

Département de l'Isère
Commune de Vilette d'Anthon

Plan local d'urbanisme

Modification n°3 du PLU

Rapport de présentation complémentaire

Pièce n°1

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
approuvant la modification n°3
du P.L.U.

En date du 11 avril 2019

Le Maire

Table des matières

Préambule	3
Exposé des motifs	6
1/ Permettre une urbanisation mieux structurée au sein d'une enveloppe urbaine non extensible	6
2/ Adaptation des évolutions réglementaires aux contextes locaux	33
3/ Etudes ayant vocation à être intégrées au PLU	35
4/ Evolutions destinées à faciliter l'application du PLU	40
5/ Modifications spécifiques	42
Les modifications apportées au Plan Local d'urbanisme	43
1/ Les évolutions apportées au règlement	43
3/ Les évolutions apportées au plan de zonage	69
4/ Les évolutions apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	72
5/ Les évolutions apportées aux annexes	72
6/ Bilan	73

Préambule

Le territoire communal est géré par un plan local d'urbanisme approuvé :

- 31.10.1979 – Approbation du POS
 - 14.11.1983 – Modification n°1 du POS
 - 28.11.1991 – Mise à jour n°1 du POS
- 22.09.1993 – Révision n°1 du POS
 - 07.1994 - Modification n°1 de la révision n°1 du POS
 - 01.1995 - Modification n°2 de la révision n°1 du POS
 - 01.2000 - Modification n°3 de la révision n°1 du POS
- 22.12.2004 – Approbation du PLU (Révision n°2)
 - 24.10.2007 – Modification n°1 du PLU
 - 23.02.2011 – Révision simplifiée n°1 du PLU
 - 28.11.2012 – Modification n°2 du PLU

Une modification du PLU a été décidée afin de permettre :

- Une urbanisation mieux structurée au sein d'une enveloppe non extensible.
- Des évolutions réglementaires pour un PLU mieux adapté aux contextes locaux.
- La prise en compte d'études ayant vocation à être intégrées au PLU : carte des aléas, zonage d'assainissement.
- Une plus grande facilité dans l'application du PLU.

Les objectifs sont de :

- Assurer les temporalités d'ouverture des zones à urbaniser.
- Prendre en compte les problématiques d'assainissement.
- Renforcer la mixité urbaine et sociale à l'échelle de la commune.
- Préserver et améliorer la qualité paysagère tant pour les espaces urbanisés que pour les espaces agricoles ou naturels.
- Encadrer les évolutions des différents espaces urbanisés de la commune :
 - Maîtrise de l'aménagement de terrains présentant un potentiel foncier non négligeable.
 - Evolution de la densification de la zone UA qui doit prendre en compte la morphologie spécifique du bâti ancien.
 - La maîtrise des processus de densification des tissus pavillonnaires en zone UB.

A cette fin, il est prévu de faire évoluer le règlement et d'avoir recours aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La modification du PLU devait également avoir pour objet d'expertiser le degré d'intégration dans le document d'urbanisme des objectifs du développement durable prévus par les lois Grenelle. Toutefois, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 supprime la date butoir du 1^{er} janvier 2017 pour la « grenellisation » des PLU et des SCOT.

Les études et la procédure relatives à la modification de droit commun du PLU sont menées conformément aux dispositions prévues par la loi, et notamment les articles L153-36 à L153-45 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier de PLU, incluant un zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, doit faire l'objet d'une enquête publique.

La procédure de modification du PLU doit faire l'objet de la procédure d'examen au cas par cas prévue à l'article R104-8 du code de l'urbanisme.

La procédure et l'organisation de l'enquête publique relative au dossier sont régies principalement par les textes suivants :

- Code de l'environnement Livre Ier et Livre II et notamment :

* articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 relatifs à la procédure et à l'organisation des enquêtes publiques.

- Code de l'urbanisme Livre Ier et Livre III et notamment :

* articles L153-8 et L153-9, L.153-11 à L.153-26 et R.153-1 à R.153-22 relatifs à la procédure d'élaboration, de révision ou de modification des plans locaux d'urbanisme et à leur contenu.

Le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif dirige l'enquête publique. Il a pour mission d'informer et de consulter la population en vue de préparer la décision publique. Il doit notamment permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son appréciation dont ceux que l'enquête publique peut recueillir auprès du public.

Pour le dossier en question, l'enquête publique se déroule sur le seul territoire de la commune concernée, en l'occurrence Villette d'Anthon. L'enquête a une durée minimale de un mois, avec une possibilité de prorogation exceptionnelle de 30 jours supplémentaires sur l'initiative du commissaire enquêteur ou d'une suspension de six mois maximum sur décision de l'autorité compétente.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, à l'issue de l'enquête publique unique, qui fait l'objet d'un registre d'enquête unique, le commissaire enquêteur rédige d'une part un rapport unique dans lequel il relate le déroulement de l'enquête et analyse les observations recueillies ; il rédige d'autre part, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si son avis est favorable ou non au projet.

En outre, le commissaire enquêteur envoie le rapport avec ses annexes et les conclusions au maire avec copie au Président du Tribunal Administratif. Ces documents sont tenus à la disposition du public, en mairie, durant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur peuvent également être disponibles, le cas échéant, sur le site internet de la commune.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal de Villette d'Anthon.

Le PLU est devenu le document d'urbanisme à l'échelle communale et remplace le POS depuis l'application de la loi « Solidarité et renouvellement urbains » (2001)

La loi Solidarité et renouvellement urbain donne de grands principes qui doivent être respectés dans le document d'urbanisme : principes d'équilibre entre développement, satisfaction des besoins et préservation, de mixité urbaine et sociale (articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme).

La loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application réforment également le code de l'urbanisme en intégrant au PLU des objectifs et des dispositions portant sur la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, la diminution de la production de gaz à effet de serre, la protection de la ressource en eau, la préservation et la restauration des continuités écologiques.

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), promulguée le 26 mars 2014 au journal officiel, réforme en profondeur le droit de l'urbanisme et de l'aménagement : orientation favorable à la mise en œuvre de PLU intercommunaux, renforcement du rôle du SCOT en tant que document intégrateur, orientation favorable à la

RAPPORT DE PRESENTATION

densification, programmation de la caducité des anciens POS, modifications du contenu et obligations des PLU, dispositions relatives aux zones AU des PLU existants.

Le présent dossier de PLU a son contenu défini selon la version antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Le dossier d'enquête publique de la modification du PLU comprend :

- Le projet de modification comprenant la présente note, ainsi que les dispositions modifiées des pièces du dossier de PLU
- les avis émis par les personnes publiques auxquelles le projet de modification a été notifié.
- L'avis de l'autorité environnementale consultée dans le cadre de l'examen au cas par cas.
- Les documents propres à l'enquête publique.

Exposé des motifs

1/ Permettre une urbanisation mieux structurée au sein d'une enveloppe urbaine non extensible

La commune de Villette d'Anthon est inscrite dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise qui contraint son développement dans l'enveloppe urbaine définie par la révision du PLU de la commune, approuvé en 2004. Le développement futur ne pourra donc pas se réaliser dans de futures zones d'extension de l'urbanisation.

Le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné fixe une augmentation de la population de l'ordre de 15% à l'horizon 2020, soit un objectif de 4750 habitants, soit une augmentation de l'ordre de 1.2 à 1.5% par an. Selon la base de données Sitadel, le nombre de logements commencés entre 2006 et 2015 est de 356, dont 28 en individuel groupé (8%) et 57 en collectif (16%). La proportion d'individuel pur (76%) est donc supérieure à celle prévue par le SCOT (60%). Les années 2016-2017 sont caractérisées par la réalisation de la seconde phase de l'aménagement du Clos, qui a totalisé 250 logements.

Une telle dynamique interroge sur la capacité à long terme de l'enveloppe à absorber le développement de la commune, d'autant plus qu'une proportion significative du potentiel de terrains libres en zones AUb et AU n'est plus constructible, en raison du gel des zones AU suite à la loi ALUR et du classement en zone de risques de la plus grande partie de la zone AUb de Mons.

Pour y remédier, la commune souhaite privilégier une plus grande compacité du bâti par le biais d'opérations d'habitat groupé ou collectif. L'aménagement du Clos caractérise cette évolution de la démarche communale, avec la réalisation d'immeubles collectifs à proximité du bourg centre. Ces opérations accueillent un programme diversifié de logements, mais également un ensemble de services et commodités pour l'ensemble des habitants (micro crèche, pôle médical, promenade aménagée...) Cet aménagement s'inscrit dans les objectifs du PADD qui ont défini deux sites prioritaires : le Clos, et le Mollard, ce dernier actuellement « gelé » en raison de son classement depuis plus de neuf ans en zone AU.



Immeuble récent venant conforter le front bâti du centre bourg



Réalisation d'immeubles collectifs au Clos et promenade aménagée



Immeuble avec micro crèche et pôle médical en rez de chaussée

Par contre, les divisions parcellaires en vue de construire, facilitées par la levée des freins réglementaires du PLU depuis la loi ALUR (suppression du coefficient d'occupation des sols), favorisent une urbanisation au coup par coup non maîtrisée. Ce mode de développement pose des problèmes sur les plans de la qualité urbaine (espaces privatifs exigus, problèmes d'accès) sans pour autant constituer une réponse pertinente aux besoins en logements. En effet, une analyse des autorisations d'urbanisation pour la période 2007-2016 montre, qu'en dehors des opérations de lotissements équipés, les divisions parcellaires en vue de construire représentent une trentaine de logements.



Division parcellaire sur une surface limitée, avec un accès difficile à la nouvelle habitation



Division parcellaire avec création d'accès



Division d'un jardin d'une habitation (à droite) pour une nouvelle maison

a) Analyse urbaine

Réalisation d'une analyse des possibilités d'évolution et de densification des tissus bâtis

Une analyse urbaine a été réalisée, afin d'établir comment le tissu bâti de la commune évolue et se densifie.

Cette analyse urbaine a été menée en parcourant à pied les rues, allées et impasses des différents quartiers résidentiels de la commune, et elle a pu se nourrir d'échanges avec les habitants croisés au cours de la visite. Cette analyse sur site a été complétée par un travail de bureau portant sur l'étude de cartes, photos aériennes et prises de vue le long des voies de la commune (sources : cadastre, géoportail, Google Maps).

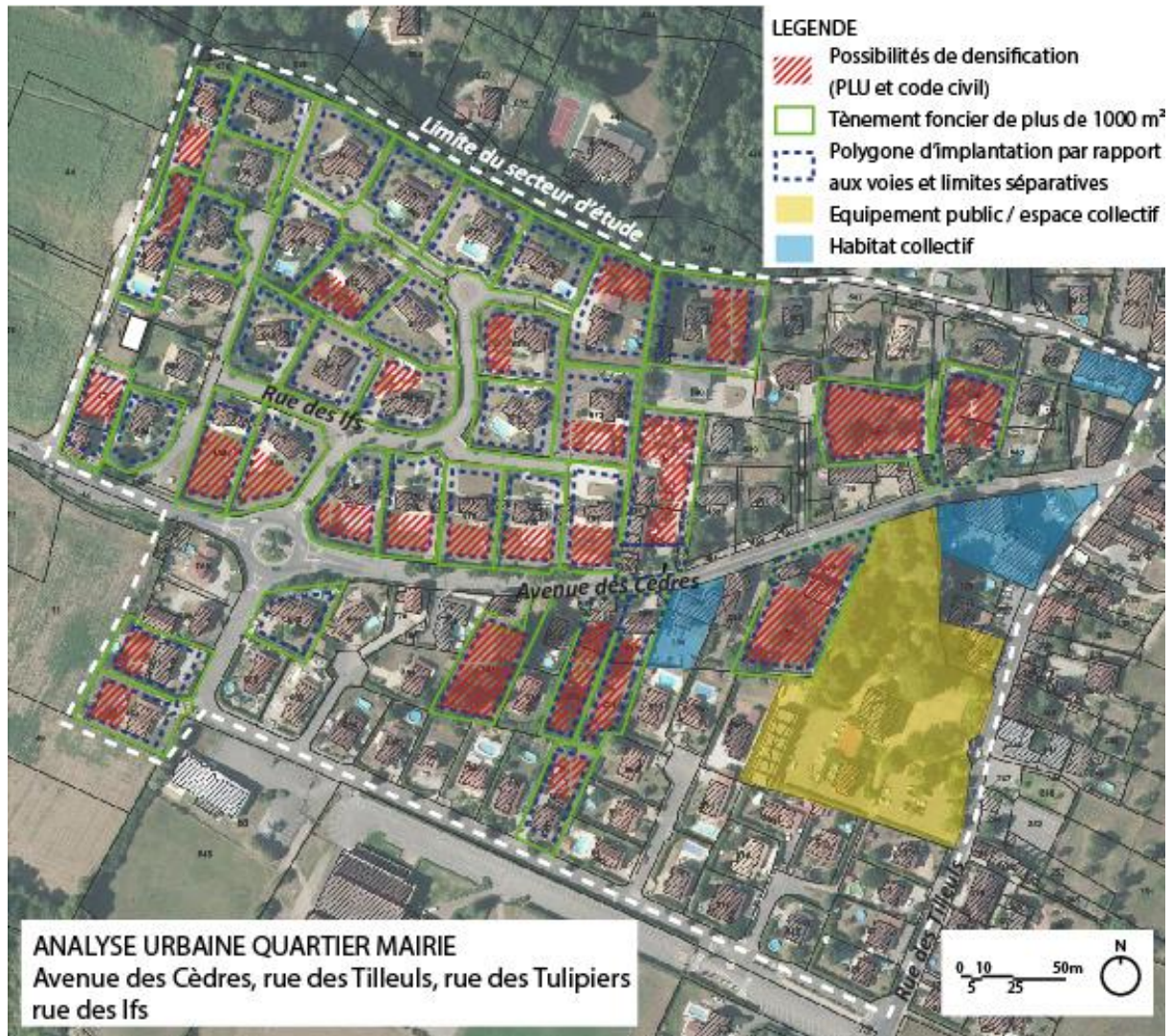
L'observation de terrain a porté sur :

- L'implantation des constructions, notamment :
 - o Les orientations principales des habitations, au regard de la disposition des façades principales et des ouvertures.
 - o L'organisation du terrain d'assiette des habitations : implantation de la construction, des accès, du jardin.
- L'étude du site : l'environnement naturel et le relief, l'accessibilité.
- L'observation des projets récents ou en cours, permettant de constater comment la densification des espaces s'effectue.

Les deux analyses ciblées sur les quartiers de la mairie et de Sous l'Eglise restituent la façon dont l'analyse urbaine a été menée à l'échelle de l'ensemble des quartiers de la ville.

Quartier de la mairie

Le quartier de la mairie se caractérise par un tissu pavillonnaire ainsi qu'un tissu villageois aux abords de la mairie. Le règlement du PLU reprend cette morphologie avec un classement des tissus bâtis anciens en zone UA et un classement des secteurs plus récents en zone UB. La densité bâtie y est globalement plutôt faible, sauf aux abords du centre bourg où quelques immeubles collectifs ont été réalisés. Il faut souligner que, les possibilités de construire en zone UA étant à l'arrière des fronts bâtis anciens bordant la rue, le règlement applicable sur ces tènements fonciers est similaire à celui de la zone UB (au-delà de 15 mètres de retrait par rapport à la limite d'emprise de la voie, le règlement de la zone UA prévoit une implantation de la construction en retrait de la limite de propriété, et une hauteur limitée à 7 mètres à l'égout de toiture).



La carte ci-dessus représente les possibilités d'implantation de nouvelles constructions d'habitation sur des terrains de 1000 m² au regard des règles du PLU et du code civil (distance de la construction par rapport aux limites de propriété selon que la vue est droite ou oblique).

En tissu pavillonnaire, le polygone d'implantation résultant de l'application des règles du PLU et du code civil est souvent relativement restreint, ce qui limite le nombre de surfaces où une construction nouvelle est possible d'un point de vue réglementaire. A noter que certains terrains de moins de 1000 m² peuvent être potentiellement densifiés dès lors que l'implantation du bâtiment et la forme de la parcelle y sont plus favorables.

Le potentiel foncier densifiable le plus significatif se situe plutôt à l'arrière des fronts bâtis villageois, en raison de la forme allongée des parcelles et de l'implantation du bâti en bordure de voie. De fait, l'observation terrain a

permis de relever plusieurs constructions ou projets en cours à l'arrière des fronts bâtis du centre bourg et du hameau de Mons, les deux secteurs bâtis anciens principaux de la commune.

L'observation de terrain et des processus de densification et de transformation en cours montrent également qu'en tissu pavillonnaire notamment, la densification se fait en fonction de l'orientation du bâtiment principal, de l'usage du jardin, de l'accès, du relief. Ainsi, des densifications, possibles sur le plan réglementaire, ne sont pas envisageables au vu des caractéristiques du site et de l'usage des lieux par les habitants.

C'est pourquoi la carte page suivante représente les possibilités de densification (implantation de constructions nouvelles) « réelles », au regard des caractéristiques du site. Il faut souligner que, pour l'ensemble du tissu bâti, des possibilités de densification existent également par le biais de la transformation du bâti existant.

Ce constat est valable notamment pour le tissu bâti ancien. En effet, il faut souligner que la densification pavillonnaire à l'arrière des fronts bâtis anciens est d'un intérêt faible en raison du nombre limité de logements réalisés, et en raison du risque de fragilisation d'un tissu bâti ancien qui fonctionne traditionnellement sur une forte complémentarité entre un bâti dense et volumineux et des espaces de jardins. L'enjeu de densification dans le bourg est de réinvestir les fronts bâtis, actuellement sous-occupés en raison de la diminution de la taille des ménages et de l'inadaptation des logements au regard des besoins actuels (luminosité, accessibilité, surfaces habitables...). Comme indiqué précédemment, la densité d'habitat s'observe au niveau des fronts bâtis qui ont été « réinvestis » pour de l'habitat collectif.



*Photos ci-contre :
réalisation de logements
individuels à l'arrière des
fronts bâtis*

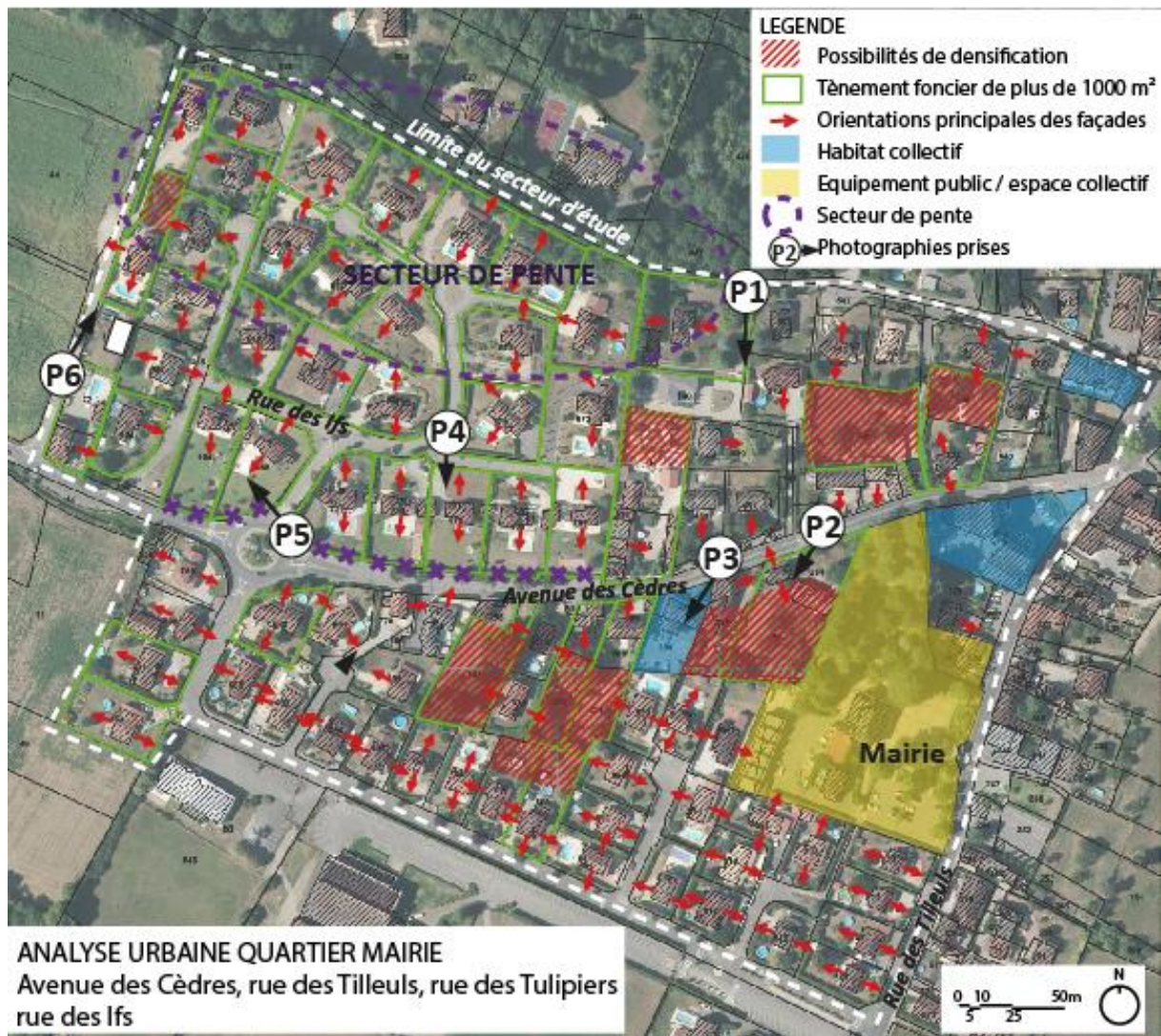


Photo P6 : Division d'un terrain pour implantation d'une construction nouvelle



Photo P5 : L'orientation des habitations au sud vers leur jardin (ouvertures, terrasses, façade principale) rend difficile l'implantation de nouvelles constructions



Photo P4 : partie réservée à l'accès aux habitations peu mutable (surface limitée, orientation des façades, accès)



Photo P1 (ci-dessus) : servitude de passage pour accéder à une habitation issue de la division de la propriété. A noter que, malgré la surface du terrain supérieure à 2000 m², la servitude d'accès et la pente rendent plus difficile l'implantation d'autres constructions



Photo P3 (ci-contre) : habitat collectif réalisé en front de rue (stationnement à l'arrière)

Photo P2 (ci-dessous) : enjeu de valorisation du potentiel de densification d'un front bâti ancien

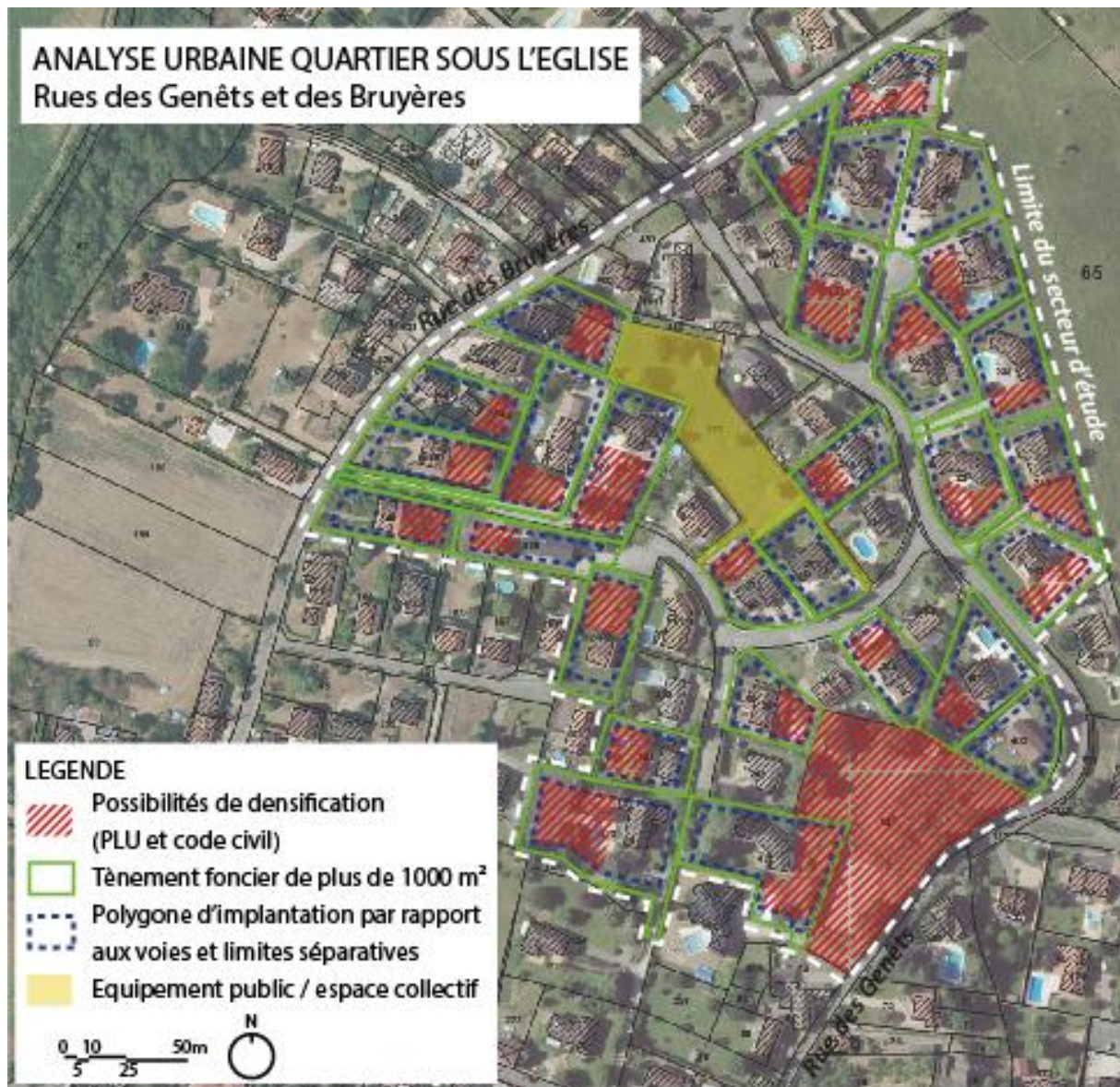


Quartier Sous l'Eglise

Le quartier de Sous l'Eglise se caractérise par un tissu pavillonnaire et quelques noyaux bâtis anciens. La densité bâtie y est globalement faible, en raison notamment des superficies minimales constructibles imposées par le document d'urbanisme dans ce secteur situé en zone d'assainissement. Ainsi, la plupart des tènements fonciers bâtis font plus de 1000 m², et dépassent assez souvent 2000 m². La suppression des règles de surfaces minimales constructibles interroge l'évolution du secteur.

L'habitat pavillonnaire occupe généralement des surfaces de plus de 1000 m². Au regard du règlement actuel de la zone UB du PLU, de nouvelles constructions dans le tissu bâti sont possibles au sein du polygone d'implantation situé à 5 mètres de distance en retrait de la voie et 4 mètres en retrait des limites séparatives, et à 1,9 mètres de l'habitation existante au titre du code civil (dans le cas de vues droites sur la propriété voisine).

Comme l'indique l'extrait de carte ci-dessous, la plupart des terrains de plus de 1000 m² de surface permettent l'implantation d'une construction au regard des règles du PLU et du code civil, ainsi qu'une partie des terrains de moins de 1000 m² de surface.



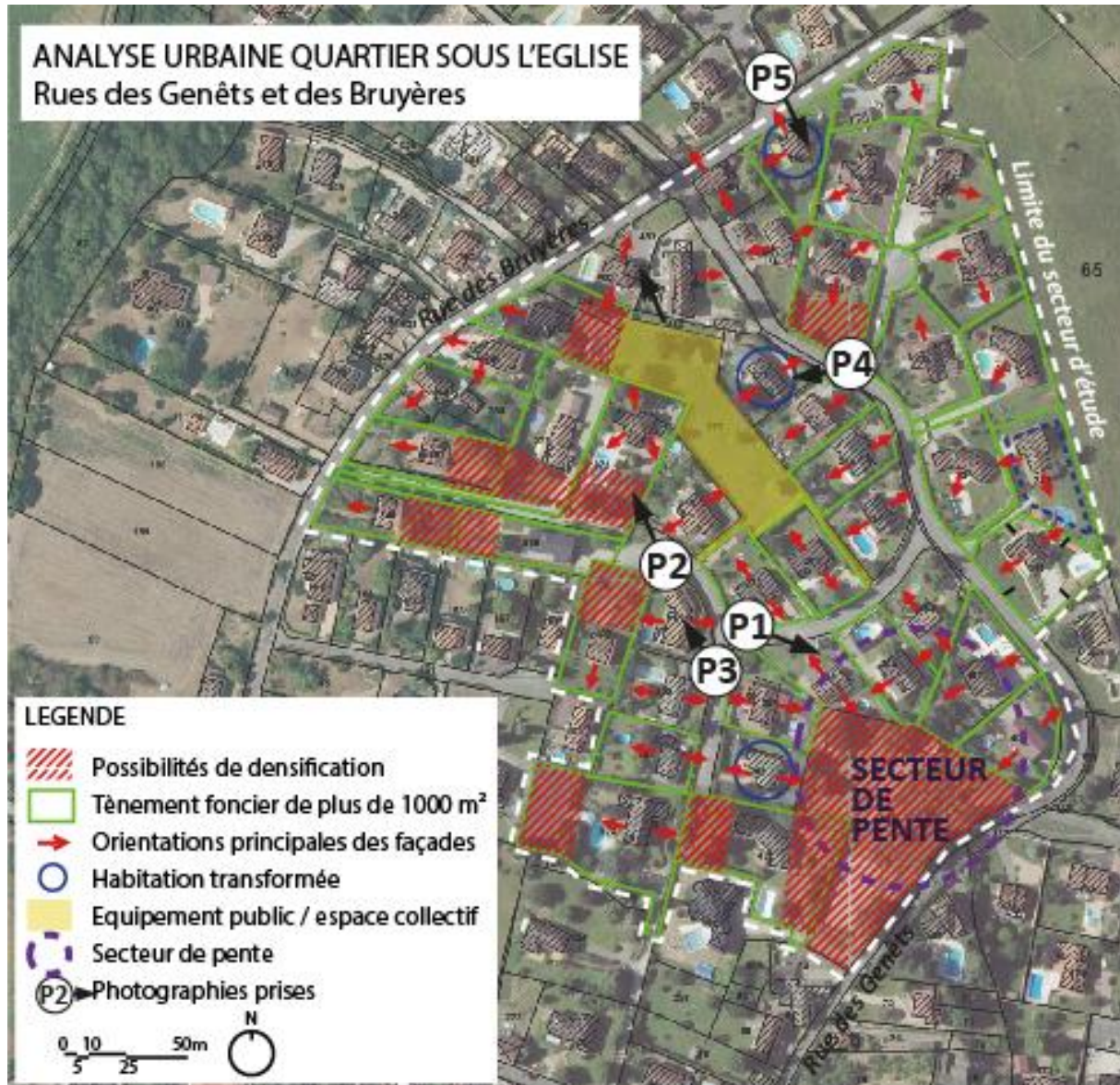
Toutefois, l'observation de terrain et des processus de densification et de transformation en cours montrent que la densification se fait en fonction de l'orientation du bâtiment principal, de l'usage du jardin, de l'accès, du relief.

Ainsi, des densifications, possibles sur le plan règlementaire, ne sont pas envisageables au vu des caractéristiques du site et de l'usage des lieux par les habitants.

L'observation des évolutions du tissu bâti confirme ce constat : le processus de divisions parcellaires en vue de construire est encore peu présent. Les changements constatés concernent principalement l'évolution des habitations, dont certaines connaissent de véritables « transformations ».

Ainsi, la carte ci-dessous établit les possibilités d'implantation d'habitations nouvelles, le reste du tissu bâti étant plutôt apte à une évolution des constructions existantes.

Une contrainte spécifique n'a toutefois pas pu être identifiée par le biais de l'observation de terrain : il s'agit de l'assainissement autonome, qui peut « geler » une partie du terrain.



Les numéros d'ordre des photos ci-dessous correspondent à ceux indiqués sur les cartes



Photo P1 : L'orientation des façades et des ouvertures rend peu probable l'implantation d'une nouvelle construction



P2 : articulation étroite entre l'habitation (premier plan) et le jardin, vers lequel l'habitation est orientée (façade principale et ouvertures, loggia, terrasse)



P3 (ci-contre) : construction occupant une emprise significative, composée des éléments de l'habitation et d'une annexe accolée

P4 (ci-dessous) : exemple d'habitation « transformée », suite à une extension du bâtiment initial





P6 : pavillon ancien (années 1950-1970) caractéristique avec la partie habitable à l'étage. Il fait l'objet d'un permis de construire pour son extension

Restitution de l'analyse des possibilités de construction du PLU (hors zones d'activités)

Sur la base de l'analyse urbaine décrite précédemment, les possibilités de construction sont les suivantes :

	Terrains bâtis	Terrains libres
UA	2,7 ha	0 ha
UB	15,9 ha	3,4 ha
AUa et AUb	0,4 ha	4 ha
TOTAL	19,0 ha	7,4 ha

La zone UA :

Les potentialités foncières sont liées pour une grande part à des jardins en bande à l'arrière des fronts bâtis anciens. Pour ces espaces, le règlement actuel du PLU permet une densification de type pavillonnaire (au-delà d'une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie, le règlement préconise une implantation des constructions en retrait des limites de propriété, et une hauteur maximale des constructions de 7 mètres à l'égout). Toutefois, le PLU ne prend pas en compte les impacts potentiels de cette urbanisation en arrière des fronts bâtis : évolution de la morphologie urbaine ancienne, disparition de jardins liés à l'habitation, problèmes des accès. De plus, les divisions opérées portent sur de l'habitat individuel, et s'avèrent donc d'un intérêt faible du point de vue de la quantité de logements produits. Comme cela a été souligné précédemment dans l'analyse urbaine, l'enjeu porte sur le renforcement des fronts bâtis et sur un aménagement mieux organisé des arrières de fronts bâtis.

Une évolution des dispositions du PLU pour l'évolution du bâti ancien est donc nécessaire.

La zone UB

Le potentiel de 19 hectares est situé en grande partie au sein des tissus pavillonnaires. Il est issu de l'expertise urbaine précédemment décrite, qui croise le cadre réglementaire et les caractéristiques du site. Toutefois, ce potentiel est très relatif dans l'hypothèse de constructions réalisées au coup par coup, en fonction des initiatives des propriétaires : production de pavillons représentant un nombre limité de logements, rétention foncière très forte puisqu'il s'agit principalement d'espaces de jardins utilisés par les occupants ou nécessaires à l'accès, gel d'une partie du terrain pour l'assainissement autonome (quartier de Sous l'Eglise principalement). De plus, une densification non maîtrisée peut fragiliser un tissu bâti qui n'a pas été conçu initialement pour se densifier.

La zone UB compte encore quelques grandes « dents creuses ». Ces terrains ayant des surfaces limitées et localisées en environnement à dominante pavillonnaire ou de hameau, la réalisation d'un projet dense et organisé sur ces tenements nécessite une démarche volontariste.

Ainsi, la collectivité doit d'une part établir un encadrement réglementaire mieux adapté pour maintenir certaines caractéristiques propres au bon fonctionnement d'un tissu pavillonnaire (espaces de jardin suffisants, limitation du nombre d'accès et des covisibilités), et d'autre part impulser une démarche volontariste d'aménagement de certains secteurs présentant un potentiel significatif de mutation.

Les zones AUa et AUb :

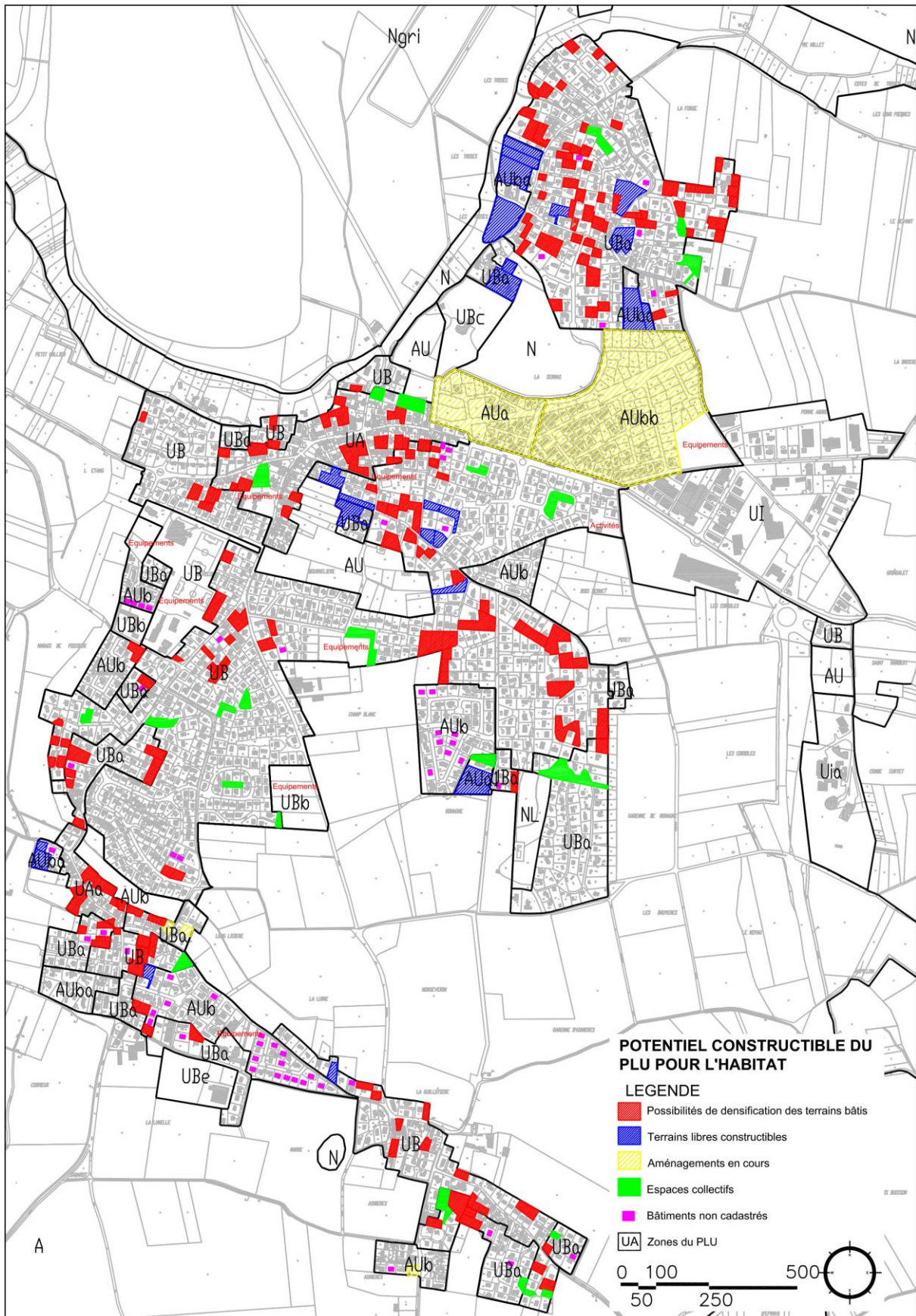
Hormis quelques terrains « résiduels » au sud de la commune, le potentiel est localisé dans le quartier de Sous l'Eglise, au niveau de tenements agricoles pour lesquels il n'y a pas de perspective d'évolution connue à l'heure actuelle.

Une évolution des modalités d'aménagement et d'implantation du bâti doit donc être réalisée en raison :

- De la nécessité de recentrer le développement sur les zones urbanisées existantes, les zones AU « strictes » étant gelées, tandis qu'il n'y a pas de projet actuellement sur les zones AUa et AUb.
- De l'enjeu de mieux maîtriser les processus de densification qui se développent, notamment depuis la promulgation de la loi ALUR, sous forme de micro opérations de densification pavillonnaire.
- De la volonté communale de privilégier des projets d'habitat plus compact, par densification ou par évolution de l'habitation existante, adaptées aux caractéristiques du terrain et de l'environnement bâti. Compte tenu des contraintes liées à la configuration des parcelles, les projets conjoints entre plusieurs unités foncières contiguës doivent être favorisés.

Les actions mises en place sont de trois ordres :

- La création d'orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs stratégiques pouvant être « sous urbanisés ».
- Une meilleure prise en compte de la morphologie des tissus bâtis anciens, caractérisés par un équilibre délicat des « pleins » et des « vides » entre d'une part des fronts bâtis très denses avec une forte accroche à la rue et à l'espace public et d'autre part des jardins constituant une composante forte de ces fronts bâtis.
- La rédaction de règles pour accompagner la densification des tissus pavillonnaires dans une optique d'urbanisation plus compacte, de valorisation de l'espace privatif et de bonne utilisation du foncier.



b) Modification du PLU

a. La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs à enjeux.

La présente modification a pour but d'encadrer le devenir des sites stratégiques de la commune en les dotant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de s'assurer de la bonne utilisation du foncier.

Les trois secteurs à OAP totalisent entre 56 et 77 logements sur une superficie d'un peu plus de 2.2 ha, soit une consommation foncière entre 300 et 400m² par nouveaux logements en cohérence avec les objectifs de densité du SCOT.

Les différents sites connaissent des points durs à leur sortie opérationnelle à court terme pour des programmes denses. Les OAP mises en place ont donc comme premier objectif une utilisation économe du foncier quitte à reporter les constructions au-delà de 2020.

Sous l'église :



Terrains libres inclus dans l'OAP



Le périmètre retenu englobe plusieurs tenements ou libres ou sous densifiés. La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la taille minimale des terrains en fait un secteur propice à la densification. L'absence d'encadrement pourrait

donc déboucher sur une « sous-utilisation » de ces fonciers.

Le secteur présente une ambiance quasi-villageoise avec un certain nombre de constructions à l'alignement de la rue des Genêts.

Afin d'intégrer les nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant, trois espaces de respirations sont prévus. Ils permettent également une meilleure visibilité (espace marqué R1 dans le cahier des OAP), de supporter du stationnement public ou privé (espaces marqués R1 et R2 dans le cahier des OAP) ou de conforter une présence végétale en la rendant plus qualitative (espace marqué R3 dans le cahier des OAP).

Le projet, en prévoyant une capacité de 17 à 26 logements, privilégie une offre diversifiée, dans une volumétrie compatible avec le tissu pavillonnaire voisin (R+1).

Ancienne Eglise :

Le secteur de l'ancienne église présente de fortes sensibilités.

Du point de vue du patrimoine : il se caractérise par la présence du clocher médiéval d'une ancienne église et de son cimetière, qui ont été reconnus en tant que patrimoine de l'Isère, label créé par le Département en 2007. Le hameau a un tissu bâti ancien caractéristique : constructions volumineuses, alignements bâtis créés par l'implantation des constructions ou des murs en limite de la voie. Un mur en pierres et en pisé ceint le hameau.

Du point de vue du paysage : le site présente une très forte sensibilité liée à la localisation de l'église et du cimetière au niveau d'une ligne de crête en surplomb par rapport au quartier de l'ancienne église. Des vues s'offrent donc sur l'édifice et l'écrin de verdure formé par le coteau qu'il surplombe, notamment depuis le croisement de la rue des Aubépines et de la rue des Sapins. La vue sur l'église peut être par intermittence masquée par des boisements, qui ne peuvent donc pas être considérés comme des masques visuels pérennes. Le site de

l'ancienne église proprement dit offre une vue panoramique remarquable à 180° embrassant la plaine du Rhône et les contreforts du Bugey. La déclivité étant plus progressive du côté sud, l'église n'est pas visible depuis le bourg. Toutefois, le hameau avoisine un ensemble qualitatif comprenant le château et son parc, ainsi que le bois de la Serras. Le rapport de présentation de la révision du PLU souligne pages 34 et 41 la prise en compte de cette entité dans le cadre du projet d'extension du bourg avec l'aménagement du Clos.

Du point de vue de l'accès : le site présente de très fortes contraintes. Le périmètre constructible est actuellement accessible par la rue des Sapins en haut d'une cote avec une visibilité faible. L'augmentation du trafic par de futures constructions est de nature à renforcer le risque d'accident. Il faut également souligner que l'impasse du Lierre est en pente et présente un gabarit réduit, qui n'est pas adapté à la desserte d'un nombre important de logements.

Pour autant, le secteur présente un potentiel constructible non négligeable et l'emplacement doit permettre de développer une offre de logements qualitative en complément des opérations en cours ou à venir sur la commune.

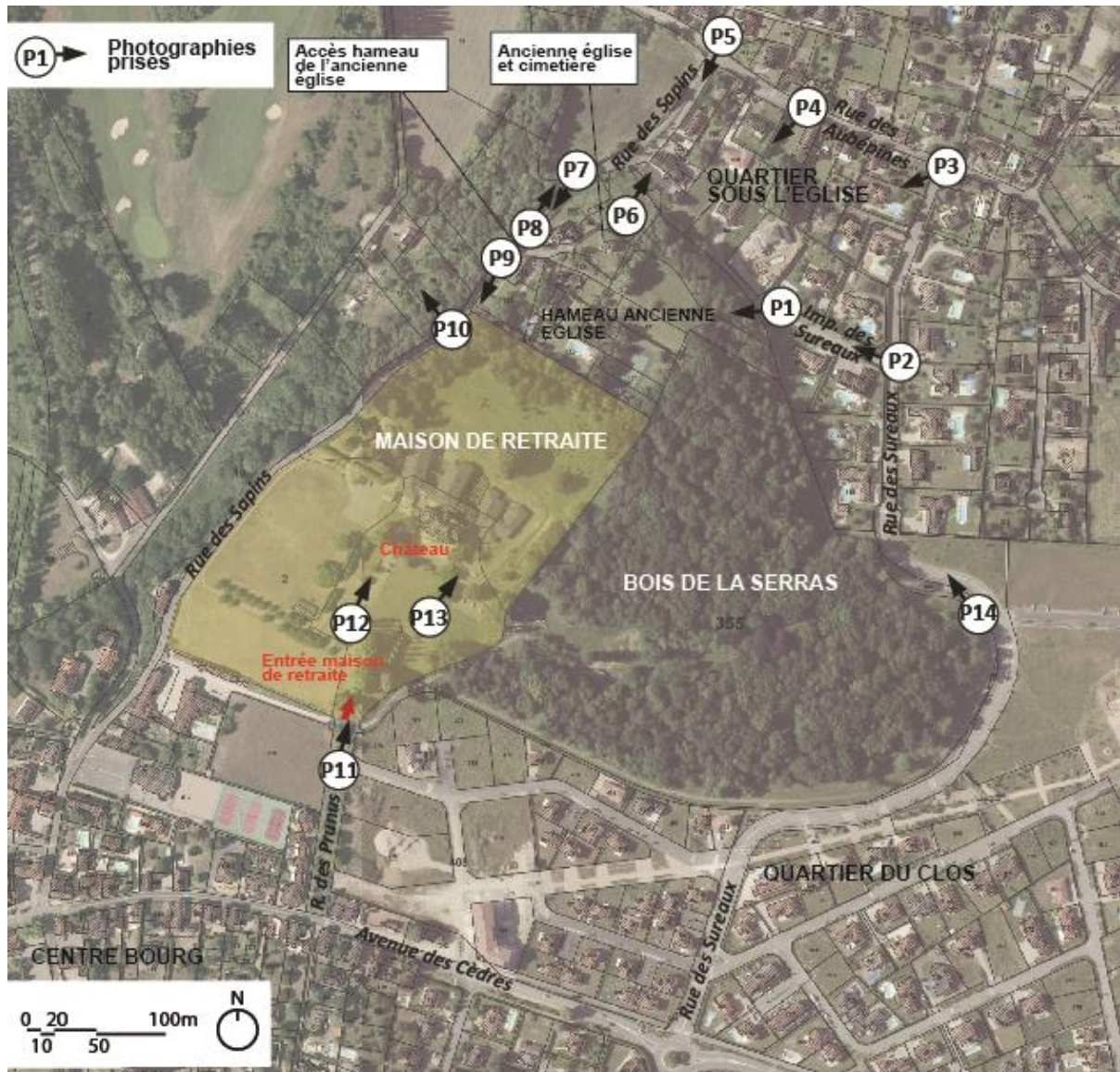
L'objectif de l'OAP est d'organiser au mieux le potentiel constructible pour une opération à long terme.

L'OAP résulte de l'étude urbaine qui a été menée et des résultats de l'enquête publique.

L'OAP prévoit :

- La préservation de l'église, de son cimetière ainsi que du pré limitrophe situé dans la continuité du monument sur la ligne de crête, en surplomb du hameau de l'ancienne église. Cette préservation se justifie doublement : la co-visibilité très forte avec le monument d'une part, et l'impact visuel subséquent de toute construction qui s'implanterait sur cette ligne de crête.
- Un accès sécurisé pour les voitures. Un premier accès avait été envisagé depuis l'impasse des Sureau. Toutefois, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport d'enquête publique (page 28) que cet accès nécessiterait la suppression d'un Espace Boisé Classé, et que sa création serait peu en phase avec la préservation des boisements et le maintien de la qualité du site. En conséquence, il demande dans ses recommandations page 56 d'étudier un accès différent, éventuellement par le Sud. Dans ce contexte un nouvel accès a été étudié : en tenant compte des recommandations du commissaire-enquêteur, il est apparu qu'une voie de desserte de la zone pouvait être aménagée depuis la rue des Sapins au sud du quartier, au niveau de l'extrémité nord du parc de la maison de retraite. Dans ce secteur, la visibilité est meilleure sous réserve de « raboter » une avancée de mur au sud. Le talutage est réduit, limitant les besoins de mouvements de terrain pour l'aménagement de l'accès. Le mur d'enceinte du parc présente un intérêt limité au niveau de la portion de voie concernée par la création de l'accès : il s'agit d'un grillage sur un mur bas en pierre.
- Les logements futurs devront être accessibles par un cheminement piéton depuis l'impasse du Lierre, et une possibilité de prolongement en direction de l'impasse des Sureau sera conservée. La jonction avec cette voie n'est pas envisageable actuellement en raison de l'espace boisé classé.
- Au niveau des grands jardins d'habitations, potentiellement mutables en raison de leur superficie importante : localisés en contrebas de l'église et du cimetière ainsi qu'à proximité des habitations du hameau, ils présentent une sensibilité paysagère moindre et peuvent donc accueillir de nouvelles constructions qui devront conserver une hauteur limitée (R+1 maximum) afin de rester sous la ligne de crête. Il est préconisé de développer un habitat groupé ou collectif, avec une volumétrie de constructions qui raccroche le projet au hameau, en cohérence avec les orientations du PADD visant d'une part à remédier à une urbanisation pavillonnaire non structurée et d'autre part à diversifier l'offre d'habitat. Cette densité permet également de valoriser un site attractif en raison de son cadre paysager et de la proximité du centre bourg (600 mètres). Toutefois, suite aux remarques émises dans le cadre de l'enquête publique, la surface d'implantation des constructions a été modifiée afin de tenir compte du nouvel accès et afin de laisser un espace suffisant entre les habitations existantes et les futurs bâtiments. Pour cette raison, il n'est pas prévu d'y privilégier de l'habitat locatif social en raison du nombre plus limité de logements.

Analyse de site



Source : géoportail



P1 : coteaux boisés au bout de l'impasse des Sureauux



P2 : vue sur les coteaux boisés et l'ancienne église depuis le croisement de la rue et de l'impasse des Suraux



P3 : l'ancienne église est visible derrière les boisements rue des Aubépines



P4 : vue sur l'ancienne église depuis la rue des Aubépines



P5 : vue la plus remarquable sur l'ancienne église et les coteaux, croisement des rues des Aubépines et des Sapins. Impact visuel fort de la ligne de crête



P6 : panorama remarquable au niveau de l'ancienne église sur la plaine du Rhône et de l'Ain ainsi que sur le Bugey



P7 : accès au hameau de l'ancienne église (voie ombragée / verglas)



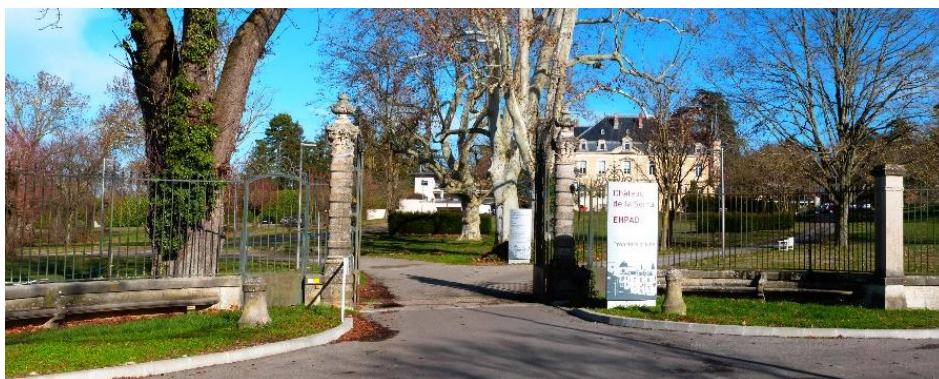
P8 : champ de visibilité réduit côté Sous l'Eglise (courbure route)



P9 : champ de visibilité réduit côté bourg (avancée construction)



P10 : vue sur la plaine au niveau de la rue des Sapins, peu avant le hameau

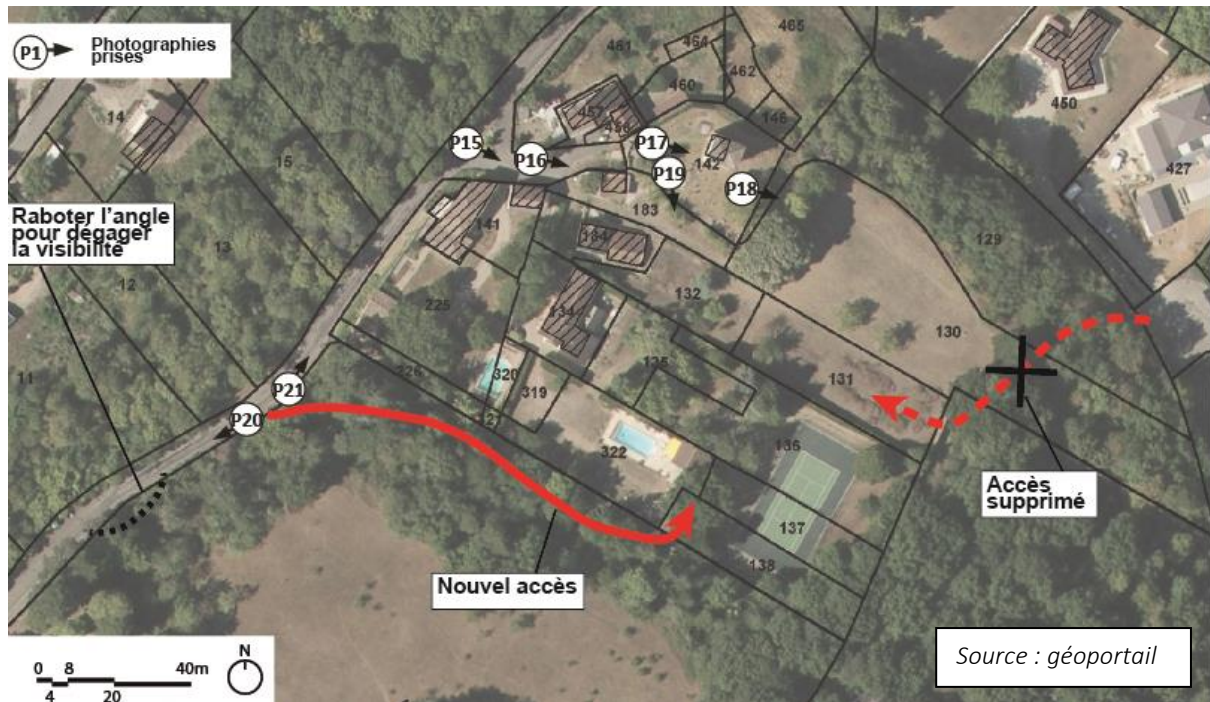


P11-P12 et P13 : le château de la maison de retraite et son parc. Le clocher de l'ancienne église n'est pas visible depuis la maison de retraite et depuis le bourg



P14 : vue sur l'ancienne église entre les quartiers du Clos et de Sous l'Eglise

Aménagement du quartier



P15 : accès en pente au hameau



P16 : accès au sein du hameau. Terrain de l'église en légère surélévation



P17 : vue sur le clocher de l'ancienne église et son cimetière



P18 : vue sur le terrain limitrophe du cimetière. Très forte sensibilité paysagère du terrain : covisibilité avec le clocher de l'ancienne église et son cimetière, et situation en ligne de crête qui donne une très forte visibilité au terrain depuis le grand paysage



P19 : terrain de l'église en surélévation par rapport aux maisons du hameau. Le terrain des habitations est relativement plat et en retrait de la ligne de crête



P20 : visibilité limitée côté sud pouvant être améliorée en rabottant l'avancée de mur



P21 : visibilité limitée côté nord par le bombage et la courbure de la route



Surélévation de terrain, en partie due à un remblai (ce qui limite les décaissements nécessaires à la création de la voie)

Centre bourg :

Le croisement de l'avenue des Cèdres et de la rue des Cyprès représente un potentiel de densification important dans le cadre du renouvellement du centre bourg.

En effet, le tènement actuellement occupé par un commerce est potentiellement mutable à court-moyen termes. Dans cette hypothèse, sa position centrale doit permettre de reconfigurer la place de l'ancienne mairie et de développer un programme mixte logements/activités.

En lien avec le recul de 5 mètres inscrit au nouveau règlement, le projet propose la création d'un espace public qui fasse écho à la place de l'ancienne mairie.

Afin de préserver le paysage urbain sur la rue des Cyprès, une implantation en peigne sera demandée. Elle permettra un accès aux arrières des parcelles en cas d'accès ouverts à la circulation publique entraînant de nouveaux droits à construire.

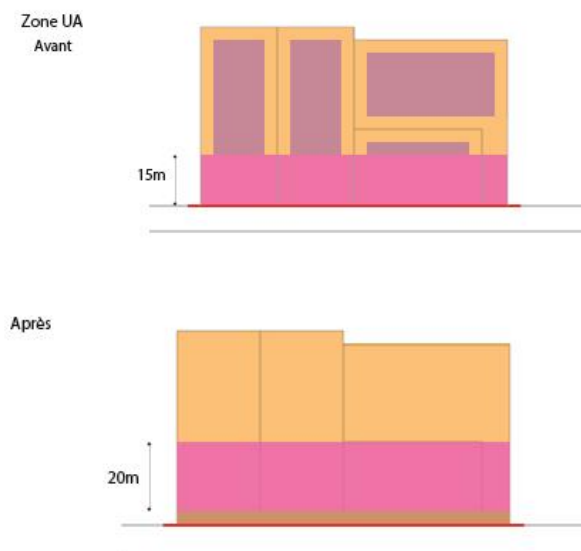


Un site d'OAP stratégique en centre bourg

- b. En tissu bâti ancien (zone UA), renforcer la qualité de production des opérations et particulièrement en renouvellement urbain afin de ne pas dégrader l'espace public

Mise en place d'une bande de constructibilité de 20 mètres destinée à préserver les cœurs d'îlots :

Le centre bourg, traditionnellement composé par du bâti implanté à l'alignement des voies, connaît depuis la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) une multiplication des demandes de divisions et par conséquent des nouveaux débouchés sur voirie.



Afin de préserver la qualité des cœurs d'îlot, une bande de constructibilité de 20 mètres à partir des emprises publiques existantes ou à créer est instituée pour les zones UA du centre bourg et du hameau de la rue des Mésanges. Elle doit permettre de maintenir des cœurs d'îlots libres porteurs de qualité urbaine, tout en renforçant la constructibilité des fronts bâtis (dont la largeur passe de 15 mètres au PLU actuel à 20 mètres dans le projet de modification). En leur sein, la constructibilité porte uniquement sur l'évolution du bâti existant, avec une plus grande latitude laissée pour les constructions à usage de stationnement, de commerces et de services, compte tenu de la vocation centrale du bourg. Une telle disposition doit également permettre de renforcer le maillage des îlots. En effet, seule la création de nouvelles voies publiques entraîne la constructibilité des cœurs d'îlots. Les accès en « drapeau » sont de faits prohibés.

Cette distinction accrue entre d'une part un front bâti à conforter et d'autre part des cœurs d'îlots à préserver se retrouve dans les autres règles :

- le maximum d'emprise au sol s'applique uniquement en dehors de la bande de constructibilité de 20 mètres à partir des emprises publiques existantes ou à créer.
- La hauteur est d'avantage réduite au-delà de la bande des 20 mètres : 4 mètres maximum (ce qui est cohérent avec le principe de permettre l'extension de certains rez-de-chaussée dédiés au stationnement, aux commerces ou aux services).

Maintien des fronts bâtis existants et prise en compte de la hauteur des bâtiments

L'implantation en limite de propriété reste admise par le règlement, mais, en cas d'implantation du bâtiment en retrait, une distance de 5 mètres au lieu de 4 mètres est admise, ce afin d'avoir un gabarit de l'allée suffisant au regard de la hauteur des bâtiments. Il faut préciser que, dans le cadre de la modification du PLU, la distance s'apprécie par rapport à la façade du bâtiment, alors que dans la version actuelle du PLU, la distance s'apprécie au regard de tous points du bâtiment, y compris les avancées de toiture.

Dans ce cadre, l'article 8 du règlement de la zone est désormais réglementé afin de prendre en compte les projets de construction au sein d'une même propriété. Le règlement préconise une extension des constructions existantes ou la réalisation de bâtiment contigus mais, dans le cas contraire, une distance suffisante pour assurer le maintien de l'intimité des habitants. Pour cette raison, une distance de 10 mètres est préconisée (soit l'équivalent de deux constructions implantées chacune à 5 mètres de part et d'autre d'une limite de propriété).

La zone UA de la rue des Mésanges évolue en un secteur UAa. La mise en place d'une bande de constructibilité de 20 mètres permettra de renforcer la morphologie de hameau historique. Pour autant, la hauteur prévue en zone UA (12m) permet une constructibilité trop élevée par rapport à la largeur des rues. Elle est donc abaissée à 7m, plus adaptée au contexte, et s'accorde ainsi avec la hauteur des bâtiments anciens du secteur.



Rue des Mésanges : des hauteurs limitées à R+1

L'élargissement de la rue principale du centre bourg et le maintien des fronts bâtis

L'avenue des Cèdres, axe principal de la commune, est soumise à une forte circulation qu'il n'est pas possible de dévier. Son passage en cœur de bourg, dans des secteurs étroits, empêche la mise en place d'espaces dédiés aux modes doux. Afin d'accompagner progressivement la mise en place d'un espace public généreux, les constructions nouvelles se voient dorénavant imposer :

- un recul de 5 mètres qui devra participer à la qualité et à l'animation de la rue.
- Un principe de respect du front bâti sur 7 mètres minimum, un décroché du bâtiment étant possible au-delà sous réserve que des éléments bâtis assurent la continuité visuelle du front bâti.



Trottoirs étroits avenue des Cèdres

L’adaptation des constructions à la pente :

Afin d’adapter les constructions à la pente et assurer une meilleure intégration urbaine et architecturale des constructions, les modalités de calcul de la hauteur sont modifiées pour l’ensemble des zones :

- o Le calcul se fait par palier à partir du point haut d’une rue

Sur une profondeur de 16 mètres, la hauteur est calculée à partir de la rue.

Le stationnement :

Afin d’optimiser l’occupation de l’espace, le règlement préconise la réalisation d’une aire de stationnement commune en cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur un même tènement. Des dispositions spécifiques relatives au stationnement des cycles sont ajoutées pour les opérations d’une certaine importance, afin de favoriser ce mode de déplacement.

c. Des évolutions réglementaires pour encadrer la division parcellaire (zones UB et AU « indicées »)

La commune de Villette d’Anthon se caractérise par une prédominance de logements individuels construits pour partie dans les années 70 et 80 sur des parcelles de grandes tailles qui se retrouvent en zone UB du présent PLU. Cette dernière présente une unité du paysage urbain, typique des tissus de lotissements, très résidentiel, avec des voiries larges, parfois en impasse.

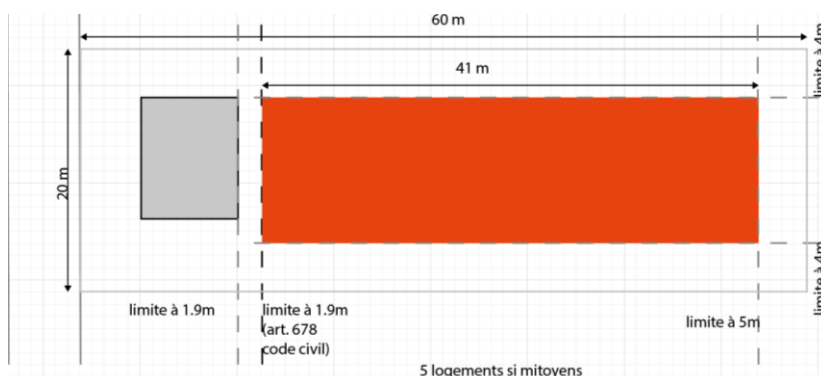
Suite à des projets déposés en mairie et qui présentaient une maximisation de l’utilisation des droits à construire au détriment de la qualité urbaine, des impacts sur le voisinage et du maintien de la perméabilité des sols, le règlement de la zone UB a été adapté afin d’accompagner les densifications à venir suivant deux axes :

- Encadrer la forme urbaine à venir
- Laisser une plus grande latitude pour des opérations d’ensemble ou groupées.

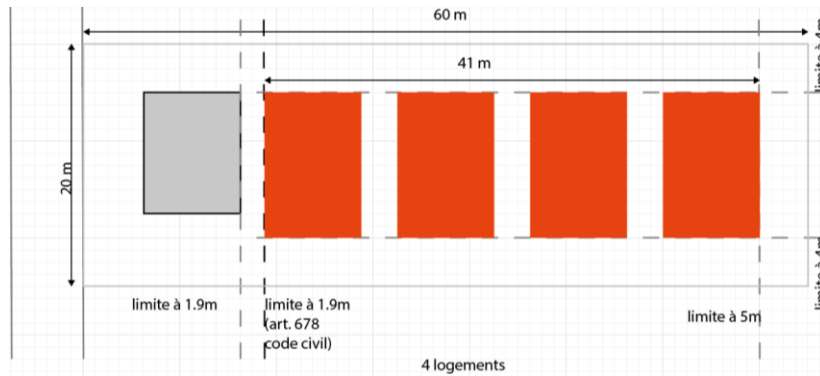
Le premier objectif recherché par la commune est d’encadrer la densification en permettant la création de logements accompagnés d’espaces libres mieux positionnés. Le second est d’utiliser la densification pour permettre la création de typologies qui viennent compléter l’offre existante sur la commune.

Le PLU en vigueur

Le règlement actuel permet la création de maisons individuelles en cas de divisions parcellaires, les règles du code civil suppléant pour une bonne part celles du règlement écrit. En conséquence, aucune expertise des formes urbaines souhaitées et adaptées à l’environnement ne sous-tend les dispositions réglementaires actuelles, avec comme conséquences les problèmes d’insertion paysagère et de potentiels conflits de voisinage des opérations de micro-pavillonnaire.



Dans l’exemple ci-contre, pour un terrain de 1200 m² et l’hypothèse de logements individuels disjoints ou en bande, ce sont potentiellement 4 à 5 logements nouveaux (couleur orange) pouvant s’ajouter à la construction existante (en grisé). En comptant l’habitation existante, la moyenne est donc de 200-250 m² par logement.

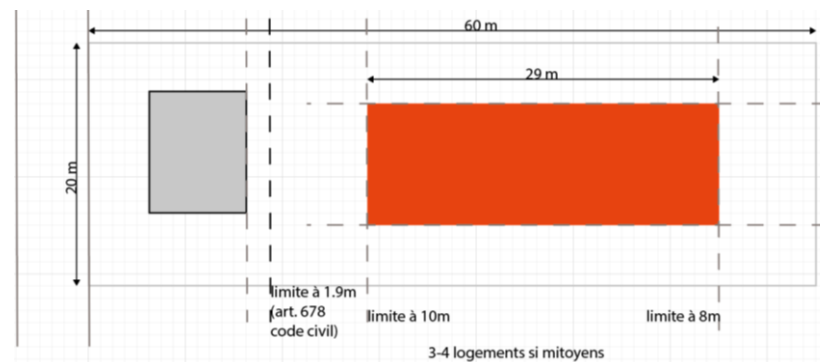


Le projet de modification du PLU :

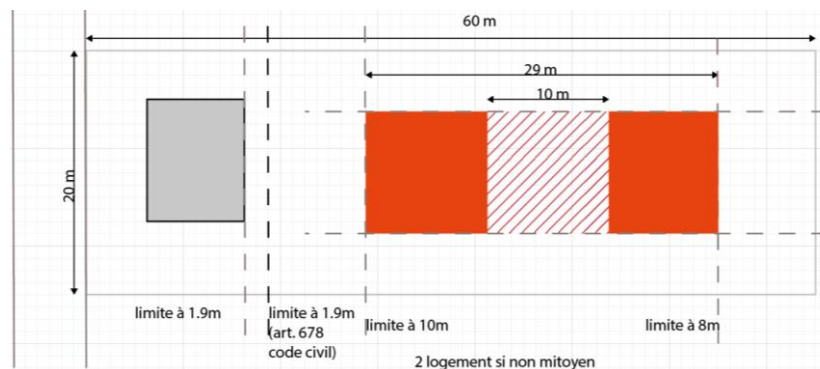
Le nouveau règlement du PLU vise à favoriser un habitat groupé ou mitoyen, notamment par des assouplissements pour l'implantation des constructions en limite de propriété. La possibilité d'accoler l'annexe au bâtiment principal et de l'implanter en limite de propriété

favorise également une meilleure utilisation de l'espace, que ce soit pour l'évolution du bâtiment existant, pour le positionnement d'une habitation dans le prolongement de l'annexe implantée en limite de propriété, ainsi que pour la possibilité de jumeler deux constructions en accolant leurs annexes. La mutualisation des accès inscrite dans la modification du PLU contribue également à cette meilleure utilisation de l'espace. Cette recherche d'une plus grande compacité urbaine se retrouve également dans le fait que le règlement ne fait pas fait opposition à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme (ancienne codification) : en conséquence, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Le maintien d'espaces privatifs suffisants est une condition de cette démarche de densification recherchant la compacité du bâti plutôt que la division en « micro lots » individuels.

Dans ce cadre, le règlement incite à la réalisation de projets d'ensemble réfléchis, et limite les divisions parcellaires ponctuelles qui, comme cela a été expliqué précédemment, n'ont pas contribué réellement à la production de logements et à la diversification de l'habitat.



Dans l'exemple ci-contre, pour un terrain de 1200 m² et l'hypothèse de logements individuels disjoints ou en bande, ce sont potentiellement 2 à 4 logements nouveaux (couleur orange) pouvant s'ajouter à la construction existante (en grisé). En comptant l'habitation existante, la moyenne est donc de 250 à 400 m² par logement, ce qui est compatible avec les objectifs de densification du SCOT.



Le règlement des zones AUa et AUb, dont les typologies bâties produites ou à produire se caractérisent par du pavillonnaire et du collectif, évolue pour se rapprocher du règlement de la zone UB. Il s'agit de mieux encadrer les opérations d'aménagement à venir dans des secteurs urbanisés ou à urbaniser proches, avec toutefois certaines

prescriptions spécifiques aux aménagements d'ensemble : l'article AUa et AUb6 admet ainsi des implantations de constructions à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique existante ou à créer dans le cadre d'opérations d'ensemble.

La présente évolution réglementaire permet la densification des tissus pavillonnaires, de manière à ce qu'elle s'insère mieux dans son environnement bâti, et permet ainsi de valoriser un potentiel constitué notamment de grands terrains sous-densifiés ou de plus petits terrains, mais dont la configuration favorise la division parcellaire en vue de construire. Or, ce sont ces terrains qui constituent le véritable potentiel de densification du tissu bâti à dominante pavillonnaire, comme cela a été établi dans l'analyse du potentiel constructible du PLU.

Les modifications suivantes ont été apportées au règlement afin de répondre à la volonté communale d'encadrement et d'optimisation de l'usage du terrain :

Ainsi **l'article 3** est modifié dans le sens d'une meilleure mutualisation des accès. Dans le cas d'une division parcellaire, sauf impossibilité technique, la mutualisation des accès devient obligatoire. Cette disposition vise, pour des questions de sécurité, à limiter la création de nouveaux accès sur les voies communales. Elle incite également à une meilleure optimisation des terrains constructibles.

L'article 6, pour maintenir une cohérence dans la forme urbaine, est précisé afin que les constructions s'implantent de façons perpendiculaire ou parallèle aux limites de référence (les voies de desserte). Une telle disposition a également pour effet d'orienter dans des directions semblables les cônes de vue des futures constructions et ainsi de limiter la covisibilité.

De plus, **l'article 7** a été modifié afin d'augmenter les règles de recul sur les limites latérales (de 4 à 5m) et de fond de parcelle (de 4 à 8m). Le passage de 4 à 5 m pour les limites latérales est contrebalancé par un calcul qui se fait depuis le mur des façades des constructions et non plus des débords de toiture. Ce changement permet une facilitation de l'instruction des permis et laisse une plus grande latitude aux porteurs de projets mais n'a que peu d'incidence sur la constructibilité des parcelles

Le passage de 4 à 8 m pour les fonds de parcelles répond à l'objectif de maintenir des espaces libres utilisables généreux. Un tel objectif est facilité en laissant la possibilité d'appliquer le recul de fond de parcelle à toutes autres limites pour permettre d'optimiser l'utilisation du tènement ou la qualité du projet.

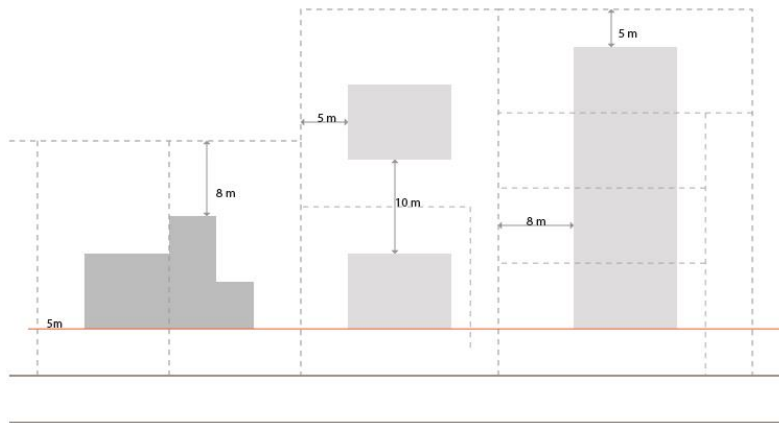
Une telle évolution est tempérée par l'introduction de la possibilité de construire en limite séparative si :

- Une construction est déjà implantée à l'alignement sur la parcelle voisine
- Deux constructions sont érigées en même temps sur deux parcelles voisines.

Il s'agit ainsi de favoriser la densification par une utilisation rationnelle du terrain en limitant les espaces latéraux, souvent moins utilisés, au profit des fonds de parcelles. De telles règles permettent également de favoriser la constructibilité de terrains de superficie moindre.

L'article 8 non renseigné jusque-là, porte la distance minimum entre deux constructions non accolée (hors annexes) sur une même parcelle, et donc dans le cas d'une division parcellaire, à 10m. Cette nouvelle disposition vise elle aussi à contrer les effets d'une densité non réfléchi et à anticiper les problèmes de voisinage créés par des covisibilités trop importantes

Dans le même temps, il est laissé la possibilité d'accoler des constructions dans le cadre d'opérations d'ensembles. Une telle disposition a pour objectif de favoriser la création de logements en bande et ainsi de faire émerger sur le territoire de la commune une offre alternative à la maison individuelle qui représente près de 80 % du parc. Une telle disposition a été préférée à l'opposition à l'article R123-10-1, qui aurait réduit les possibilités constructives.



Les nouvelles dispositions réglementaires introduisent la constructibilité en limites parcelaires. Elles permettent le détachement de terrains plus petits tout en maintenant une part d'espace libre généreuse.

Il est aussi propice à la création de maisons en bandes, produits sous représentés sur le territoire communal. Avec le règlement non modifié, les parcelles de moins de 15 m de large sont non constructibles.

L'article 13 est également modifié dans le sens d'une meilleure prise en compte de la qualité environnementale des futurs aménagements. La mise en place d'une superficie minimale de 25% en pleine terre doit permettre de lutter contre l'imperméabilisation des sols.

L'article 12 relatif au stationnement dans les zones UB et AUa/AUb est également modifié de manière similaire à celui de la zone UA, dans un objectif d'optimisation de l'occupation de l'espace et de développement de l'usage du vélo.

d) Bilan : évolution des possibilités de construire suite à la modification du PLU

Sur la base de l'analyse urbaine décrite précédemment, les possibilités de construction sont les suivantes :

	Avant modification du PLU		Après modification du PLU	
	Terrains bâtis	Terrains libres	Terrains bâtis	Terrains libres
UA	2,7 ha	0 ha	2,7 ha	0 ha
UB	15,9 ha	3,4 ha	14,2 ha	3,4 ha
AUa et AUb	0,4 ha	4 ha	0,4 ha	4 ha
TOTAL	19,0 ha	7,4 ha	17,3 ha	7,4 ha

La zone UA :

La modification du PLU ne supprime pas les possibilités de densification en zone UA, mais elle soumet l'aménagement des arrières de fronts bâtis à des obligations de projets structurés (article 6 prévoyant une voirie commune permettant de constituer un nouveau front bâti, OAP en centre bourg), et renforce d'autre part le potentiel de densification des fronts bâtis.

Il faut souligner que l'OAP « Rue des Cyprès » en zone UA du Centre Bourg représente à elle seule une trentaine de logements à créer, ce qui équivaut au potentiel de densification pavillonnaire au coup par coup des arrières de fronts bâtis en centre bourg tel qu'il se produit actuellement (potentiel de 2 hectares environ).

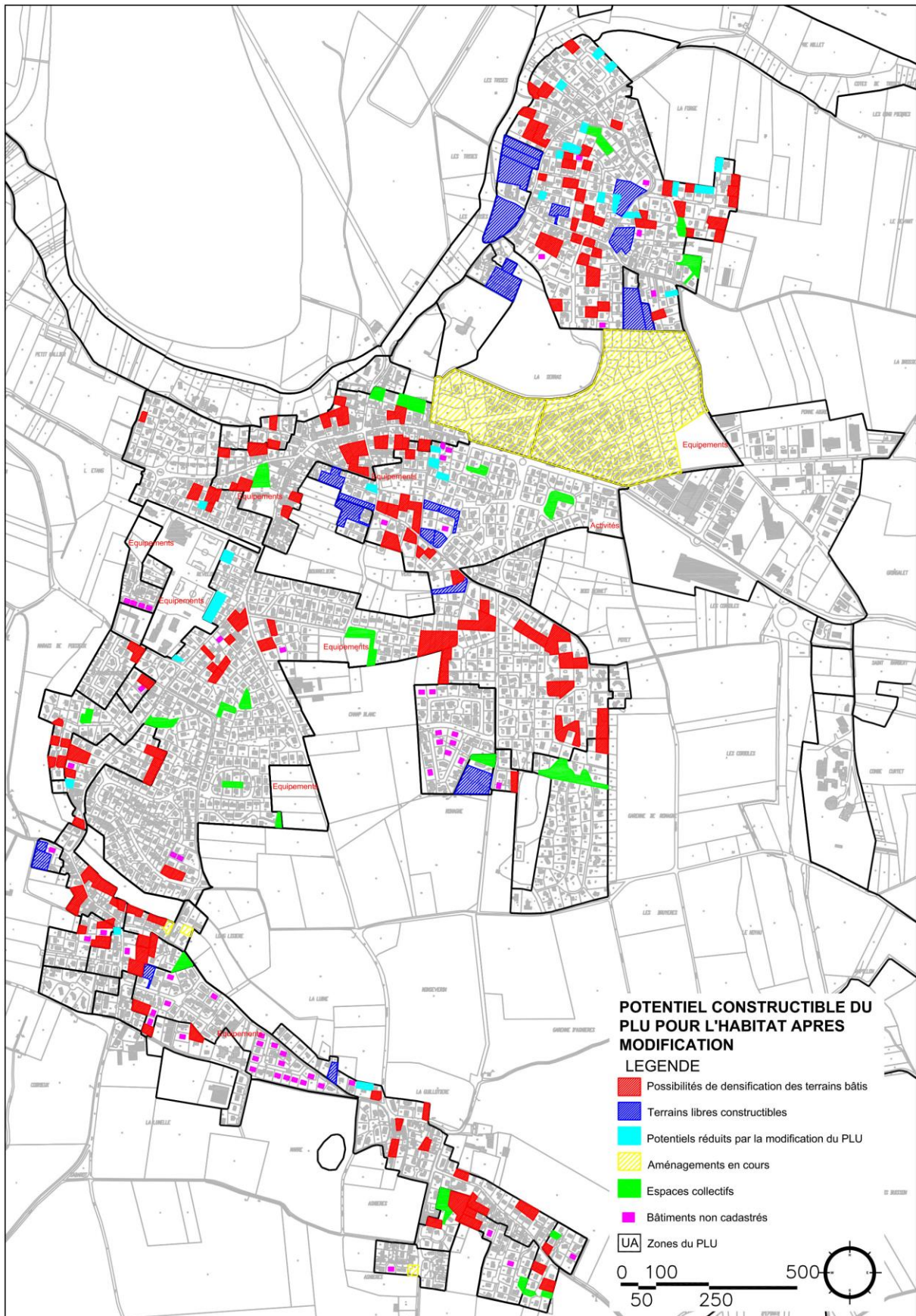
La zones UB

La diminution du potentiel reste limitée, dans la mesure où :

- elle touche essentiellement des portions de jardins d'habitations individuelles sur des terrains de superficie limitée : les nouvelles règles du PLU sont donc globalement adaptée aux conditions de densification observables sur site
- Elle est en partie dû aux nouvelles règles de recul par rapport à la zone UE d'équipements (voir la partie 2 « Adaptation des évolutions réglementaires aux contextes locaux ») et concerne donc des terrains peu adaptés
- Elle n'empêche pas une densification sous forme d'extension ou de transformation du bâti existant, évolution observée sur la commune comme le montre notamment l'analyse urbaine du quartier de Sous l'Eglise.
- Deux OAP ont été réalisées dans le quartier de Sous l'Eglise, qui représentent un potentiel total de plus d'une quarantaine de logements.

Les zones AUa et AUb :

La modification du PLU n'a pas d'impacts sur l'aménagement de ces zones, qui sera fonction des projets d'ensemble réalisés.



2/ Adaptation des évolutions réglementaires aux contextes locaux

a) Le classement en zone N de la zone AUb de Mons

La zone AUb de Mons est classée en N. En effet :

- Elle n'est pas équipée pour la gestion des eaux usées et pluviales. (cf schéma directeur d'assainissement)
- Elle est fortement impactée par les aléas d'inondation liés au ruisseau qui la traverse qui impactent la quasi-totalité de la zone constructible, obérant de fait toute faisabilité économique sur le secteur.
- Elle représente un corridor écologique pour cette partie de la commune et un futur espace de respiration pour le quartier.

Par ailleurs, cette zone, plus éloignée du bourg centre, n'est pas identifiée par le PADD comme zone d'extension prioritaire, à la différence des zones à urbaniser du Clos et du Mollard.



Vue sur le pré classé en zone AUb depuis les extrémités Est (en haut) et Ouest.

b) Autres modifications

Zones UA, UB, AU, AUa et AUb

De nombreuses constructions ont désormais des toitures de teinte ardoise claire. Discrètes parce que d'une coloration qui n'est pas trop fortement marquée, ces teintes de toiture s'harmonisent bien avec un traitement sobre de la façade et leur environnement bâti. La commune souhaite donc que le règlement autorise plus explicitement ce type de teinte.



*Nouvelles constructions
avec des toitures de teinte
ardoise*

Zone UE

Une zone UE est créée pour sanctuariser les différents équipements publics au cœur de la commune. La zone UE englobe donc exclusivement des équipements publics. Ce zonage remplace également le secteur UBe au sud de la commune créé pour l'implantation du gymnase.

Le règlement de la zone UE reprend pour partie les dispositions prévues pour le secteur UBe. Ses dispositions sont simplifiées de manière à prendre en compte les caractéristiques spécifiques des constructions de la zone.

En parallèle, les constructions au sein des parcelles limitrophes de la nouvelle zone se voient imposer un recul de 15 mètres. Une telle distance doit permettre de ne pas implanter des constructions au plus près des terrains de sport qui sont souvent sources de conflits d'usages.

Zone N

Afin de lutter contre l'urbanisation progressive, les extensions des constructions existantes sont limitées à 50m² et 25% de la surface de plancher existante à la date de l'entrée en vigueur de la présente modification. Une précision est apportée sur la notion de construction existante dans les définitions de base du règlement. Une actualisation du règlement de la zone N doit également être réalisée : il est nécessaire de prévoir que les extensions et les annexes ne concernent que les bâtiments d'habitation existants comme le stipulent les dispositions prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

3/ Etudes ayant vocation à être intégrées au PLU

En parallèle à la modification du PLU, la commune de Villette d'Anthon a procédé à l'intégration des études suivantes à la révision du PLU :

- Intégration des études menées sur l'assainissement et les eaux pluviales :
- Intégration des études menées sur les aléas naturels.

Ces études ont un impact direct sur les occupations et utilisations du sol. Elles impliquent donc une évolution portant sur les dispositions du PLU et les annexes.

a) Intégration des études menées sur l'assainissement et les eaux pluviales

L'intégration du Schéma Directeur d'Assainissement du zonage des eaux usées et pluviales au PLU a pour impacts principaux :

- En ce qui concerne les eaux usées : une clarification des obligations applicables aux projets. Ainsi, le règlement du PLU modifié préconise d'une part un raccordement obligatoire au réseau en zones d'assainissement existant et futur, et un dispositif d'assainissement autonome en dehors de ces zones.
- En ce qui concerne les eaux pluviales : une précision apportée aux modalités de gestion, sur la base du règlement pluvial établi dans le cadre du schéma directeur et du zonage d'assainissement. L'objectif de la municipalité est de stopper les nouveaux apports dans le réseau pluvial.

L'intégration du Schéma Directeur d'Assainissement du zonage des eaux usées et pluviales au PLU implique des évolutions relatives :

- au plan de zonage, avec la délimitation des zones relatives aux eaux usées et pluviales, comme le permet l'article L151-24 du code de l'urbanisme. Cela a pour effet de rendre caduques les zones d'urbanisation autorisant l'assainissement autonome : secteurs UBa et AUba.
- Au règlement, avec la modification de l'article 4 de l'ensemble des zones.
- Aux annexes sanitaires, avec l'insertion du Schéma Directeur d'Assainissement du zonage des eaux usées et pluviales.

b) Intégration de la carte des aléas naturels et de la carte des aléas liées aux crues du Rhône

L'intégration des aléas naturels au PLU a pour impacts principaux :

- D'interdire ou de soumettre à des prescriptions spécifiques les occupations et utilisations du sol dans les secteurs identifiés comme impactés par les aléas naturels. Toutefois, ces derniers impactent de manière limitée les zones d'urbanisation U ou AU, à l'exception de la zone AUb de Mons. Il s'agit d'une des raisons pour lesquelles la zone AUb a été « déclassée » en zone N (*voir avant*).

Les aléas doivent faire l'objet d'une traduction réglementaire au PLU. Cette dernière s'est réalisée en utilisant deux nouveaux documents établis par l'Etat en 2016-2017 : un « règlement PPRN type » et une grille de correspondance « aléa – zonage ». Ces documents différencient les préconisations suivant quatre niveaux d'aléas : de très faible à très fort ainsi qu'en fonction du contexte urbain ou naturel. En effet, le zonage du PLU proprement dit n'a pas d'incidence sur la classification en zone d'aléas.

Une exception s'applique toutefois pour les aléas d'inondations de plaine, dont la traduction réglementaire est définie par la grille de correspondance « aléa – zonage », mais sans prescriptions définies par le « règlement PPRN type ».

La traduction réglementaire de la carte des aléas naturels a été opérée de la manière suivante :

- Report au plan de zonage de la traduction réglementaire des aléas naturels, avec d’une part une zone « rouge » correspondant à des projets interdits en dehors d’exceptions, et d’autre part une zone « bleue » correspondant à des projets possibles sous réserve du respect de prescriptions. Le plan de zonage fait également apparaître la nature et le niveau d’aléa en deux à trois caractères :
 - o « R » (projets interdits) ou « B » (plupart des projets possibles)
 - o Une seconde lettre indiquant la nature de l’aléa
 - o Un troisième caractère qui est un indice permettant de distinguer pour un aléa donné différentes rubriques réglementaires créées pour moduler les règles au vu d’autres critères que la nature et le niveau de l’aléa.

- Insertion dans le règlement écrit :
 - o Des extraits du « règlement PPRN type », et notamment les prescriptions d’urbanisme applicables au sein des différentes zones de risques, à l’exception des aléas inondations de plaine.
 - o En ce qui concerne spécifiquement les inondations de plaine : le règlement fait un renvoi aux préconisations de la « doctrine Rhône » définie en juillet 2006.

Méthode de traduction réglementaire des aléas :

Étape 1 : rechercher le tableau correspondant à la nature de l’aléa. La nature de l’aléa est identifiée dans la cartographie des aléas par sa lettre (ex : aléa T3

=> lettre T => crues torrentielles)

Étape 2 : dans ce tableau, aller dans la colonne correspondant au niveau de l’aléa indiqué par le chiffre (ex : aléa T3 => chiffre 3 => aléa fort)

Étape 3 : prendre en compte les éventuels critères complémentaires (présence d’urbanisation par exemple) apparaissant sous forme de lignes distinctes

Étape 4 : lire le nom de la rubrique du règlement type indiquée (dans l’exemple cité : RT) et la consulter dans le règlement type pour connaître les règles associées.

La coloration des cases des tableaux indique le principe dominant relatif à la réalisation de projets :

CASES ROUGES : projets interdits en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement type, sous réserve d’analyse au cas par cas de correspondance avec ces dernières

CASES BLEUES : la plupart des projets sont possibles, sous réserve du respect de prescriptions.

ALÉA INONDATIONS DE PLAINE (I)

	Aléa faible I1 hors bandes de précautions	Aléa moyen I2 hors bandes de précautions	Aléa fort I3 hors bandes de précautions	Aléa très fort I4 et bandes de précautions
Centre urbain*	Bi1	Bi2	Rlc	RI
Zone urbanisée** hors centre urbain	Bi1	Bi2	Rlu	RI
Zone non urbanisée**	RIA-RIN	RIA-RIN	RIA-RIN	RI

— * : centre urbain = ensemble qui se caractérise par son histoire, par une occupation du sol importante, par une continuité du bâti et par la mixité des usages entre logements, commerces et services.

– ** : le caractère urbanisé s’apprécie en fonction de la réalité physique de l’urbanisation et non en fonction du zonage des documents d’urbanisme.

ALÉA CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES (C)

	Aléa faible C1 hors bandes de précautions	Aléa moyen C2 hors bandes de précautions	Aléa fort C3 hors bandes de précautions	Aléa très fort C4 et bandes de précautions
Centre urbain*	Bc1	Bc2	RCc	RC
Zone urbanisée** hors centre urbain	Bc1	Bc2	RCu	RC
Zone non urbanisée**	RCn	RCn	RCn	RC

– * : centre urbain = ensemble qui se caractérise par son histoire, par une occupation du sol importante, par une continuité du bâti et par la mixité des usages entre logements, commerces et services.

– ** : le caractère urbanisé s’apprécie en fonction de la réalité physique de l’urbanisation et non en fonction du zonage des documents d’urbanisme.

ALÉA INONDATION EN PIED DE VERSANT (I')

Aléa faible I'1	Aléa moyen I'2	Aléa fort I'3	Aléa très fort I'4
Bi'1	Bi'2	RI'	RI'

ALÉA CRUE DES RUISSEAUX TORRENTIELS, DES TORRENTS ET DES RIVIÈRES TORRENTIELLES (T)

	Aléa faible T1 hors bandes de précautions	Aléa moyen T2 hors bandes de précautions	Aléa fort T3, très fort T4 et bandes de précautions	Aléa exceptionnel Tex hors bandes de précautions
Zone urbanisée*	Bt1	Bt2	RT2	BTEEx
Zone non urbanisée*	Bt1	RT1	RT2	BTEEx

– * : le caractère urbanisé s’apprécie en fonction de la réalité physique de l’urbanisation et non en fonction du zonage des documents d’urbanisme.

ALÉA GLISSEMENT DE TERRAIN

	Zones G0 (1)	Aléa faible G1	Aléa moyen G2, dont G2a, G2b, G2c et G2d	Aléa fort G3, dont G3im, G3a, G3b, G3c et G3d	Aléa très fort G4
Zone urbanisée*	Bgs	Bg	Bg	RG	RG
Zone non urbanisée*	Bgs	Bg	RG	RG	RG

– * : le caractère urbanisé s’apprécie en fonction de la réalité physique de l’urbanisation et non en fonction du

zonage des documents d'urbanisme.

– (1) : les zones G0 sont les zones hors aléa situées en amont de zones de glissement de terrain actif ou potentiel, où certains travaux pourraient aggraver la probabilité d'occurrence en aval.

ALÉA CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS

	Zones PO (1)	Aléa faible P1	Aléa moyen P2	Aléa fort P3	Aléa fort P3r	Aléa très fort P4	Aléa très fort aggravé P5
Zone urbanisée*	Bps	Bp1	Bp2	RP2	RPr	RP2	RP2
Zone non urbanisée*	Bps	Bp1	RP1	RP2	RPr	RP2	RP2

– * : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

– (1) : les zones PO sont des zones hors aléa où certains travaux pourraient aggraver le risque dans des zones urbanisées concernées par l'aléa chutes de pierres et de blocs ou dans les zones Bp1 où l'urbanisation est admise.

ALÉA EFFONDREMENT DE CAVITÉ SOUTERRAINE, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION (F)

Aléa faible F1	Aléa moyen F2	Aléa fort F3	Aléa très fort F4
Bf1	RF	RF	RF

ALÉA AVALANCHE

	Aléa faible A1	Aléa moyen A2	Zones A2b à l'abri de forêt ancienne et A2p à l'abri d'ouvrages	Aléa fort A3	Aléa exceptionnel AEx	Forêt de protection historique AB	Forêt de protection ancienne Ab
Zone urbanisée*	Ba1	RA1	Ba2	RA2	BAEx	Sans objet	Sans objet
Zone non urbanisée*	Ba1	RA1	Sans objet	RA2	BAEx	VAB	VAb

– * : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

ALÉA RAVINEMENT ET RUISSELLEMENT SUR VERSANT (V)

L'identification de l'aléa ravinement et ruissellement sur versant a été menée de différentes manières suivant le territoire d'étude. Il est impératif d'identifier la méthodologie de qualification des aléas utilisée pour l'élaboration de la carte et d'appliquer la grille de correspondance adaptée.

Si la qualification des aléas est la grille suivante :

		Vitesse d'écoulement en m/s				Axes d'écoulement
		0 à 0,2 m/s	0,2 à 0,5 m/s	0,5 à 1 m/s	> 1 m/s	
Hauteurs de submersion en m	0 à 0,2 m	/	faible V1	faible V1	faible V1	Axes d'écoulement
	0,2 à 0,5 m	/	faible V1	moyen V2	moyen V2	Axes d'écoulement
	0,5 à 1 m	/	moyen V2	fort V3	fort V3	Axes d'écoulement
	> 1 m	/	fort V3	Très fort V4	Très fort V4	Axes d'écoulement

Grille de qualification des aléas ravinement et ruissellement sur versant utilisée sur certains territoires

Alors la grille de correspondance aléas/zonage à utiliser est la grille suivante :

	Aléa faible généralisé V*	Aléa faible V1	Aléa moyen V2	Aléa fort V3 Aléa très fort V4 Axes d'écoulement
Zone urbanisée*	Bv*	Bv1 si h < 0,2 m Bv2 si 0,2 m < h < 0,5 m (1)	Bv3 si v < 0,5 m/s (3) RV2 si v > 0,5 m/s (3)	
Zone non urbanisée*	Bv*	Bv1 si h < 0,2 m(2) RV1 si 0,2 m < h < 0,5 m(2)	RV1 si v < 0,5 m/s RV2 si v > 0,5 m/s (4)	

— * : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

(1) : à défaut de connaissance de la classe de hauteur de submersion, utiliser le règlement Bv2.

(2) : à défaut de connaissance de la classe de hauteur de submersion, utiliser le règlement RV1.

(3) : à défaut de connaissance de la classe de vitesse d'écoulement, utiliser le règlement RV2.

(4) : à défaut de connaissance de la classe de vitesse d'écoulement, utiliser le règlement RV2.

En complément des évolutions réglementaires, une phrase d'alerte sur la prise en compte des risques naturels doit être insérée dans l'OAP relative à l'aménagement de la zone AU_i, le bureau d'études en charge de la carte des aléas naturels n'ayant pas pu y accéder.

ALÉA SISMIQUE

Il est fortement recommandé de rappeler dans les décisions d'urbanisme la classe de sismicité du site du projet et l'obligation du respect de règles parasismiques imposée par des textes réglementaires spécifiques.

c) Plan des Surfaces Submersibles

Le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) du Rhône amont a été approuvé par arrêté du 16 août 1972. Il vaut servitude d'utilité publique et a valeur de Plan de Prévention des Risques. Il doit donc être inséré dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique. Le règlement (graphique et écrit) doit également faire un renvoi au PSS.

d) Prise en compte de la localisation du camping en zone inondable

Le camping de La Regnière est implanté en zone inondable du Rhône. Pour être compatible avec la doctrine Rhône, l'extension du camping ou la création de nouveaux emplacements de campings doivent être interdits dans cette zone inondable par le Rhône. Le règlement doit être modifié en conséquence.

4/ Evolutions destinées à faciliter l'application du PLU

Le PLU ayant été approuvé en 2004, il n'est plus à jour au regard d'un ensemble d'évolutions de différents types :

- Evolutions législatives et réglementaires
- Nouvelles prescriptions spécifiques applicables au territoire communal
- Eléments d'informations propres au territoire communal.

De plus, des difficultés d'interprétation des règles ont été constatées dans le cadre de l'application du document d'urbanisme, notamment :

- L'appréciation des règles de distance

Ces modifications permettent donc une véritable mise à niveau globale du PLU.

a) Mise à jour du PLU

Ces évolutions concernent :

- La mise à jour des références aux articles du code de l'urbanisme, qui a évolué notamment suite à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme : les changements apportés au PLU concernent l'ensemble du règlement écrit.
- L'évolution des règles applicables, impliquant celle de l'ensemble du règlement écrit, au regard notamment de :
 - o La suppression du COS, de la surface hors œuvre nette et de la surface hors œuvre brute, des surfaces minimales constructibles (article 5 du règlement des zones).
 - o La création de la surface de plancher et la mise à jour de la définition d'un certain nombre de notions (affouillement et exhaussement des sols, constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, emplacement réservé, reconstruction à l'identique).
 - o L'évolution du régime applicable aux autorisations d'occuper et d'utiliser le sol.
- La prise en compte de nouvelles prescriptions applicables au territoire communal :
 - o Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre : insertion dans les annexes du PLU des arrêtés préfectoraux les plus récents et report des nouveaux périmètres de protection acoustique au plan de zonage.
 - o Nouvel arrêté relatif aux servitudes de protection de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses.

- La prise en compte d'éléments d'information propres au territoire communal :
 - o Suppression de 8 emplacements réservés : ces derniers concernent des aménagements qui ont tous été réalisés.
 - o L'indication des exploitations agricoles, à titre d'information.

b) Evolutions propres à faciliter l'application du document d'urbanisme

- Précisions sur les modalités d'application des règles :
 - o Articles 6, 7 et 8 de l'ensemble des zones du règlement du PLU, apport d'un ensemble de précisions sur l'implantation des constructions :
 - Il est précisé à l'article 6 que les règles s'appliquent également pour les voies et emprises à créer, ce qui permet de prendre en compte les aménagements éventuels prévus par la collectivité
 - La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions, plutôt qu'en tout point de ces dernières.
 - o Articles 6 et 7 du règlement des zones A et N
 - Le règlement du PLU doit laisser une plus grande souplesse d'implantation pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, afin de ne pas empêcher la réalisation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures.
 - o Article 11 du règlement des zones :
 - assouplissement des règles relatives aux toitures terrasses, ces dernières devant être justifiées par la mise en place d'un dispositif bioclimatique. Cela permet par exemple en zone UA de faciliter l'extension de certaines activités implantées en rez-de-chaussée d'immeubles.
 - Précisions apportées sur les règles relatives aux couvertures des bâtiments d'habitation : il n'est plus exigé un certain type de matériaux, mais plutôt la recherche d'une harmonisation avec l'environnement bâti, où dominent les teintes allant du rouge au brun. Une attention particulière est portée à l'homogénéité des couleurs dans le cas de la réalisation de plusieurs constructions au sein d'une même unité foncière.
 - Harmonisation du règlement des différentes zones quant à la possibilité de consulter un nuancier en mairie.
 - o Article 13 du règlement des zones :
 - Suppression de dispositions difficilement applicables car peu adaptées au contexte telles que le maintien ou le remplacement de plantations existantes, la plantation au sein des espaces libres et des aires de stationnement, l'imposition d'écrans de verdure pour certains bâtiments et installations. Les nouvelles dispositions sont les coefficients de pleine terre (*voir avant*), ainsi que la reprise des règles du code de civil concernant l'implantation des arbres de haute tige par rapport aux limites séparatives.
- Evolutions à caractère « matériel » :
 - o La délimitation des périmètres des OAP au plan de zonage
 - o La composition du plan de zonage détaillée dans les dispositions générales du règlement écrit.

5/ Modifications spécifiques

Ces évolutions ont des motifs qualitatifs et portent sur des éléments ponctuels :

- Modification de l'article 11 du règlement des différentes zones dans la sous-section clôture, afin de prendre en compte la réalisation de murs pleins.
- Ajout d'un élément de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : il s'agit d'un alignement de mûriers le long de la route de Villette, qui valorise l'approche de la ville de Villette d'Anthon. Le futur enfouissement de la ligne électrique les expose à l'activité agricole. Un tel outil permet à la fois la préservation et les travaux d'entretien et de mise en sécurité de façon plus souple que l'espace boisé classé.

Les modifications apportées au Plan Local d'urbanisme

1/ Les évolutions apportées au règlement

A) Titre I : Dispositions générales :

a. Sous-titre I – Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire :

Article	Etat actuel	Modification
Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	Classement sonore des infrastructures de transport terrestre : prise en compte des arrêtés du 30 mai 1996 et du 26 février 1999.	Mise à jour de la partie relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre : prise en compte des nouveaux arrêtés préfectoraux émis les 18 novembre 2011, 5 mars 2015 et 27 janvier 2017.
	Compatibilité des règles du lotissement avec celles du PLU : mention des articles du code de l'urbanisme applicables	Compatibilité des règles du lotissement avec celles du PLU : mise à jour des références aux articles du code de l'urbanisme
Article 3 – Division du territoire en zones	Composition du plan de zonage (règlement graphique) : mention des zones délimitées, des espaces boisés classés, des emplacements réservés	Compléments apportés afin de mentionner l'ensemble des dispositions inscrites au plan de zonage et afin de mettre à jour les références au code de l'urbanisme
Article 4 – Adaptations mineures de certaines règles	Information sur les adaptation mineures	Mise à jour des références au code de l'urbanisme
Article 5 – Rappel des procédures applicables dans toutes les zones	Mentions des autorisations applicables aux occupations et utilisations du sol	Mise à jour des mentions au regard de l'évolution des dispositions du code de l'urbanisme

b. Sous-titre II – Définitions de base :

Article	Etat actuel	Modification
	<p>Définitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> -affouillement et exhaussement des sols -alignement -annexes à l’habitation -coefficient d’emprise au sol -coefficient d’occupation du sol -constructions et installations nécessaires à l’activité des exploitations agricoles -coupe et abattage d’arbres -défrichement -emplacement réservé -reconstruction à l’identique -surface hors d’œuvre brute -surface hors d’œuvre nette 	<p>Mise à jour de définitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> -affouillement et exhaussement des sols -constructions et installations nécessaires à l’activité des exploitations agricoles -emplacement réservé -reconstruction à l’identique <p>Ajout de nouvelles définitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> -limite de fond de parcelle et limite latérale -emprise au sol -surface de plancher -construction existante <p>Suppression de définitions caduques :</p> <ul style="list-style-type: none"> -coefficient d’occupation du sol -surface hors d’œuvre brute -surface hors d’œuvre nette

c. Sous-titre III – Dispositions générales relatives aux risques naturels :

Article	Etat actuel	Modification
	<p><i>Pas de sous-titre relatif aux risques naturels</i></p>	<p>Création d’un sous-titre structuré par les parties suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Définition et glossaire -Règle relative au Rapport d’Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) pour les aléas I, I’, C, T et V

B) Titre II : Dispositions communes à l’ensemble des zones

a. Chapitre I – Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel

Article	Etat actuel	Modification
	<p><i>Pas de titre et de chapitre affectés aux dispositions communes</i></p>	<p>Création d’un titre et d’un chapitre spécifique portant sur les risques naturels, structuré par les parties suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Préalable relatif aux dispositions spécifiques des inondations de plaine -Réglementation des projets

		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Crue rapide des rivières ✓ Inondation en pied de versant ✓ Ravinement et ruissellement sur versant ✓ Glissement de terrain.
--	--	--

C) Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines

a. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA

Article	Etat actuel	Modification
Caractère	<p>La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle certaines constructions sont édifiées à l'alignement des voies.</p> <p>Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.</p>	<p><i>Ajout de la disposition suivante :</i></p> <p>Un sous-secteur UAa est également défini pour les tissus anciens périphériques.</p> <p><i>Ajout de la mention des zonages de risques.</i></p>
UA2	<p>Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.</p>	<p>- Les constructions et aménagements situés en zone d'aléa conformément aux dispositions précisées dans les dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel.</p> <p>- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.</p> <p>- Toute construction nouvelle sera implantée de manière obligatoire dans la bande principale, d'une largeur de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.</p> <p>- Toutefois, des constructions sont admises dans la bande secondaire, au-delà des 20 mètres comptés à partir de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques existantes ou à créer, dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre d'un projet cohérent compatible avec une Orientation

		<p>d'Aménagement et de Programmation annexée au PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension de bâtiments existants dans la limite de 15 m² d'emprise au sol à condition de respecter la volumétrie du bâtiment initial. • Le changement de destination à condition de rester dans l'enveloppe du bâtiment initial. • En rez-de-chaussée uniquement et en continuité du bâtiment existant construit dans la bande principale, seules sont possibles les constructions à usage de stationnements, commerces et services. • La création d'annexes de moins de 35m² et de moins de 3m de hauteur
<p>UA4</p>	<p>2) Assainissement des eaux usées</p> <p>- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement</p> <p>- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.</p> <p>-Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. • Soit être absorbées en totalité sur le terrain. <p>-Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau</p>	<p>2.) Assainissement des eaux usées :</p> <p>- En zones d'assainissement collectif des eaux usées actuel et futur :</p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>- En dehors des zones d'assainissement collectif des eaux usées actuel et futur :</p> <p>Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur sera mis en place.</p> <p>3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :</p> <p>- En zone de gestion des eaux pluviales à la parcelle ainsi qu'en zone raccordée au réseau d'eaux pluviales : pour les nouvelles constructions, la gestion des eaux pluviales se fera sur l'assiette du projet. Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure à 20 m², le raccordement au réseau pluvial ou dans le milieu récepteur sans système de rétention ou d'infiltration peut être autorisé.</p>

	<p>à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>-L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.</p>	
<p>UA6</p>	<p>- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.</p> <p>- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes. • pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées 	<p>- Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique, ces voies et emprises étant existantes ou à créer.</p> <p>- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions.</p> <p>- Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines, sauf le long de l'avenue des Cèdres et de la rue des Tilleuls où un retrait de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise, existante ou à créer, est demandé. Cette implantation se fera de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> ▪ sur une longueur minimale de 7 mètres à l'alignement de la limite de référence, ▪ Après 7 mètres de linéaire bâti à l'alignement, un recul est possible sous réserve que des éléments bâtis assurent la continuité visuelle du front bâti. <p>- Des implantations différentes peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au-delà de la bande de 20 mètres mentionnée à l'article UA2 du présent règlement, pour l'extension, le changement de destination, la reconstruction des bâtiments existants, ainsi que pour la réalisation d'annexes. • Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

<p>UA7</p>	<p>Le long des voies à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées selon les règles ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. - Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative, si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin. - Si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs. - La construction sur les limites séparatives est également autorisée pour les bâtiments annexes isolés ou non dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3 mètres à l'égout et 35 m² d'emprise au sol. <p>Les piscines ne pourront pas être implantées à une distance inférieure à 4 mètres des limites séparatives.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions au point de la limite séparative qui en est le plus proche. - Le long des voies à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. - Au-delà de la bande de 20 mètres mentionnée à l'article UA2 du présent règlement, les constructions seront autorisées selon les règles ci-après : <ul style="list-style-type: none"> • En continuité du bâtiment édifié dans la bande de 20 mètres mentionnée à l'article UA2, y compris en limite séparative • En retrait de la limite séparative selon les modalités suivantes : la distance comptée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Une telle règle s'applique également pour les extensions. Toutefois : <ul style="list-style-type: none"> ▪ les extensions peuvent être admises en limite séparative, si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin. ▪ les constructions sur les limites séparatives sont également autorisées pour les bâtiments annexes, isolés ou non, dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 35 m² d'emprise au sol. - Une implantation différente est admise si les constructions constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs. - Les piscines ne pourront pas être implantées à une distance inférieure à 4 mètres des limites séparatives.
<p>UA8</p>	<p>Non réglementé</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions.

		<p>- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à 10 mètres. L'extension de bâtiments existants ne pourra pas venir aggraver le non-respect de la règle. • à 2 mètres dans le cas de bâtiments annexes isolés ou non dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 35 m² d'emprise au sol. <p>- Une implantation différente est admise si les constructions constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.</p>
<p>UA9</p>	<p>- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de la superficie de cette partie du terrain</p>	<p><i>Ajout de la disposition suivante :</i></p> <p>- Le coefficient d'emprise au sol s'applique à la partie du terrain située au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur.</p>
<p>UA10</p>	<p>La hauteur des constructions 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.</p> <p>Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres dans la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur. Elle ne doit pas dépasser 7 mètres au-delà.</p>	<p>- La hauteur des constructions 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. Toutefois, dans une profondeur de 16 mètres à partir de la limite d'emprise publique existante ou à créer, la hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la façade à partir du niveau du trottoir ou de la limite d'emprise de la voie.</p> <p>- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.</p> <p>- Dans le cas d'une rue en pente, la hauteur est calculée par séquence de 12 m à partir du point haut de la séquence</p> <p>- Dans la zone UA, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres dans la bande de 20 mètres mentionnée à l'article UA2, ainsi que pour l'évolution des constructions existantes au-delà de cette bande. Sinon, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres au-delà de cette bande.</p> <p>- Dans le sous-secteur UAa, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres dans la bande de 20 mètres mentionnée à l'article UA2, ainsi que pour l'évolution des constructions existantes au-delà de cette bande. Sinon, la hauteur ne</p>

		<p>doit pas dépasser 4 mètres au-delà de cette bande.</p> <p>- Dans tous les cas, en dehors de la bande de 20 mètres mentionnée à l'article UA2, la hauteur des annexes en limite séparative est de 3 mètres.</p>
UA11	<p>1) Implantation et volume :</p> <p>(...)</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites.</p>	<p>1) Implantation et volume :</p> <p>(...)</p> <p>- Sauf dispositif bioclimatique démontré dans le cadre du permis, les toitures terrasses sont interdites.</p> <p>- Au-delà de la bande des 20 mètres mentionnée à l'article UA2, en cas de rez-de-chaussée qui se prolonge et de toiture terrasse, un dispositif bioclimatique est obligatoire. Au sein de la bande des 20 mètres mentionnée à l'article UA2, une terrasse accessible est autorisée.</p>
	<p>2) Eléments de surface</p> <p>(...)</p> <p>Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et choisies dans le nuancier déposé en Mairie.</p> <p>Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite, d'une teinte choisie dans le nuancier déposé à la Mairie. Les tuiles en béton et la tôle ondulée sont interdites.</p> <p>(...)</p>	<p>2) Eléments de surface</p> <p>(...)</p> <p>- Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement et choisies dans le nuancier déposé en Mairie.</p> <p>- Les couvertures des bâtiments d'habitations seront choisis dans une palette préférentielle allant du rouge au brun, une teinte ardoise pouvant également être admise. La tôle ondulée est interdite. Au sein d'une unité foncière, les couvertures des bâtiments d'habitations et des annexes accolées seront réalisées dans des matériaux et des couleurs homogènes.</p> <p>(...)</p>
	<p>3) Clôtures</p> <p>Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.</p> <p>Elles pourront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans la haie. Dans ce cas, la hauteur maximale est de 1,6 mètres. 	<p>3) Clôtures</p> <p>- Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.</p> <p>- Elles seront d'une hauteur maximale de 1.6 mètres</p> <p>- Elles pourront être constituées :</p>

	<p>- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Dans ce cas, la hauteur maximale est de 1,60 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Soit d'un mur bahut de 0,60 mètres de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans la haie. • Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. • Soit d'un mur plein, obligatoirement ajouré et enduit
<p>UA12</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>- Il est exigé au minimum :</p> <p>-Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement dont au moins une sera réalisée à l'extérieur (au niveau du sol).</p> <p>Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.</p> <p>Pour les constructions à usage de commerce, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera en tout état de cause un minimum.</p> <p>La dalle de couverture des garages en sous-sol ne doit pas dépasser le niveau du sol d'origine.</p> <p>Les parties non construites en superstructure devront être traitées en espace vert engazonné ou planté</p>	<p>- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>- Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement dont au moins une sera réalisée à l'extérieur (au niveau du sol). • Pour les constructions à usage commercial, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera en tout état de cause un minimum. <p>Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.</p> <p>- La dalle de couverture des garages en sous-sol ne doit pas dépasser le niveau du sol d'origine</p> <p>- Les parties non construites en superstructure devront être traitées en espace vert engazonné ou planté</p> <p>- En cas de division parcellaire, ou de constructions de plusieurs bâtiments sur un même tènement, la réalisation d'une aire de stationnement commune devra être privilégiée dont le nombre et l'emplacement seront conformes aux prescriptions du présent article.</p> <p>- Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte dans le projet.</p> <p>- <u>Stationnement des cycles</u> :</p> <p>A partir de 450 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum 2 emplacements par tranche de 150 m² de</p>

		surface de plancher. Ce stationnement se réalisera au sein d'un local commun soit dans le volume de la construction principale, soit dans une construction annexe couverte et close sur tous les côtés.
	<p>Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées - Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 50 m². - Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces libres doivent recevoir un aménagement paysager. - Au moins 15 % de la surface de la parcelle devra rester en pleine terre. - Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige s'implanteront à au moins 2 mètres des limites séparatives.
UA14	Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions du présent chapitre.	Non réglementé

b. Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB

Article	Etat actuel	Modification
Caractère	<p>La zone UB concerne des secteurs périphériques peu denses.</p> <p>Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.</p> <p>Les constructions s'y édifient généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu.</p> <p>Elle comprend les secteurs suivants :</p> <p>UBa, où en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés</p> <p>UBb : où la hauteur maximum autorisée est supérieure à celle du reste de la zone.</p> <p>UBc : correspondant à un établissement d'hébergement de personnes âgées.</p>	<p><i>Suppression de la phrase suivante :</i></p> <p>UBa, où en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés</p> <p><i>Ajout de la mention des zonages de risques.</i></p>
UB2	Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de	<p><i>Ajout de la disposition suivante :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et aménagements situés en zone d'aléa conformément aux

	<p>l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.</p> <p>Les affouillements et exhaussement de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</p> <p>Dans le secteur UBc : les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone.</p>	<p>dispositions précisées dans les dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel.</p>
UB3	<p>1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES</p> <p>(...)</p> <p>- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.</p>	<p>1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES</p> <p>(...)</p> <p>- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.</p> <p>- En cas de division parcellaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au sein soit d'une même unité foncière soit de plusieurs unités contiguës faisant l'objet d'un projet d'aménagement ou de construction conjoint : sauf impossibilité technique, une mutualisation d'accès sera réalisée, le cas échéant par la suppression de l'accès actuel, • entre plusieurs unités foncières contiguës : il est recommandé une mutualisation des accès. • La largeur minimale des accès devra être de 5 mètres.
UB4	<i>Voir UA4</i>	<i>Voir UA4</i>
UB5	<p>Non réglementé à l'exception du secteur UBa.</p> <p>Dans le secteur UBa : lorsque la construction n'est pas raccordée à un réseau d'égout, un minimum de surface est imposé conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique intégrée dans l'annexe sanitaire, sans toutefois être inférieure à 1.000 m².</p> <p>Ce minimum de surface n'est pas exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'annexes. - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs. 	Non réglementé

	<p>Pour les aménagements, les extensions et reconstructions de bâtiments existants.</p>	
<p>UB6</p>	<p>- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voies publiques : 5 mètres par rapport à la limite d’emprise • Voies privées : 5 mètres par rapport à la limite d’emprise des voies privées • Chemins piétons et cyclables : néant. <p>- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • quand l’implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d’architecture ou de bonne intégration à l’ordonnance générale des constructions avoisinantes. • pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion. 	<p>- Les dispositions de la présente règle s’appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu’aux voies privées ouvertes à la circulation publique, ces voies et emprises étant existantes ou à créer.</p> <p>- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions</p> <p>- Les constructions doivent s’implanter parallèlement ou perpendiculairement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit aux voies et emprises publiques. En cas de parcelles desservies par des voies publiques sur plusieurs côtés, le respect de l’implantation est demandé sur au moins un des côtés. • soit à une limite séparative, conformément aux dispositions de l’article UB7. <p>- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • voies publiques : 5 mètres par rapport à la limite d’emprise. • Voies privées : 5 mètres par rapport à la limite d’emprise. • Chemins piétons et cyclables : 5 mètres par rapport à la limite d’emprise. <p>- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • quand l’implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d’architecture ou de bonne intégration à l’ordonnance générale des constructions avoisinantes. • Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
<p>UB7</p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence</p>	<p>- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions au point de la limite séparative qui en est le plus proche</p>

	<p>d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Les piscines ne pourront pas être implantées à une distance inférieure à 4 mètres des limites séparatives.</p> <p>La construction sur les limites séparatives est autorisée pour les bâtiments annexes isolés ou non dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3 mètres à l'égout sur la limite séparative et 35 m² d'emprise au sol.</p>	<p>- Les constructions doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à une limite séparative dans les conditions définies par l'article UB6.</p> <p>- La distance doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de 8 mètres minimum par rapport à une des limites de fonds de parcelles. Toutefois, afin d'optimiser au mieux l'utilisation des espaces privés, ce retrait pourra être calculé par rapport à une autre limite séparative. • De 20 mètres par rapport aux limites de fond de parcelles limitrophes de la zone UE. Une distance inférieure sera toutefois admise pour des bâtiments annexes isolés ou non dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 35 m² d'emprise au sol. • En ce qui concerne les autres limites de propriété : au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Une distance inférieure sera toutefois admise pour des bâtiments annexes isolés ou non dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 35 m² d'emprise au sol. <p>- La construction sur les limites séparatives est autorisée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la construction nouvelle s'appuie sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin. Une tolérance de 1 mètre est acceptée. • pour des constructions édifiées simultanément sur des terrains contigus. • pour les bâtiments annexes isolés ou non dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à l'égout sur la limite séparative et 35 m² d'emprise au sol. <p>- Les piscines ne pourront pas être implantées à une distance inférieure à 4 mètres des limites séparatives.</p>
--	--	--

<p>UB8</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions.</p> <p>- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à 10 mètres. L'extension de bâtiments existants ne pourra pas venir aggraver le non-respect de la règle. • à 2 mètres dans le cas de bâtiments annexes isolés ou non dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 35 m² d'emprise au sol. <p>- Une implantation différente est admise si les constructions constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.</p>
<p>UB10</p>	<p>La hauteur des constructions 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.</p> <p>Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.</p> <p>-Dans le secteur UBb : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres. -Dans le secteur UBc : la hauteur des constructions ne doit dépasser 15 mètres.</p>	<p><i>Ajout de la disposition suivante :</i></p> <p>- Dans tous les cas, la hauteur des annexes en limite séparative est de 3 mètres</p>
<p>UB11</p>	<p>1) Implantation et volume :</p> <p>(...)</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites.</p> <p>2) Eléments de surface :</p> <p><i>Voir UA11</i></p> <p>3) Clôtures</p> <p>Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.</p> <p>Elles pourront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille 	<p>1) Implantation et volume :</p> <p>(...)</p> <p>- Sauf dispositif bioclimatique démontré dans le cadre du permis, les toitures terrasses sont interdites.</p> <p>2) Eléments de surface</p> <p><i>Voir UA11</i></p> <p>3) Clôtures</p> <p><i>Voir UA11</i></p>

	<p>noyée dans la haie. Dans ce cas, la hauteur maximale est de 1,6 mètres.</p> <p>- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Dans ce cas, la hauteur maximale est de 1,60 mètres.</p>	
<p>UB12</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>- Il est exigé au minimum :</p> <p>-Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.</p> <p>Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.</p> <p>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 2 places par tranche indivisible de 35 m² de SHON.</p> <p>Pour les constructions à usage commercial, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera en tout état de cause un minimum.</p>	<p>- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>- Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement • Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 2 places par tranche Indivisible de 35 m² de surface de plancher. • Pour les constructions à usage commercial : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum. <p>Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.</p> <p>- En cas de division parcellaire, ou de constructions de plusieurs bâtiments sur un même tènement, la réalisation d'une aire de stationnement commune devra être privilégiée dont le nombre et l'emplacement seront conformes aux prescriptions du présent article.</p> <p>- Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte dans le projet.</p> <p>- <u>Stationnement des cycles</u> :</p> <p>A partir de 450 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum 2 emplacements par tranche de 150 m² de surface de plancher. Ce stationnement se réalisera au sein d'un local commun soit dans le volume de la construction principale, soit dans une construction annexe couverte et close sur tous les côtés.</p>

<p>UB13</p>	<p>Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées - Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 50 m². - Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone. 	<p>Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 25 % de la surface de la parcelle devra rester en pleine terre. - Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige s'implanteront à au moins 2 mètres des limites séparatives.
<p>UB14</p>	<p>Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,20.</p> <p>Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du Coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.</p> <p>Dans le secteur UBc : le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.</p> <p>Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Non réglementé</p>

c. Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UI

Article	Etat actuel	Modification
<p>Caractère de la zone</p>		<p><i>Ajout de la mention des zonages de risques.</i></p>
<p>UI2</p>	<p><i>Mention de la surface hors œuvre nette</i></p>	<p><i>Mention de la surface hors œuvre nette remplacée par la surface de plancher</i></p> <p><i>Ajout de la disposition suivante :</i></p>

		-Les constructions et aménagements situés en zone d'aléa conformément aux dispositions précisées dans les dispositions applicables aux secteurs affectées par un risque naturel.
UI4	<i>Voir UA4</i>	<i>Voir UA4</i>
UI6	<p>- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et à 15 mètres au moins de l'alignement de la RD55.</p> <p>- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</p> <p>. pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.</p>	<p><i>Ajout de la disposition suivante :</i></p> <p>- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions.</p>
UI7	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p> <p>(...)</p>	<p>- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions au point de la limite séparative qui en est le plus proche</p> <p>- La distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p> <p>(...)</p>
UI8	Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.	<p>- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions.</p> <p>-Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.</p>
UI11	<p>2) Eléments de surface</p> <p>Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits</p>	<p>2) Eléments de surface</p> <p>- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et choisies dans le nuancier déposé en mairie. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.</p>

d. Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UE

Article	Etat actuel	Modification
Caractère et articles		<i>Création d'une nouvelle zone UE</i>

e. Chapitre V – Dispositions applicables à la zone AU

Article	Etat actuel	Modification
Caractère de la zone		<i>Mention des zonages de risques</i>
AU2	<i>Mention de la surface hors œuvre nette</i>	<p><i>Ajout de la disposition suivante :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et aménagements situés en zone d'aléa conformément aux dispositions précisées dans les dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel. <p><i>Remplacement de la surface hors œuvre nette par la surface de plancher</i></p>
AU4	<i>Voir UA4</i>	<i>Voir UA4</i>
AU6	<ul style="list-style-type: none"> - Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes : - Voies publiques : 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur - Voies privées : 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique - Chemins piétons et cyclables : néant. <p>Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques. 	<p><i>Ajout de la disposition suivante :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions.
AU7	La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.	<ul style="list-style-type: none"> - La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions au point de la limite séparative qui en est le plus proche - La distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
AU11	2) Implantation et volume <i>Voir zone UA</i>	2) Implantation et volume <i>Voir zone UA</i>
	2) Eléments de surface <i>Voir zone UA</i>	2) Eléments de surface <i>Voir zone UA</i>

f. Chapitre VI – Dispositions applicables aux zones AUa et AUb

Article	Etat actuel	Modification
Caractère	(...) La zone AUb comprend les secteurs AUba où l'assainissement autonome est autorisé et AUbb où est autorisée la construction en limite de propriété.	(...) La zone AUb comprend un secteur AUbb où est autorisée la construction en limite de propriété. <i>Mention des zonages de risques</i>
AUa2 et AUb2	1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 : - Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment : . les équipements publics d'infrastructures et de superstructures . l'habitation . les commerces, bureaux, services . les annexes fonctionnelles des constructions autorisées . l'aménagement des constructions existantes avec ou sans changement de destination et leur extension mesurée à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % de la SHON existante avant extension.	1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 : <i>Ajout de la disposition suivante :</i> - Les constructions et aménagements situés en zone d'aléa conformément aux dispositions précisées dans les dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel. <i>Remplacement de la surface hors œuvre nette par la surface de plancher</i>
AUa3 et AUb3	<i>Voir UB3</i>	<i>Voir UB3</i>
AUa4 et AUb4	<i>Voir UA4</i>	<i>Voir UA4</i>
AUa5 et AUb5	Non réglementées Dans le secteur AUba : lorsque la construction n'est pas raccordée à un réseau d'égout, un minimum de surface est imposé conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique intégrée dans l'annexe sanitaire, sans toutefois être inférieure à 1.000 m ² . Ce minimum de surface n'est pas exigé : - pour les constructions à usage d'annexes - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs - pour les aménagements, les extensions et reconstructions de bâtiments existants.	Non réglementées.
AUa6 et AUb6	(...) Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :	(...) - Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

	<ul style="list-style-type: none"> • pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées. • pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion. <p>Les constructions devront être implantées à l'alignement le long de la "ligne de construction – règle architecturale particulière" indiquée au plan de zonage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes. • Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les constructions peuvent être édifiées, pour tout ou partie, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique existante ou à créer, avec une possible discontinuité entre elles. • Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées. • Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion. <p>- Les constructions devront être implantées à l'alignement le long de la ligne de construction – « règle architecturale particulière » indiquée au plan de zonage.</p>
<p>AUa7 et AUb7</p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Dans les secteurs AUa et AUbb: les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin. • Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus. • Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération. • Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au 	<p><i>Mêmes dispositions que la zone UB, à l'exception des règles d'implantation par rapport aux limites de fond de parcelles limitrophes de la zone UE, qui sont spécifiques au règlement de la zone UB.</i></p>

	<p>fonctionnement des constructions autorisées.</p> <p>La construction sur les limites séparatives est autorisée pour les bâtiments annexes isolés ou non dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3 mètres à l'égout et 35 m² d'emprise au sol.</p> <p>Les piscines ne pourront pas être implantées à une distance inférieure à 4 mètres des limites séparatives.</p>	
AUa8 et AUb8	Non réglementé	<i>Voir UB8</i>
AUa10 et AUb10	<p>(...)</p> <p>- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le secteur AUa : 12 mètres • dans les secteurs AUb, AUba et AUbb : 7 mètres 	<p>(...)</p> <p>- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le secteur AUa : 12 mètres • dans les secteurs AUb et AUbb : 7 mètres <p>- Dans tous les cas, la hauteur des annexes en limite séparative est de 3 mètres</p>
AUa11 et AUb11	<i>Voir UA11</i>	<i>Voir UA11</i>
AUa12 et AUb12	<i>Voir UB12</i>	<i>Voir UB12</i>
AUa13 et AUb13	<i>Voir UB13</i>	<i>Voir UB13</i>
AUa14 et AUb14	<p>Dans le secteur AUa : le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,40.</p> <p>Dans le secteur AUa1 : le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,25.</p> <p>Dans les secteurs AUb, AUba et AUbb : le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,20.</p>	Non réglementé

g. Chapitre VII – Dispositions applicables à la zone AUi

Article	Etat actuel	Modification
Caractère de la zone		<i>Mention des zonages de risques</i>
AUi2		<p><i>Ajout de la disposition suivante :</i></p> <p>- Les constructions et aménagements situés en zone d'aléa conformément aux dispositions précisées dans les dispositions</p>

		applicables aux secteurs affectés par un risque naturel.
AUi4	<i>Voir UA4</i>	<i>Voir UA4</i>
AUi6	- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum conformément aux indications portées au plan.	- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions. - Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum conformément aux indications portées au plan.
AUi7	La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. (...)	- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions au point de la limite séparative qui en est le plus proche - La distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. (...)
AUi8	Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.	- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions. -Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

h. Chapitre VIII – Dispositions applicables à la zone A

Article	Etat actuel	Modification
Caractère de la zone		<i>Mention des zonages de risques</i>
A2		<i>Ajout de la disposition suivante :</i> - Les constructions et aménagements situés en zone d'aléa conformément aux dispositions précisées dans les dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel.
A4	<i>Voir UA4</i>	<i>Voir UA4</i>
A6	- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes : (...) - Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants : . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion	- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions. - Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes : (...) - Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

	<p>. pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.</p>	<p>. pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion</p> <p>. pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants</p> <p>. pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
A7	<p>- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p>	<p>- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions au point de la limite séparative qui en est le plus proche</p> <p>-La distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</p> <p>-Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
A13	<p><i>Mention de l'article L130-1 du code de l'urbanisme</i></p>	<p><i>Mention de l'article L113-2 du code de l'urbanisme</i></p> <p><i>Ajout de la disposition suivante :</i></p> <p>Boisements protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :</p> <p>- Les coupes et les abattages sont autorisés dans les cas suivants :</p> <p>. pour assurer la sécurité des biens et des personnes,</p> <p>. pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente.</p> <p>-Lorsqu'ils ne peuvent pas être évités, les défrichements, arrachages et essouchements sont soumis à la réalisation de mesures compensatoires :</p> <p>. soit le déplacement du boisement,</p> <p>. soit la reconstitution du boisement en recourant à des essences végétales locales similaires à celles composant l'élément recensé.</p>

i. Chapitre IX – Dispositions applicables à la zone N

Article	Etat actuel	Modification
Caractère de la zone		<i>Mention des zonages de risques</i>
N1		<p><i>Ajout de la disposition suivante :</i></p> <p><u>Dans le secteur NLri</u> : toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol en dehors de celles autorisées à l'article 2, et notamment l'extension du camping ou la création de nouveaux emplacements de campings.</p>
N2	<p>1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> -L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes dans le volume existant. -L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 25% de l'emprise au sol du bâtiment. -Les annexes fonctionnelles des constructions existantes. -Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements. -Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel. -La reconstruction à l'identique après sinistre. -Dans les secteurs NL et NLri : <ul style="list-style-type: none"> . Les constructions à usage d'équipements collectifs liés à la pratique des loisirs . Les constructions à usage de restaurant-bar . L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs . Les aires de jeux et de sports . Les aires de stationnement . Les constructions à usage de piscine . Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs. -Dans le secteur Ngri : <ul style="list-style-type: none"> . Les constructions à usage d'équipements collectifs liés à la pratique du golf 	<p>1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> -En ce qui concerne les zones délimitées par le Plan des Surfaces Submersibles (P.S.S.) approuvé par arrêté du 16 août 1972, valant Plan de Prévention des Risques : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces zones de risques repérées au règlement graphique par une trame spécifique, le P.S.S. inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique doit être pris en compte. -Les constructions à destination d'habitation existantes pourront faire l'objet d'aménagement, d'extension et de la réalisation d'annexes dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> . L'extension de la construction principale doit être de 50 m² d'emprise au sol maximum et rester dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction existante, et sous réserve que l'emprise au sol totale de cette construction existante ne dépasse pas 200 m². . Les annexes doivent avoir une emprise au sol cumulée n'excédant pas 80 m². Lorsqu'elles ne sont pas contiguës de la construction principale, elles sont situées à une distance de 20 mètres maximum de la construction principale. -Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements. -Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.

	<p>. Les aires de jeux et de sports . Les aires de stationnement . Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs . Les exhaussements et affouillements des sols compatibles avec la vocation du secteur.</p> <p>2) Conditions :</p> <p>-L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.</p> <p>-Dans les secteurs NLri et Ngri : les constructions et aménagements autorisés devront prendre en compte le risque d'inondation et s'en protéger.</p>	<p>-La reconstruction à l'identique après sinistre.</p> <p>-Dans le secteur NL :</p> <p>. Les constructions à usage d'équipements collectifs liés à la pratique des loisirs. . Les constructions à usage de restaurant – bar. . L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs. . Les aires de jeux et de sports. . Les aires de stationnement. . Les constructions à usage de piscine. . Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs.</p> <p>-Dans le secteur NLri :</p> <p>. L'aménagement des emplacements existants liés au camping, au caravaning et aux habitations légères de loisir à condition de réduire la vulnérabilité au risque d'inondation. . Les aménagements d'espaces extérieurs et équipements liés à l'activité touristique, sportive et de loisirs peuvent être admis sous réserve de ne pas aggraver les risques pour les tiers et de ne pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant la phase de travaux.</p> <p>-Dans le secteur Ngri :</p> <p>. Les constructions à usage d'équipements collectifs liés à la pratique du golf. . Les aires de jeux et de sports. . Les aires de stationnement. . Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs. . Les exhaussements et affouillements des sols compatibles avec la vocation du secteur.</p> <p>2) Conditions :</p> <p>-L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.</p> <p>-Dans les secteurs NLri et Ngri : les constructions et aménagements autorisés</p>
--	--	--

		devront prendre en compte le risque d'inondation et s'en protéger.
N4	<i>Voir UA4</i>	<i>Voir UA4</i>
N6	<p>- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :</p> <p>(...)</p> <p>-Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion. . Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants. 	<p>- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions.</p> <p>- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :</p> <p>(...)</p> <p>-Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion. . Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants. . Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
N7	<p>- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p>	<p>- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions au point de la limite séparative qui en est le plus proche</p> <p>-A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p> <p>-Des implantations différentes sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> . pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées. . Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
N10	<p>(...)</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres. En ce qui concerne les annexes, la hauteur ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout des toitures.</p>

		(...)
N13	<i>Mention de l'article L130-1 du code de l'urbanisme</i>	<i>Mention de l'article L113-2 du code de l'urbanisme</i>

3/ Les évolutions apportées au plan de zonage

	Etat actuel	Modification
Règlement graphique	<p>Nomenclature et surfaces des zones du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voir tableau de l'évolution des surfaces des zones du PLU au sein du présent rapport de présentation 	<p>Nomenclature et surfaces des zones du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voir tableau de l'évolution des surfaces des zones du PLU au sein du présent rapport de présentation <ul style="list-style-type: none"> ▪ La totalité du secteur UBA est intégré à la zone UB ▪ La totalité du secteur AUba est intégré au secteur AUB ▪ La totalité du secteur UBe est intégré à la nouvelle zone UE ▪ Une partie de la zone UB est intégrée à la nouvelle zone UE ▪ Une partie de la zone UA (rues des Mésanges et des Rossignols) est classée au sein d'un nouveau secteur UAa ▪ La zone AUB du quartier de Mons est classée en N ▪ Une partie de la zone NL passe en secteur NLri.
	<p>Emplacements réservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés pour des voiries : <ul style="list-style-type: none"> ▪ V1 ▪ V2 ▪ V3 ▪ V4 ▪ V5 ▪ V6 ▪ V7 ▪ V8 ▪ V9 ▪ V10 ▪ V11 ▪ V13 ▪ V16 ▪ V17 	<p><i>Suppression des emplacements réservés suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés pour des voiries : <ul style="list-style-type: none"> ▪ V1 ▪ V2 ▪ V4 ▪ V6 ▪ V10 ▪ V11 - Emplacements réservés pour des équipements publics : <ul style="list-style-type: none"> ▪ R1 ▪ R5

	<p>- Emplacements réservés pour des équipements publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ R1 ▪ R2 ▪ R3 ▪ R5 ▪ R6 ▪ R7 ▪ R8 	
		Repérage des exploitations agricoles à titre d'information
Classement sonore des infrastructures terrestres : arrêt préfectoral du 10.1.2000		Classement sonore des infrastructures terrestres : mise à jour du report des zones de bruit conformément aux derniers arrêtés préfectoraux (<i>voir la partie 5 du présent rapport de présentation relative à l'évolution des annexes du PLU</i>).
Alignement d'arbres non protégé		Ajout d'une protection d'un élément de paysage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (alignement de mûriers route de Villette)
<i>Pas de report du périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>		Report du périmètre des 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation
<i>Absence de carte des aléas</i>		Création d'un plan de zonage spécifique faisant apparaître : -la traduction réglementaire de la carte des aléas naturels réalisée en 2017 -la cartographie des lignes d'eau des crues du Rhône amont -le zonage du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône approuvé en 1972.
Zonage d'assainissement élaboré en 2004 non reporté au plan de zonage		Création d'un plan de zonage spécifique délimitant les zones concernant l'assainissement et les eaux pluviales (article L151-24 du code de l'urbanisme), délimitées dans le cadre du nouveau schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales

Zones Urbaines	PLU Révision simplifiée Surface en ha	PLU Modification n°3 Surface en ha
UA	15.40	12.6
UAa	0	2.86
UB	115.70	174.70
UBa	65	0
UBb	3.4	3.4
UBc	3.5	3.5
Ube	2.83	0
UE	0	9.46
UI	31	31
Total Zones urbaines	234	234
Zones d'urbanisation future		
AU	12.80	12.80
AUa	5.00	5.00
AUa1	1	1
AUb	45.50	46.00
AUba	2.6	0
AUbb	15.20	15.20
AUi	32.80	32.80
AUL	8.70	8.70
Total Zones d'urbanisation future	105.40	103.30
Zone agricoles	1422.20	1422.20
Zones naturelles		
N	325,10	327,20
NL	5.70	2.60
NLri	10.50	13.60
Nri	29.80	29.80
Ngri	147.30	147.30
Total zones naturelles	518.40	520.50
Total Vilette d'Anthon	2280	2280

La répartition entre les espaces urbanisés et les zones naturelles et agricoles est modifiée pour une augmentation de 2,1 hectares de la zone N et une réduction de même surface du secteur AUb.

Les autres évolutions concernent une nouvelle répartition à l'intérieur des zones urbaines et à urbaniser

4/ Les évolutions apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Etat actuel	Modification
Orientations d'Aménagement et de Programmation	<p>3 Orientations d'Aménagement et de Programmation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Clos - Romagne - OAP zone AUi 	<p>Ajout de 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quartier de Sous l'Eglise - Quartier de l'Ancienne Eglise - Quartier de la rue des Cyprès. <p><i>Insertion d'un plan de localisation en introduction des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</i></p> <p>Modification de l'OAP n°3 de la zone AUi afin d'ajouter une disposition sur la prise en compte des risques naturels.</p>

5/ Les évolutions apportées aux annexes

	Etat actuel	Modification
Liste des emplacements réservés	<i>Voir la partie 3 du présent rapport de présentation, relative aux évolutions apportées au plan de zonage</i>	<i>Voir la partie 3 du présent rapport de présentation, relative aux évolutions apportées au plan de zonage</i>
Servitudes d'utilité publiques	<p>Composition des servitudes d'utilité publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liste des servitudes d'utilité publique - Plan des servitudes d'utilité publique au 1/10 000^e - Plan de recollement au 1/5000^e 	<p><i>Modification de la pièce suivante :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Liste des servitudes d'utilité publique : ajout de l'arrêté préfectoral n°38-2017-03-15-019 et d'un plan délimitant les servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses. - Ajout d'une nouvelle pièce : le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) approuvé par arrêté le 16 août 1972.
Annexes sanitaires	<p>Composition des annexes sanitaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Note du zonage d'assainissement (avril 2014) - Plan de zonage d'assainissement à l'échelle 1/4000^e - Plan du réseau d'adduction d'eau potable au 1/6000^e - Plan du réseau d'assainissement au 1/4000^e 	<p><i>Ajout des pièces suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schémas directeurs et du zonage d'assainissement, comprenant les pièces suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rapport des phases 1 à 4 ▪ Rapport de phase 3 eaux pluviales ▪ Rapport de la phase 5 ▪ Mémoire enquête publique eaux usées ▪ Plan du zonage des eaux usées au 1/7500^e ▪ Mémoire enquête publique eaux pluviales

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan du zonage des eaux pluviales au 1/7500^e <p><i>Suppression des pièces suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Note du zonage d'assainissement (avril 2014) - Plan de zonage d'assainissement à l'échelle 1/4000^e - Plan du réseau d'assainissement au 1/4000^e
Classement sonore des infrastructures de transports terrestres	<p>Composition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arrêté préfectoral fixant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (1999) 	<p><i>Ajout des pièces suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Arrêté préfectoral n°2011-322-0005 - Annexe 2-1 de l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 - Annexe 2-3 de l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 - Arrêté préfectoral n°38-2017-01-27-004
Aléas naturels	<i>Pas de carte des aléas naturels</i>	<p><i>Insertion de deux nouvelles annexes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Carte des aléas naturels, comprenant les pièces suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rapport ▪ Carte au 1/10 000^e ▪ Carte au 1/5000^e Est ▪ Carte au 1/5000^e Ouest - Cartographie des lignes d'eau du Rhône amont (pour les crues centennale et exceptionnelle).

6/ Bilan

Le projet de modification :

- ne change pas les orientations définies dans le Projet d'aménagement et de développement durables.

Il contribue à la programmation de l'urbanisation dans le temps pour optimiser le potentiel constructible existant, en prenant mieux en compte les caractéristiques des tissus bâtis. Il permet, notamment par le biais des OAP et des dispositions réglementaires pour l'aménagement du centre, une diversification de l'offre de logements et un renforcement du centre bourg.

- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de neuf ans.

Il a donc été établi conformément aux dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.