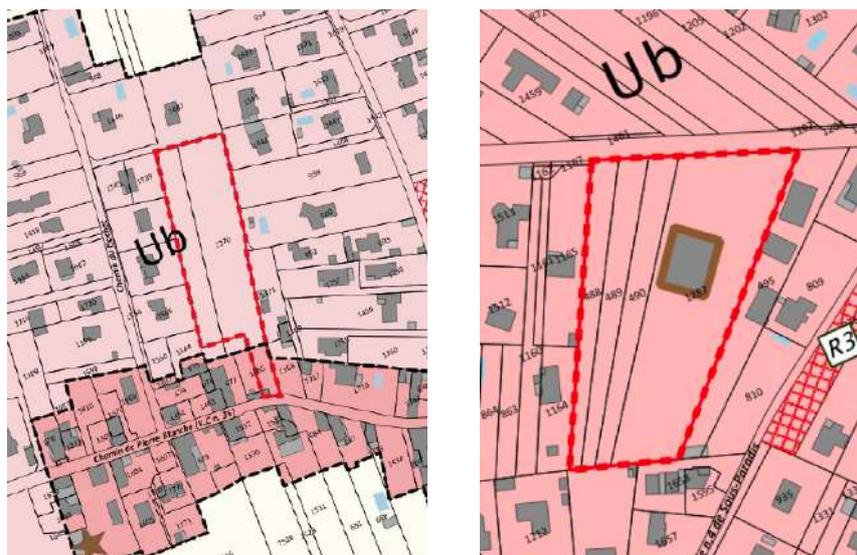


Schéma de principes de l'OAP – Secteur « Port-Galland / Sous Paradis »

- **La pièce n°4 : le plan de zonage.** Les périmètres d'OAP sont ajoutés sur le plan de zonage.



Extraits du plan de zonage après modification

- **La pièce n°5 : le règlement écrit.** Les articles 2, 3, 9 et 13 sont modifiés dans les zones Ua et Ub.
 - **Article 2 :** est ajouté en article 2 de la zone Ub, un paragraphe 2.7. « Conditions liées à la servitude renouvellement urbain » :

« Dans les secteurs de renouvellement urbain défini en application de l'article L. 123-1-5-10° du Code de l'Urbanisme et identifiés sur le document graphique, la délivrance des permis de construire ou d'aménager est subordonnée à la démolition des bâtiments. Dans l'attente de la réalisation de l'opération d'ensemble, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à date d'approbation de la modification n°1 du PLU. »

- **Article 3** : est ajoutée en article 3 des zones Ua et Ub, dans le volet « 3.1. Accès », l'obligation de respecter les principes d'inscrits dans l'OAP en matière d'accès aux opérations. Est ajoutée la mention :

« Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation, les accès aux opérations devront respecter les principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU). »

- **Article 6** : est ajouté en article 6 des zones Ua et Ub, dans le volet « 6.3. Dispositions particulières », une règle alternative pour les OAP. Est ajoutée la mention :

« Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation, des dispositions autres peuvent être prévues ; les reculs devront respecter les principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU). »

- **Article 9** : la définition de la notion « d'emprise au sol » (donnée par l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme) et de la notion de « Coefficient d'Emprise au Sol » sont ajoutées dans l'article 9 des zones Ua et Ub. Le CES est réglementé à hauteur de 0,40 maximum en zone Ua (hors secteur Uaa) et à 0,30 en zone Ub. L'article, après modification, est rédigé comme suit :

Article 9. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond au rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

{Pour la zone Ua} : Dans le secteur Uaa, il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol. Dans le reste de la zone Ua, le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,40.

{Pour la zone Ub} : Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,30.

- **Article 13** : la définition de la notion « d'espace vert de pleine terre » est ajoutée en article 13 des zones Ua et Ub. Dans la zone Ua, le coefficient minimal d'espace vert attendu est de 20% ; en zone Ub, il est de 30%.

Extrait de la disposition - 13.1. Espaces libres - de la zone Ua avant modification

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être plantés et traités en espaces verts, paysagers ou jardins, ou en aire de jeux.

Extrait de la disposition - 13.1. Espaces libres - de la zone Ua après modification

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être plantés et traités en espaces verts, paysagers ou jardins, ou en aire de jeux.

Est considéré comme un espace vert de pleine terre un espace végétalisé, en continuité directe avec la terre naturelle. Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique. Ne peuvent être considérés comme de la pleine terre les voies d'accès ainsi que les toitures et façades végétalisées.

Pour tous projets de construction (y compris annexes à l'habitation et piscines), les espaces verts de pleine terre doivent représenter 20% minimum du terrain d'assiette du projet, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales. Pour les projets de réhabilitation ou d'extension de constructions situées sur un tènement comprenant une surface d'espace vert de pleine terre inférieure à 20% de sa surface, il pourra être imposé le maintien des surfaces de pleine terre existantes.

Extrait de la disposition - 13.1. Espaces libres - de la zone Ub avant modification

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être plantés et traités en espaces verts, paysagers ou jardins, ou en aire de jeux. Ils devront représenter 20% du terrain d'assiette du projet.

Pour les opérations d'aménagement de plus de 4 logements :

- une aire de jeux doit être prévue,
- les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords communs (bassin de rétention ou bassin d'infiltration), sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative dans leur environnement.

Extrait de la disposition - 13.1. Espaces libres - de la zone Ub après modification

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être plantés et traités en espaces verts, paysagers ou jardins, ou en aire de jeux.

Est considéré comme un espace vert de pleine terre un espace végétalisé, en continuité directe avec la terre naturelle. Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique. Ne peuvent être considérés comme de la pleine terre les voies d'accès ainsi que les toitures et façades végétalisées.

Pour tous projets de construction (y compris annexes à l'habitation et piscines), les espaces verts de pleine terre doivent représenter 20% minimum du terrain d'assiette du projet, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales. Pour les projets de réhabilitation ou d'extension de constructions situées sur un tènement comprenant une surface d'espace vert de pleine terre inférieure à 20% de sa surface, il pourra être imposé le maintien des surfaces de pleine terre existantes.

Pour les opérations d'aménagement de plus de 4 logements :

- une aire de jeux doit être prévue,
- les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords communs (bassin de rétention ou bassin d'infiltration), sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative dans leur environnement.

2.3. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

▪ Exposé des motifs

Après plus de 6 années d'application du PLU, les besoins en terme d'emplacements réservés ont évolué. Certains travaux et aménagements ont été réalisés ; d'autres ne sont plus envisagés ; enfin, de nouvelles emprises doivent être inscrites.

Une mise à jour est donc nécessaire.

Les modifications ont conduit à :

- suppression de l'ER 1 : aménagement qui ne sera pas réalisé ;
- suppression de l'ER 2 : aménagement réalisé ;
- suppression de l'ER 4 : aménagement réalisé ;
- suppression de l'ER 13 : emprise acquise ;
- suppression des ER 17, 18 et 21 : aménagements réalisés ;
- suppression de l'ER 24 : aménagement qui ne sera pas réalisé ;
- suppression de l'ER 25 : aménagement réalisé ;
- suppression des ER 30 et 35 : emprises acquises ;
- modification de l'emprise de l'ER 36 (chemin de Bellevue) pour sécuriser l'intersection (pan coupe) et un élargissement de la voirie ;
- ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle E 200, à Fort-Janot, pour sécuriser l'intersection entre le chemin de Fort-Janot et le chemin rural dit du Molard et pour élargir la voie. L'emprise réservée permettrait de libérer une trouée d'environ 8 m, contre 6,50 m aujourd'hui ;
- ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle B 979 à Port Galland, en forme de pan coupé, pour élargir le chemin de Bellevue. La configuration de la voie n'est plus adaptée au trafic existant et à venir généré par la densification du tissu bâti. L'aménagement permettra un meilleur croisement des véhicules et améliorera la visibilité dans une configuration d'angle ;
- ajout d'un emplacement réservé sur l'emprise du futur périmètre de protection rapprochée du puits de captage de la Garine, pour les terrains situés en zone agricole. Sur cette emprise, il s'agit de permettre à la commune de contrôler strictement la constructibilité des terres et les pratiques agricoles (pesticides, engrais chimiques et produits phytosanitaires), afin d'assurer la protection de la nappe d'eau.

Les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logement au titre de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme « L1 » et « L2 » sont supprimés car les programmes de logements attendus ont été construits. Sur l'ancienne école des filles « L1 » 8 logements construits dont 2 en locatif social et 6 en accession sociale. Sur l'emprise du bâtiment technique communal « L2 » 6 logements locatifs sociaux ont été livrés.

▪ Pièces modifiées

Seul le plan de zonage (pièces n°4a et 4b) est modifié suite à la mise à jour des emplacements réservés. Les emprises sont rectifiées sur le plan ; le tableau est mis à jour.

2.4. CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES DE ZONAGE

▪ Exposé des motifs

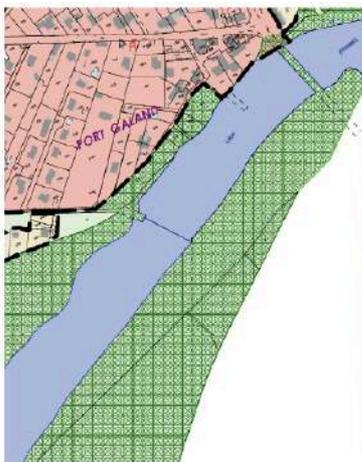
Deux erreurs matérielles de zonage ont été relevées dans le PLU approuvé en 2013 :

- La 1^{ère} porte sur la présence de l'entreprise de BTP CTPG-PERRIER TP installée sur la rive gauche de la rivière d'Ain, à cheval sur les communes de Saint-Maurice de Gourdans et de Loyettes. Lors de l'élaboration du PLU, dans la mesure où aucune construction ne figurait au cadastre, l'ensemble des installations de l'entreprise avait été entièrement considéré sur la commune de Loyettes. Avec les outils informatiques plus récents permettant de superposer aisément les informations du cadastre avec l'orthophotographie du territoire, il est possible de constater l'erreur de zonage. Différentes installations de cette activité sont en effet situées à Saint-Maurice de Gourdans : aire de stationnement, dépôts de matériaux et espaces de voirie.

De surcroît, le PADD prévoit dans son orientation n°2, de favoriser le maintien de l'emploi sur la commune. On peut ainsi constater que toutes les activités économiques présentes sur le territoire de Saint-Maurice de Gourdans à la date d'approbation du PLU, ont bénéficié d'un classement en zone « Ux » leur permettant de pérenniser leur activité sur le territoire. Il n'y a que l'entreprise CTPG qui n'a pas bénéficié d'un tel classement. Il s'agit bien d'un oubli (erreur matérielle) et non d'une erreur d'appréciation.

Il y a donc une contradiction évidente entre le zonage (N) et l'intention de la commune en matière de développement économique. De plus, il y a également une contradiction incontestable entre le classement en zone naturelle et la réalité de terrain puisque les terrains sont totalement clos et anthropisés (utilisés par l'entreprise pour du stockage, parking, voirie,...).

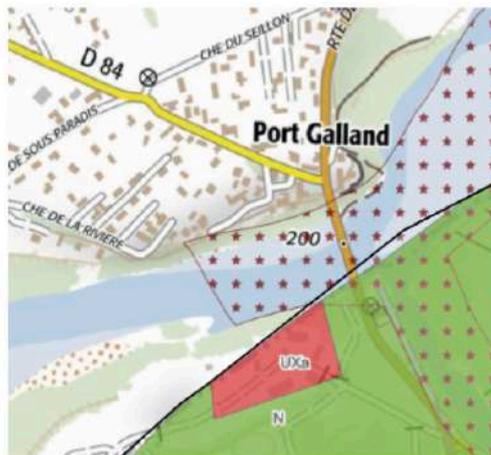
Pour permettre à l'entreprise de maintenir son activité sur le site, un secteur Uxb spécifique est créé dans le cadre de la modification du PLU. Son périmètre recouvre uniquement la partie aménagée du site, sans extension. Le règlement du secteur est calqué sur les dispositions de la zone UXa du PLU de Loyettes, dans laquelle le reste de l'activité est classée (notamment articles 4 sur les réseaux, articles 6, 7 et 8 sur les prospectifs, article 9 sur l'emprise au sol et article 13 sur les espaces libres). La protection des boisements au titre du patrimoine est supprimée sur l'emprise du secteur Uxb créé (emprise non boisée).



Extrait du PLU
de ST MAURICE DE GOURDANS -

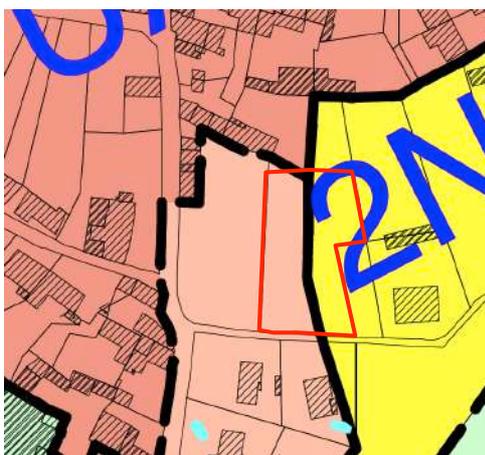


Photo aérienne (2016)

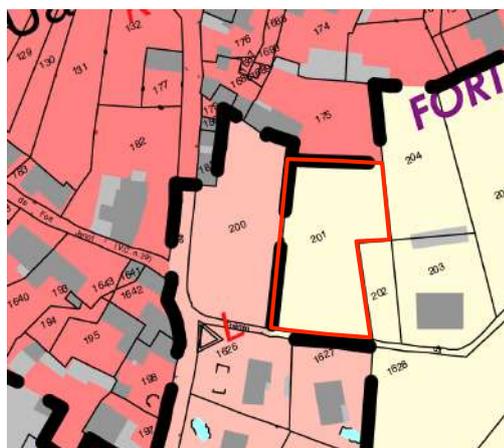


Extrait du PLU de LOYETTES

- La seconde concerne le classement de la parcelle E 201 en zone agricole. Cette parcelle était « coupée » en 2 au POS antérieur : la partie Ouest était classée en zone urbaine tandis que la partie Est était classée en zone d'urbanisation future NA. S'il était bien envisagé le déclassement des zones NA lors de l'élaboration du PLU pour contenir le développement urbain dans l'enveloppe existante, il n'était pas envisagé de réduire la zone urbaine U. Le rapport de présentation du PLU indique en effet, dans le chapitre consacré aux évolutions entre POS et PLU que « la zone urbaine correspondant à l'extension de l'urbanisation (zone Ub) a été maintenue dans ses limites actuelles » (p.174). De plus, la parcelle E 175 située directement au Nord, dans la même situation de double zonage au POS, a été elle entièrement classée en zone urbaine Ua. Il s'agit donc de rectifier cette erreur matérielle de zonage en rétablissant le zonage Ub sur la limite antérieure à l'identique du POS..



Extrait du zonage au POS

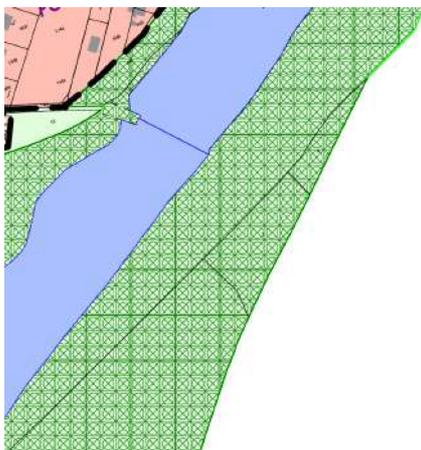


Extrait du zonage au PLU de 2013

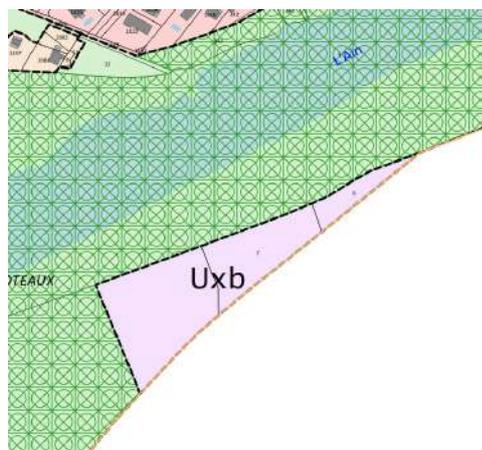
- **Pièces modifiées**

La correction de ces 2 erreurs matérielles de zonage entraîne la modification du plan de zonage (pièces n°4a et 4b du PLU) et du règlement écrit (pièce n°5 du PLU).

- **Plan de zonage – secteur Port-Galland / Loyettes**

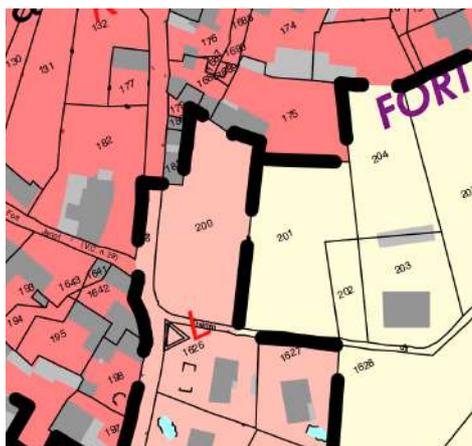


Extrait du zonage au PLU avant modification

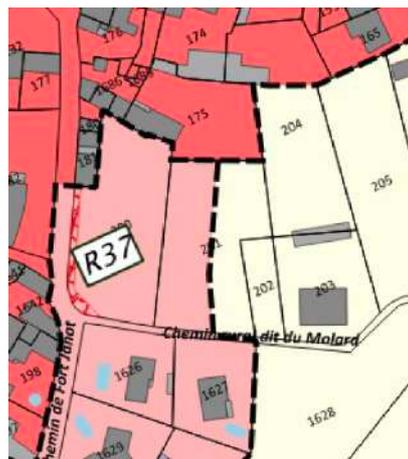


Extrait du zonage au PLU après modification

▪ Plan de zonage – secteur Fort Janot



Extrait du zonage au PLU avant modification



Extrait du zonage au PLU après modification

▪ Règlement écrit – zone Ux

Extrait du caractère de la zone Ux avant modification

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ux ET Uxa

Caractère de la zone

La zone **Ux**, située à Pollet, est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles ou de services.

La zone **Uxa**, située au lieu-dit « Le Devant », correspond à une activité artisanale (menuiserie) qu'il convient de maintenir.

Extrait du caractère de la zone Ux après modification

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

Caractère de la zone

La zone **Ux**, située à Pollet, est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles ou de services.

La zone Ux comprend 2 secteurs :

- le secteur **Uxa**, situé au lieu-dit « Le Devant », correspond à une activité artisanale (charpente / menuiserie) qu'il convient de maintenir ;
- le secteur **Uxb**, en limite avec la commune de Loyettes, sur la rive gauche de la rivière d'Ain.

Extrait des articles 1 et 2 de la zone Ux avant modification

ARTICLE UX1 ET UXA1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans les zones Ux et Uxa :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées aux commerces.
- Les constructions destinées à l'habitat.
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En outre, dans la zone Uxa, sont interdites les constructions destinées à l'industrie.

ARTICLE UX2 ET UXA2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans les zones Ux et Uxa :

- Les constructions destinées à l'artisanat, aux entrepôts et aux bureaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.
- Les dépôts de matériaux doivent se faire à l'intérieur des tenements fonciers.

Les constructions à usage industriel sont autorisées uniquement dans la zone Ux.

Extrait des articles 1 et 2 de la zone Ux après modification

ARTICLE UX1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone Ux (secteurs Uxa et Uxb compris) :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées aux commerces.
- Les constructions destinées à l'habitat.
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En outre, dans le **secteur Uxa**, sont interdites les constructions destinées à l'industrie.

ARTICLE Ux2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans toute la zone Ux (secteurs Uxa et Uxb compris) :

- Les constructions destinées à l'artisanat, aux entrepôts et aux bureaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.
- Les dépôts de matériaux doivent se faire à l'intérieur des tenements fonciers.

Les constructions à usage industriel sont autorisées uniquement dans la zone Ux et le **secteur Uxb**.

Extrait des dispositions sur l'assainissement en article 4 de la zone Ux avant modification

ARTICLE Ux4 ET UxA4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.2. Assainissement

▪ EAUX USEES :

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Maurice de Gourdans sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)

- leur rétention (citerne, bassin de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Extrait des dispositions sur l'assainissement en article 4 de la zone Ux après modification

ARTICLE Ux4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.2. Assainissement

▪ EAUX USEES :

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Maurice de Gourdans sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans le secteur Uxb, en l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, le traitement des eaux usées doit être réalisé par un dispositif agréé d'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Dans le secteur Uxb, dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou d'hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un déboureur et d'un séparateur à hydrocarbures est obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales.

Extrait de article 6 de la zone Ux avant modification

ARTICLE UX6 ET UXA6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

6.2. Dispositions générales

Toute construction doit être implantée :

- à 10 m par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- à 10 m par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

(...)

Extrait de article 6 de la zone Ux après modification (voir point 2.6. pour la justification des modifications apportées dans le champ d'application de l'article)

ARTICLE UX6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. **Elles s'appliquent en tout point de chaque construction, à compter :**

- **de** l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- **de** la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. Dispositions générales

À l'exception du secteur Uxb, tout **bâtiment** doit être implanté au minimum :

- à 10 m par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- à 10 m par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Dans le secteur Uxb, tout bâtiment doit être implanté au minimum à 5 m des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique.

Extrait de article 7 de la zone Ux avant modification

ARTICLE Ux7 ET UxA7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.2. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 5 m.

(...)

Extrait de article 7 de la zone Ux après modification (voir point 2.6. pour la justification des modifications apportées dans le champ d'application de l'article)

ARTICLE Ux7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). **Elles s'appliquent en tout point de chaque construction.**

Les débords de toiture, admis uniquement à l'intérieur des limites parcellaires du terrain d'assiette du projet, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

7.2. Dispositions générales

À l'exception du secteur Uxb, l'implantation des bâtiments doit se réaliser en respectant un recul d'implantation entre tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Dans le secteur Uxb, l'implantation des bâtiments doit se réaliser :

- soit en respectant un recul d'implantation entre tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- soit en limite séparative lorsqu'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur.
- Soit sur la limite séparative, en continuité d'un bâtiment existant déjà implanté sur la limite, si toutes les dispositions concernant la non propagation des flammes en cas d'incendie sont par ailleurs mises en place.

(...)

Extrait de article 8 de la zone Ux avant modification

ARTICLE Ux8 ET UxA8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

Extrait de article 8 de la zone Ux après modification

ARTICLE Ux8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

À l'exception du secteur Uxb, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

Dans le **secteur Uxb**, il n'est pas fixé de distance minimale entre deux bâtiments situés sur la même propriété.

Extrait de article 9 de la zone Ux avant modification

ARTICLE Ux9 ET UxA9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

Extrait de article 9 de la zone Ux après modification (voir point 2.2. pour la justification de l'ajout de la définition)

ARTICLE Ux9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond au rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

À l'exception du secteur Uxb, il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

Dans le **secteur Uxb**, le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,70.

Extrait de article 13 de la zone Ux avant modification

ARTICLE Ux13 ET UxA13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Extrait de article 13 de la zone Ux après modification

ARTICLE Ux13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans le **secteur Uxb**, 4 arbres de haute tige doivent être plantés par tranche entière de 1 000 m² de surface de terrain.

2.5. AJUSTEMENT DU SECTEUR UBA DE LA BALME A POLLET

■ Exposé des motifs

La zone Ub du PLU comprend un secteur Uba, correspondant à des secteurs situés dans la balme de la commune (lieux-dits Le Donnier et Pollet). Ce secteur avait été délimité en 2013 comme un secteur avec de faibles possibilités de construction pour des motifs liés à la stabilité géotechnique des terrains, à leur intérêt écologique (milieux spécifiques des coteaux), aux impacts paysagers d'une urbanisation dans la balme,... Y sont seules admises les constructions de faible superficie et les piscines.

Dans le secteur de Pollet, la zone Uba n'a été reportée que sur la partie Est de la balme. La partie Ouest, présentant pourtant les mêmes caractéristiques de pente, n'a pas été incluse dans le secteur particulier.



Extrait du secteur de la balme à Pollet (Source : Geoportail)

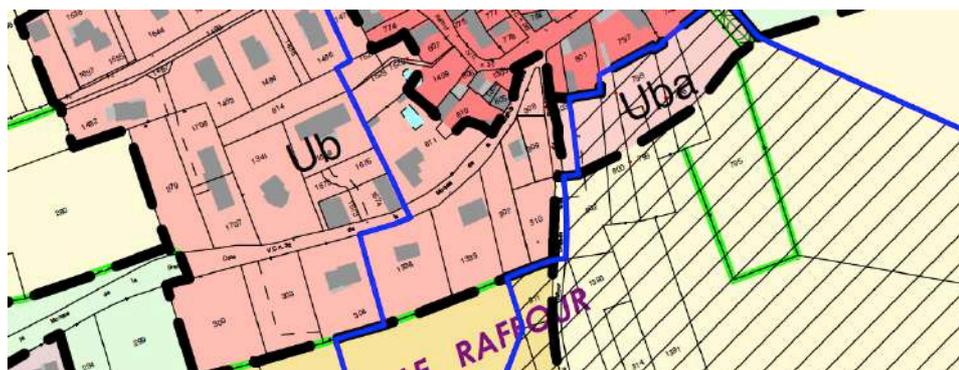
Pour limiter les dysfonctionnements liés à une densification de la balme, il convient de prolonger le secteur Uba sur la moitié basse des terrains classés en zone Ub le long de la montée de la Grande Côte..

Par ailleurs, pour une meilleure compréhension de la règle, il est nécessaire de préciser que la superficie des constructions admise est exprimée en surface de plancher.

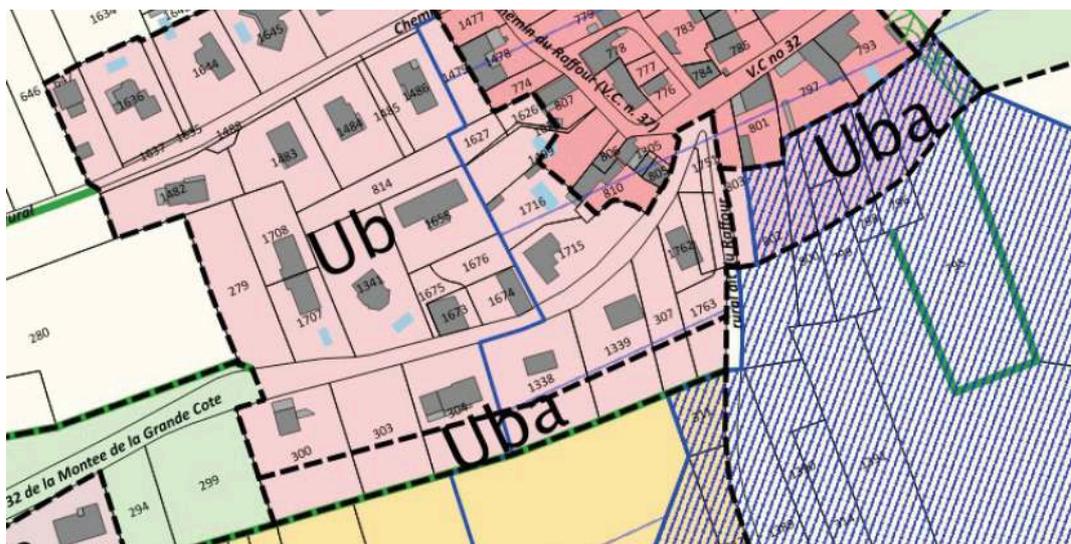
■ Pièces modifiées dans le PLU

La modification du périmètre du secteur Uba à Pollet nécessite :

- La modification du plan de zonage (pièces n°4a et 4b du PLU) ;



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

- La modification du règlement écrit : l'article 1 de la zone Ub est complété pour préciser que la superficie des constructions admises dans le secteur Uba est exprimée en surface de plancher.

Extrait de article 1 de la zone Ub avant modification

ARTICLE Ub1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone Ub : (...)

Sont interdits en plus, dans la zone Uba :

Toutes les constructions ou installations exceptées les constructions de moins de 20 m² et les piscines.

Extrait de article 1 de la zone Ub après modification

ARTICLE Ub1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone Ub : (...)

Sont interdits en plus, dans le secteur Uba :

Toutes les constructions ou installations exceptées les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher et les piscines.

2.6. ADAPTATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

Plusieurs dispositions du règlement écrit (pièce n°5) sont modifiées par la présente modification, pour notamment faciliter leur compréhension ou pour garantir une meilleure prise en compte de l'environnement existant. Les mentions ajoutées sont notées « **ajouts** ».

2.6.1. Dispositions générales – rappel des modalités de financement des ouvrages de type « bateaux » sur la voie publique

L'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme permet de faire financer les travaux de voirie nécessaires à l'aménagement de bateaux par le pétitionnaire quant ils constituent un équipement propre à la construction projetée. Les modalités d'établissement et d'entretien sont déterminées dans l'autorisation de voirie. Les travaux à réaliser, dans la mesure où ils portent sur le domaine public, doivent être réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique.

La référence à l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme est rappelée dans les dispositions générales concernant la réglementation des accès pour une meilleure visibilité de cette réglementation par le pétitionnaire.

Extrait de l'article 6.1 sur la réglementation des accès dans les dispositions générales du règlement, après modification

Réglementation des accès

Les accès nouveaux sur les routes départementales et sur les autres voies publiques sont réglementés en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. Ils pourront être limités afin d'éviter la multiplication d'accès directs sur ces voies.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, le pétitionnaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière. **En application de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que le financement des travaux sur le domaine public nécessaires aux équipements propres d'une opération est exigible, en tant que de besoin, du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme liée à l'opération par l'autorité qui délivre l'autorisation.**

2.6.2. Dispositions générales - ajout de la définition de « hauteur » et « limite séparative »

La hauteur et la limite séparative sont des notions utilisées dans différents articles du règlement écrit : en article 10 et 7, mais également en articles 6, 7, 11,... Pour assurer une prise en compte identique de ces notions dans tous les articles où elles sont utilisées, leur définition inscrite en article 7 et 10 sera rappelée en articles 7 et 8 des dispositions générales communes à toutes les zones.

Extrait de l'article 7 des dispositions générales du règlement, après modification

ARTICLE 7. DEFINITION DE LA HAUTEUR ET DE LA LIMITE SEPARATIVE

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Extrait de l'article 7 des dispositions générales du règlement, après modification

ARTICLE 8. DEFINITION DE LA LIMITE SEPARATIVE

Les dispositions relatives aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales), s'appliquent en tout point de chaque construction. Les débords de toiture, admis uniquement à l'intérieur des limites parcellaires du terrain d'assiette du projet, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

2.6.3. Article 3 – précision d'une disposition concernant les accès

Le règlement des zones Ua et Ub comprend une disposition qui impose que la configuration des entrées charretières permette le franchissement du portail sans arrêt préalable des véhicules sur la chaussée. Pour plus de clarté, il est précisé qu'une implantation en limite de propriété peut être admise dans les cas d'une automatisation du portail, qui permet que le franchissement n'impose pas d'arrêt sur la chaussée au préalable. La disposition actuelle est donc complétée par une mention spécifique en ce sens.

Extrait de l'article 3 des zones Ua et Ub, après modification

3.1. Accès des zones

(...)

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. **Dans le cas de portails automatisés ne nécessitant pas l'arrêt des véhicules sur la chaussée avant de les franchir, une implantation sur limite de propriété peut être admise.**

(...)

2.6.4. Article 6 – ajustement du champ d'application

Les articles 6 des différentes zones précisent les distances de recul à respecter pour l'implantation d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques. Les dispositions s'appliquaient à toutes les constructions.

Pour limiter la prise en compte de la règle aux seuls bâtiments, le terme « construction » est remplacé par « bâtiment » lorsqu'il est utilisé dans les dispositions générales (zones Ua, Ub, UL, Ux, 2AU, A et N). Ainsi, sont sorties du champ d'application les clôtures, les terrasses avec fondation,... qui peuvent être des constructions mais pour lesquelles la règle n'a pas été écrite. L'objectif initial reste inchangé.

Par ailleurs, pour plus de précision, il est spécifié que le recul s'applique « en tout point de chaque construction ».

Cette modification impose cependant de prévoir des dispositions spécifiques pour les piscines, dans la mesure où une implantation trop proche des limites de propriété peut être source de nuisances. Un recul de 3 m par rapport aux voies est donc imposé.

Dans les zones Ux et N, il est par ailleurs précisé, comme cela l'est dans les autres zones, que les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour éviter toutes incohérences, il sera aussi précisé en article 6.3 que les secteurs situés dans les OAP peuvent faire l'objet d'une règle alternative.

Extrait de l'article 6 des zones Ua, Ub, UL, A et N avant modification

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au delà de 3,5m de hauteur et dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. Dispositions générales

Toute construction doit être implantée (...).

6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites notamment pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes au règlement du PLU.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

Extrait de l'article 6 des zones Ua, Ub, UL, A et N après modification

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. **Elles s'appliquent en tout point de chaque construction, à compter :**

- **de** l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- **de** la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au delà de 3,5m de hauteur et dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. Dispositions générales

Tout **bâtiment** doit être implanté (...).

Les piscines doivent être implantées suivant un recul de 3 mètres minimum des voies, à compter de la bordure interne du bassin.

6.3. Dispositions particulières

(...)

- Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation, des dispositions autres peuvent être prévues ; les reculs devront respecter les principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Pour l'extrait de l'article 6 de la zone Ux avant et après modification, se reporter au point 2.6. Adaptation de certaines dispositions du règlement écrit

Extrait de l'article 6 de la zone 2AU avant modification

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout bâtiment devra être implanté suivant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies.

Extrait de l'article 6 de la zone 2AU après modification

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute **construction** devra être implantée suivant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies.

2.6.5. Article 7 : précision du champ d'application des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et adaptation de la règle en limite séparative

Plusieurs ajustements sont portés en article 7 :

- De la même manière que pour l'article 6, le champ d'application des dispositions de l'article 7 est complété dans les différentes zones pour préciser que les dispositions s'appliquent en « tout point de chaque construction ». Dans une logique de cohérence avec l'article 6, il est par ailleurs précisé comment prendre en compte les débords de toiture dans l'application de la règle, dans la mesure où de nombreuses constructions sur la commune possèdent une passe de toit, en cohérence avec l'architecture traditionnelle locale.

Pour ne pas imposer un recul plus important aux constructions par rapport aux limites séparatives lorsqu'elles ont un débord de toiture, il est décidé, en cohérence avec le champ d'application de l'article 6, de ne pas prendre en compte les débords de toiture dans le calcul du retrait dans la limite de 1m de dépassement en plan horizontal. Il est précisé que les débords de toiture sont uniquement admis à l'intérieur du tènement sur lequel porte la construction : aucun débord sur le tènement voisin ne pourra être admis.

Ces dispositions sont introduites dans toutes les zones du plan, à l'exception de la zone 2AU, dans laquelle les implantations des constructions sont uniquement réglementées par l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Extrait du champ d'application de l'article 7 des zones Ua, Ub, UL, Ux, A et N avant modification

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Extrait du champ d'application de l'article 7 des zones Ua, Ub, UL, Ux, A et N après modification

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). **Elles s'appliquent en tout point de chaque construction.**

Les débords de toiture, admis uniquement à l'intérieur des limites parcellaires du terrain d'assiette du projet, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

- Lorsque les dispositions générales de l'article 7 renvoyaient aux « constructions », comme pour l'article 6, le terme a été remplacé par « bâtiments » pour répondre à l'intention initiale. Cependant, aucune modification n'a été portée dans les zones A et N à l'intérieur desquelles les dispositions d'implantation concernent plus largement toutes les constructions. Le cas échéant, des dispositions sur les piscines ont donc été introduites (recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives, pour permettre une optimisation des espaces libres sur les terrains) ;
- Concernant les reculs imposés :
 - la disposition renvoyant à un calcul du retrait en fonction de la hauteur des bâtiments a été revue pour correspondre à l'écriture du Règlement National d'Urbanisme : il s'agit bien de renvoyer à la hauteur du point « le plus proche de la limite » et non « le plus haut » ;
 - la longueur des constructions de moins de 3,50 m de hauteur admise sur limite séparative est portée à 10 m au lieu des 8 m existants pour répondre aux enjeux d'optimisation des surfaces sur des petits terrains. Il est précisé que cette longueur n'inclut pas les débords de toiture dans la limite d'1 m de dépassement cumulé de part et d'autre de la construction.

Extrait des dispositions générales de l'article 7 de la zone Ua avant modification

7.2. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

Extrait des dispositions générales de l'article 7 de la zone Ua après modification

7.2. Dispositions générales

L'implantation des **bâtiments** doit se réaliser :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul d'implantation **entre tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.**

Les piscines doivent être implantées suivant un recul de 2 mètres minimum des limites séparatives, à compter de la bordure interne du bassin.

Extrait des dispositions générales de l'article 7 de la zone Ub avant modification

7.2. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives si :

- elles s'adosent à une construction existante implantée sur ladite limite.
- leur hauteur est inférieure à 3,50 m, à condition de ne pas excéder une longueur de 8 m le long de cette limite.

Extrait des dispositions générales de l'article 7 de la zone Ub après modification

7.2. Dispositions générales

- L'implantation des **bâtiments** doit se réaliser en respectant un recul d'implantation **entre tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.**
- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives si :
 - elles s'adosent à une construction existante implantée sur ladite limite.

- ou si leur hauteur est inférieure à 3,50 m, à condition de ne pas excéder une longueur de 10 m le long de cette limite (longueur comptée hors débords de toiture, dans la limite de 1 m de dépassement cumulé de part et d'autre de la construction).
- Les piscines doivent être implantées suivant un recul de 2 mètres minimum des limites séparatives, à compter de la bordure interne du bassin.

Extrait des dispositions générales de l'article 7 des zones UL, A et N avant modification

7.2. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à (...) m.

Extrait des dispositions générales de l'article 7 de la zone UL après modification

7.2. Dispositions générales

L'implantation des bâtiments doit se réaliser en respectant un recul d'implantation entre tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à (...) m.

Extrait des dispositions générales de l'article 7 des zones A et N après modification

7.2. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation entre tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à (...) m.

Pour l'extrait des dispositions générales de l'article 7 de la zone Ux avant et après modification, se reporter au point 2.6. Adaptation de certaines dispositions du règlement écrit

Extrait de l'article 7 de la zone 2AU avant modification

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra respecter un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3m.

Extrait de l'article 7 de la zone 2AU après modification

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment devra respecter un recul d'implantation entre tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 3m.

2.6.6. Article 10 : ajustement des hauteurs admises en zone urbaine

Dans un objectif de densification maîtrisée du territoire, les hauteurs des constructions admises en zone urbaine sont revues pour être davantage cohérentes avec le tissu bâti existant. Si le centre-village est affiché comme un secteur pouvant être densifié et pouvant accueillir un bâti plus structurant en terme de morphologie, les autres secteurs urbanisés ont vocation à rester sur des gabarits plus bas :

- Secteur Uaa : la hauteur maximale est maintenue à 10 m à l'égout de toiture pour permettre des constructions en R+2 ;
- Reste de la zone Ua et zone Ub : la hauteur est abaissée à 7 m maximum à l'égout de toiture (soit R+1), en cohérence avec le tissu existant. Cette hauteur répond aux caractéristiques des demandes autorisations d'urbanisme enregistrées sur le territoire dans ces zones ;
- Zone Ue : la hauteur maximale est abaissée à 10 m, comme dans le secteur Uaa, pour permettre des constructions en R+2.

Extrait des dispositions générales de l'article 10 de la zone Ua avant modification

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **10 mètres**.

Extrait de l'article 10 de la zone Ua après modification

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement.

Dans le secteur Uaa, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

Dans le reste de la zone Ua, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

Extrait de l'article 10 de la zone Ub avant modification

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **10 mètres**.

Extrait de l'article 10 de la zone Ub après modification

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Disposition générale

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **7 mètres**.

Extrait de l'article 10 de la zone Ue avant modification

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **12 mètres**.

Extrait de l'article 10 de la zone Ue après modification

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **10 mètres**.

2.6.7. Article 11 : adaptation des règles concernant les clôtures

La réglementation des clôtures est revue pour globalement permettre de préserver l'intimité des terrains sans générer des continuités aveugles et totalement opaques entre le domaine public et le domaine privé. Plusieurs modifications sont apportées :

- La hauteur des clôtures admises en zone urbaine est abaissée à 1,80 m (au lieu de 2 m). Cette hauteur reste suffisante pour porter « hors de la vue » et « hors d'accès » l'intérieur des terrains privés ; La hauteur d'1,80 m peut exceptionnellement être dépassée s'il s'agit de prolonger un mur existant dans sa continuité.
- L'utilisation de dispositifs à claire-voie est imposée : grillage simple ou mur bahut surmonté d'un grillage ;
- Pour les clôtures en limite avec la zone agricole, un mur bahut de 0,50 cm maximum est autorisé, pour assurer une transition paysagère avec la zone agricole.

Extrait des dispositions sur les clôtures de l'article 11 des zones Ua et Ub avant modification

▪ LES CLOTURES ET LES MURS

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Afin d'assurer la continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

(...)

Extrait des dispositions sur les clôtures de l'article 11 des zones Ua et Ub après modification

▪ LES CLOTURES ET LES MURS

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur. Elles peuvent être constituées :

- Soit d'une haie.
- Soit d'un dispositif à claire-voie de type grille ou grillage.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur limitée à 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie de type grille ou grillage. En limite avec la zone agricole ou naturelle, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m.
- Soit d'un mur plein, uniquement sur la limite séparative ou en continuité d'un mur existant. Dans ce dernier cas, une hauteur supérieure à 1,80 m peut être autorisée s'il s'agit de prolonger le mur existant dépassant 1,80 m.

2.6.8. Article 12 : adaptation des règles concernant les obligations minimales en matière de stationnement

Plusieurs modifications sont apportées en matière d'obligations minimales de stationnement dans les zones urbaines :

- L'encadré sur les modalités de calcul d'une aire de stationnement est supprimé. Les surfaces indiquées ne comprenaient pas les possibilités de mutualisation des espaces de manœuvre en cas de stationnements multiples ;
- En raison du nombre élevé de voitures pour les grands logements, il est imposé, pour les logements de plus de 150 m² de surface de plancher, la réalisation de 3 places de stationnement. Cette disposition vise à réduire les véhicules en stationnement sur l'espace public (trottoir en particulier) ;
- L'obligation de réaliser des places de stationnement visiteurs est ajoutée dans les zones urbaines, pour toute opération de 4 logements ou plus, à hauteur d'1 place par tranche de 2 logements. Cette règle a pour objectif, comme la disposition précédente, de limiter le stationnement sur le domaine public, et permet de répondre aux besoins des futurs habitants en cas de visite ;
- Concernant les obligations relatives aux « deux roues », le terme est remplacé par « vélos » pour ne pas inclure les deux roues motorisés ;
- Dans la zone Ue, qui accueillera une mixité d'usage, la notion d'aires de stationnement « suffisantes » n'est pas assez encadrante au regard des projets attendus. Une réglementation similaire à celle inscrite en zone Ua et Ub est insérée

car plus adaptée et plus équitable par rapport aux obligations portées sur le reste de la commune.

Extrait de l'article 12 des zones Ua et Ub avant modification

ARTICLE Ua12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments, il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension des constructions existantes, à condition que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.

Pour les autres activités autorisées dans la zone ou pour les équipements publics, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

Extrait de l'article 12 de la zone Ue avant modification

ARTICLE 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

Pour les constructions autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers.

Extrait de l'article 12 des zones Ua, Ub et Ue après modification

ARTICLE Ua12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments, il est exigé **2 places** de stationnement minimum par logement. **Pour les logements de 150 m² ou plus de surface de plancher, il est exigé 3 places de stationnement minimum par logement.**

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension des constructions existantes, à condition que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.

Pour toute opération comportant 4 logements ou plus, des places de stationnement visiteurs doivent en outre être créées, à raison d'1 place de stationnement visiteur minimum par tranche de 2 logements (arrondi à l'unité inférieure).

Pour les autres activités autorisées dans la zone ou pour les équipements publics, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Obligations en matière de stationnement pour les vélos : pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des vélos**. Les surfaces affectées au stationnement des **vélos** doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

Extrait de l'article 12 de la zone Ux avant modification

ARTICLE 12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.
(...)

Extrait de l'article 12 de la zone Ux après modification

ARTICLE 12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des **vélos** correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.
(...)

2.6.9. Points divers dans le règlement

La rédaction de certaines dispositions du règlement est ajustée pour en permettre une meilleure compréhension, notamment :

- Lorsqu'il est fait référence à une situation existante, il est précisé que la date de référence est celle de l'approbation du PLU (en 2013) ;

- Lorsque le contenu d'un article du Code de l'Urbanisme est cité sans sa référence en terme de codification, cette dernière est ajoutée (référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme en rappel des dispositions des articles 11 par exemple) ;
- Les périmètres résultants d'un zonage particulier à l'intérieur d'une zone sont nommés « secteurs » pour l'ensemble des zones, et non « sous-secteurs » ou « zone » comme indiqué en 2013 : ainsi, la zone Ua comprend un secteur Uaa ; la zone Ux deux secteurs Uxa et Uxb ;...
- Pour les dispositions qui constituent un maximum ou un minimum, le cas échéant, les règles sont complétées par les mentions « au maximum » ou « au minimum » pour une meilleure compréhension (par exemple : « *tout bâtiment doit être implanté « au minimum » à 10 m par rapport à l'alignement* ») ;
- En zones agricole et naturelle et forestière, pour les dispositions concernant les abris pour animaux parqués, il est spécifié que ces dispositions ne sont pas applicables s'ils sont liés à une exploitation agricole. En effet, dans ce cas, ils relèvent de la catégorie « construction agricole ».

2.7. RECTIFICATION DE LA LOCALISATION DES ELEMENTS REPERES AU TITRE DU PATRIMOINE ET MISE A JOUR DE LA LISTE

▪ **Exposé des motifs**

Certains éléments protégés au titre du patrimoine dans le PLU avaient été mal positionnés sur le plan de zonage en 2013. Il convient de rectifier ces erreurs :

- déplacement de l'élément K sur l'impasse du Fort-Janot ;
- déplacement de l'élément L à l'intersection du chemin des Careys et du chemin de Pollet ;
- déplacement de l'élément N au Nord du chemin de Montobert ;
- déplacement de l'élément O sur le petit bâtiment à l'arrière du CCA ;
- déplacement de l'élément P plus au Nord, sur la partie Ouest de la rue de la Charrière ;
- déplacement de l'élément Q à l'intérieur des parcelles bâties, au Nord ;
- déplacement de l'élément R dans la boucle du chemin de Bellevue ;
- déplacement de l'élément U sur le château à Pollet

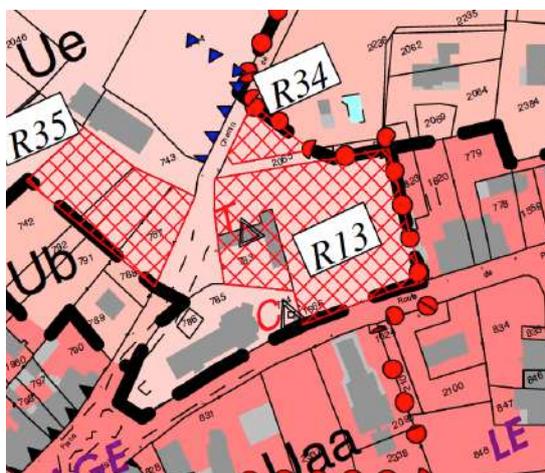
Par ailleurs, le repérage de certains éléments n'est plus justifié, soit au regard de l'état de dégradation de l'élément, soit de sa localisation sur le domaine privé, sans interaction visible depuis le domaine public :

- suppression de l'élément S (cure) – absence de caractéristiques architecturales remarquables ;
- suppression de l'élément T (maison « Gindre ») – bâti fortement dégradé ;
- suppression de l'élément M (domaine privé) – absence de lien depuis le domaine public.

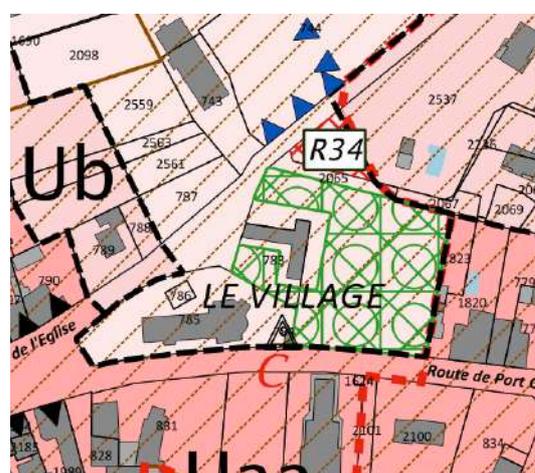
Enfin, la suppression du repérage de la maison « Gindre » de l'inventaire des éléments protégés au titre du patrimoine nécessite d'inscrire durablement la vocation de parc du jardin existant. C'est en effet davantage les éléments du parc qui avaient justifiés la protection de la propriété. La mise en place d'un ensemble boisé protégé au titre du patrimoine est donc justifiée : aucune construction n'est attendue sur ce site remarquable.

▪ **Pièces du PLU modifiées**

Le plan de zonage (pièces n°4a et 4b) est mis à jour de l'inventaire. Une trame spécifique est par ailleurs apposée sur le parc de la propriété « Gindre », dans le centre-village.



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

Par ailleurs, la liste des éléments est mise à jour dans le titre VI du règlement écrit.

N°	Objet	Localisation
A	Croix	Route de la Charrière / Chemin des Granges
B	Croix	Chemin de la Forêt / Chemin des Granges
C	Croix	A l'arrière de l'église de Saint Maurice
D	Croix	Chemin du Seillon / Route de Saint Jean
E	Croix	Square de l'Orme
F	Croix	Chemin de la Rivoire / Chemin de Montobert
G	Croix	Chemin du Zonchet / Chemin de la Prairie
H	Croix	Chemin de la Place / Chemin de la Côte Pollet
I	Croix	Eglise de Pollet
J	Puits	Pollet château
K	Puits	Impasse Fort Jannot
L	Puits	Route de Pollet / chemin de Careys
M	<i>SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU</i>	
N	Puits	Chemin Fort Jannot / Chemin de Montobert
O	Puits	Route de la Charrière - CCA
P	Puits	Route de la Charrière
Q	Four	chemin du Noyant
R	Four municipal	Port Galland
S	<i>SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU</i>	
T	<i>SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU</i>	
U	Bâtiment remarquable	Le château de Pollet
V	Bâtiment remarquable	La chapelle du château de Pollet
W	Petit édifice	Edifice derrière CCA
X	Porte / Portail	Porte de la cure
Y	Porte / Portail	Grille et porte du château de Pollet

Liste des éléments protégés au titre du patrimoine après modification

2.8. POINTS DIVERS

À l'occasion de la présente modification du PLU :

- une table de concordance des références au Code de l'Urbanisme a été insérée dans le préambule du règlement écrit. À caractère informatif uniquement, elle permet de faire le lien entre les dispositions du code « avant la réforme de 2016 » (utilisé dans le présent PLU) et celles du « nouveau » code, dont la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme a été réformée et modernisée depuis le 1^{er} janvier 2016 ;

Nature de la prescription	Ancienne référence du Code de l'Urbanisme, en vigueur jusqu'au 27 mars 2014, utilisée dans le présent PLU	Nouvelle référence du Code de l'Urbanisme, en vigueur au 1^{er} mai 2019
Protection des éléments de paysage et de patrimoine	L.123-1-5-7°	L.151-19 ou L.151-23
Préservation de la diversité commerciale	L.123-1-5-7°bis	L.151-16
Emplacement réservé pour voies, espaces verts, ouvrages publics et installations d'intérêt général	L.123-1-5-8°	L.151-41-1°, 2° et 3°
Emplacement réservé pour mixité sociale	L.123-1-5-8°	L.151-41 4°
Servitude de mixité sociale	L.123-1-5-16°	L.151-15
Périmètre de renouvellement urbain	L.123-1-5-10°	L.151-10
Espace Boisé Classé	L.130-1	L.113-1

- le dernier plan cadastral disponible au moment de la numérisation des documents a été intégré ;
- différentes coquilles orthographiques ou de présentation ont été corrigées.

3. COMPATIBILITE ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION

3.1. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

- **Outils de gestion de la densité bâtie**

L'intégration de nouveaux outils de gestion de la densité bâtie dans le PLU s'inscrit dans un double contexte de suppression du COS par la loi ALUR et d'une forte dynamique de division foncière. Elle s'est traduite par l'introduction de CES dans les zones Ua et Ub, de règles pour imposer le maintien d'espaces verts de pleine terre et l'encadrement de la densité bâtie sur les grands tènements constructibles.

L'ensemble des modifications apportées a pour objectif la poursuite du développement démographique sur la commune, mais selon un rythme et selon des formes bâties plus adaptés au territoire. Les dysfonctionnements enregistrés en quelques années par une urbanisation galopante sont en effet à stopper : forte imperméabilisation des sols, accélération des phénomènes de ruissellement, multiplication des voies d'accès sur le domaine public, augmentation des vis-à-vis,... Les nouvelles dispositions du PLU continuent de répondre aux orientations définies dans le projet communal en 2013, notamment à travers l'orientation n°1 « *Organiser un développement maîtrisé, équilibré, plus durable et solidaire, répondant ainsi aux grands principes de l'intérêt général* ».

En poursuivant un développement au sein du tissu bâti, sans extension et selon une densité maîtrisée, les dispositions du PLU sont par ailleurs compatibles avec les prescriptions du SCoT BUCOPA en matière de développement urbain et démographique.

- **Dispositions du règlement écrit**

Les adaptations portées à certaines dispositions du règlement écrit visent à une meilleure compréhension de la règle ou à une plus grande cohérence des dispositions par rapport à l'environnement bâti. Il en est de même pour l'insertion d'une table de concordance des références au Code de l'Urbanisme. Les modifications portées aux articles 5 et 14 relèvent de la prise en compte de la loi ALUR.

Les différentes adaptations du règlement ne portent pas atteinte aux orientations du PADD et sont sans incidence sur la compatibilité du plan avec les documents supra-communaux.

- **Autres modifications du PLU**

Les autres modifications du PLU relèvent essentiellement d'erreurs ou d'incohérences dans les pièces établies en 2013. Elles sont sans incidence sur la compatibilité du plan avec les documents supra-communaux.

3.2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

- **Les milieux sensibles du territoire**

Différents sites ont été identifiés sur le territoire communal en raison de leur intérêt écologique, notamment :

- 4 sites NATURA 2000. 2 sont liés aux milieux aquatiques : « Basse Vallée de l'Ain, confluence Ain-Rhône », « Milieux alluviaux et aquatiques du fleuve Rhône, de Jons à

Anthon ». Les 2 autres sont liées aux « Steppes de la Valbonne », au Nord-Ouest de la commune, sur l'emprise du camp militaire ;

- Des ZNIEFF de type 1 (« Lône et forêt riveraine de l'île de Méant », « Lônes de la Chaume et du Grand Gravier », « Milieux alluviaux et lône de la Ferrande », « Pelouses sèches de la Valbonne », « Rivière d'Ain de Neuville à sa confluence ») et de type 2 (« Basse vallée de l'Ain », « Ensemble formé par le fleuve Rhône, ses lômes et ses brotteaux à l'amont de Lyon » et « Steppes de la basse vallée de l'Ain et de la Valbonne ») ;
- Différentes zones humides à fort intérêt fonctionnel et/ou patrimonial.

La richesse écologique du territoire se trouve essentiellement concentrée aux abords des cours d'eau et sur les steppes de la Valbonne et les zones humides. Ces espaces ont été protégés dans le PLU par un classement en zone naturelle indicée « p » (zone naturelle protégée) ou « zh » (pour les zones humides). Ces secteurs particuliers sont accompagnés d'un règlement strict, qui garantit l'inconstructibilité des milieux et la préservation des milieux sensibles.

Par ailleurs,

▪ **L'impact de la modification du PLU sur les milieux naturels identifiés**

La présente modification du PLU est sans incidence sur la préservation des milieux écologiques du territoire :

- Les secteurs de protection environnementale sont inchangés, tant en terme de zonage que de contenu réglementaire (dispositions écrites) ;
- Les nouveaux projets envisagés n'entraînent pas d'extension de l'urbanisation en zone agro-naturelle et ne modifient pas l'équilibre entre zones urbaines et agro-naturelles. Ils permettent une modération du développement urbain, plus compatible avec les caractéristiques urbaines et agro-naturelles du territoire ;
- Les différentes modifications, notamment celles dans le règlement écrit, visent à améliorer l'intégration paysagère des constructions dans l'environnement naturel et bâti ;
- La prise en compte des problématiques liées à la préservation de la qualité de l'eau est améliorée :
 - Par des mesures favorisant l'infiltration des eaux pluviales en zone urbaine et non le ruissellement ;
 - Et par le remplacement à court terme du puits de captage des Brunettes à Pollet par le puits de la Garine pour l'alimentation en eau potable de la commune. La mise en place d'emplacements réservés sur le futur périmètre de protection rapprochée autour du puits de la Garine vise à un contrôle accru des pratiques agricoles et de la constructibilité sur le site, afin de garantir la qualité des eaux dans la nappe.

Aucune de ces modifications n'est donc de nature à avoir des impacts sur l'environnement et à générer de nouvelles nuisances sur le territoire.