

ANNEXE 1 AU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE – Modifications des dispositions du règlement écrit

NB – Le seul document de référence pour l'enquête publique est le règlement écrit, correspondant à la pièce 4.3 du dossier d'enquête.

1) Modification des dispositions écrites générales du règlement (Titres I et II)

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés dans le règlement modifié
a- Actualisation des destinations, dans les articles du règlement concernés	Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et son arrêté d'application du 10 novembre 2016 : 5 destinations et 20 sous-destinations remplacent les 10 destinations qui existaient précédemment, permettant de re-préciser les destinations qui peuvent être interdites ou admises sous conditions	<p><u>PLU en vigueur</u> (destinations) : Habitation/Bureau/Hébergement hôtelier/Commerce/Artisanat/Entrepôt/Industrie/Exploitation agricole/Exploitation forestière/Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><u>Modification n°2 du PLU (destinations et nombre de sous-destinations)</u> : Exploitation agricole et forestière (2)/Habitation (2)/Commerce et activités de service (6)/Equipements d'intérêt collectif et services publics (6)/Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (4).</p>	Titre I, art.6 (pp.10-11)
b- Précisions concernant la réglementation s'appliquant sur certains secteurs	Introduction d'un alinéa relatif aux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)	<p><u>PLU en vigueur</u> : pas de mobilisation de la notion de PAPAG</p> <p><u>Modification n°2 du PLU</u> : Les PAPAG (art. L.151-41 code de l'urbanisme) s'appliquent en zone U et AU et interdisent, en l'attente d'un projet d'aménagement global et pendant une durée maximale de 5 ans, toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à un certain seuil (défini à l'art. Ua-Ub-Uc.2 du règlement (p. 21)</p>	Titre I, art. 3.2 (p.8)
	Précision, en lien avec le nouveau cadre des destinations et sous-destinations, concernant les rez-de-chaussée commerciaux ou de services dont le changement de	<p><u>PLU en vigueur</u> : pas de précision sur les destinations pour lesquelles il y a interdiction de changement de destination.</p> <p><u>Modification n° 2 du PLU</u> : Il ne peut y avoir de changement de destination pour les rez-de-chaussée commerciaux ou de</p>	

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés dans le règlement modifié
	<p>destination est interdit, afin de favoriser des reprises par des porteurs de projet.</p> <p>Précision sur les secteurs concernés par des OAP</p>	<p>services, lorsque les destinations relèvent de : artisanat, commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p> <p><u>PLU en vigueur</u> : pas de précision sur le territoire d'application des OAP thématiques. <u>Modification n°2 du PLU</u> : Les OAP thématiques s'appliquent, mais ne sont pas sectorisées.</p>	
c- Définition et réglementation des espaces de pleine terre	Introduction de la notion « d'espace de pleine terre », et quantification de « coefficients de pleine terre » par association, à chaque type d'espace de pleine terre aménagé, d'un ratio correspondant	<p><u>PLU en vigueur</u> : la notion d'espace de pleine terre n'est pas utilisée.</p> <p><u>Modification n° 2 du PLU</u> : Les espaces de pleine terre sont définis comme des sols perméables, pouvant être plantés ou jardinés, ne comportant que le passage éventuel de réseaux. La notion de coefficient d'espace de pleine terre est encadrée réglementairement (valeur variant de 0 pour un espace artificialisé et imperméable à 1 pour un espace vert de pleine terre).</p>	Titre II – Définitions réglementaires usuelles (pp.15-16)
d - Constructions existantes	En cas de réhabilitation dans le volume existant, les constructions existantes ne sont pas concernées par l'évolution des règles relatives aux eaux pluviales, à l'emprise au sol, ou à la notion d'espace de pleine terre	Il n'y a pas de modification du texte du règlement relatif aux travaux concernant les constructions existantes (titre I, art. 2.4) : en application du code de l'urbanisme (art. L.111-15 et L.111-23). : la reconstruction à l'identique est autorisée, sous conditions précisées dans le règlement.	Titre I, art. 2.4 (p.5)

2) Modifications sectorielles du règlement écrit

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
Caractère de la zone Ua, Ub, Uc	<p>Précisions (reformulation) sur la distinction entre zones Ub et Uc (secteur pavillonnaire de moindre densité, sans objectif de densification).</p> <p>Des secteurs de la zone Ua-Ub-Uc sont concernés par des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)</p>	<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <p>Zone urbaine mixte permettant des constructions pour : habitation, hébergement hôtelier, bureaux ou commerces, constructions-installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, petites activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat.</p> <p>Zone Uc : extensions pavillonnaires de l'urbanisation ou petits secteurs bâtis discontinus, de moindre densité, dans lesquels des constructions supplémentaires peuvent être admises.</p> <p><u>Modification n°2 du PLU</u> :</p> <p>Zone urbaine mixte permettant des constructions principalement pour : habitation, restauration, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureaux, <i>centre de congrès et d'exposition</i>.</p> <p>Secteur Uc : extensions urbaines éloignées du bourg et exposées aux vues lointaines. Les constructions sont de type pavillonnaire, peu denses.</p> <p><i>Des secteurs de la zone Ua-Ub-Uc sont concernés par des périmètres de PAPAG, instaurant une servitude d'inconstructibilité temporaire.</i></p>	Titre III, § « Caractère de la zone » (p.19)
Zone Ua-Ub-Uc – Occupations et		<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <p>sont interdites... : les constructions <i>destinées au</i></p>	Titre III, art. Ua-Ub-Uc.1

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
utilisations du sol interdites		<p><i>commerce (vente de produits)</i> en secteurs Ub et Uc</p> <p><u>Modification n° 2 du PLU :</u> sont interdites... : les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, commerce de gros et cinéma en secteurs Ub et Uc</p>	(pp.19-20)
Zone Ua-Ub-Uc – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	<p>Les activités d'artisanat, possibles antérieurement dans tous les secteurs sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 150 m², ne sont plus envisageables qu'en zone Ua, avec une limite de surface de planche de 400 m². Réécriture pour le reste.</p>	<p><u>PLU en vigueur :</u> admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>constructions à usage d'artisanat, à condition de compatibilité avec l'environnement bâti à dominante résidentielle, d'une surface de plancher inférieure à 150 m²,</i> - <i>Ua seulement : constructions à usage de commerce (vente de produits et services), de moins de 400 m² de surface de plancher,</i> - <i>Ub et Uc seulement : constructions à usage de commerce (vente de services seulement de moins de 50 m² de surface de plancher.</i> <p><u>Modification n°2 du PLU :</u> Admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ua seulement : constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, commerce de gros, de moins de 400 m² de surface de plancher ; activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma,</i> - <i>Ub et Uc : activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 50 m²</i> <p><i>De plus, dans les PAPAG : constructions admises seulement dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous forme</i></p>	Titre III, art. Ua-Ub-Uc.2 (pp.20-21)

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
		<i>d'extension de construction existante.</i>	
Zone Ua-Ub-Uc – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Augmentation du seuil d'emprise au sol pour les annexes autorisées, respectant un recul minimum par rapport aux limites séparatives (assouplissement de la règle)	<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <p>pour tous les secteurs : les annexes de moins de 2,5 m de hauteur et de <i>moins de 6 m²</i> d'emprise au sol (abris de jardin) peuvent être implantées avec un recul minimum de 1 m</p> <p><u>Modification n°2 du PLU</u> :</p> <p>pour tous les secteurs : les annexes de moins de 2,5 m de hauteur et de <i>moins de 10 m²</i> d'emprise au sol (abris de jardin) peuvent être implantées avec un recul minimum de 1 m</p>	Titre III, art. Ua-Ub-Uc.7 (pp.25-26)
Zone Ua, Ub, Uc Emprise au sol maximale des constructions	Modification du coefficient d'emprise au sol autorisé en secteurs Ub et Uc	<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur Ua et sous-secteur Uba : non réglementé - Coefficient d'emprise au sol : 50 % en secteurs Ub et Uc <p><u>Modification n° 2 du PLU</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur Ua et sous-secteur Uba : non réglementé - <i>Coefficient d'emprise au sol : 40 % en secteur Ub et 30 % en secteur Uc</i> 	Titre III, art. Ua-Ub-Uc .9 (p. 26)
Zone Ua-Ub-Uc Hauteur maximale des constructions	Augmentation du seuil d'emprise au sol en deça duquel la hauteur des annexes est limitée à 2,5 m (renforcement de la règle) Distinction des règles entre Ub et Uc, avec impossibilité en Uc de construire autre chose qu'une annexe sur limite et dans une bande de 4 m en deça de cette limite.	<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <p>Ub et Uc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauteur maximale des constructions : 7 m - si construction sur limite ou jusqu'à 4 m de cette limite : hauteur maximale de 3,5 m jusqu'à l'égout de toiture. <p>Annexes (tous secteurs) :</p> <p>hauteur maximale de 4,5 m ; 2,5 m pour annexes de <i>moins de 6 m²</i> d'emprise au sol.</p>	Titre III, art. Ua-Ub-Uc .10 (p. 27)

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
		<p><u>Modification n°2 du PLU :</u> Ub : hauteur maximale 7 m ; si construction sur limite ou jusqu'à 4 m de cette limite : hauteur limitée à 3,5 m de l'égout de toiture. Uc : hauteur maximale 7 m ; en cas de construction d'une annexe de moins de 10 m² sur limite et jusqu'à 4 m de cette limite, hauteur limitée à 2,5 m. Annexes : hauteur maximale de 4,5 m ; 2,5 m pour les annexes de moins de 10 m²</p>	
Zone Ua-Ub-Uc Aspect des constructions et aménagement de leurs abords	Assouplissement des règles relatives à l'aspect des toitures et à leur végétalisation bioclimatique (pentes de toit, épaisseur de terre des toitures végétalisées)	<p><u>PLU en vigueur :</u> - toitures composées de 2 à 4 pans principaux, dont la pente est comprise entre 40 % et 50 %, - toitures végétalisées conçues avec un minimum de 40 cm d'épaisseur. <u>Modification n°2 du PLU :</u> - toitures composées de 2 à 4 pans principaux, dont la pente est comprise entre 35 % et 50 %, - toitures végétalisées conçues avec un minimum de 15 cm d'épaisseur.</p>	Titre III, art. Ua-Ub-Uc.11 (p. 28)
Zone Ua-Ub-Uc Aspect des constructions/ <u>annexes</u>	Emprise au sol des annexes bénéficiant d'un assouplissement des règles passant de 6 à 10 m ² , sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère	<p><u>PLU en vigueur :</u> Les annexes de moins de 2,5 m de hauteur totale (au faitage) et de moins de 6 m² d'emprise au sol (abris de jardin), non visibles depuis l'espace public immédiat, peuvent être constitués d'éléments préfabriqués. <u>Modification n° 2 du PLU :</u> Formes et aspects différents admis pour les annexes justifiant leur intégration au paysage bâti, et pour les petits abris de jardin préfabriqués de moins de 2,5 m de hauteur totale (au faitage) et de moins de 10 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public</p>	Titre III, art. Ua-Ub-Uc.11 (pp. 28-29)

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
		immédiat.	
Zone Ua-Ub-Uc Aspect des constructions/ <u>clôtures</u>	Reformulation des règles relatives aux clôtures (obligatoirement végétalisées, respectant servitudes et zones de passage de la faune sauvage). Définition et encadrement de la clôture agricole (haies végétales, grillages, clôtures électriques, sans danger pour les animaux et les riverains). Interdiction des palissades et éléments préfabriqués	<u>PLU en vigueur :</u> Les clôtures s'harmonisent avec les constructions principales et s'intègrent dans l'ensemble urbain ou le milieu naturel environnant. Les matériaux bruts des parties minérales doivent être enduits. Elles ne gênent pas le passage de la petite faune. Elles peuvent être constituées de haies vives. <u>Modification n°2 du PLU :</u> Les clôtures doivent s'intégrer dans l'ensemble bâti ou le milieu naturel ou agricole environnant. Elles ne gênent pas le passage de la petite faune : <i>maintien d'ouvertures de 15 cmx15 cm à ras du sol tous les 3 à 5 m ou surélévation de la clôture de 10 cm minimum au dessus du sol ; surélévation de 20 cm dans les secteurs de trame verte et bleue.</i> Elles sont constituées de haies vives, implantées à 50 cm des limites séparatives. Quand une partie minérale est réalisée, les matériaux bruts doivent être enduits en harmonie avec la constuction principale et l'environnement urbain.	Titre III, art. Ua-Ub-Uc.11 (p. 29)
Zone Ua, Ub, Uc - Gestion des eaux pluviales	Les dispositifs de récupération-stockage d'eau pluviale, auparavant recommandés, deviennent réglementés. Un % minimum d'espace de pleine terre doit être respecté, différencié selon les secteurs Ua, Ub et Uc. Raccordement au réseau collecteur d'eaux pluviales admis après accord de la collectivité,	<u>PLU en vigueur :</u> - (art.Ua-Ub-Uc.4) - Si un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé peut être autorisé préalablement par la collectivité, éventuellement sous conditions notamment de pré-traitement approprié. - (art.Ua-Ub-Uc.15)- Pour toute construction nouvelle, il est recommandé de prévoir une réserve de stockage d'eau pluviale en vue de sa réutilisation	Titre III, art. Ua-Ub-Uc.4 (pp.22-23) et 15 (p. 32)

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
	en cas de difficulté technique avérée.	<p>future.</p> <p>- En secteur Ub (hors Uba) : 30 % minimum doit être maintenu en espace vert.</p> <p><u>Modification n° 2 du PLU :</u></p> <p>- (art.Ua-Ub-Uc.4) - En secteurs Ua et Uba, en cas de difficulté technique pour réaliser les aménagements nécessaires, le rejet régulé vers un réseau collecteur d'eaux pluviales existant peut être autorisé par la collectivité, éventuellement sous conditions notamment de pré-traitement approprié.</p> <p>- (art. Ua-Ub-Uc.15) - Maintien d'un % minimum de la surface en « espace de pleine terre » : 10 % en Ua, 40 % en Ub (hors Uba), 50 % en Uc</p> <p>- En secteur Ub (sauf Uba) et Uc : toute nouvelle construction doit prévoir un dispositif de récupération et stockage d'eaux pluviales (1 m³ minimum pour 20 m² de surface imperméabilisée)</p> <p>- (art.Ua-Ub-Uc.4 et 15) - Les dispositifs de récupération et de stockage d'eau pluviale ne se substituent pas aux dispositifs de régulation et rétention, et doivent être réalisés en amont de ceux-ci.</p>	
Zone Ua, Ub, Uc - Performances énergétiques	Actualisation faisant référence à la nouvelle réglementation environnementale RE 2020	<p><u>PLU en vigueur :</u></p> <p>Niveau d'exigence minimum : respect de la réglementation thermique RT 2012. Le SRCAE Rhône-Alpes stipule que, dans le cadre de la RT</p>	Titre III, art. Ua-Ub-Uc.15 (p. 31)

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
		<p>2012, 1/4 des constructions neuves devront être passives (100 % en 2020).</p> <p><u>Modification n°2 du PLU :</u> Niveau d'exigence minimum : respect de la réglementation environnementale RE 2020.</p>	
Zone Ui-Uy - Occupations et utilisations du sol interdites	La liste d'utilisations interdites en zone Ui-Uy est complétée	<p><u>PLU en vigueur :</u> Liste d'utilisations interdites</p> <p><u>Modification n°2 du PLU :</u> Ajout à la liste d'utilisations interdites dans le PLU en vigueur de : artisanat et commerce de détail, services accueillant de la clientèle, hébergement touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'arts et spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.</p>	Titre IV, art. Ui-U.1 – Occupations du sol interdites (p. 33)
Zone Ui-Uy – Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières	Construction de logement à titre de local accessoire dans une limite de surface, ramenée de 120 m ² à 50 m ² , afin de conserver à la zone une vocation d'activités économiques	<p><u>PLU en vigueur :</u> Constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction ou la surveillance des établissements, sous conditions (<i>incorporation au bâtiment d'activité, surface de plancher ne dépassant pas 120 m² et 15 % de la surface de plancher totale</i>).</p> <p><u>Modification n°2 du PLU :</u> - Locaux accessoires : pas plus de 20 % de surface de plancher totale - Locaux accessoires destinés au logement</p>	Titre IV, art. Ui-U.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (p.34)

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
		nécessaires pour la direction ou la surveillance des établissements : incorporés au volume du bâtiment d'activité, et surface de plancher ne dépassant pas 50 m2	
Zone Ui-Uy- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords/Clôtures	Les caractéristiques des clôtures pouvant être implantées sont précisées (intégration dans le milieu, absence de gêne pour la circulation publique, l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune, utilisation d'essences locales pour les clôtures végétalisées).	<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clôtures maçonnées interdites - Clôtures végétalisées privilégiées - Dans le cas de clôtures fermées : composées de grillage à large maille <p><u>Modification n°2 du PLU</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Clôtures non obligatoires, devant s'intégrer dans l'ensemble bâti, le milieu naturel et agricole environnant, et ne pas créer de gêne pour la circulation publique, l'écoulement des eaux, et le passage de la petite faune - Clôtures maçonnées interdites - Clôtures végétalisées composées d'essences locales - Clôtures fermées : composées de grillage à large maille - Clôtures différentes autorisées si elles répondent à des nécessités exceptionnelles, précisées par le règlement 	Titre IV, art. Ui-Uy.11 (p.38)
Zone Ui-Uy – Aires de stationnement	Reformulation des règles relatives au rapport entre nombre de places de stationnement et surfaces de plancher	<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <p>Aménagement d'au moins une place de stationnement pour une surface de plancher de 35 m² (bureaux, commerce), 50 m² (artisanat, industrie), 100 m² (entrepôts).</p>	Titre IV, art. Ui-Uy. 12 (pp.38-39)

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
		<p><u>Modification n°2 du PLU :</u> Aménagement d'au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, à l'exception de : bureaux, restauration (35 m²), entrepôt (100 m²)</p>	
Zone Ui-Uy – Espaces libres, aires de jeux-loisirs, plantations	Suppression des dispositions relatives au % minimum de surface en espace vert et des règles relatives aux clôtures (reprises dans d'autres articles du règlement).	<p><u>PLU en vigueur :</u> 30 % minimum de la surface en espace vert Règles relatives aux clôtures</p> <p><u>Modification n°2 du PLU :</u> Suppression du % minimum d'espace vert (repris sous une autre forme dans l'art.Ui-Uy.15) et des règles relatives aux clôtures (reprises dans l'art. Ui-Uy.11)</p>	Titre IV, art. Ui-Uy.13 (p.39)
Zone Ui-Uy – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales		<p><u>PLU en vigueur :</u> Gestion de l'eau pluviale : 30 % minimum en espace vert</p> <p><u>Modification n°2 du PLU :</u> Gestion de l'eau pluviale : 30 % minimum en espace de pleine terre</p>	
Zone AUa – Hauteur maximale des constructions	Augmentation du seuil de surface d'emprise au sol en deça duquel la hauteur maximale des annexes est limitée à 2,5 m	<p><u>PLU en vigueur :</u> Pour les annexes : hauteur maximale de 4,5 m, et 2,5 m pour les annexes <i>de moins de 6 m²</i> d'emprise au sol</p> <p><u>Modification n°2 du PLU :</u> Pour les annexes : hauteur maximale de 4,5 m, et 2,5 m pour les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol</p>	Titre VI, art. Aua.10 (p. 50)

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
Zone AUa – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<p>Assouplissement des règles relatives aux pentes de toiture (diminution de la pente minimale) et aux annexes (augmentation de l'emprise au sol minimale en deçà de laquelle les règles relatives à l'aspect extérieur sont moins strictes).</p> <p>Renforcement des règles relatives aux clôtures (passage de la petite faune, végétalisation).</p>	<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pente des pans de toitures de pente comprise entre 40 % et 50 % - Annexes de moins de 2,5 m de hauteur <i>et de moins de 6 m²</i> d'emprise au sol : peuvent être constituées d'éléments préfabriqués. - Clôtures : ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique et l'écoulement des eaux, Elles <i>peuvent</i> être constituées de haies vives d'essences locales variées La hauteur maximum des parties minérales est de 1 m, portée à 2 m entre deux propriétés riveraines bâties. <p><u>Modification n°2 du PLU</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pente des pans de toitures</u> comprise entre 35 % et 50 % - Forme et aspects différents admis pour les <u>annexes</u> justifiant leur intégration au paysage bâti et pour les petits abris de jardin préfabriqués de moins de 2,5 de hauteur et de moins de 10 m² d'emprise au sol - <u>Clôtures</u> : ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique, l'écoulement des eaux, et le passage de la petite faune (maintien d'ouvertures de 15x15 cm minimum tous les 3 à 5 m ou surélévation de la clôture de 10 cm minimum au dessus du sol ; surélévation de 20 cm minimum au dessus du sol dans les secteurs de TVB. - Si elles sont créées, elles sont constituées de haies vives d'essences locales, implantées à 50 cm 	Titre VI, art. Aua.11 (pp. 51-52)

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
		<p><i>minimum des limites séparatives</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale de 1 m pour la partie minérale, portée à 2 m entre 2 propriétés riveraines bâties <i>et le long de RD53-D53a</i> - Matériaux des parties minérales enduits <i>en harmonie avec la construction principale et l'environnement urbain.</i> 	
Zone AUa – Aires de stationnement	Précision concernant les aires de stationnement pour les constructions à usage d'habitation. Suppression de l'obligation d'intégrer les places de stationnement dans les constructions.	<p><u>PLU en vigueur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'habitation, à partir de 2 places, au moins la moitié des places sont intégrées aux constructions (closes, couvertes, ou en sous-sol enterré). - Constructions à usage commercial ou hébergement hôtelier : 1 place pour 25 m² - Bureaux, artisanat : 1 place pour 35 m² <p><u>Modification n°2 du PLU :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>(suppression de l'obligation d'intégrer les places de stationnement dans les constructions)</i> - commerces, <i>activités de service</i> : 1 place par 25 m² de surface de plancher - <i>autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</i> : 1 place par 35 m² de surface de plancher 	Titre VI, art. AUa.12 (pp.52-53)
Zone AUa – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Les dispositifs de stockage d'eau pluviale, auparavant recommandés, deviennent obligatoires pour toute nouvelle construction, et les règles de leur dimensionnement sont précisées.	<p><u>PLU en vigueur :</u></p> <p>Gestion de l'eau pluviale : pour toute construction nouvelle, <i>il est recommandé de prévoir une réserve de stockage d'eau pluviale en vue de sa réutilisation future</i></p> <p><u>Modification n°2 du PLU :</u></p> <p>Gestion de l'eau pluviale : <i>toute nouvelle construction ou extension de plus de 30 m² doit</i></p>	Titre VI, art. AUa.15 (p.55)

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
		prévoir un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques (1 m³ minimum pour 20 m² de surface imperméabilisée).	
Zone A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Retrait minimal des bâtiments confirmé à 4 m, pour cohérence entre les articles A7 (retrait par rapport aux limites séparatives) et A10 (hauteur des constructions)	<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre tout point de ce bâtiment et la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à 3 m.</p> <p><u>Modification n°2 du PLU</u> :</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre tout point de ce bâtiment et la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à 4 m.</p>	Titre VII, art. A.7 (p.59)
Zone A - Hauteur maximale des constructions	Augmentation du seuil d'emprise au sol des annexes en deça duquel leur hauteur maximale est limitée à 2,5 m	<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <p>Hauteur maximale des annexes fixée à 4,5 m, réduite à 2,5 m pour les annexes <i>de moins de 6 m²</i> d'emprise au sol.</p> <p><u>Modification n°2 du PLU</u> :</p> <p>Hauteur maximale des annexes fixée à 4,5 m, réduite à 2,5 m pour les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol.</p>	Titre VII, art. A.10 (p.60)
Zone A – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction des contraintes d'épaisseur relatives aux toitures végétalisées. - Augmentation du seuil d'emprise au sol des annexes en deça duquel il y a allègement des contraintes d'aspect extérieur. - Précisions sur les caractéristiques des 	<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toitures végétalisées : épaisseur minimum de terre de 40 cm - Annexes de moins de 2,5 m de hauteur et de <i>moins de 6 m²</i> d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, peuvent être constituées d'éléments 	Titre VII, art. A.11 (p.61)

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
	<p>clôtures leur permettant d'assurer le passage de la petite faune, recours obligatoire à des haies végétales en cas de création de clôtures, et définition des caractéristiques des clôtures agricoles.</p>	<p>préfabriqués.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clôtures : - elles ne doivent créer de gêne <i>pour le passage de la petite faune ni fragmenter une continuité écologique ente habitats de grande faune, notamment dans les secteurs de TVB et sur les rives de la Sévenne (bande de 4 m),</i> - <i>elles peuvent être constituées de haies vives d'essences locales variées</i> <p><u>Modification n°2 du PLU :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toitures végétalisées : épaisseur minimum de terre de 15 cm - Annexes : des formes et aspects différents peuvent être admis pour les annexes justifiant leur intégration au paysage bâti, et pour les petits abris de jardin préfabriqués de moins de 2,5 m de hauteur et de moins de 10 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public. - Clôtures : - afin ne pas créer de gêne pour le passage de la petite faune : <i>maintien d'ouvertures de 15x15 cm tous les 3 à 5 m, ou surélévation de 10 cm au dessus du sol ; surélévation de 20 cm dans les secteurs de TVB ou sur les rives de la Sévenne ;</i> - <i>si des clôtures sont créées :</i> elles <i>sont constituées</i> de haies vives à essences locales variées, <i>implantées à 50 cm des limites séparatives ;</i> - des clôtures différentes peuvent être autorisées <i>si elles répondent à des nécessités agricoles ou exceptionnelles tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées ;</i> 	

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
		<p><i>- les clôtures agricoles doivent respecter les servitudes, les prescriptions vis-à-vis des aléas, les zones de passage de la faune sauvage et les propriétés voisines. Elles sont généralement composées de haies végétales, de grillages ou clôtures électriques sans danger pour animaux et riverains. Les éléments préfabriqués sont interdits.</i></p>	
Zone A- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Les dispositifs de stockage d'eau pluviale, auparavant recommandés, deviennent obligatoires pour toute nouvelle construction de plus de 30 m ² , et les règles de leur dimensionnement sont précisées, sauf pour les constructions agricoles pour lesquelles ces dispositifs ne sont que recommandés.	<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <p>- Pour toute construction nouvelle : recommandé de prévoir une réserve de stockage d'eau pluviale, pour réutilisation ultérieure.</p> <p><u>Modification n°2 du PLU</u> :</p> <p><i>- Toute nouvelle construction ou extension de plus de 30 m², à l'exception de celles destinées à l'exploitation agricole, doit prévoir un dispositif de récupération-stockage des eaux pluviales. Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole, ce dispositif est recommandé. Les dispositifs de récupération -stockage ne se substituent pas aux dispositifs de régulation-rétention avant rejet.</i></p>	Titre VII, art. A.15 (p.63)
Zone N – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Augmentation, pour les annexes, du seuil d'emprise au sol en deça duquel un recul d'un m par rapport aux limites séparatives est suffisant (« assouplissement » de la règle)	<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <p>Annexes de moins de 2,5 m de hauteur et <i>de moins de 6 m²</i> d'emprise au sol (abris de jardin) : implantées avec un recul minimum de 1 m</p> <p><u>Modification n°2 du PLU</u> :</p> <p>Annexes de moins de 2,5 m de hauteur et <i>de moins de 10 m²</i> d'emprise au sol (abris de jardin) : implantées avec un recul minimum de 1 m</p>	Titre VIII, art. N.7 (p.68)

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
Zone N – Hauteur maximale des constructions	Augmentation, pour les annexes, du seuil d'emprise au sol en deça duquel la hauteur maximale est réduite à 2,5 m (« renforcement » de la règle)	<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <p>Annexes : hauteur maximale de 4,5 m, réduite à 2,5 m pour les annexes <i>de moins de 6 m²</i> d'emprise au sol</p> <p><u>Modification n°2 du PLU</u> :</p> <p>Annexes : hauteur maximale de 4,5 m, réduite à 2,5 m pour les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol</p>	
Zone N – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<p>- Réduction des contraintes d'épaisseur relatives aux toitures végétalisées.</p> <p>- Augmentation du seuil d'emprise au sol des annexes en deça duquel il y a allègement des contraintes d'aspect extérieur.</p> <p>- Précisions sur les caractéristiques des clôtures leur permettant d'assurer le passage de la petite faune, recours obligatoire à des haies végétales en cas de création de clôtures, et définition des caractéristiques des clôtures agricoles.</p> <p>(Les règles et leurs évolutions sont identiques à celles de la zone A)</p>	<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <p>- Toitures végétalisées : épaisseur minimum de terre de <i>40 cm</i></p> <p>- Annexes de moins de 2,5 m de hauteur et de moins de 6 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, peuvent être constituées d'éléments préfabriqués.</p> <p>- Clôtures :</p> <p>- elles ne doivent pas créer de gêne pour le passage de la petite faune ni fragmenter une continuité écologique ente habitats de grande faune, notamment dans les secteurs de TVB et sur les rives de la Sévenne (bande de 4 m) ; autorisées sous réserve de ne pas être fermées à moins de 20 cm du sol de ne pas dépasser 1,50 m sauf pour parcelles déjà bâties ;</p> <p>- elles peuvent être constituées de haies vives d'essences locales diversifiées</p> <p><u>Modification n°2 du PLU</u> :</p> <p>- Toitures végétalisées : épaisseur minimum de terre de 15 cm</p> <p>- Annexes : des formes et aspects différents peuvent</p>	Titre VIII, art. N.11 (pp.69-71)

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
		<p>être admis pour les annexes justifiant leur intégration au paysage bâti, et pour les petits abris de jardin préfabriqués de moins de 2,5 m de hauteur et de moins de 10 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public.</p> <p>- Clôtures :</p> <p>- afin ne pas créer de gêne pour le passage de la petite faune : <i>maintien d'ouvertures de 15x15 cm tous les 3 à 5 m, ou surélévation de 10 cm au dessus du sol ; surélévation de 20 cm dans les secteurs de TVB ou sur les rives de la Sévenne ;</i></p> <p>- <i>si des clôtures sont créées : elles sont constituées de haies vives à essences locales variées, implantées à 50 cm des limites séparatives ;</i></p> <p>- des clôtures différentes peuvent être autorisées <i>si elles répondent à des nécessités agricoles ou exceptionnelles tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées ;</i></p> <p>- <i>les clôtures agricoles doivent respecter les servitudes, les prescriptions vis-à-vis des aléas, les zones de passage de la faune sauvage et les propriétés voisines. Elles sont généralement composées de haies végétales, de grillages ou clôtures électriques sans danger pour animaux et riverains. Les éléments préfabriqués sont interdits.</i></p>	
Zone N – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Les dispositifs de récupération - stockage d'eau pluviale, auparavant recommandés, deviennent obligatoires pour toute nouvelle construction de plus de 30 m ² , et les règles de leur dimensionnement sont précisées, sauf pour les constructions agricoles pour	<p><u>PLU en vigueur</u> :</p> <p>- Pour toute construction nouvelle : recommandé de prévoir une réserve de stockage d'eau pluviale, pour réutilisation ultérieure.</p> <p><u>Modification n°2 du PLU</u> :</p>	Titre VIII, art. N.15 (p.72)

Objet	Teneur de la modification (description synthétique)	Teneur de la modification (détail)	Articles concernés
	<p>lesquelles ces dispositifs ne sont que recommandés.</p> <p>(Les règles et leurs évolutions sont les mêmes qu'en zone A)</p>	<p>- Toute nouvelle construction <i>ou extension de plus de 30 m², à l'exception de celles destinées à l'exploitation agricole, doit prévoir un dispositif de récupération-stockage des eaux pluviales. Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole, ce dispositif est recommandé. Les dispositifs de récupération -stockage ne se substituent pas aux dispositifs de régulation-rétention avant rejet.</i></p>	

ANNEXE 2 AU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE – Avis d'enquête publique

COMMUNE DE VALENCIN AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme **du Lundi 26 Juin 2023 au Vendredi 28 Juillet 2023 inclus.**

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur :

*la nécessité de modifier les contours de l'OAP centre-bourg pour mieux correspondre au périmètre de ce secteur

*l'intérêt de créer un secteur OAP aux Pastoureaux sur un tènement d'une superficie totale d'environ 4 800m² afin d'atteindre un objectif de qualité du cadre de vie de ce futur quartier dans son environnement naturel, urbain et paysager

***la nécessité de créer ou modifier des emplacements réservés**

*l'intérêt de réduire un secteur Uy Chemin des Frênes

*l'intérêt de renforcer l'identification, la protection et la restauration de la trame verte et bleue dans la limite du cadre d'une procédure de modification

*la nécessité d'inscrire des périmètres d'attente de projet d'aménagement global

***l'intérêt d'identifier de nouveaux éléments remarquables**

*l'intérêt de préciser ou reformuler certaines des dispositions des parties réglementaire et graphique du PLU sans en modifier l'économie générale, dans un double souci de compréhension et de bonne application des règles.

Au terme de l'enquête publique, la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme sera soumise au Conseil Municipal pour approbation.

Le commissaire enquêteur désigné est M Philippe NOUVEL.

Le public pourra consulter le dossier d'enquête et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête ouvert à la Mairie siège de l'enquête, 25 Place Elie Vidal 38540 VALENCIN :

Du 26/06/2023 au 09/07/2023

Lundi et Mercredi :14h30 à 18h30

Mardi et Jeudi :9h00 à 12h00

Vendredi : 14h30 à 17h00

Du 10/07/2023 au 28/07/2023 (horaires d'été)

Lundi au Vendredi : 9h00 à 12h00

Le dossier sera également consultable pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet de la commune (www.valencin.fr) et gratuitement, au secrétariat de la Mairie, aux heures d'ouverture au public (rappelées ci-dessus).

Toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête : Mairie de Valencin, 25 Place Elie Vidal ou à l'adresse de messagerie électronique suivante : contact@mairie-valencin.fr

Pendant la durée de l'enquête, le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Valencin pour recevoir ses observations :

*Mercredi 28 Juin 2023 de 16h00 à 19h00

*Samedi 8 Juillet 2023 de 9h00 à 12h00

*Vendredi 28 Juillet 2023 de 16h00 à 19h00

À compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant 1 an en Mairie de Valencin et sur le site internet : www.valencin.fr

Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à Monsieur le Maire

Commune de Valencin

ÉLÉMENTS DE RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

➤ Avis reçus avant le lancement de l'enquête publique

Question du commissaire enquêteur : Comment la Commune compte-t-elle prendre en compte les remarques et propositions du bureau du syndicat mixte du SCoT Nord-Isère ?

La Commune pourra préciser certains éléments liés aux objectifs de production de logements.

Les éléments relatifs à la délimitation de l'OAP « les Pastoureaux » et à la suppression d'un élément remarquable seront également précisés.

➤ Contributions formulées par les habitants

***Demandes visant à la constructibilité de parcelles situées en zone N**

La zone N (naturelle et forestière) correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger, en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les occupations admises (article N2) du règlement sont ainsi très limitées.

La Commune ne pourra pas donner suite à ces demandes de constructibilité en zone naturelle : la réduction du périmètre d'une zone naturelle n'entre pas dans le champ d'une procédure de modification, mais d'une procédure de révision.

***Demande de changement de destination de bâtiments en zone agricole**

La Commune ne pourra donner suite à cette demande de changement de destination dans le cadre de la procédure de modification en cours. En effet, conformément à l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue (CDPENAF). La saisine de cette commission doit avoir lieu quand le projet de modification est arrêté, avant l'enquête publique.

De plus, au cadastre ne figure aucun bâtiment sur la parcelle A 96.

***Demande de renseignement sur le statut (secteur) de certaines parcelles et leur constructibilité**

Le contributeur pourra se rapprocher de la mairie pour avoir plus des renseignements sur les aspects réglementaires et les implications liées aux différents zonages du PLU en vigueur.

***Demande d'informations sur les conséquences de la modification du PLU au niveau du règlement**

La problématique du bâtiment sinistré chemin des Grattières semble être liée à la question de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, autorisée par l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, sauf disposition contraire. Pour rappel, la présente modification ne modifie pas la

hauteur maximale des constructions (article A10). L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est également inchangée.

Concernant le secteur Ub, la modification porte spécifiquement sur la modification du coefficient d'emprise au sol (fixé à 40 %) et sur l'instauration d'un coefficient de pleine terre. Globalement, diverses dispositions, comme celles concernant le stationnement, sont également précisées.

**Expression par les propriétaires de parcelles d'un désaccord sur le choix du périmètre de PAPAG, compte tenu de l'inconstructibilité temporaire des parcelles concernées / Contestation sur la pertinence des PAPAG, au regard des objectifs globaux d'aménagement de la Commune*

Au moment de la construction de la nouvelle station d'épuration, les permis de construire pourront à nouveau être accordés. Il est vraisemblable qu'il s'en suivra une forte augmentation du nombre de logements et donc du nombre d'habitants. Les équipements publics existants seront insuffisants. La Commune se doit donc de gérer la temporalité de création des nouveaux logements dans l'attente des nouveaux équipements à venir.

Dans ce cadre, la commission urbanisme avait effectué un travail d'identification des périmètres dont l'urbanisation aurait un impact massif et immédiat sur le nombre d'habitants de la Commune.

De plus, la Commune s'interroge sur l'objectif « zéro artificialisation nette », qui devra être intégré sous peu au sein des PLU.

Enfin, la Commune se doit de travailler à la préservation et la restauration de ses trames vertes et bleues conformément à sa position de « Village » au sein du SCOT Nord-Isère.

C'est dans ce contexte global que la Commune a décidé d'instituer des PAPAG, justifiés par plusieurs objectifs : étude de conditions de densification, restauration de la trame verte et bleue.

Si les PAPAG ont pour principal effet de suspendre l'urbanisation, la Commune rappelle que la servitude tombe d'office après 5 ans et peut être levée plus tôt par la Commune en cas de nouvelle modification du PLU.

De plus, il est également précisé qu'un droit de délaissement peut être employé par les propriétaires de terrains couverts par un périmètre de PAPAG : la Commune peut être mise en demeure d'acquérir le terrain.

**Demandes de précisions sur les OAP, ou inquiétudes relatives à l'impact sur le voisinage des périmètres concernés*

La Commune prend note des observations communiquées concernant l'impact des nouvelles constructions et les problématiques de voisinage (vues sur les propriétés existantes, etc.).

Ces sujets seront à prendre en compte lors de la mise en oeuvre du projet.

**Signalement d'erreur dans le texte descriptif des OAP*

La Commune prend en considération cette remarque et modifiera le texte descriptif de l'OAP n°1 centre-bourg.

**Contestation sur la pertinence globale des OAP*

La Commune prend note des observations portant sur l'ambition de l'OAP n°1 centre-bourg, notamment en termes de production de logements. La Commune analysera cette contribution en considérant le projet communal global ainsi que les objectifs de production de logements figurant au programme local de l'habitat (PLH).

**Contestation sur la pertinence de dispositions techniques prévues dans les OAP*

La Commune prend note des avis communiqués.

Concernant l'OAP des Pastoureaux, la Commune se rapproche de son conseil juridique afin de savoir si le cahier des charges du lotissement s'impose sur le Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, la Commune confirme que ce secteur d'OAP est pour l'essentiel en secteur Ub, hormis deux parcelles non bâties en Nv. Pour le moment, la Commune précise que la préservation de la trame verte et bleue repose surtout, sur la porosité des clôtures, contribuant à maintenir une continuité entre les espaces en pleine terre publics et privés.

La commune prendra également en compte les observations concernant l'OAP n°1 pour préciser son projet.

***Signalement d'erreurs dans la carte du règlement graphique**

La commune vérifiera le règlement graphique et le cadastre pour évaluer une éventuelle erreur cartographique et effectuera la correction, le cas échéant.

➤ Contribution de la Société des transports pétroliers par pipeline (TRAPIL)

Question du commissaire enquêteur : Comment la mairie compte-t-elle prendre en compte le courrier de la société TRAPIL ? Considère-t-elle qu'il y ait lieu d'intégrer des modifications dans le PLU pour répondre aux demandes de la société TRAPIL ?

La TRAPIL rappelle que la Commune de Valencin est traversée par un pipeline d'hydrocarbures haute pression. Cette installation a nécessité la mise en place d'une servitude d'utilité publique (SUP) « prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ».

Conformément à l'article R 151-51 du Code de l'urbanisme, l'arrêté préfectoral instituant la servitude sera inclus dans les annexes du PLU.

De plus, la Commune pourra intégrer au règlement du PLU une disposition spécifique relative à la consultation obligatoire du guichet unique