



PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'ISLE D'ABEAU

Modification simplifiée n°1 – Rapport de présentation

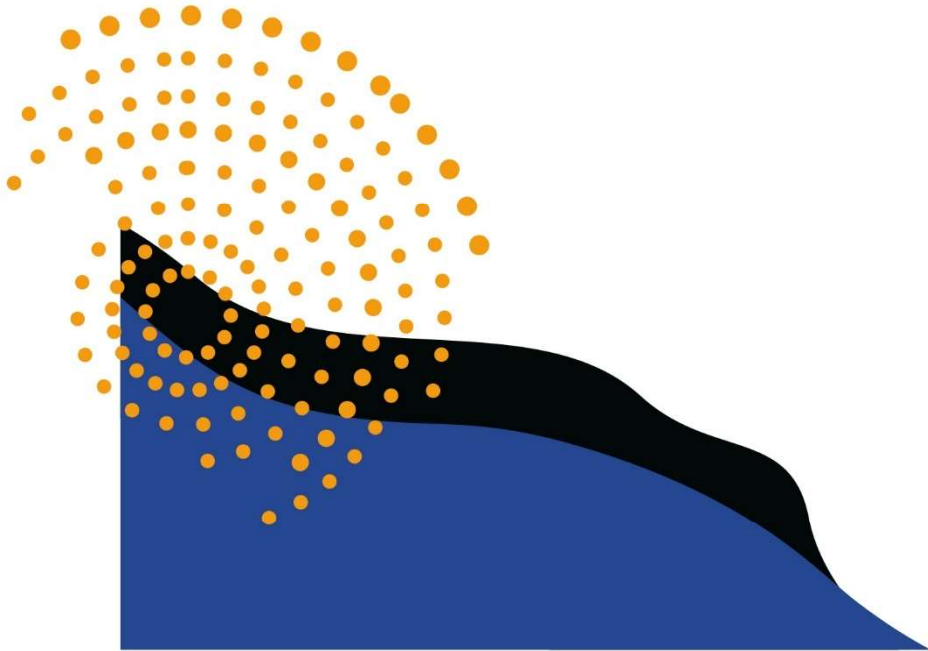
Approbation - Février 2026



SOMMAIRE

LE CONTEXTE	1
Le contexte territorial	4
Le champ d'application de la présente modification	11
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	12
Les objets de la modification	13
Objet 1 : adapter les règles en matière d'intégration des panneaux photovoltaïques.....	14
Objet 2 : adapter le règlement concernant l'aspect extérieur des constructions	17
Objet 3 : préciser les conditions de végétalisation, et de maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces à aménager pour en faciliter l'application.....	24
Objet 4 : Préciser le règlement écrit et graphique sur plusieurs règles d'implantations par rapport aux limites de références, aux limites séparatives, de césure des constructions sur les questions de stationnement.....	28
Objet 5 : corriger des erreurs matérielles : sur l'écriture du règlement écrit et sur la cohérence entre la zone U et le PAEN ainsi que des erreurs de report des zones archéologiques.....	35
Objet 6 : créer un secteur de Ue permettant les évolutions du centre technique municipal.....	41
Objet 7 : supprimer du zonage les éléments relevant des servitudes qui sont par ailleurs présentes dans le PLU	44
Les incidences de la modification sur l'environnement.....	45

LE CONTEXTE



LE CONTEXTE TERRITORIAL

Rappel de la situation géographique : au cœur de la CAPI

L'Isle-d'Abeau fait partie de l'archipel des villes centres (au sens du SCoT) de la CAPI avec La Verpillière, Villefontaine, Saint-Quentin-Fallavier et Bourgoin-Jallieu.

La commune s'est développée dans le cadre de la Ville Nouvelle avec une excellente desserte routière, autoroutière et ferroviaire.

Située sur l'axe Lyon-Chambéry, à une trentaine de kilomètres de Lyon, accessible par plusieurs voiries départementales structurantes, l'échangeur autoroutier de l'A43 situé sur son territoire et par la gare qui la relie à Lyon.

La commune est aussi très proche de l'aéroport international de Lyon Saint-Exupéry situé à une quinzaine de kilomètres.

Cette situation d'interface, alliée au développement de la Ville Nouvelle, a conféré au territoire communal une attractivité exceptionnelle générant ainsi un fort développement depuis les années 1970.

Superficie : 9,11 km²

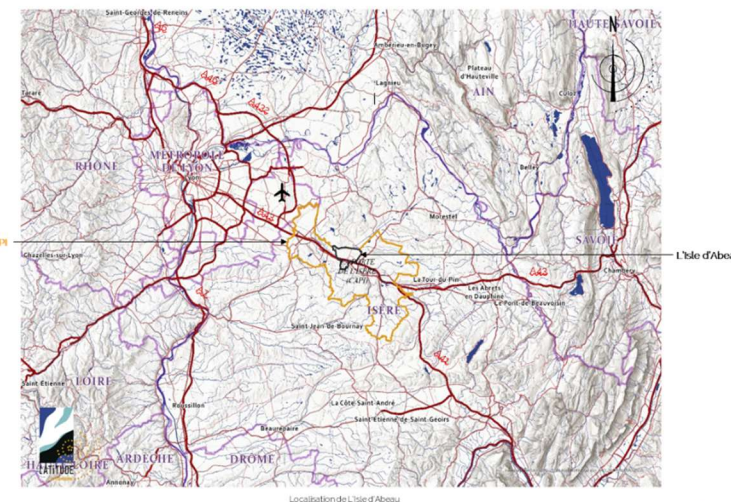
Population municipale en 2022 : 17 096 habitants (Publication Insee 2025)

Densité : 1 877 habitants au km²

Altitude : de 208 mètres à 302 mètres

Commune intégrée :

- A la CAPI
- Au SCoT Nord Isère



Rappel de la hiérarchie des normes

En présence d'un SCoT, ce qui est le cas de la commune, le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	Oui -SCOT Nord Isère
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de mobilité	Oui CAPI
Les programmes locaux de l'habitat	Oui CAPI
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	Non concerné

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le **plan climat-air-énergie territorial**.

Le PLU doit donc justifier de sa compatibilité avec le SCoT. On rappelle que le SCoT est un document intégrateur des autres normes supérieures.



Le PLU en vigueur sur le territoire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 20 juin 2024.

Il n'a fait l'objet d'aucune modification depuis.

Le présent dossier porte sur la modification n°1 de ce PLU dans le cadre d'une procédure dite de modification simplifiée régie par l'article L153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Le PLU en vigueur repose sur les grandes orientations suivantes mises en avant dans son PADD (projet d'aménagement et de développement durable) :

Orientation n° 1 : trouver un équilibre entre la nécessaire production de logements, la maîtrise du développement et la qualité résidentielle

Orientation n°2 : Valoriser l'espace urbain et organiser des mobilités moins pénalisantes pour l'environnement

Orientation n°3 : L'Isle d'Abeau une commune active où la diversité économique accompagne le développement démographique

Orientation n°4 : préserver et valoriser les patrimoines qui font le caractère de la commune et engager plus fortement le développement urbain dans la qualité environnementale et énergétique



Les dispositions du règlement en application des orientations du PADD prévoient plusieurs types de zones en fonction des destinations :

Les zones U :

Nom de la zone	Description
UA	Zone urbaine à dominante résidentielle de très forte densité
UAc	Zone urbaine à caractère de centralité multifonctionnelle de très forte densité
UB	Zone urbaine à dominante résidentielle de forte densité
UC	Zone urbaine à dominante résidentielle de densité intermédiaire
UCc	Zone urbaine à caractère de centralité multifonctionnelle de densité intermédiaire
UD	Zone urbaine à dominante résidentielle à dominante pavillonnaire
UE	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics
UEa	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics et autorisant les constructions agricoles
UH	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à vocation résidentielle
UHc	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à caractère de centralité multifonctionnelle
Ula	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de production
Ulb	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de services et tertiaires
Ulc	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques commerciales
UL	Zone urbaine principalement dédiée aux activités de loisirs et touristiques
UX	Zone urbaine de fonctionnalité autoroutière



Les zones AU :

Nom de la zone	Description
2AU fermée	Zone à urbaniser à vocation mixte (habitat et activités économiques à dominante de bureaux et à l'exclusion des activités commerciales)
1AUa ouverte	Zone à urbaniser à vocation résidentielle

Les zones A et N :

Nom de la zone	Description
A	Zone agricole constructible pour les besoins économiques des exploitations agricoles professionnelles
Ap	Zone agricole inconstructible
N	Zone naturelle de protection des espaces naturels et forestiers
Nl	Zone naturelle de loisirs n'autorisant pas de construction, mais autorisant des aménagements de plein air
Nj	STECAL destiné à la gestion des jardins partagés ou familiaux permettant la construction limitée d'abris de jardins



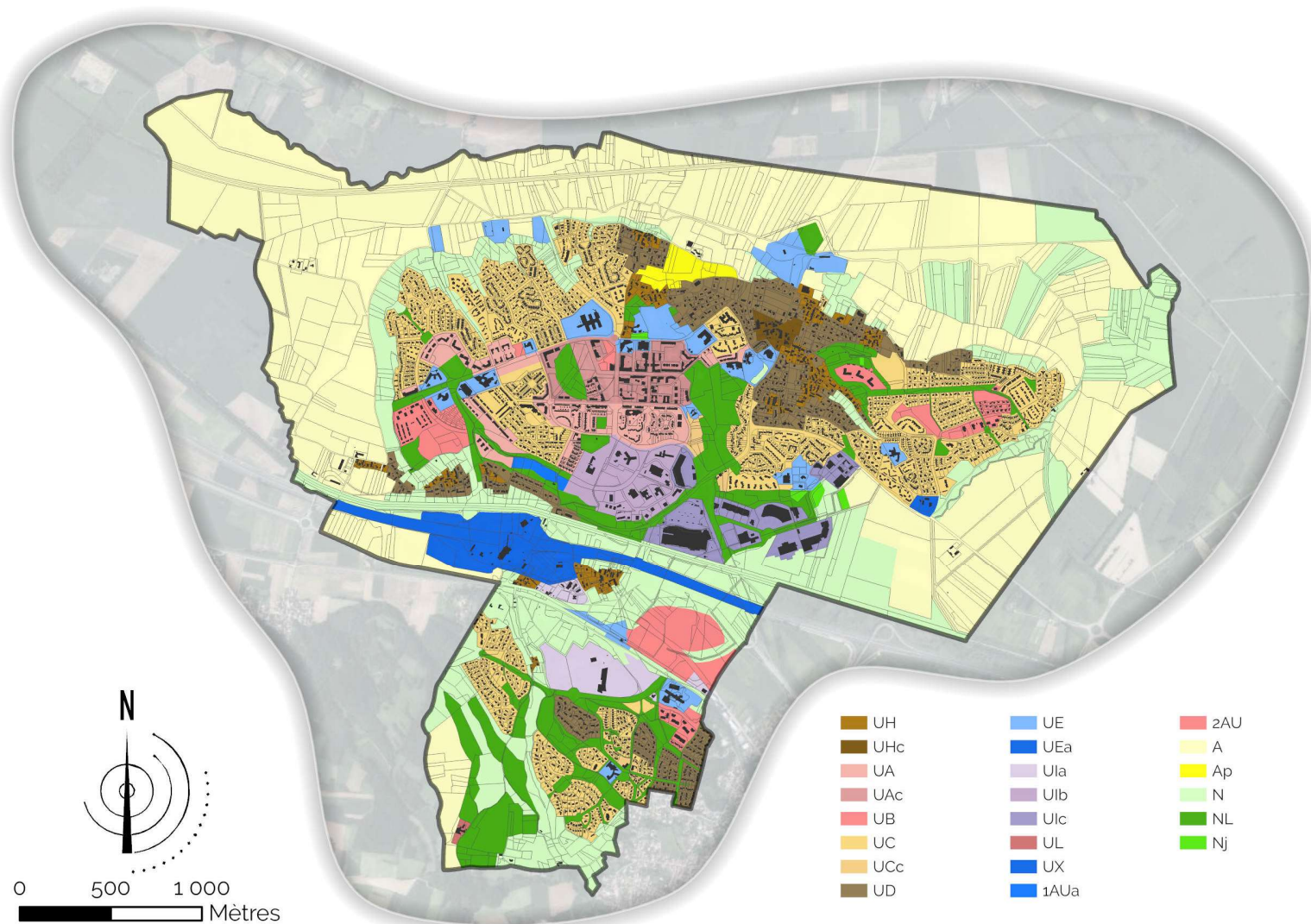
La superficie des zones est la suivante avant la présente modification :

Nom de la zone	Non complet de la zone	Surface de la zone dans le PLU (en ha)	Part du territoire communal (en %)
Les zones urbaines		474,8	36,5%
UA	Zone urbaine à dominante résidentielle de très forte densité	32,2	2,5%
UAc	Zone urbaine à caractère de centralité multifonctionnelle de très forte densité	22,4	1,7%
UB	Zone urbaine à dominante résidentielle de forte densité	25,3	1,9%
UC	Zone urbaine à dominante résidentielle de densité intermédiaire	167	12,8%
UCc	Zone urbaine à caractère de centralité multifonctionnelle de densité intermédiaire	0,7	0,1%
UD	Zone urbaine à dominante résidentielle à dominante pavillonnaire	63,5	4,9%
UE	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics	41,8	3,2%
UEa	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics et autorisant les constructions agricoles	1,3	0,1%
UH	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à vocation résidentielle	19,3	1,5%
UHc	Zone urbaine présentant des formes urbaines historiques et à caractère de centralité multifonctionnelle	3,5	0,3%
UIa	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de production	16,3	1,3%
UIb	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de services et tertiaires	20,7	1,6%
UIc	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques commerciales	27	2,1%
UL	Zone urbaine principalement dédiée aux activités de loisirs et touristiques	0,6	0,0%
UX	Zone urbaine de fonctionnalité autoroutière	33,2	2,6%

Nom de la zone	Non complet de la zone	Surface de la zone dans le PLU (en ha)	Part du territoire communal (en %)
Les zones à urbaniser		16,8	1,3%
1AUa	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation principale résidentielle	1,5	0,1%
2AU	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation mixte : activités de services hors commerces, bureaux et logements	15,3	1,2%
La zone agricole		453,8	34,9%
A	Zone agricole	447,4	34,4%
Ap	Zone agricole inconstructible	6,4	0,5%
La zone naturelle		355,6	27,3%
N	Zone naturelle de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages	259,5	19,9%
Nj	Zone naturelle de jardins partagés ou jardins familiaux	1,2	0,1%
NL	Zone naturelle de loisirs existants ne permettant pas de nouvelles constructions	94,9	7,3%
Total		1010	100,0%



Le zonage est le suivant avant la présente modification :



LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRESENTE MODIFICATION

La procédure de modification au titre des articles L153-45 du Code de l'Urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article [L. 153-31](#).

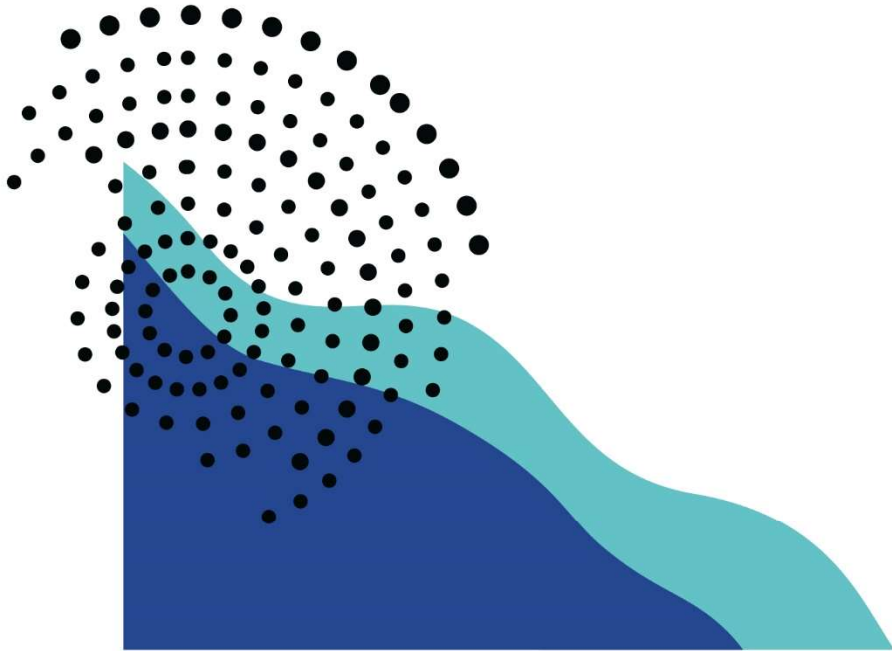
Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au [chapitre III](#) du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objets de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Objet 1 : adapter les règles en matière d'intégration des panneaux photovoltaïques
- Objet 2 : adapter le règlement concernant l'aspect extérieur des constructions sur plusieurs points : installations, techniques, palettes de couleurs, clôtures, séquençage des façades ... adapter les règles pour les isolations par l'extérieur, illustrer plus les règles
- Objet 3 : préciser les conditions de végétalisation, et de maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces à aménager pour en faciliter l'application
- Objet 4 : Préciser le règlement écrit et graphique sur plusieurs règles d'implantations par rapport aux limites de références, aux limites séparatives, sur les questions de stationnement
- Objet 5 : corriger des erreurs matérielles : sur l'écriture du règlement écrit et sur la cohérence entre la zone U et le PAEN ainsi que des erreurs de report des zones archéologiques
- Objet 6 : créer un secteur de Ue permettant les évolutions du centre technique municipal
- Objet 7 : supprimer du zonage les éléments relevant des servitudes qui sont par ailleurs présentes dans le PLU

Ces évolutions supposent de faire évoluer le zonage, le règlement, du PLU de la commune.

Ces modifications ne conduisent pas à :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

OBJET 1 : ADAPTER LES REGLES EN MATIERE D'INTEGRATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Motivations

La collectivité est confrontée à une augmentation importante des demandes de pose de panneaux photovoltaïques sur les constructions, dans le cadre des politiques publiques de développement des ENR (Energies Renouvelables). Dans le PLU, la collectivité a cherché à faciliter le déploiement des ENR dans le respect des caractères paysagers et patrimoniaux bien présents.

Après une mise en application de ces règles, il s'avère que certaines méritent d'être précisées pour faciliter ce développement de la production d'ENR domestique et de préciser les conditions d'intégration des dispositifs

Les points modifiés

Le règlement écrit est modifié. Ni le zonage ni les OAP ne sont modifiés.

Les points de règlement qui évoluent apparaissent **en surlignage bleu**.

Les définitions sont précisées de la façon suivante :

Dispositifs photovoltaïques

Le PLU régit les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque domestiques (destinés aux particuliers).

Il distingue plusieurs types :

- Les dispositifs photovoltaïques en toiture : disposés sur les toitures
- Les dispositifs photovoltaïques en façade : appliqués ou intégrés sur les façades
- Les dispositifs photovoltaïques en ombrière : disposés sur une structure permettant d'ombrager un stationnement
- Les dispositifs photovoltaïques au sol : implantés sur le sol



Le règlement sur l'aspect extérieur est modifié de la façon suivante :

- **Concernant les ombrières les dispositions suivantes sont ajoutées :**

Les ombrières photovoltaïques sont autorisées pour tout type de stationnement en veillant à ce que les profils des supports ne soient pas massifs. Dans tous les cas les supports et l'armature soutenant les panneaux des ombrières photovoltaïques doivent être de couleur sombre (ardoise, gris brun). Dans tous les cas les supports et l'armature soutenant les panneaux des ombrières photovoltaïques s'ils ne sont pas en bois, doivent être d'aspect bois ou, s'ils sont métalliques être de teintes ardoise, gris brun, anthracite, vert olive. Une présentation préalable du projet auprès de l'architecte conseil de la commune pourra être demandée, notamment en zone UH.



- **Concernant les dispositifs en toiture,**

Les précisions suivantes sont apportées :

Les panneaux en toiture :

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

- Regrouper les panneaux solaires en une seule zone pour une implantation organisée d'une façon harmonieuse,
- Tous les panneaux d'un même pan de toiture doivent présenter la même orientation (disposition soit en portrait, soit en paysage)



- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie
- Les calepinages autorisés sont : carrés ou rectangles. Sont proscrites les dispositions asymétriques. Les « pyramides » ne sont autorisées que dans le cas de pans de type croupe triangulaire
- Les tuiles solaires sont tolérées à condition qu'elles s'insèrent en taille et en coloris à la couverture existante et à la condition qu'un calepinage fin permette une harmonisation avec les tuiles traditionnelles représentant au moins la moitié de la toiture. Leur couleur devra respecter la palette mise en place.

• Les dispositifs en façade :

La pose de panneaux photovoltaïque en façade est proscrite, sauf dans le cas où les modules sont utilisés comme éléments constructifs du bâtiment ayant une double fonction : marquise ou auvent

Illustrations de dispositifs admis :

En marquise

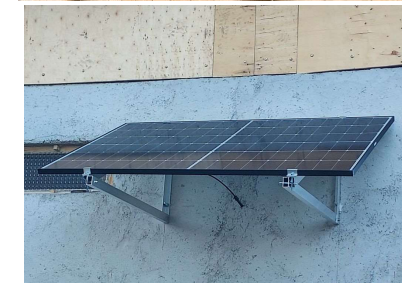


Composés avec un auvent



Illustrations de dispositifs proscrits :

Dispositif plaqué sans lien avec les éléments constructifs



OBJET 2: ADAPTER LE REGLEMENT CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Motivations

Le PLU en vigueur a mis en place des règles en matière d'aspect des constructions, d'intégration des éléments techniques, de prise en compte de la topographie, de valorisation du bâti ancien etc. Ces règles ont pour objectif de renforcer la qualité d'intégration des constructions au paysage et au caractère de la commune.

Des évolutions sont à envisager pour préciser ou compléter ces éléments et faciliter l'application du règlement.

Les points modifiés

Le règlement écrit est modifié. Ni le zonage ni les OAP ne sont modifiés.

Les points de règlement qui évoluent apparaissent **en surlignage bleu**

- **Concernant les clôtures,**

Plusieurs murs anciens en pierres ont été identifiés au titre des éléments d'intérêt patrimonial ou paysager (L151-19 du code de l'urbanisme). Il s'avère que cette identification n'est pas exhaustive. Aussi les précisions suivantes sont apportées :

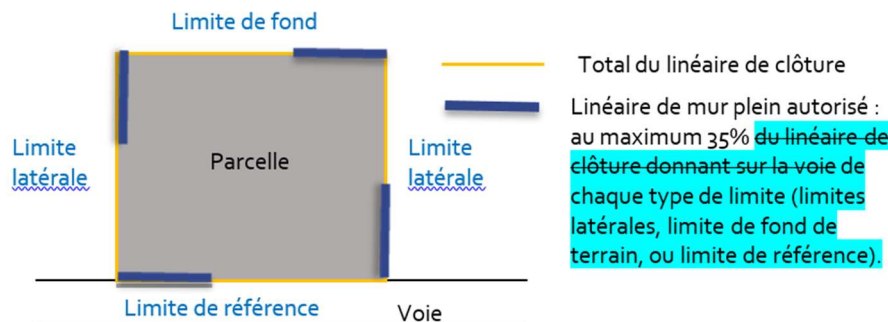
<< Murs traditionnels

« Les murs anciens en pierres apparentes (moellons de pierres calcaires **qu'ils soient ou non** identifiés au document graphique) doivent être conservés ou consolidés. Une ouverture est autorisée par linéaire pour l'accès à des terrains constructibles, uniquement si aucun autre accès n'est envisageable et dans des dimensions minimales strictement nécessaires pour assurer les conditions de sécurité. »



Pour les clôtures nouvelles les modifications suivantes sont apportées :

- Soit d'un grillage toute hauteur.
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0.60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie (minimum 30% de vide) ou d'un grillage, la hauteur totale ne peut excéder 1.80m.
- Soit d'un mur plein dont la hauteur est limitée à 1.80 m. Il sera enduit des deux côtés avec une finition lisse en harmonie avec la façade. Il sera surmonté d'une couvertine. Quand il donne sur une voie ouverte à la circulation publique, Le linéaire du mur plein en clôture est limité à 35% de chaque type de limite (limites latérales, limite de fond de terrain ou limite de référence).



• Concernant les toitures

Les précisions suivantes sont apportées :

Les toitures terrasses sont admises uniquement quand :

- Elles permettent une bonne insertion dans les terrains en pente,
- Ou dans le cas d'une architecture présentant des matériaux de qualité de type bois, pierre locale, ou aluminium
- Ou dans le cas d'une architecture de la construction qui respecte le tissu bâti environnant. Ainsi lorsque le bâti, environnant est caractérisé par une dominante de constructions avec des toitures à pente, la toiture terrasse sera admise uniquement sur des volumes annexes, le volume principal sera constitué d'une toiture à pente.



Les isolations par l'extérieur sont de plus en plus courantes, aussi il est précisé :

« En cas de toitures à pans, elle devra comprendre une dépassée d'au moins 50 cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 12 m² de surface d'emprise.

En cas d'isolation thermique extérieure régulièrement autorisée, une dépassée de toiture réduite dans la limite maximale de 30cm est autorisée (dépassée pouvant alors être minorée de 0,50cm à au minimum 0,20cm) »

- **Concernant les façades**

Le règlement exclue le béton brut, toutefois certaines expressions contemporaines de l'architecture offrent des qualités de béton texturés, lasurés qui s'intègrent bien dans un espace urbain. Aussi le règlement est modifié de la façon suivante :

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels, le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Toutefois pour le béton brut, à défaut d'enduit, un effet de texture sera mis en œuvre, dont la finition sera lasurée.

De plus le PLU prévoit des façades enduites et non peintes, aussi le règlement est modifié de la façon suivante :

<< La palette de couleur des façades enduites ou peintes >>

Illustrations de béton structuré et lasuré admis en façade



- **Concernant les tuiles**

Les précisions suivantes sont apportées :

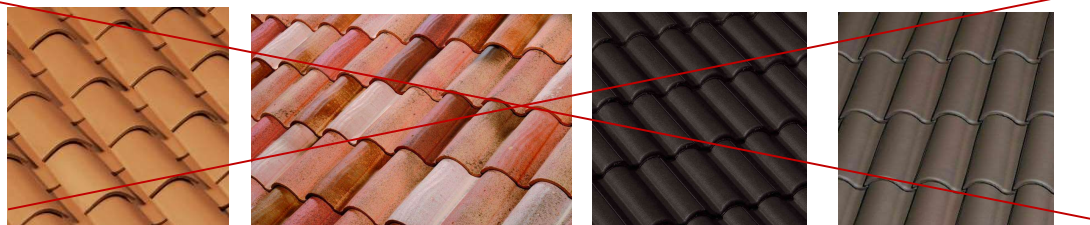
Les palettes de couleurs tuiles

Seules sont admises les couleurs suivantes : rouge foncé, rouge vieilli, rouge brun (sont prosrites les teintes trop sombres proches de l'anthracite, du noir ou trop claires approchant du rouge vermillon, du rouge orangé ou des teintes provençales trop claires, le panachage de tuiles est prosrit...)

Couleurs de tuiles admises :



Couleurs de tuile interdites (paille, rouge clair, noir, anthracite) :



Il est ajouté :

« Les tuiles : leur aspect sera similaire à l'existant ou avec une restauration de l'aspect d'origine. Pour la couleur se référer à la palette mise en place. Les tuiles vernissées existantes seront remplacées à l'identique (même teinte, même gabarit, même traitement de vernissage, même calepinage. Les tuiles plates devront présenter un profil avec des reliefs marqués et des courbes/galbes accentués pour les rondes »

Illustrations de tuile plate à relief marqué



- **Concernant la palette de couleurs des menuiseries.**

Le PLU autorise les lasures, mais ne met pas en place de palette. Le règlement est complété de la façon suivante :

« En cas de lasures des menuiseries, seule la palette suivante est admise :



Incolore



Chêne clair



Chêne doré



Chêne moyen



Bois grisé



- **Concernant les éléments techniques**

Il est précisé :

Les éléments techniques (hottes, pissettes, conduits d'évacuation) sont interdits en façade donnant en saillie sur la voie publique ou tout espace ouvert à la circulation du public, qu'il soit privé ou public.

Les hottes et conduits d'évacuation seront installés sur façades latérales ou arrières de la construction par rapport à la voie publique ou tout espace ouvert à la circulation du public, qu'il soit privé ou public et seront habillés dans un coffrage de même couleur que la façade. Pour les pissettes, elles seront de même couleur que la façade. Pour les balcons donnant sur la rue, les eaux pluviales des balcons seront évacuées par un conduit appuyé sur un pilier ou sur la façade. Ce conduit sera habillé dans un caisson de même couleur que la façade.

Les dispositifs masquant les climatiseurs devront reprendre soit la couleur de la façade soit celle des menuiseries. S'ils ne peuvent être masqués, les climatiseurs seront disposés au sol sur les façades ne donnant pas sur la voie publique ou tout espace ouvert à la circulation du public, qu'il soit privé ou public, de façon à être dissimulés depuis ces espaces.

Des illustrations sont ajoutées.

- **Concernant l'implantation dans la topographie**

Le PLU prévoit une adaptation de la construction à la topographie et non l'inverse. Il limite les murs de soutènement. La notion de remblai et déblai est autorisée mais pas forcément très explicite. Aussi le règlement est complété et illustré de la façon suivante :

Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles. Ainsi les mouvements de sol (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise de la construction et dans la limite de 1,50m en valeur absolue de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.



- **Concernant les hauteurs de murs de soutènement**

Le PLU autorise les enrochements de façon limitée et avec une hauteur maximale de 1.50m.

Afin d'harmoniser la hauteur des murs de soutènement dans une parcelle quand ils ne constituent ni une clôture ni un soutènement ni une construction, qui est de 1,30m dans le règlement en vigueur il est proposé de porter cette hauteur à 1.50m maximum comme pour les enrochements, déblais ou remblais.

Ainsi le règlement est modifié de la façon suivante :

« Les murs sur la parcelle quand ils ne constituent pas une clôture en limite séparative, un soutènement ou une construction sont limités à ~~1,30~~ 1,50 m de hauteur. Ils doivent être enduits des deux côtés avec une finition lisse, être surmontés d'une couvertine et respecter la palette de couleur mise en place sur la commune ».

- **Concernant les toitures en attique**

Le règlement prévoit la possibilité de constructions en attique mais n'intègre pas de dispositions concernant le traitement des toitures terrasses dans le cas d'attique. Aussi le règlement est précisé :

« Dans le cas de construction à attique, le retrait par rapport au nu de la façade doit être au moins égal à 3m. De plus la toiture de l'attique, si elle est réalisée en toiture terrasse, sera soit végétalisée soit couverte de dispositifs photovoltaïques soit recouverte par une composition harmonieuse de ces deux dispositifs »



OBJET 3 : PRECISER LES CONDITIONS DE VEGETALISATION, ET DE MAITRISE DE L'IMPERMEABILISATION DES SOLS DANS LES ESPACES A AMENAGER POUR EN FACILITER L'APPLICATION

Motivations

Le règlement en vue de faciliter l'accompagnement du changement climatique, d'intégrer les aménagements et constructions et de limiter le ruissellement pluvial, a imposé une végétalisation accrue des aménagements. Certaines règles doivent être éclaircies pour être applicables, sans remettre en cause l'objectif de renforcer la végétalisation.

Les points modifiés

Le règlement écrit est modifié. Ni le zonage ni les OAP ne sont modifiés.

Les points de règlement qui évoluent apparaissent **en surlignage bleu**

- **Concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le règlement prévoit que les rénovations ou réhabilitations ne sont pas concernées par les règles environnementales, ce qui n'est pas cohérent avec les motivations du PLU. Aussi il est précisé dans toutes les zones :

- Ces dispositions ~~ne s'appliquent pas~~ **s'appliquent également** en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

- **Concernant la plantation des aires de stationnement**

Le règlement prévoit la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnements créées, mais ne précise pas que les arbres existants sont compris dans cette densité. Aussi il est précisé dans toutes les zones :



« Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- Parmi les arbres à maintenir ou à planter, un arbre pour 4 places créées.

Dans toutes les zones, il est exigé que 100 % de la superficie dédiée aux aires des places de stationnements soient traitées par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les voies d'accès à l'intérieur des opérations de construction peuvent être rendues imperméables.

- **Concernant la densité de plantations**

Le règlement prévoit actuellement une plantation d'un arbre pour 100m² de terrain il n'est pas non plus précisé que les arbres existants qui sont maintenus sont comptabilisés. De plus la maille de 100m² rend difficile la mise en œuvre des projets il est proposé de l'augmenter un peu. Ainsi le règlement évolue de la façon suivante dans toutes les zones.

~~« Il est imposé la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 100m² de terrain total.~~

Pour tout projet, il est demandé le maintien ou la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 250m². (règle non cumulative avec les exigences de plantation prévues pour le traitement des aires de stationnements) »

- **Concernant la perméabilité des stationnements aux eaux pluviales**

Le règlement prévoit que 100% de la surface des aires de stationnement doit être perméable. Or cette écriture demande d'intégrer les bandes de roulement, ce qui est problématique pour l'accessibilité. Aussi dans toutes les zones, la règle est modifiée de la façon suivante :

« Il est imposé

- Dans toutes les zones, il est exigé que 100 % de la superficie dédiée aux aires des places de stationnements soient traitées par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les voies d'accès à l'intérieur des opérations de construction peuvent être rendues imperméables. »



- **Concernant la végétalisation des grands linéaires de façade**

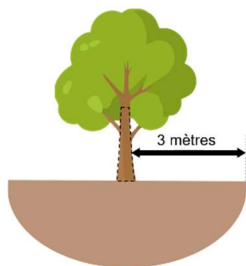
Le règlement prévoit un accompagnement végétalisé des constructions de grande longueur. Il est précisé de la façon suivante dans les zones U et AU concernées par cette disposition. :

« Pour les constructions ayant une façade supérieure à 15 m (existant compris), les césures de volumétrie sont obligatoires. Une partie de celles-ci sera traitée avec un système de végétalisation des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple). »

- **Concernant la préservation des arbres**

Le PLU prévoit un rayon de pleine terre à maintenir autour des arbres pour préserver leur système racinaire. Cette disposition qui concerne les zones U et AU, est bien maintenue. Elle est complétée par un schéma illustratif de la façon suivante :

« L'espace formé par un rayon de 3 m mesuré à partir du tronc des arbres de haute tige (est considéré comme haute tige tout arbre présentant une hauteur supérieure à 2 m) sera maintenu en pleine terre. » Cette distance est mesurée à partir de la circonférence du tronc.

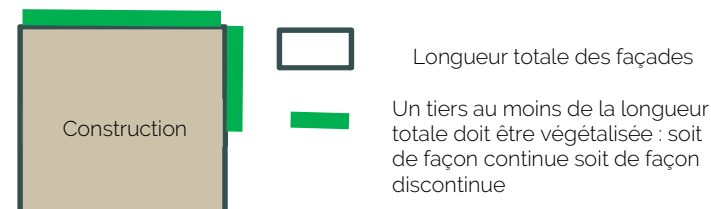


- **Concernant la végétalisation des pieds de construction**

Le PLU prévoit la végétalisation d'une partie des pieds de construction pour limiter les problématiques d'ilots de chaleur. La règle (applicable dans les zones U et AU) est précisée de la façon suivante pour faciliter son application :

Pour les nouvelles constructions principales, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers du linéaire de la longueur totale des façades et sur une largeur d'au moins deux mètres. En cas d'implantation à l'alignement des voies, cette végétalisation sera réalisée sur les côtés ou sur la façade arrière

Un schéma illustratif est ajouté.



- **Concernant la végétalisation de transition aux pourtours des opérations**

Afin de traiter les transitions paysagères le PLU prévoit une plantation des périmètres autour des opérations de construction. À l'application la règle est insuffisamment précise. Aussi elle est précisée de la façon suivante (seules les zones U et AU sont concernées par ces dispositions).

~~Lorsque les constructions ne sont pas sur limites séparatives, les limites parcellaires devront être végétalisées sur une largeur minimale de 3m à compter de la limite parcellaire. Cette largeur passe à 5m lorsque la limite parcellaire constitue une limite de la zone U considérée.~~

Lorsque les constructions ne sont pas en limite séparative et à l'alignement, les limites parcellaires et à l'alignement, hors portail, portillon et accès, devront être végétalisées sur une largeur minimale de 1m à compter de ces limites. Cette largeur passe à 1,50m lorsque la limite parcellaire ou l'alignement constituent une limite de la zone U considérée en cas de construction individuelle et à 2m en cas de construction de logements collectifs. Ces espaces seront principalement constitués de haies variées.

- **Concernant les espaces communs**

Actuellement, « Dans toutes les zones Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc, Ud, Uhc, pour les opérations à partir de 5 logements et/ou de 5 lots, il est exigé des espaces communs végétalisés de pleine terre représentant au moins 10% de la surface totale de la parcelle de l'opération. » Or, il s'avère qu'en zone UD, avec un CES limité à 0,4 et une obligation de respecter un pourcentage minimum de 50% d'espaces de pleine terre, chaque lot dispose déjà d'un cadre de vie où la qualité paysagère est sensée être assurée ce qui rend superfétatoire l'obligation de création d'un espace commun dans le lotissement. Aussi, il est proposé d'exonérer la zone Ud de cette obligation.

Le règlement est modifié de la façon suivante :

« Les espaces communs

Dans toutes les zones Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc, **Ud**, Uh, Uhc , pour les opérations à partir de 5 logements et/ou de 5 lots, il est exigé des espaces communs végétalisés de pleine terre représentant au moins 10% de de la surface totale de la parcelle de l'opération. Ils devront être aménagés et supports d'usages (parcs, aires de jeux, promenades...). »

OBJET 4 : PRÉCISER LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE SUR PLUSIEURS RÈGLES D'IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE RÉFÉRENCES, AUX LIMITES SEPARATIVES, DE CÉSURE DES CONSTRUCTIONS SUR LES QUESTIONS DE STATIONNEMENT

Motivations

Il s'agit dans ses différents cas de mieux préciser les règles de façon à limiter les divergences d'interprétation.

Les points modifiés

Le règlement écrit et le zonage sont modifiés. Les OAP ne sont pas modifiées.

Les points de règlement qui évoluent apparaissent **en surlignage bleu**

- **Concernant la césure des grandes longueurs de façade**

Le règlement impose qu'au-delà d'un linéaire de façade une césure soit mise en œuvre pour éviter les effets « murailles » et mieux intégrer les constructions. La règle est précisée pour faciliter son application de la façon suivante :

Longueur des constructions

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 15 m de long (**existant compris**) devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des trois dimensions (Hauteur – longueur – profondeur).



- **Préciser la notion de réhabilitation**

Le règlement différencie certaines règles entre la construction nouvelle et la réhabilitation. Or certaines réhabilitations lourdes peuvent être assimilées à de la construction nouvelle. Cette absence de définition dans le règlement crée des divergences d'appréciation de l'application de la règle. Aussi le règlement introduit dans les définitions, une nouvelle définition visant à éclaircir ces notions, de la façon suivante :

Travaux de rénovation, réhabilitation et reconstruction :

Ces opérations consistent respectivement à un retour à l'état neuf et à l'habitabilité des locaux qui ne sont pas constitutifs de ruine. Autrement dit, les travaux doivent s'effectuer à consistance égale (maintien du gabarit, de l'emprise, de la hauteur et de la destination). La création de tout logement supplémentaire par rapport à l'existant sera soumise aux dispositions du règlement relatives aux constructions nouvelles (application des règles de stationnement – espaces verts...)

- **Concernant les limites de référence**

Le PLU définit des limites de référence qui sont portées au document graphique. Ces limites permettent de déterminer le calcul des retraits des constructions. La formulation doit être précisée pour les limites délimitées le long des voies :

Ainsi le règlement est précisé de la façon suivante dans de chapitre des définitions

« Limite de référence

Elle désigne les limites :

Des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique

Des parcs, places de stationnements et jardins publics

Des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.

Les linéaires **de voiries** portés au règlement graphique



Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements spécifiques piétons (hors trottoir) et/ou cyclistes (piste). »

Ces limites de référence s'imposent aussi en cas de solarisation des espaces de stationnement, or cela va à l'encontre du déploiement des dispositifs sur les aires de stationnement alors que plusieurs projets sont prévus.

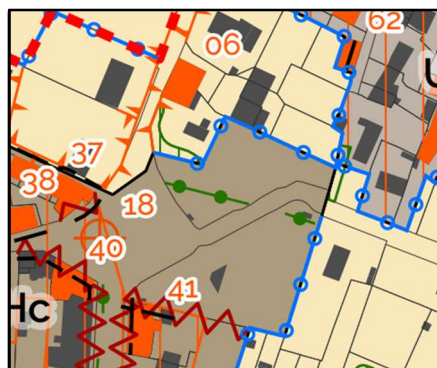
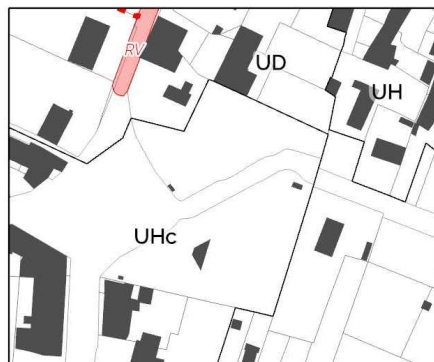
Aussi ces limites sont supprimées du zonage le long de certaines aires de stationnement existantes : cf. illustrations page suivante.



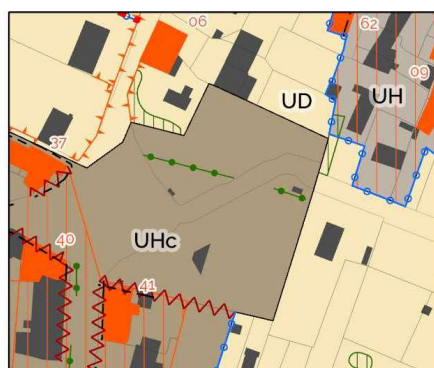
Parking du 8 mai en Centre Bourg



Photographie aérienne



Règlement graphique **avant** la présente modification

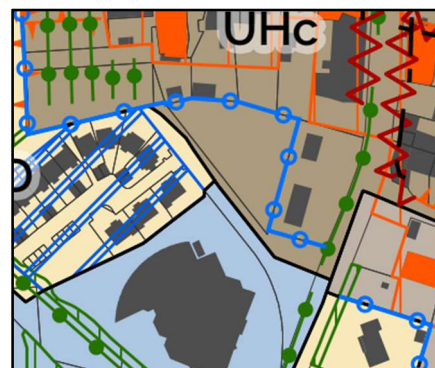
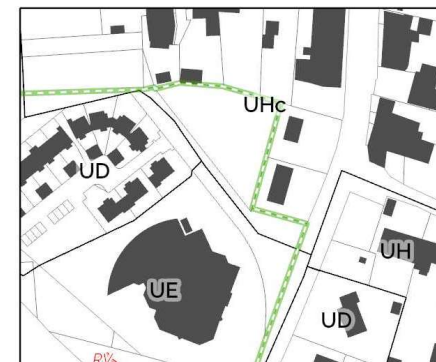


Règlement graphique **après** la présente modification

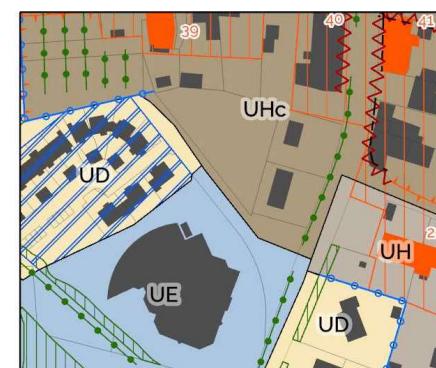
Parking de la Salle de l'Isle en centre bourg



Photographie aérienne



Règlement graphique **avant** la présente modification



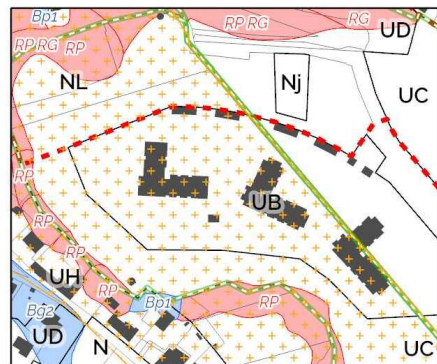
Règlement graphique **après** la présente modification



Parking Château Delay



Photographie aérienne



Règlement graphique **avant** la présente modification

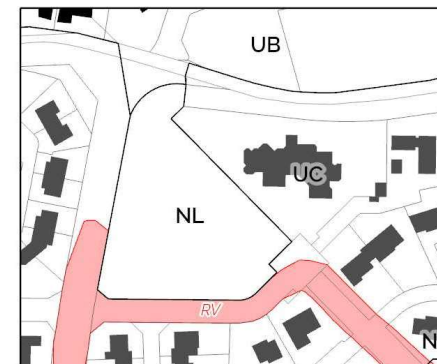


Règlement graphique **après** la présente modification

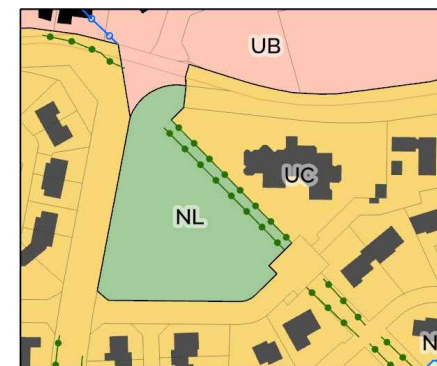
Parking entre la maison d'accueil et l'espace de loisirs de Pierre Louve



Photographie aérienne



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



- **Concernant le traitement des limites entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part**

Le règlement prévoit des retraits des constructions en limite entre les zones U et AU et les zones A ou N de façon à faciliter le traitement des transitions paysagères entre les espaces. Toutefois, le règlement par ces dispositions traite de la même façon les gabarits importants et les petits gabarits, ce qui n'est pas forcément cohérent en matière d'impact paysager. Aussi le règlement est précisé de la façon suivante :

Lorsque la limite séparative constitue une limite entre la zone U (ou AU) considérée et la zone A ou la zone N (hors zone NI non concernée par cette règle) un retrait de 10 m est exigé par rapport à ladite limite. Cette disposition ne s'applique pas aux zones UL, Ue, Ued et Uea

Elle ne s'applique pas aux piscines, ni aux constructions de petite volumétrie (sont considérées comme « petite volumétrie » les constructions de moins de 3 m de haut mesurés au plus haut de la construction et de moins de 12 m² d'emprise au sol). Dans tous ces cas où la règle de retrait de 10m n'est pas applicable, tout projet devra être accompagné par le maintien de la trame végétale existante (arbres, haies arbustes). En l'absence de toute végétation pré-existante il est imposé d'accompagner la construction d'un masque végétal avec un minimum de 1,5 m d'épaisseur.

- **Concernant les implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

Le PLU prévoit soit une contiguïté soit des distances entre les constructions principales sur un même tènement pour éviter les masques solaires d'une construction à l'autre préjudiciables à l'efficacité des dispositifs solaires. Toutefois l'écriture de cette règle permet en soit des linéaires très longs de constructions (de type coron) alors que cette forme bâtie ne correspond pas aux typologies bâties de la commune. Aussi pour limiter cet effet urbain inadapté à la commune, le règlement est précisé sur les zones U et AU concernées par ce libellé, la mention suivante :

« Si les constructions sont contigües, il est exigé :

- Un alignement des faitages, toutefois un léger décalage n'excédant pas 0.50m est autorisé
- Une pente de toit équivalente
- Des couleurs de toit équivalentes
- Une cohérence d'aspect extérieur
- Une limitation à 3 constructions ou 3 volumes contigus »



- **Concernant le stationnement**

Le PLU indique l'obligation d'une place maximum par logement locatif social. Cette mention de maximum porte donc à confusion, puisque cette place est requise, elle est donc supprimée dans toutes les zones de la façon suivante :

« 1 place **maximum** par logement pour les logements locatifs sociaux. »

- **Concernant la desserte par les voies**

Le règlement prévoit l'obligation d'aménagement d'un mode doux le long des voies nouvelles il n'est pas précisé que ce mode doux peut être mutualisé avec la voie. Aussi le règlement évolue de la façon suivante :

« Pour les voies nouvelles à partir de 5 logements et/ou 5 lots desservis il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle. **Cet aménagement vient en plus des 3.50m de largeur de voie. À titre dérogatoire, en cas d'impossibilité technique de créer un parcours matérialisé adapté au mode doux de déplacement en dehors de la chaussée, il peut être mutualisé avec la voie si l'aménagement garantit la sécurité du piéton et du cycliste, en le rendant prioritaire, si les dispositifs de ralentissement des vitesses automobiles sont mis en place et si le parcours est matérialisé au sol.** »



OBJET 5: CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES: SUR L'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT ET SUR LA COHERENCE ENTRE LA ZONE U ET LE PAEN AINSI QUE DES ERREURS DE REPORT DES ZONES ARCHEOLOGIQUES

Motivations

L'écriture du règlement présente des erreurs matérielles de frappe dans les libellés qui rendent sa lecture plus difficile.

De plus le zonage présente des erreurs de report et des légendes manquantes :

Il reporte les zones archéologiques mais certaines ont été mal reportées.

Il a reporté le PAEN qui exclue la mise en place de zones U, toutefois, une partie de parcelle classée en zone U est située dans le PAEN elle devrait être classée en zone N ou A ;, l'existence du PAEN (servitude d »'utilité publique) ne permettant pas sa constructibilité. Le zonage apparaît donc erroné.

La légende des canalisations de gaz n'est pas indiquée

Il s'agit de rectifier ces erreurs.

Les points modifiés

Le règlement écrit et le zonage sont adaptés, les OAP ne sont pas modifiées.

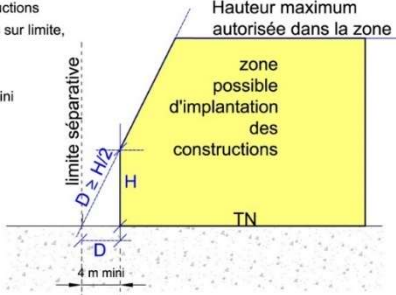
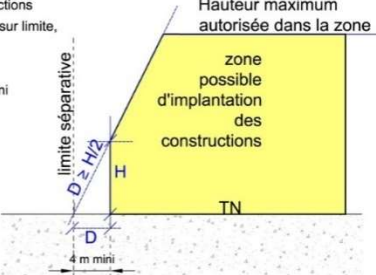
- **Concernant le règlement écrit**

Les points de règlement qui évoluent apparaissent **en surlignage bleu**

Les zones U1a-U1b-U1c et zone Ux comportent une erreur de libellé par un « copié collé » de zone Ue « *une limite de zone Ue avec une zone Ua, Uac, Ub* »

Cette erreur est rectifiée de la façon suivante :



Ue	Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone Ue avec une zone Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc, UdUh et Uhc. : Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 4,00$ m) Schéma : valeur illustrative : IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite, D = Distance H = Hauteur $D \geq H/2$ avec 4m mini  Sinon les constructions peuvent s'implanter librement.
Uia, Uib, Uic	Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone Ue Uia, Uib, Uic avec une zone Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc, UdUh et Uhc. : Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 4,00$ m) Schéma : valeur illustrative : IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite, D = Distance H = Hauteur $D \geq H/2$ avec 4m mini  Sinon les constructions peuvent s'implanter librement.



UL	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives ou avec le même retrait que celui de la construction existante.
Ux	Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone UeUx avec une zone Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc, UdUh et Uhc. : Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 4,00$ m) Schéma : valeur illustrative : IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur limite, D = Distance H = Hauteur $D \geq H/2$ avec 4m mini Hauteur maximum autorisée dans la zone 4 m mini Sinon les constructions peuvent s'implanter librement.

Le règlement indique pour la zone UAc un numéro de conditionnement pour les bureaux, or cette condition n'est pas stipulée par la suite. S'agissant d'une zone de centralité multifonctionnelle, la fonction de bureau a toute sa place aussi le n° de condition ne correspondant à rien est donc supprimé de la façon suivante :

Ex n et for	forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	V'2	V'2	V'2	V'2	V'2	V'2	X	X	X	X	V	V	V'2	X	X	
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V'2	V'2	V'2	X	X	
	Bureau	V'2	V'2	V'2	V'2	V'6	V'2	X	X	V'2	V'2	V	V	X	X	V'4	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	V	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	
Destination	Sous destination	Ua	Uac	Ub	Uc	Ucc	Ud	Ue	Uea	Uh	Uhc	Uia	Uib	Uic	Ul	Ux	



Le règlement dans la zone Ue à l'article sur les hauteurs présente 2 libellés de hauteurs. Le règlement est modifié de la façon suivante :

Ue, Ued et Uea	La hauteur maximale des constructions est fixée à : • Dans la zone Ue et Ued : 19 mètres en Ue et 10 m • Dans la zone Uea : 10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)
----------------------	--

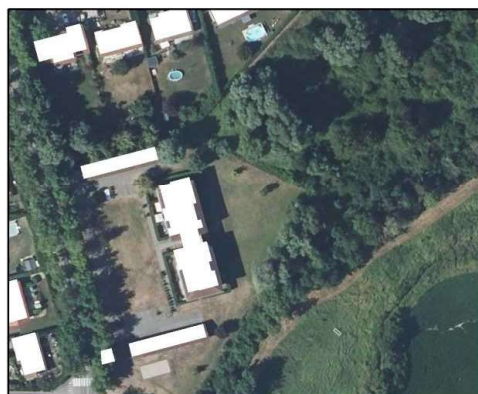
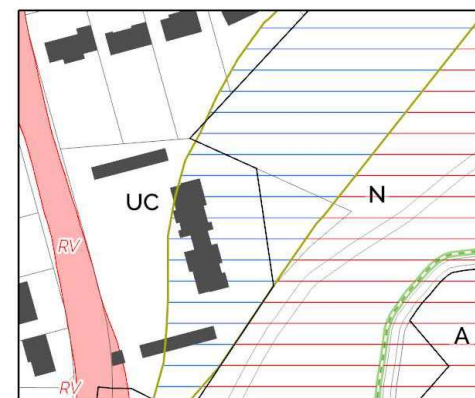


- **Concernant le règlement graphique**

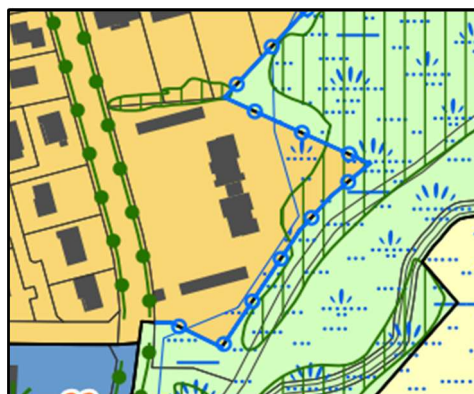
Les erreurs sont modifiées de la façon suivante :

Classement en N de la partie de parcelle classée en U et intégrée au PAEN

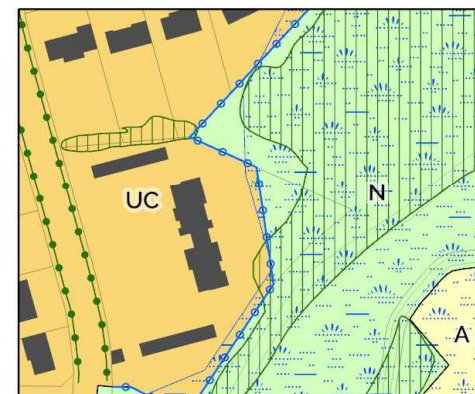
Une partie de la parcelle DI104, actuellement comprise dans le PAEN mais classée en zone U dans le PLU en vigueur, a vocation à être située en zone agricole ou naturelle. Le zonage est donc modifié afin de faire passer ce morceau de parcelle en zone N, pour une surface d'environ 790 m².



Photographie aérienne



Règlement graphique **avant** la présente modification



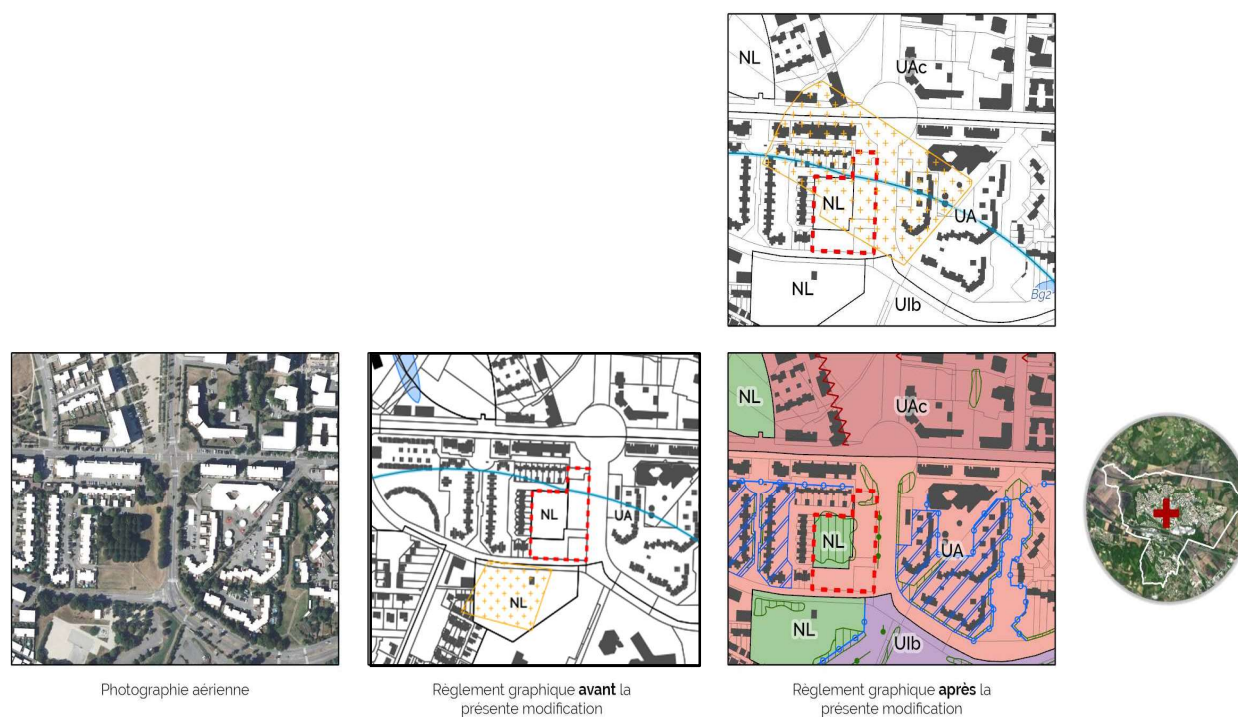
Règlement graphique **après** la présente modification



Rectification et mise à jour de l'ensemble du zonage archéologique

Une erreur a été constatée dans la représentation des zones de présomption de prescription archéologique du PLU en vigueur, avec l'absence d'une entité et des erreurs de délimitation sur celles déjà cartographiées. L'ensemble a été corrigé dans la présente modification, afin de faire apparaître les bonnes limites sur la base des données SIG fournies par le Ministère de la Culture.

Illustration ci-contre concernant l'absence d'une entité.



OBJET 6 : CREER UN SECTEUR DE UE PERMETTANT LES EVOLUTIONS DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

Motivations

« La commune dispose d'un centre technique municipal, comprenant des bureaux dédiés au personnel administratif de la commune, ainsi que des locaux destinés à l'entreposage du matériel des services techniques de la commune (outils, véhicules...).

Un projet d'extension ou d'aménagement du site permettant le traitement des produits issus de l'entretien de la commune est à l'étude. Afin de permettre la conformité de ce projet d'intérêt public au règlement écrit du PLU, il est nécessaire d'autoriser

Les déblais/remblais et dépôts.

Ainsi, il est défini un secteur spécifique Ued, dont l'emprise est restreinte au terrain d'assiette du projet pour permettre sa réalisation, sans toutefois généraliser l'autorisation de ces usages sur l'ensemble des zones Ue.

Les points modifiés

Le règlement écrit et le zonage sont adaptés, les OAP ne sont pas modifiées.



- **Concernant le règlement écrit**

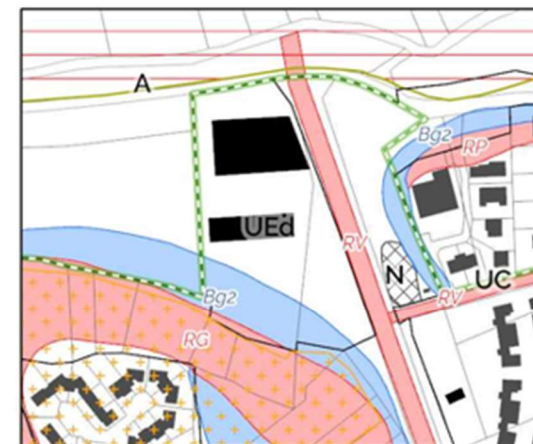
Il est créé une zone Ued dédiée à ce site. Le règlement de la zone Ued diffère de celui de la zone Ue uniquement en ce qui concerne l'autorisation des déblais, remblais et dépôts. Pour toutes les autres règles, celles de la zone Ue s'appliquent.

Usages	Ua	Uac	Ub	Uc	Ucc	Ud	Ue	Ued	Uea	Uh	Uhc	Uia	Uib	Uic	Ul	Ux
Sont interdits Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature.	X	X	X	X	V	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements, remblais et déblais nécessaires à l'aménagement de voies sont autorisés à condition de s'inscrire dans un projet paysager															
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X	X	X	X	X	V*1	V*1	X	X	X	V	V	V	X	V*4
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X	X	X	X	X	V*1	V*1	X	X	X	V	X	X	X	V*4

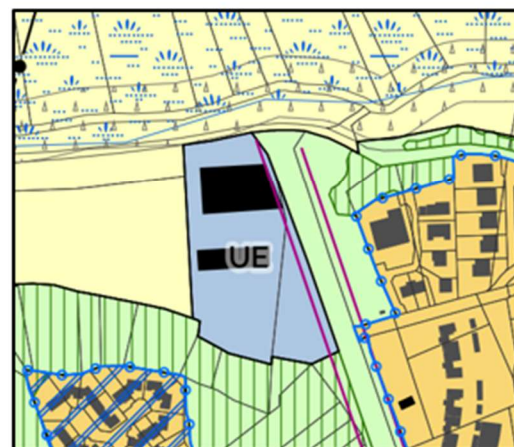


- **Concernant le zonage**

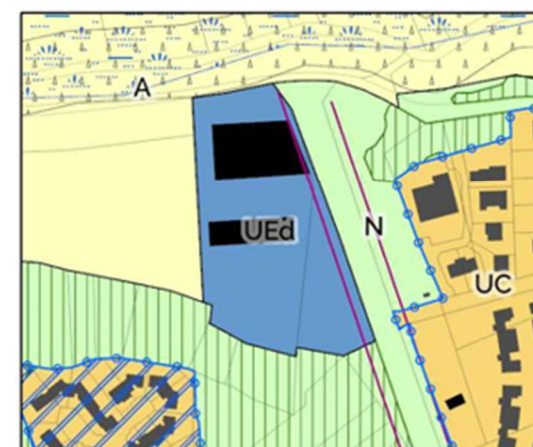
Une zone Ued est mise en place sur le même périmètre que celui de la zone Ue du centre technique



Photographie aérienne



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification

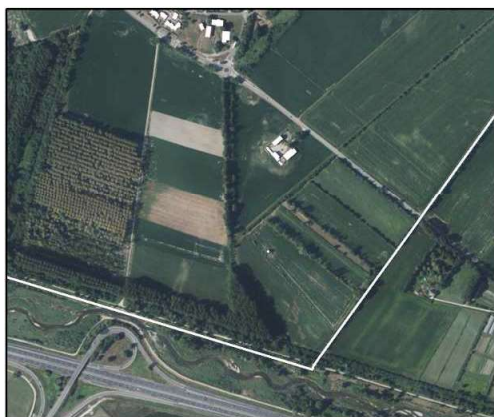
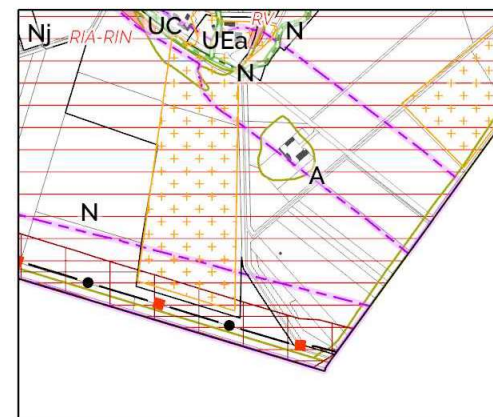
OBJET 7 : SUPPRIMER DU ZONAGE LES ELEMENTS RELEVANT DES SERVITUDES QUI SONT PAR AILLEURS PRESENTES DANS LE PLU

Motivations

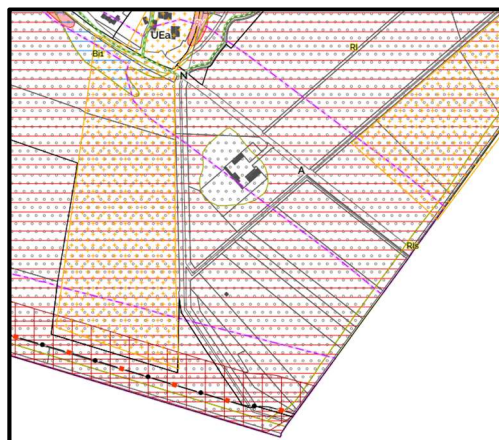
Le territoire de la CAPI est inscrit dans un PAEN (périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains). Ce périmètre est une servitude d'utilité publique annexée au PLU, et s'applique directement aux autorisations du droit des sols sans qu'il soit nécessaire de le mentionner sur le zonage. Si ce périmètre évolue, cela entraîne une mise à jour du PLU. Le PLU l'a reporté à titre d'information sur le plan de zonage, mais cela est inutile pour les servitudes d'utilité publiques qui sont déjà jointes au dossier de PLU. Aussi la présente modification porte sur le report de ce périmètre sur le zonage.

Les points modifiés

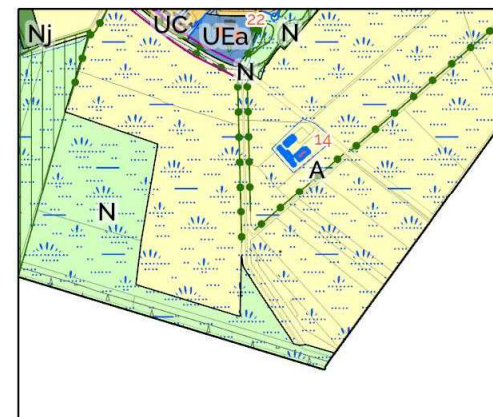
Le zonage est modifié (exemple d'un secteur concerné par le PAEN ci-dessous), les OAP et le règlement ne sont pas modifiés



Photographie aérienne



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB			
Valorisation des paysages et du patrimoine			
Protection des espaces agricoles			
Consommation foncière			-
Qualité de l'air			
Mobilité			
Ressource en eau			
Émission de GES			
Energie			

Par ailleurs, la modification du PLU fait l'objet d'une autoévaluation dans le cadre de la saisine de la MRAE au cas par cas. Cette autoévaluation détaille l'analyse des incidences sur l'environnement de la façon suivante :

Objet 1 : adapter les règles en matière d'intégration des panneaux photovoltaïques :

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels
Valorisation des paysages et du patrimoine	Les évolutions du règlement visent à améliorer les conditions d'intégration paysagère des panneaux photovoltaïques sur les constructions tout en élargissant les possibilités d'implantation. L'impact est donc positif
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels ou agricole
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'assainissement	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'eau potable	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'air, l'énergie et le climat	La modification renforce les possibilités d'implantation des dispositifs photovoltaïques en toiture tout en les encadrant. L'impact est donc positif
L'agriculture	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique



Objet 2 : adapter le règlement concernant l'aspect extérieur des constructions

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels
Valorisation des paysages et du patrimoine	Les évolutions du règlement visent à améliorer les conditions de réalisation des clôtures, précise les palettes de couleur, les typologies de tuiles, l'aspect des façades, les implantations dans la topographie en vue d'améliorer la qualité et l'insertion des constructions. L'impact est positif
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels ou agricole
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'assainissement	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'eau potable	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'air, l'énergie et le climat	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'agriculture	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique



Objet 3 : préciser les conditions de végétalisation, et de maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces à aménager pour en faciliter l'application

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels
Valorisation des paysages et du patrimoine	Les évolutions du règlement sont des adaptations techniques visant à éclaircir les règles mises en place en matière de végétalisation et de plantation des espaces sans en réduire les densités.
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels ou agricole
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'assainissement	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'eau potable	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'air, l'énergie et le climat	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'agriculture	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique



Objet4 : Préciser le règlement écrit et graphique sur plusieurs règles d'implantations par rapport aux limites de références, aux limites séparatives, de césure des constructions sur les questions de stationnement

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels
Valorisation des paysages et du patrimoine	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels ou agricole ou forestiers
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'assainissement	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'eau potable	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'air, l'énergie et le climat	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'agriculture	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique



Objet5 : corriger des erreurs matérielles : sur l'écriture du règlement écrit et sur la cohérence entre la zone U et le PAEN ainsi que des erreurs de report des zones archéologiques

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de rectifier des erreurs matérielles sans aucun impact sur les milieux naturels, les éléments de préservation des supports de biodiversité n'étant pas concernés par la modification
Valorisation des paysages et du patrimoine	Il s'agit de rectifier des erreurs matérielles sans aucun impact sur les paysages et patrimoines, les éléments de préservation du paysage et du patrimoine n'étant pas concernés par la modification
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit de rectifier des erreurs matérielles qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels ou agricole ou forestiers
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de rectifier des erreurs matérielles qui ne concernent pas cette thématique
L'assainissement	Il s'agit de rectifier des erreurs matérielles qui ne concernent pas cette thématique
L'eau potable	Il s'agit de rectifier des erreurs matérielles qui ne concernent pas cette thématique
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit de rectifier des erreurs matérielles qui ne concernent pas cette thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit de rectifier des erreurs matérielles qui ne concernent pas cette thématique
L'air, l'énergie et le climat	Il s'agit de rectifier des erreurs matérielles qui ne concernent pas cette thématique
L'agriculture	Il s'agit de rectifier des erreurs matérielles qui ne concernent pas cette thématique



Objet6 : créer un secteur de Ue permettant les dépôts pour le centre technique municipal

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour gérer le centre technique municipal sur son site actuel et dans la le périmètre de la zone Ue existante sans impact sur la thématique
Valorisation des paysages et du patrimoine	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour gérer le centre technique municipal sur son site actuel et dans la le périmètre de la zone Ue existante sans impact sur la thématique
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour gérer le centre technique municipal sur son site actuel et dans la le périmètre de la zone Ue existante sans impact sur la thématique
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour gérer le centre technique municipal sur son site actuel et dans la le périmètre de la zone Ue existante sans impact sur la thématique
L'assainissement	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour gérer le centre technique municipal sur son site actuel et dans la le périmètre de la zone Ue existante sans impact sur la thématique
L'eau potable	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour gérer le centre technique municipal sur son site actuel et dans la le périmètre de la zone Ue existante sans impact sur la thématique
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour gérer le centre technique municipal sur son site actuel et dans la le périmètre de la zone Ue existante sans impact sur la thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour gérer le centre technique municipal sur son site actuel et dans la le périmètre de la zone Ue existante sans impact sur la thématique
L'air, l'énergie et le climat	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour gérer le centre technique municipal sur son site actuel et dans la le périmètre de la zone Ue existante sans impact sur la thématique
L'agriculture	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour gérer le centre technique municipal sur son site actuel et dans la le périmètre de la zone Ue existante sans impact sur la thématique



Objet7 : supprimer du zonage les éléments relevant des servitudes qui sont par ailleurs présentes dans le PLU

Champs de l'auto-évaluation	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour éviter les redondances entre zonage et servitudes d'utilité publiques qui s'appliquent et déjà intégrées au règlement, sans impact sur la thématique
Valorisation des paysages et du patrimoine	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour éviter les redondances entre zonage et servitudes d'utilité publiques qui s'appliquent et déjà intégrées au règlement, sans impact sur la thématique
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour éviter les redondances entre zonage et servitudes d'utilité publiques qui s'appliquent et déjà intégrées au règlement, sans impact sur la thématique
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour éviter les redondances entre zonage et servitudes d'utilité publiques qui s'appliquent et déjà intégrées au règlement, sans impact sur la thématique
L'assainissement	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour éviter les redondances entre zonage et servitudes d'utilité publiques qui s'appliquent et déjà intégrées au règlement, sans impact sur la thématique
L'eau potable	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour éviter les redondances entre zonage et servitudes d'utilité publiques qui s'appliquent et déjà intégrées au règlement, sans impact sur la thématique
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour éviter les redondances entre zonage et servitudes d'utilité publiques qui s'appliquent et déjà intégrées au règlement, sans impact sur la thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour éviter les redondances entre zonage et servitudes d'utilité publiques qui s'appliquent et déjà intégrées au règlement, sans impact sur la thématique
L'air, l'énergie et le climat	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour éviter les redondances entre zonage et servitudes d'utilité publiques qui s'appliquent et déjà intégrées au règlement, sans impact sur la thématique
L'agriculture	Il s'agit d'une adaptation technique du règlement pour éviter les redondances entre zonage et servitudes d'utilité publiques qui s'appliquent et déjà intégrées au règlement, sans impact sur la thématique



Annexe concernant le moustique Tigre :

La MRAE dans son avis sur la présente modification rappelle la nécessité d'alerter sur les risques liés à la prolifération du moustique.

L'implantation du moustique tigre, *Aedes albopictus*, a colonisé 81 départements sur les 96 départements métropolitains. En présence de personnes atteintes de la dengue, chikungunya ou Zika, ce moustique pourrait être le vecteur de ces maladies et déclencher une épidémie.

Actuellement, la commune n'est pas concernée par une densité de ce moustique plus forte que sur le reste du territoire du département. Il n'y a donc pas un enjeu proportionnellement plus fort sur la commune que sur les autres communes. Sa présence est cependant bien réelle sur le département où plus de 40% des communes sont concernées par sa présence.

La prévention du risque est liée à la limitation de la stagnation de l'eau favorable au développement des moustiques. Il est possible d'agir sur certains ouvrages, comme par exemple :

- Les toits, terrasses sur plots, toitures terrasses accessibles ou non ne doivent pas avoir de creux ou de bosses et doivent être en pente (pente régulière est suffisante). Les évacuations doivent être positionnées au point le plus bas. Les points bas accumulant l'eau doivent être traités (dalles étanches, bandes bitumineuses, sable). Les zones d'évacuation doivent être munies d'un dispositif pour arrêter les débris (feuilles, papiers) ; On rappelle que le DTU doit être mis en œuvre pour tous ces ouvrages.
- Les systèmes de récupération de l'eau de pluie doivent limiter la stagnation d'eau ou limiter leur accès au moustique (pose de filets anti-insectes à maille fine);
- Les chéneaux et gouttières doivent avoir une pente régulière et suffisante pour l'écoulement, leurs dimensions sont adaptées aux conditions locales, à la surface collectée et à leur forme. (On rappelle que le DTU doit être mis en œuvre pour tous ces ouvrages). Des crapaudines (grilles) doivent retenir les débris et doivent être régulièrement nettoyées (le nettoyage ne relève pas du PLU)
- Les tuyaux de descentes pluviales doivent être raccordés aux chéneaux et/ou gouttières en leur point bas. Lorsqu'elle n'est pas récupérée, l'eau qui arrive au sol doit s'infiltrer dans la terre ou être évacuée, soit vers un regard, soit vers un caniveau un autre type de collecteur. Les caniveaux ne doivent pas être en contrepente et situés à distance des bâtiments ;
- Un lit drainant doit être utilisé en cas de pose horizontale de coffret technique.



Toutes ces techniques relèvent des installations ou des modes de gestion des ouvrages qui n'entrent pas dans le champ du PLU. Il ne relève donc pas du champ d'actions du PLU de traiter les problèmes de moustiques. Il ne peut donc pas être répondu par le biais du PLU à cette problématique de présence éventuelle du moustique tigre sur le territoire communal.

Il est aussi rappelé que les dispositions de prévention préconisées relèvent de la construction d'ouvrages non régis par le code de l'urbanisme, et que ces ouvrages font l'objet de DTU (documents techniques unifiés). Les DTU s'imposent à tout constructeur, ils ne relèvent pas du champ de l'urbanisme mais de celui de la construction et de prescriptions indépendantes, n'ayant pas à figurer dans celles du PLU (d'autant que ces réglementations sont mises à jour très régulièrement).

La lutte chimique contre le moustique ne relève pas du champ du PLU non plus. La lutte écosystémique (développement des prédateurs que sont les araignées, les oiseaux, grenouilles et chauves-souris) passe par des mesures sortant aussi du champ du PLU.

La technique de l'insecte stérile (TIS) reposant sur la libération d'insectes mâles rendus stériles par irradiation ne relève pas non plus du PLU.

