



COMMUNE D'ESTRABLIN

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

PIECE N°1 :

NOTICE DE PRESENTATION

*Pièce valant complément du rapport de présentation du PLU
dans sa version approuvée le 16 décembre 2013*

Mars 2015



Mairie d'ESTRABLIN

**210 rue de l'Europe
38 780 ESTRABLIN**

**TEL : 04 74 59 44 00
FAX : 04 74 59 44 01
MAIRIE.ESTRABLIN2@WANADOO.FR**



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

VALERIE BERNARD
30 AV. DU GENERAL LECLERC / BAT. ORION
38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60
INTERSTICE.URBANISME@WANADOO.FR

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. ELEMENTS MODIFIES ET EXPLICATIONS	7
1.1. L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de la zone 2AUe « Grande Perrière »	7
1.2. La prise en compte de la loi ALUR.....	29
1.3. Les autres points de « toilettage » du PLU	31
2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION	39

INTRODUCTION

■ Historique de la planification à Estrablin

La commune d'Estrablin dispose d'un document d'urbanisme depuis le 06 juin 1985, date à laquelle la commune s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS).

Par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2008, la commune a engagé la révision du POS et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU a été approuvé le 16 décembre 2013 et n'a pas connu de modification ou de révision jusqu'à la présente modification.

■ Objectif de la modification du PLU

Depuis cette date, plusieurs événements ont eu lieu et conduisent les élus à devoir rectifier le document d'urbanisme.

En effet :

- **Le projet d'implantation d'une brigade de gendarmerie au Nord de Vienne**, en projet depuis plusieurs années, se concrétise. Ce projet a pris, depuis le mois de novembre 2013, une tournure plus opérationnelle. En effet, plusieurs réunions ont eu lieu à ce sujet sous l'ancienne mandature comme sous la nouvelle, et la commune doit se mettre en ordre de marche pour pouvoir accueillir cet équipement.
- De plus, la **loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové** (loi ALUR – n°2014-366) du 24 mars 2014 a été promulguée le 26 mars 2014. Certains articles, d'application immédiate, rendent illégales plusieurs dispositions du PLU et notamment l'application d'un Coefficient d'Occupation du Sol (COS). La présente modification a uniquement pour objectif de prendre en compte cet aspect de la loi ALUR.
- Enfin, le Conseil Municipal souhaite profiter de la procédure de modification, rendue nécessaire pour le projet « Grande Perrière » et par la loi « ALUR », pour « **toiletter** » le **règlement après quelques mois d'application**. L'objectif est de clarifier et préciser la rédaction de certaines règles, pour lever des ambiguïtés, améliorer la lecture et la compréhension du document par les habitants et les pétitionnaires, ou corriger quelques erreurs de forme dans la rédaction des règles ou la présentation graphique.

Ainsi, par arrêté du Maire en date du 23 juin 2014, suivi d'une délibération du Conseil Municipal, la commune d'Estrablin a décidé d'engager une procédure de modification du PLU.

■ Procédure de modification du PLU

Considérant l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme et la nature du projet, il convient d'engager une **procédure de modification** du PLU pour réaliser l'opération d'aménagement souhaitée, introduire les nouvelles dispositions de la loi ALUR et « toiletter » le règlement.

Article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **procédure de modification** lorsque, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme et les avis émis par les personnes associées seront versés à l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le Maire présentera le bilan de l'enquête devant le Conseil Municipal qui en délibérera et adoptera, par délibération motivée, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes associées et des observations du public.

AVERTISSEMENT :

Désormais, avec les numérisations des PLU au standard COVADIS, la symbologie des plans de zonage n'est pas conservée. Ainsi, à chaque procédure d'évolution du PLU générant une nouvelle numérisation, l'aspect du plan de zonage peut être modifié. Ces modifications d'aspects sont sans influence sur le contenu réglementaire du plan de zonage.

1. ELEMENTS MODIFIES ET EXPLICATIONS

1.1. L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UN SECTEUR DE LA ZONE 2AUe « GRANDE PERRIERE »

1.1.1. Objectif

Le PLU approuvé le 16 décembre 2013 prévoit à « Grande Perrière » une zone d'urbanisation future réservée aux équipements publics structurants, identifiée « 2AUe » au plan de zonage.

Considérant que le projet d'installation sur le territoire communal d'une brigade de la gendarmerie de Vienne (bureaux et logements de fonction) correspond à la vocation de cette zone, la commune peut adapter le PLU pour permettre l'implantation de cet équipement.

La modification du PLU ouvre une partie de cette zone à urbaniser (création d'une zone AUe) et introduit une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU afin de maîtriser les développements urbains sur cette zone et encadrer le projet.

Une étude globale du site de « Grande Perrière » a été menée pour aider la commune à déterminer le secteur le plus apte et le plus pertinent pour recevoir cet équipement.

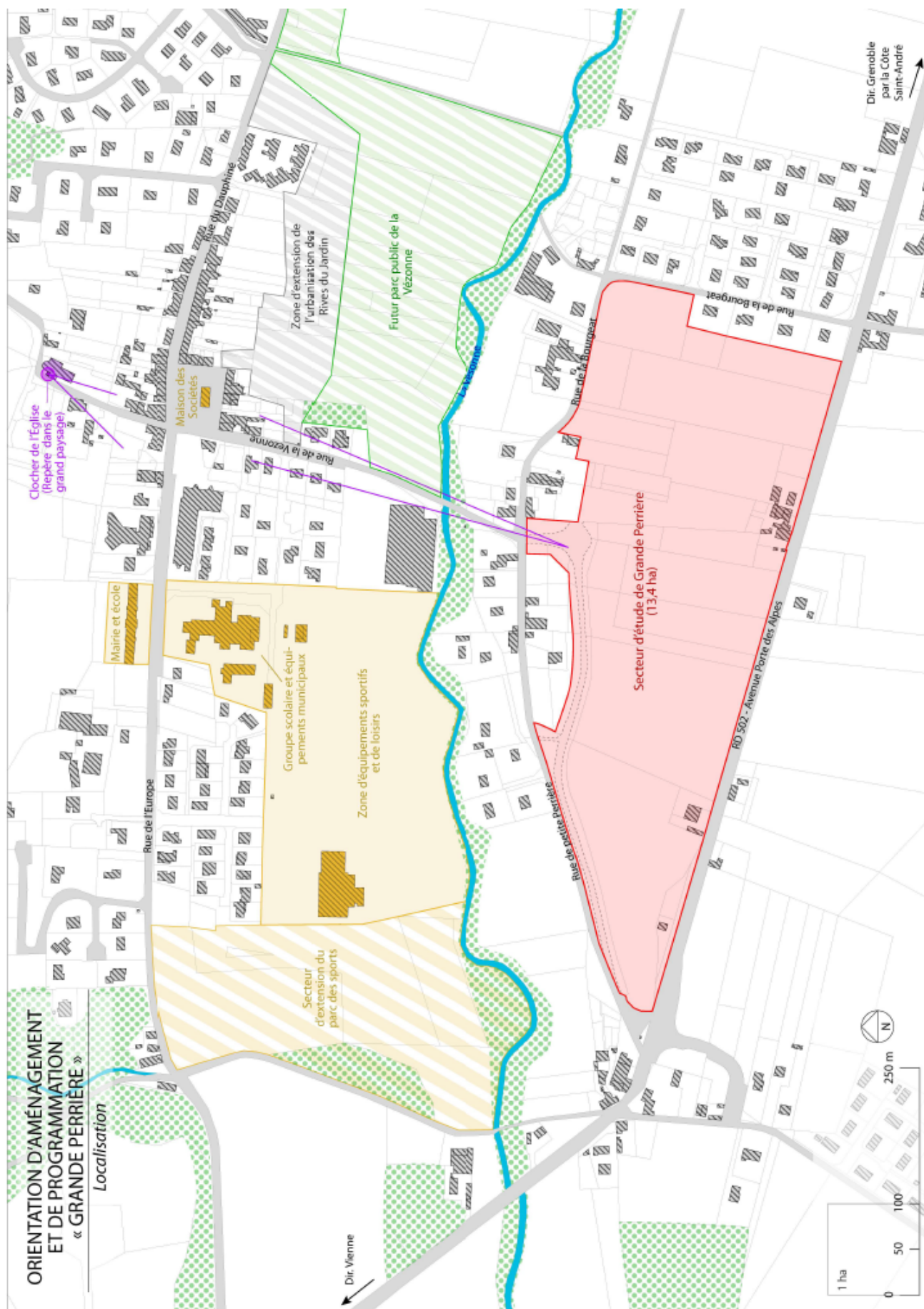
1.1.2. Présentation du site – Etat des lieux

■ Localisation

La zone 2AUe « Grande Perrière », d'environ 14 ha, est située entre la Vézonne et l'avenue des Alpes (RD502) au Sud du bourg d'Estrablin, bien connectée au village et à ses équipements.



Vue générale sur la zone « Grande Perrière » depuis la RD 502



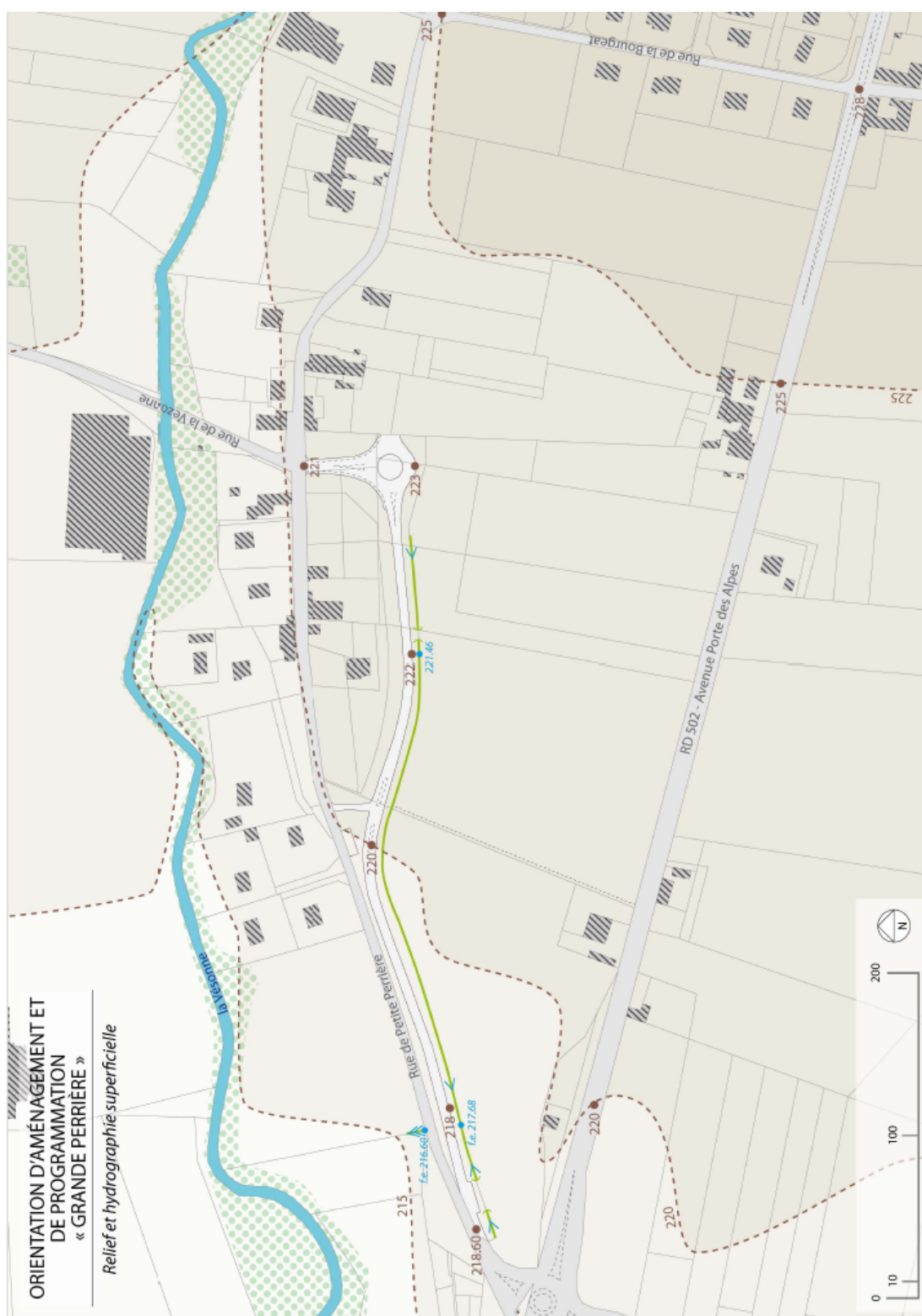
■ Contexte physique

Le site présente une pente faible et régulière d'Est en Ouest, de 1 à 1,5 cm par mètre, permettant d'une part l'accueil de bâtiments de grande emprise sans terrassement conséquent, et d'autre part, la mise en place des réseaux gravitaires dans de bonnes conditions.

L'hydrographie superficielle est globalement favorable : écoulement général vers l'Ouest / Nord-Ouest en direction de la Vézonne, avec la présence de fossés collecteurs le long des voies.

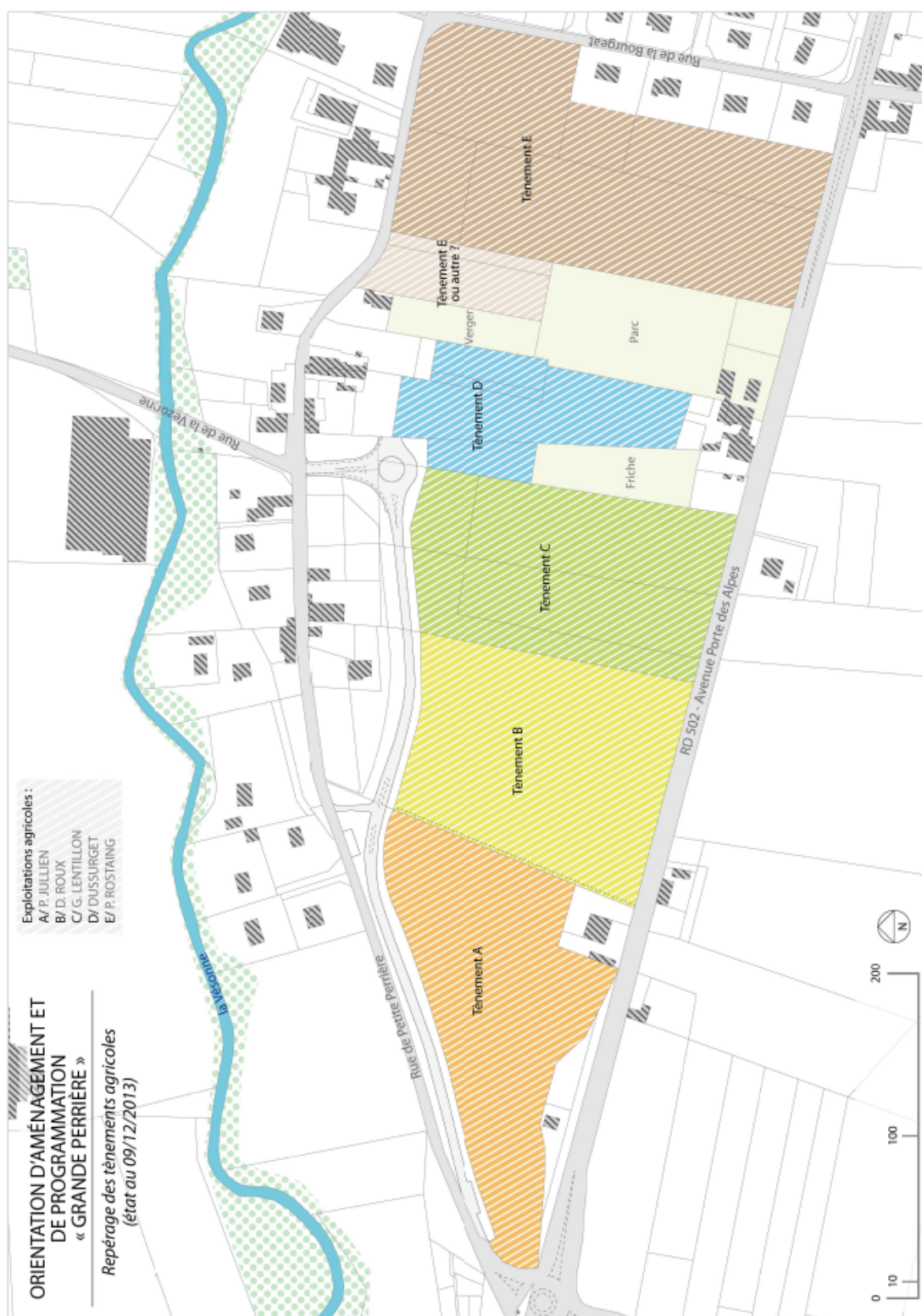
La faible pente et la nature caillouteuse des sols facilitent l'infiltration.

Aucune zone humide n'a été repérée en surface.



■ Occupation des sols - Végétation – Trame verte

Le secteur « Grande Perrière » est en grande partie cultivé (production céréalière) avec la présence de 5 exploitants agricoles.





Les cultures de céréales sur la zone de « Grande Perrière »

La végétation la plus significative est constituée :

- au Nord, du **verger d'une habitation** proche de la rue de la Bourgeat, avec un arbre isolé de hauteur méritant d'être sauvegardé,



- d'un **parc**, enclos d'un haut mur, d'une propriété dont le bâti et les grands arbres bordent la Route Départementale 502 au Sud.

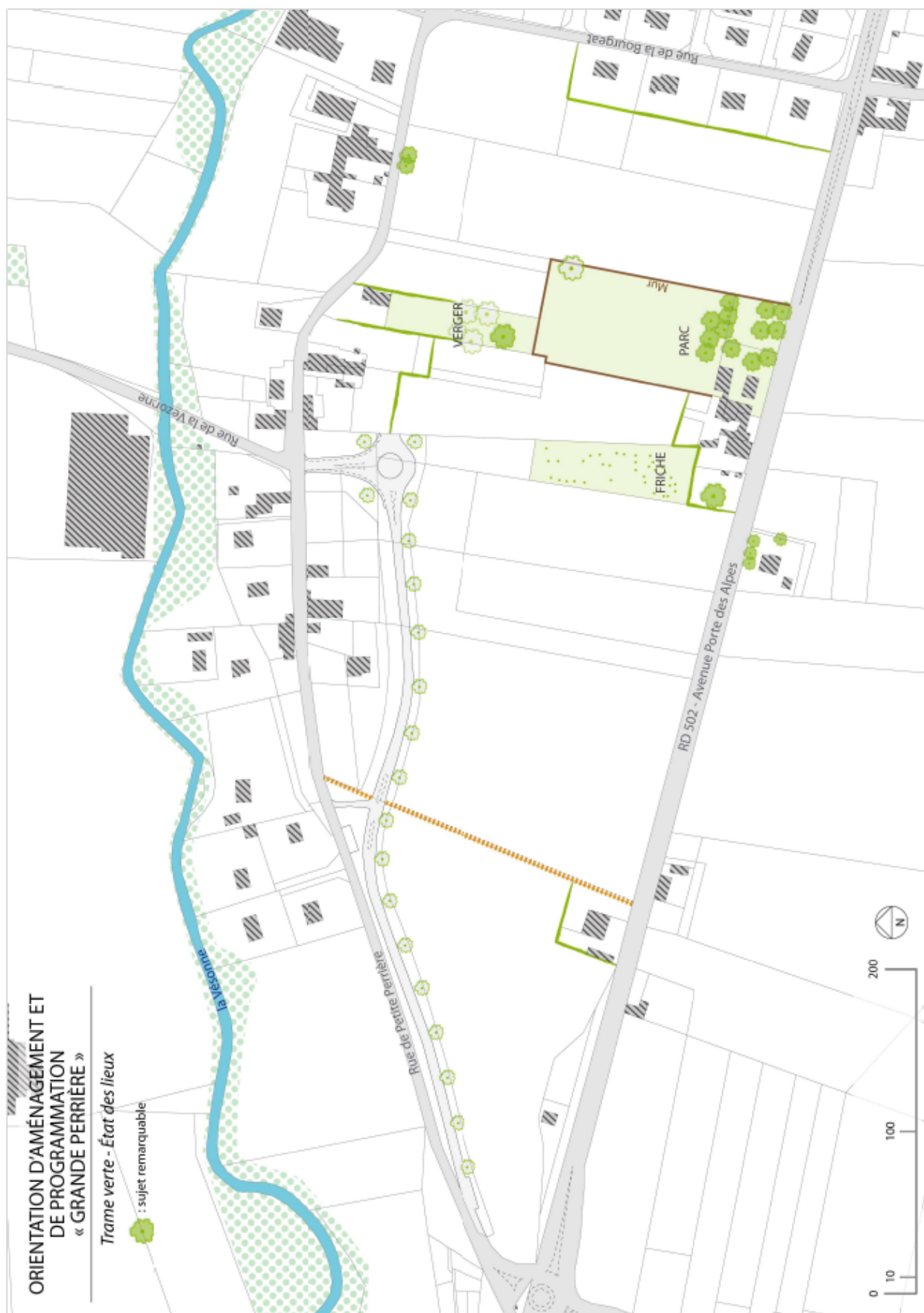


Au centre, **une parcelle d'environ 3 000 m² est en friche**, et ne comporte que taillis et broussailles, sans arbre remarquable.



Il n'y a pas d'arbres isolés remarquables au cœur des tènements cultivés.

Deux beaux platanes, situés rue de la Bourgeat, en bordure Nord du tènement, encadrent l'entrée de l'ancienne ferme riveraine.



■ Desserte

Au Nord-Ouest, une voie nouvelle de déviation du hameau de Petite Perrière, avec des arrêts de transport en commun, a été récemment aménagée. L'ancienne rue de Petite-Perrière est désormais réservée aux modes doux (piétons et cycles) sur le tronçon Ouest et classée voie lente partagée pour le tronçon central. Elle permet une très bonne connexion du site au giratoire du Logis Neuf et au village. Cette ancienne voie permet également la desserte riveraine.



La voie nouvelle

Au Nord-Est le site est bordé par la rue de la Bourgeat, dont le tronçon proche de la rue de la Vézonne est particulièrement dangereux, notamment pour les modes doux. Un prolongement de la déviation est prévu (emplacement réservé au PLU) dans l'objectif de limiter l'utilisation de cette rue à la desserte des riverains et aux modes doux.

A l'Est se trouve également un tronçon de la rue de la Bourgeat, dont l'emprise entre clôtures est juste suffisante pour permettre l'aménagement de trottoirs sécurisés.

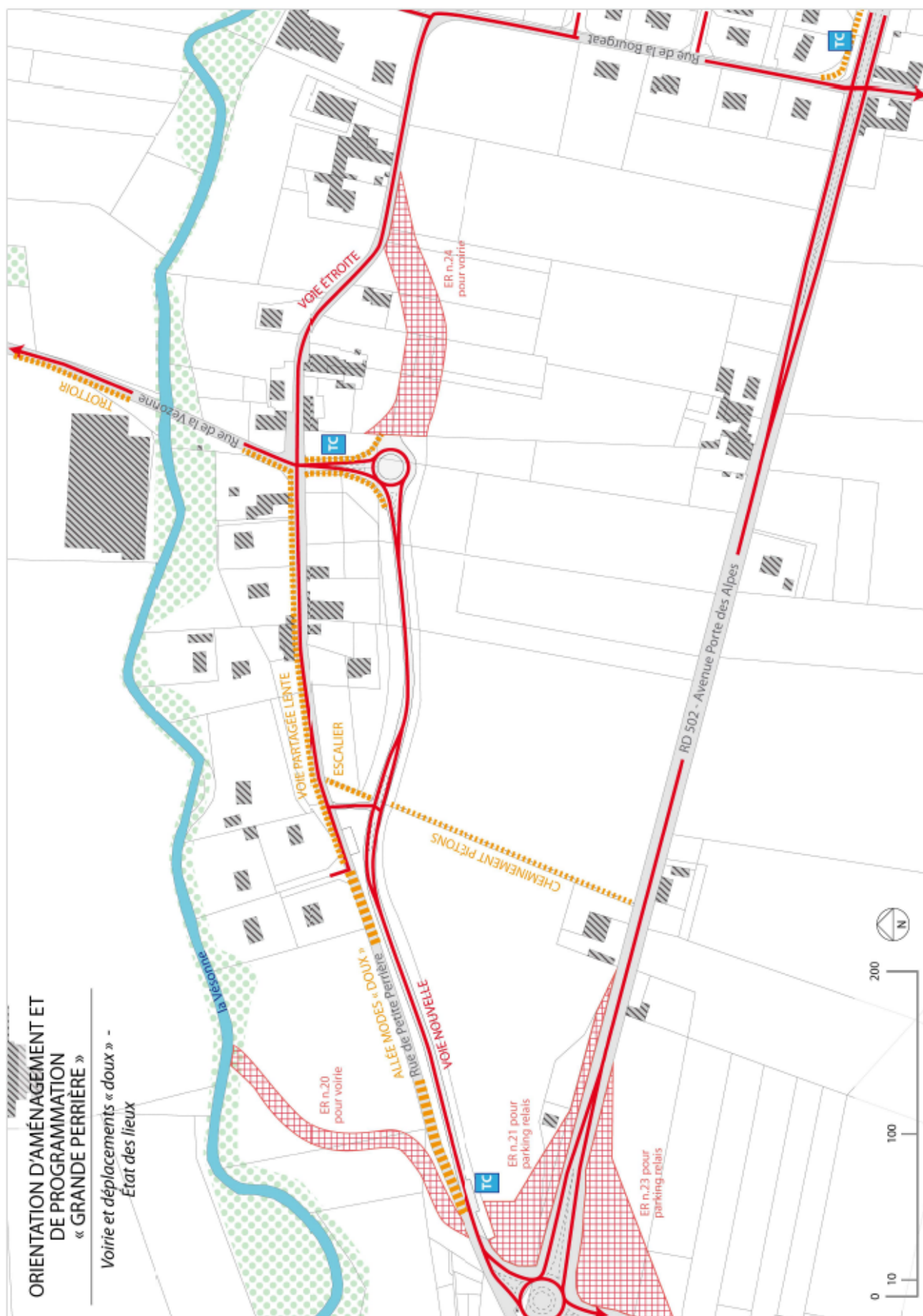
Au Sud, l'avenue Porte des Alpes, Route Départementale 502, est classée voie à grande circulation (avec fort trafic de poids-lourds) engendrant des servitudes et nuisances spécifiques.



Le giratoire / articulation avec le village



Rue de la Bourgeat



A l'intérieur du site, on note la présence d'un chemin pour piétons, reliant 2 habitations bordant la RD 502 au Sud, à la rue de Petite Perrière au Nord. Il est surplombé d'une ligne électrique basse-tension.



Le cheminement piétonnier

■ Servitudes et nuisances

La RD 502 génère plusieurs prescriptions :

- Classée en « **Route à grande circulation** », une « **bande d'inconstructibilité** » de 75 m est établit de part et d'autre de l'axe en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier).

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

- Par ailleurs, le classement de la RD 502 en Catégorie 3, engendre des « **prescriptions d'isolement acoustique** », dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des bords de la chaussée.

Servitudes d'urbanisme



■ Réseaux publics

Réseau d'alimentation en eau potable

- un réseau structurant maillé en bordure Sud (RD 502) et bordure Est (rue de la Bourgeat)
- deux antennes de distribution au Nord, rue de Petite-Perrière et rue de la Bourgeat

Ce réseau est suffisant pour alimenter l'équipement projeté.

Réseau de collecte des eaux usées

- deux têtes de réseau au Nord (rue de Petite Perrière et rue de la Bourgeat)
- un réseau à l'Est (rue de la Bourgeat)
- un réseau au Sud (RD 502)

Ce réseau est suffisant pour l'équipement projeté.

Exutoires des eaux pluviales

- Présent sur la voie nouvelle au Nord du site

Réseaux d'alimentation en énergie

- **Electricité** : en partie Ouest, une ligne aérienne basse-tension longe le chemin piéton.
- **Gaz** : un réseau de distribution vient d'être installé dans le Centre-Village à moins de 400 m
- **Réseau de télécommunications** : au Sud, un réseau structurant borde la RD 502 et au Nord et à l'Est, les rues sont desservies en aérien

1.1.3. Scénario d'aménagement / les invariants

Le projet retenu s'appuie sur plusieurs invariants tenant compte à la fois du contexte urbain et agro-naturel, de la capacité des équipements publics à proximité de la zone, de la présence de nuisances et de la recherche d'une qualité du cadre de vie pour les futurs occupants.

■ Principe de composition / protection phonique et paysage

• La bande d'inconstructibilité de 75 m

Elle est suffisamment large pour être cultivée rentablement (minimum 40 m.) Elle peut néanmoins recevoir réglementairement des « *installations liées ou nécessaires à l'infrastructure routière* », par exemple le parking-relais envisagé à proximité du giratoire du Logis-Neuf.

• La bande de 100 m soumise à des prescriptions d'isolement acoustique

L'environnement sonore du site (RD 502) doit pris en compte dans le projet d'implantation car l'exposition au bruit affecte considérablement la qualité du cadre de vie et est reconnue comme dommageable pour la santé publique.

Un des premiers outils pour lutter contre le bruit est tout d'abord l'éloignement de la source.

De plus, attendu que la gêne sonore ressentie est amplifiée par la vue de la source, il est efficace de mettre en place des écrans hauts et denses :

- non pas à proximité immédiate de la route, car du fait de l'orientation solaire, cela grèverait l'usage agricole d'une bande significative



- mais à une distance des futurs bâtiments à protéger phoniquement, telle qu'il ne soit pas porté atteinte à leur ensoleillement hivernal, soit à environ 55 m pour des cimes de résineux de 15 m de hauteur.

A titre de référence, cela correspond aux frondaisons du Parc enclos de murs.

Compte-tenu des surcoûts de construction et des contraintes d'usage des bâtiments qui seraient édifiés dans cette bande de 30 m de largeur (protection phonique obligatoire), il sera préférable de ne l'utiliser qu'en dernier ressort, après croissance des écrans et pour des bâtiments spécifiques de hauteur adaptée.

- **L'aménagement paysager**

Les principes définis sont les suivants :

- préserver dans l'axe de la rue de la Vezonne, en venant du Centre-Village, un **cône de vue dégagé sur le grand paysage** au Sud. Ce cône de vue n'est pas totalement inconstructible ; il peut intégrer une impasse de desserte automobile et des bassins d'infiltration des eaux pluviales, avec une végétation basse. Depuis la RD502, cet espace libre permet de conserver une vue sur le clocher de l'église et faciliter l'identification du village
- accompagner le 2° tronçon de la voie nouvelle de déviation de la Bourgeat, de la plantation régulière d'un **alignement d'arbres** à grand développement comme sur le 1° tronçon, avec un rythme de 12 m environ
- agrémenter la rue de la Bourgeat d'un alignement d'arbres de taille moyenne, intégrant harmonieusement les 2 arbres existants
- mettre en valeur l'arbre à grand développement isolé au Nord du mur de l'enclos
- assurer la transition avec les jardins des villas riveraines du secteur Est, par l'établissement d'une bande non-aedificandi de 15 m de largeur, une règle appropriée de prospect (recul minimum au double de la hauteur) et un caractère de bâti discontinu évitant l'effet de barre
- en bordure des voies Nord et Est, rythmer les volumes bâtis par des échappées visuelles significatives tous les 50 m environ
- d'une manière générale, intégrer dès la conception d'origine des bâtiments et des aménagements extérieurs des possibilités réalistes d'évolutions ou extensions.

■ Principe de composition / Desserte future

- **Le prolongement de la voie nouvelle / déviation de la Bourgeat**

La mise en œuvre de l'Emplacement Réservé n° 24 inscrit au PLU participe de l'aménagement de ce secteur de Grande-Perrière.

L'analyse détaillée des lieux et l'aménagement du premier tronçon permettent d'en ajuster le tracé et l'emprise.

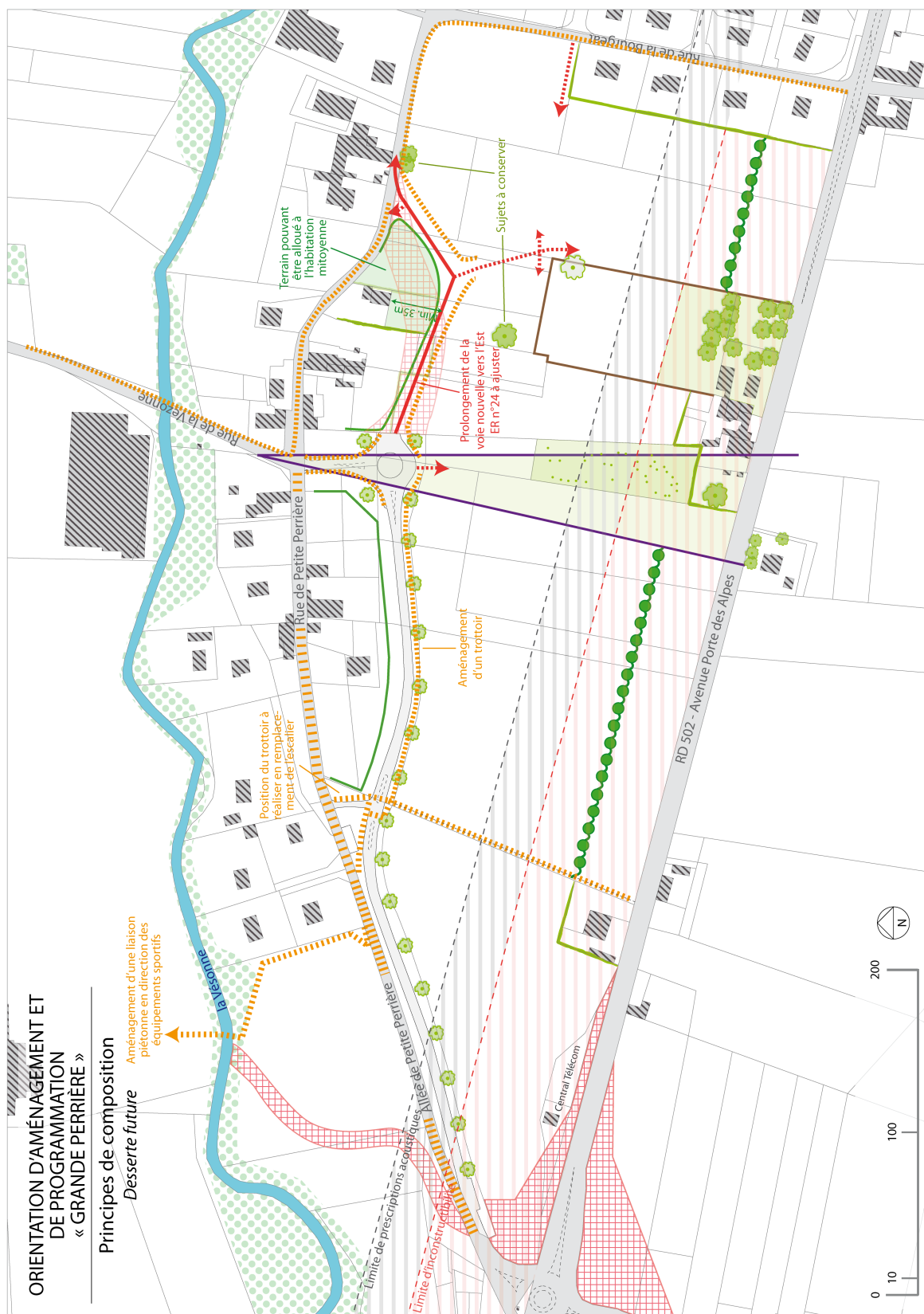
Il est proposé :

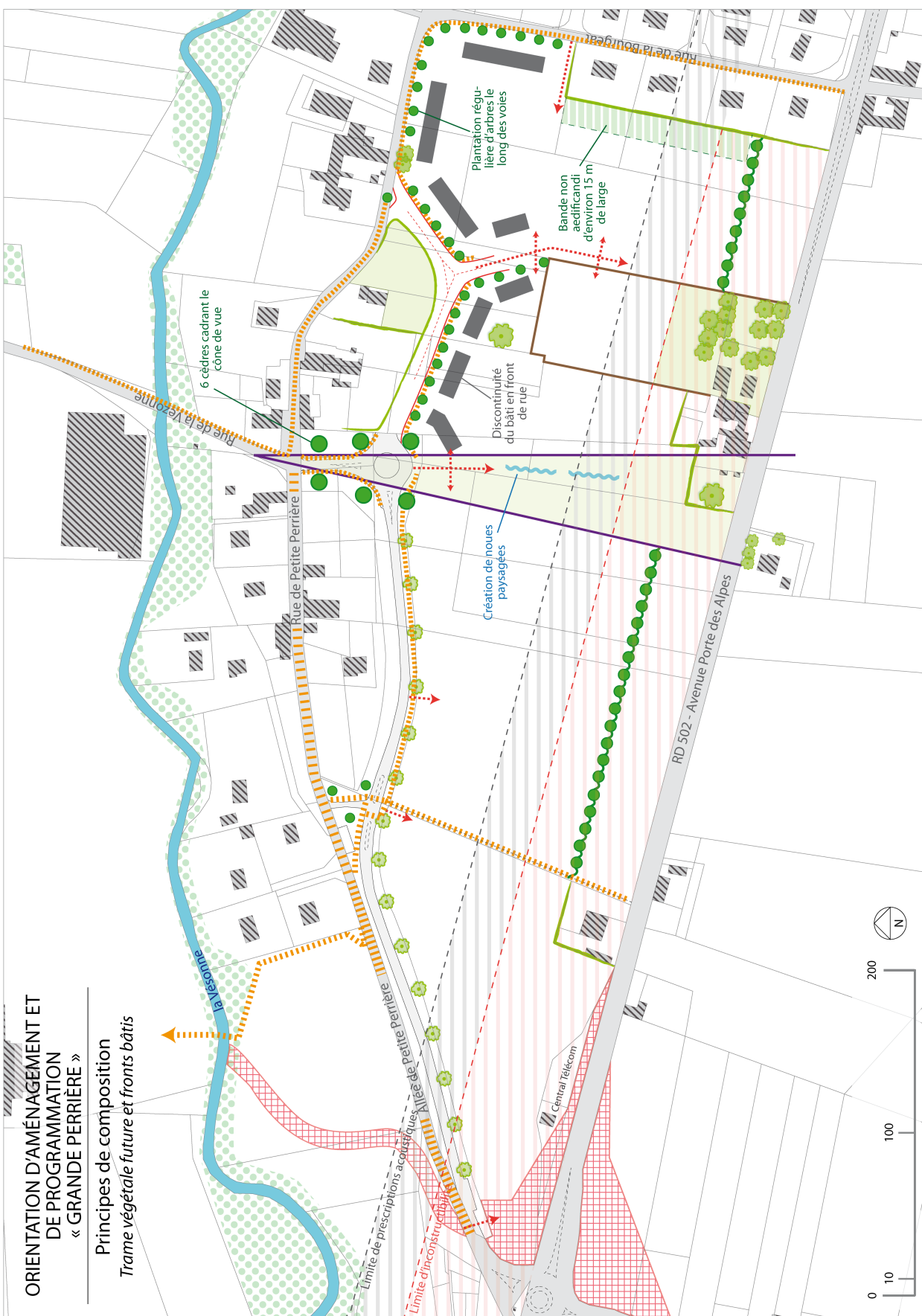
- de rechercher un équilibre de surface du verger traversé, par compensation à l'Est
- de positionner le raccordement à l'Est, à la rue de la Bourgeat, en sauvegardant les 2 arbres qui la bordent
- de tracer l'axe du projet à environ 35 m des pignons Sud existants, pour ne pas imposer un merlon de protection
- de choisir une largeur de plateforme de 15 m, pour disposer une chaussée de 6 m bordée de 2 trottoirs, avec un alignement d'arbres de haute-tige coté Sud entre voie et trottoir.

Il est tenu compte du fait que la partie ancienne de la rue de la Bourgeat, en direction du centre-village par la rue de la Vezonne sera dédiée aux modes doux avec desserte automobile des riverains, si possible par un seul coté.

- **La préservation du cheminement piétonnier au centre de la zone**

Comme le permet le Code de l'Urbanisme au titre de l'article L 123-2-5-IV-1°, cet itinéraire sera protégé pour assurer sa pérennité.





ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « GRANDE PERRIÈRE »

Principes de composition
Trame végétale future et fronts bâtis

En conséquence,

Pour accueillir un équipement public comportant aussi des locaux d'habitation, comme une gendarmerie, il est logique de choisir une partie du secteur Est, entre l'axe de la rue de la Vezonne et l'angle de la rue de la Bourgeat.

Ce secteur est à la fois le plus éloigné de la RD 502 et il bénéficie déjà des effets de l'écran visuel et acoustique que constituent les bâtiments et les arbres du Parc au Sud.

Cette implantation permet aussi d'atténuer fortement la ségrégation spatiale en intégrant les familles au quartier résidentiel environnant.

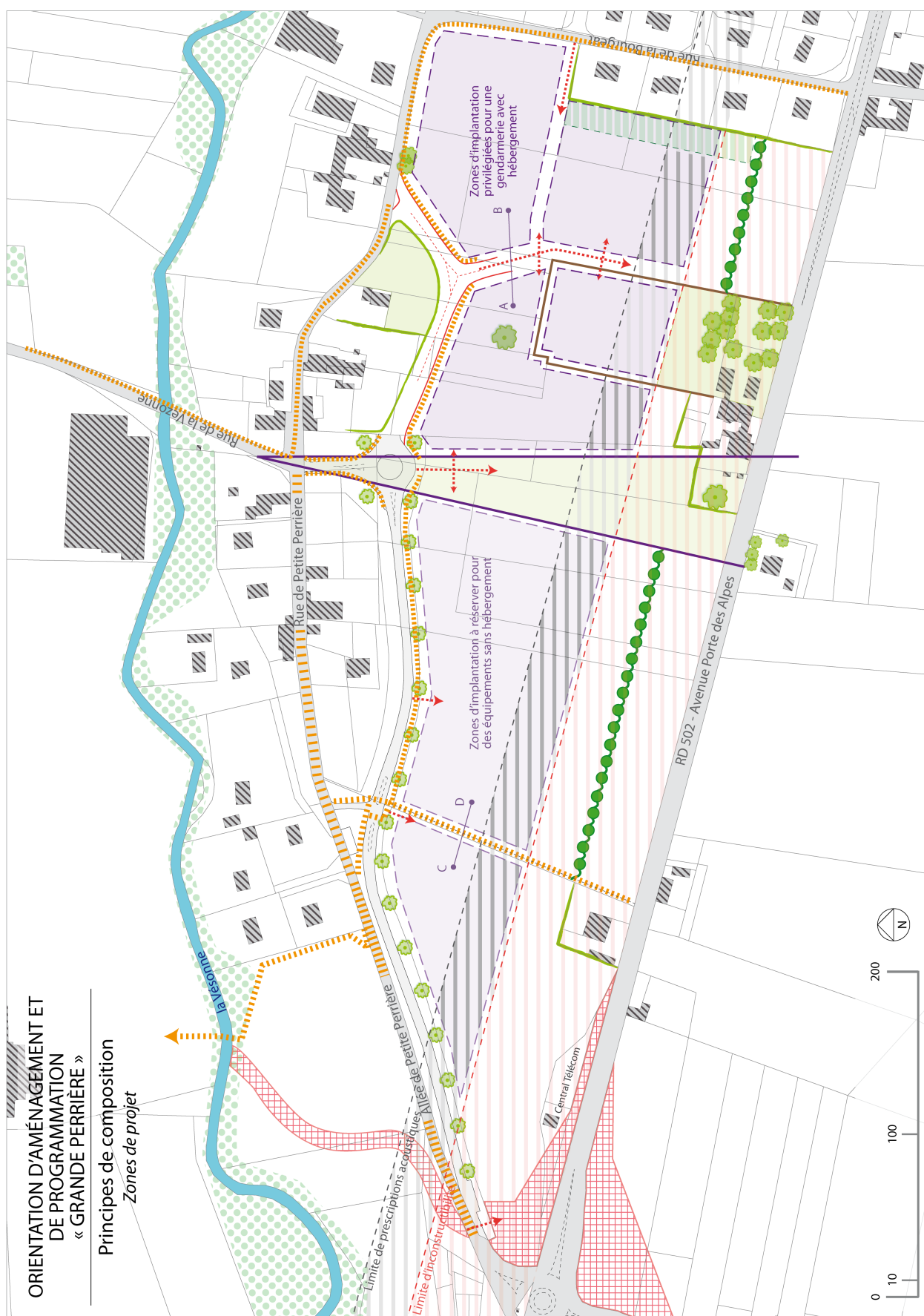
Par contre, le grand secteur situé à l'Ouest de l'axe de la rue de la Vezonne mérite d'être réservé à l'accueil d'un autre type de grands équipements, tels qu'un collège ou autre établissement d'enseignement ou formation spécialisée, pour lesquels, la liaison au plus court avec la Salle Polyvalente et le Parc des Sports, peut représenter un atout certain.

L'intérêt majeur, à moyen ou long terme, de ce secteur repose sur la taille exceptionnelle des deux tènements qu'il peut offrir, sans contraintes internes.

Mis à part un parking – relais dans sa pointe Sud-Ouest, en bande inconstructible, il est donc primordial de ne pas entamer ce secteur par des implantations de taille moyenne pouvant trouver place dans le secteur Est.

Pour tirer avantage de la proximité avec la Salle Polyvalente, il faut veiller en outre à intégrer dans l'aménagement de la zone mitoyenne au Nord, une liaison piétonne directe.

Deux implantations sont possibles pour la gendarmerie.



1.1.4. Scénario d'aménagement / le projet retenu

Le choix des élus s'est porté sur le scénario d'aménagement du Centre-Est de la zone de « Grande Perrière ».

Outre les avantages identifiés comme invariants, ce site présente les atouts suivants : présence de la voie (la zone est directement desservie par le giratoire et son aménagement ne nécessite pas un prolongement immédiat de la voirie), proximité directe avec le centre village (connexion directe sur la rue de la Vezonne), bonne visibilité du futur équipement depuis le giratoire de « Petite Perrière », un projet pouvant évoluer par des possibilités d'extension de l'opération au Sud ou à l'Est, et impact moindre sur les terres agricoles.

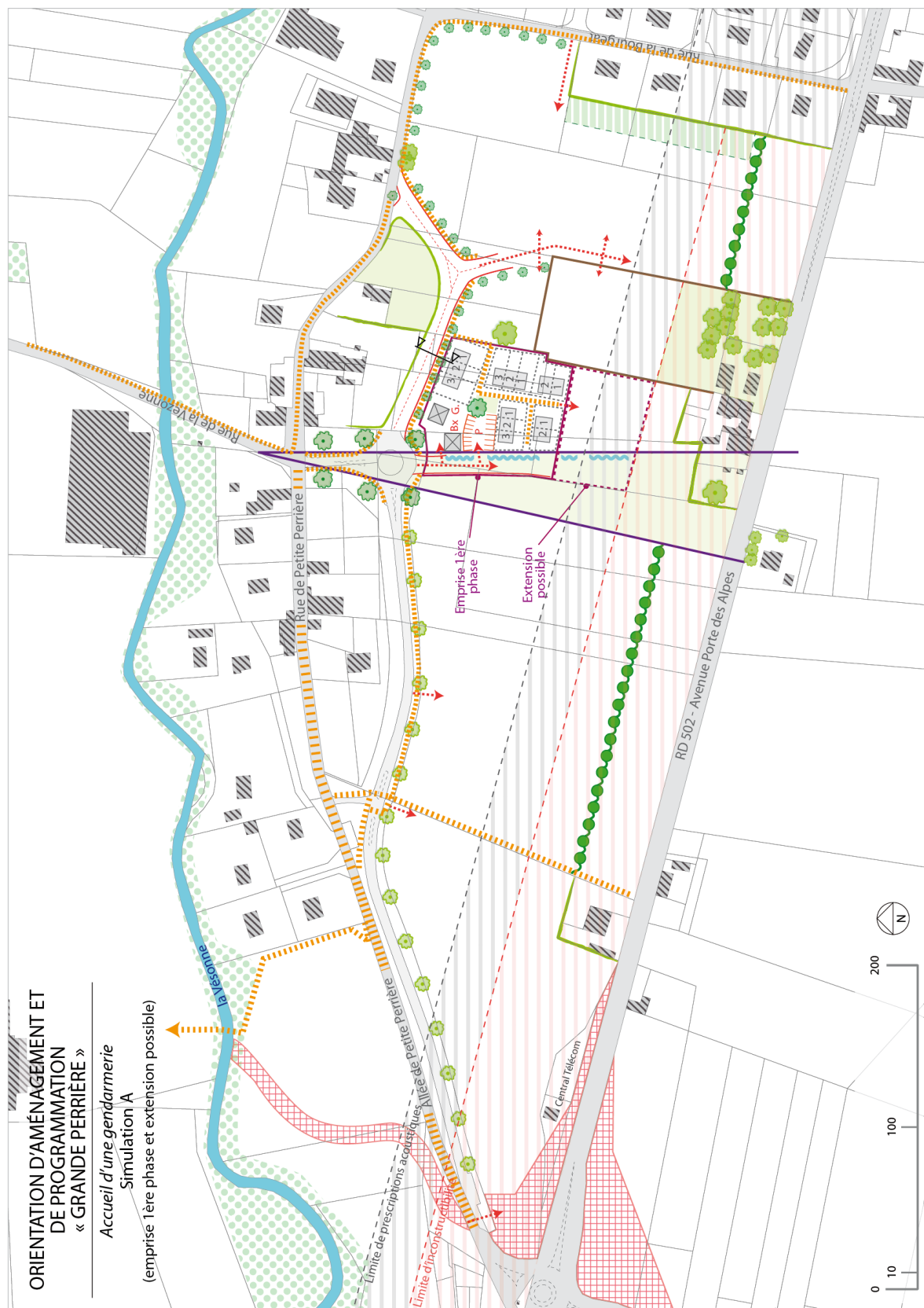
- **Les éléments d'ambiance interne : revêtements / clôtures / plantations / matériaux :**

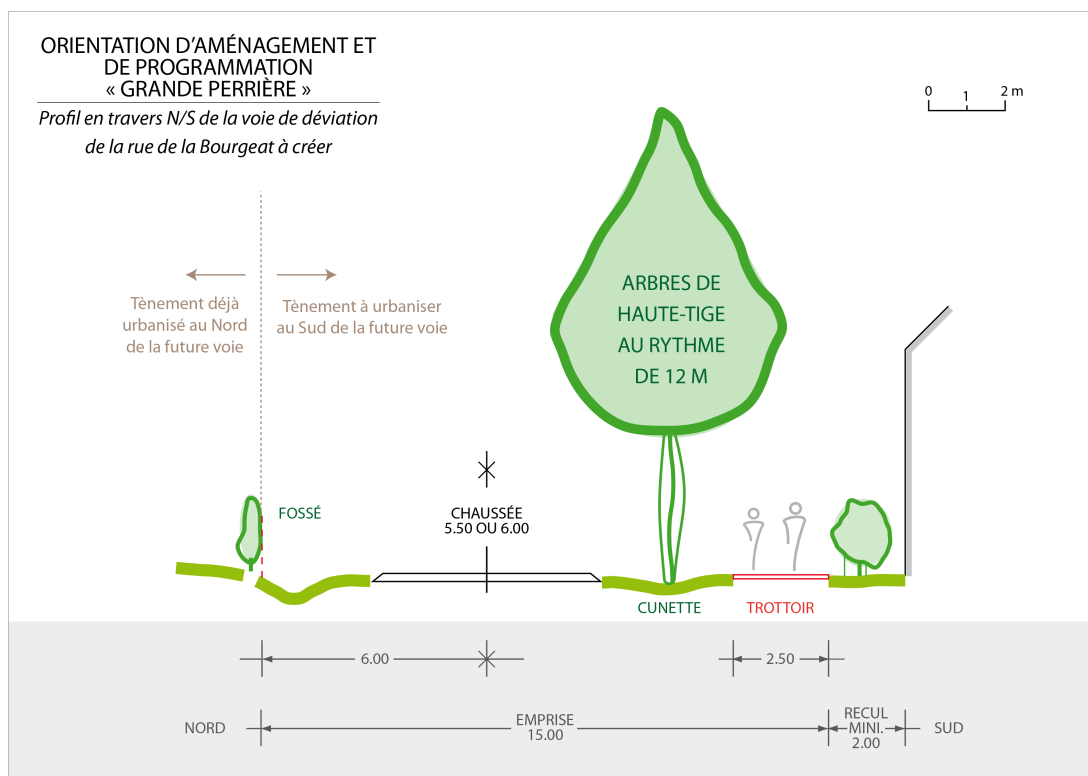
Le projet devra :

- limiter l'imperméabilisation des sols, notamment sur les aires de stationnement, en privilégiant les aménagements poreux, accompagnés d'arbres d'ombrage
- atténuer l'effet d'enfermement des clôtures quand elles sont indispensables, par une implantation en fond de fossé, facilitant d'autant l'infiltration des eaux
- accompagner les locaux d'habitation d'arbres à fleurs, notamment fruitiers
- choisir des matériaux extérieurs nécessitant peu d'entretien
- privilégier les formes de toiture pouvant accueillir des capteurs photovoltaïques.

- **Desserte automobile interne du secteur Est**

- à partir du giratoire situé dans le prolongement de la rue de la Vezonne, une amorce d'impasse peut desservir à l'Est un tènement de 5 000 m², en étant ensuite prolongée, pour desservir un tènement Sud-Est de 4 000 m²
- à partir de l'inflexion médiane de la déviation de la rue de la Bourgeat, une amorce de voie Nord-Sud, allant jusqu'à l'angle des murs de l'enclos,
 - . d'une emprise de 15 m, avec même profil en travers que la déviation
 - . desservant à l'Est un tènement de 10 000 m² pouvant se subdiviser
 - . desservant au Sud-Est un tènement de 11 000 m²
- . avec, entre ces deux tènements, la réservation d'une emprise de 10 m, pour une éventuelle rue de bouclage avec la rue de la Bourgeat,
 - . desservant à l'Ouest un tènement de 2 500 m², jusqu'au mur
 - . desservant au Sud-Ouest, dans l'enclos un tènement potentiel de 5 000 m².





1.1.5. Création d'une zone « AUe » pour ouvrir la zone à l'urbanisation et introduction d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation

La modification n°1 du PLU prévoit d'ouvrir à l'urbanisation par un classement en « AUe », une partie de la zone « 2AUe » de « Grande Perrière » (secteur d'urbanisation future dédié aux équipements publics), pour permettre l'implantation d'une brigade de gendarmerie.

Une nouvelle zone « AUe » d'une surface de 7000 m² est créée sur les parcelles AO 44, 45, 46, 489, 501 et 531. La zone « AUe » dispose à proximité de l'ensemble des équipements publics nécessaires à son aménagement, comme le prévoit le Code de l'Urbanisme dans son article R.123-6 :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

La zone « AUe » est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation et un règlement.

Les pièces du PLU impactées par la modification sont :

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : pièce n°3

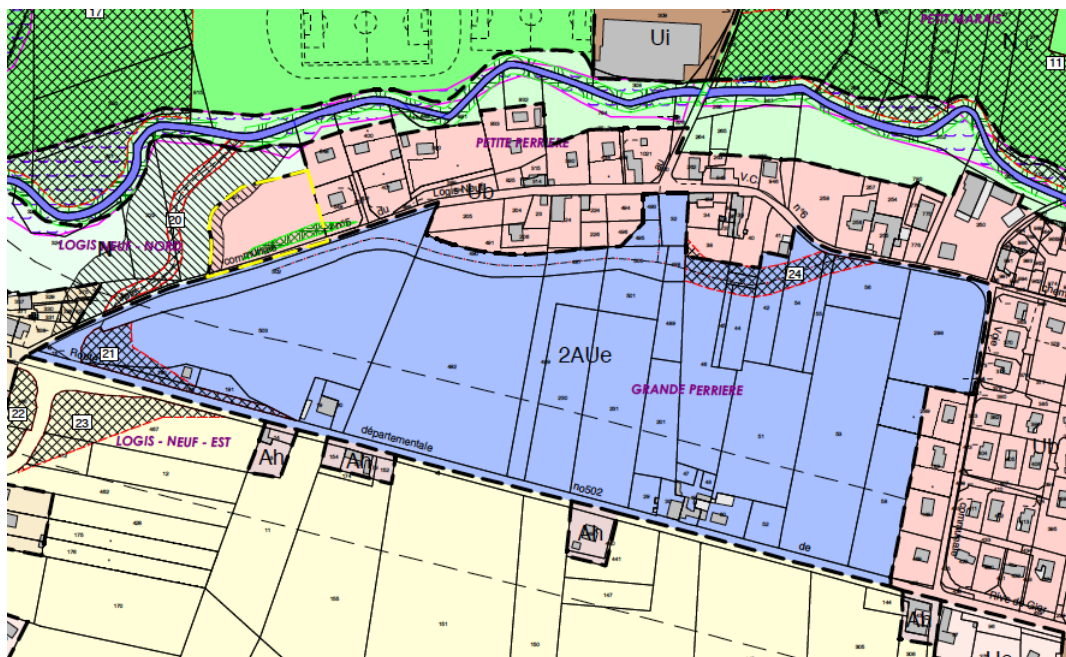
Est ajoutée à la pièce n°3 du PLU approuvé le 16 décembre 2014, une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation « Grande Perrière ». Pour meilleure compréhension du projet et une cohérence d'ensemble de l'aménagement, l'OAP porte sur l'ensemble du secteur « Grande Perrière » et dépasse l'emprise stricte de la zone « AUe ».

L'OAP se compose d'une partie texte, d'un schéma de principes et des illustrations données à titre de recommandations.

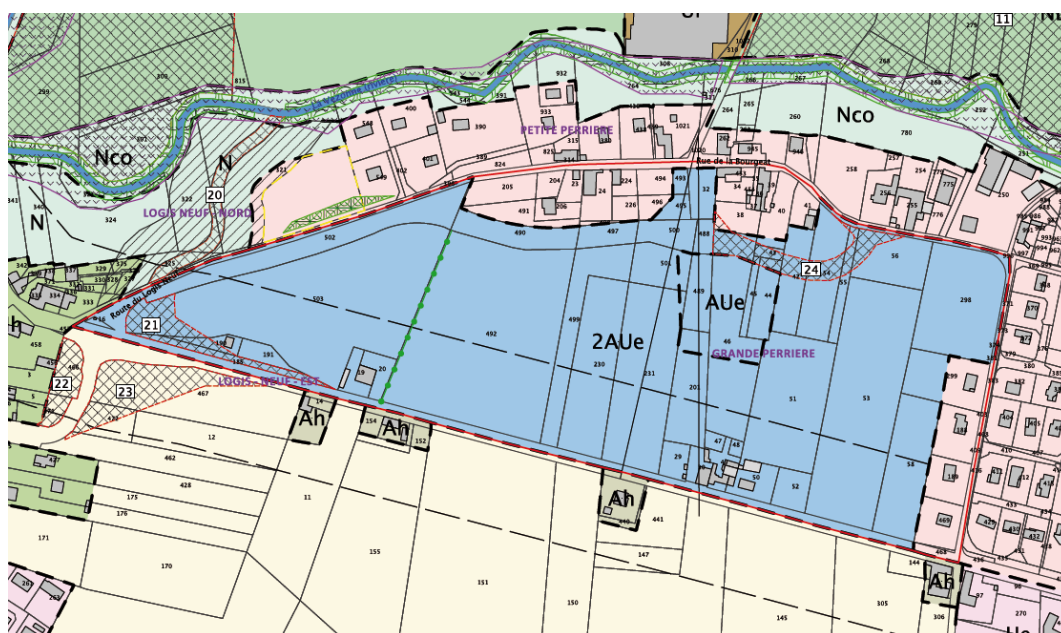
- le plan de zonage : pièce n°4a

Sur le plan de zonage, plusieurs rectifications ont été apportées sur cette zone :

- création de la zone « AUe »
- ajustement du tracé de l'emplacement réservé n°24
- protection du cheminement piétonnier traversant la zone 2AUe
- création d'un cône de vue à protéger dans la zone 2AUe



Extrait du PLU approuvé le 16 décembre 2013



Extrait du PLU modifié

Le périmètre de la zone AUe a également été reporté sur la pièce n°4c et 4d.

- le règlement : pièce n°5

- signalement du périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation dans les zones concernées (Ub, AUe et 2AUe)
- introduction d'un nouveau règlement correspondant à la zone AUe
- complément du règlement de la zone « 2AUe » rappelant la protection du cheminement piétonnier au titre de l'article L123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme et la création du cône de vue au titre de l'article L123-1-5-III-2° du même code

1.2. LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI ALUR

La modification n°1 ne prend en compte que partiellement la loi ALUR et ne traite pas de tous les aspects soulevés par la loi ALUR ne relevant pas du champ d'application de la modification.

1.2.1. La suppression du coefficient d'occupation des sols (COS)

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

D'application immédiate, elle impose à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'écarter systématiquement l'application d'une règle liée au COS lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager) ou d'une demande de certificat d'urbanisme. Seules les autres règles fixées par le PLU, notamment en matière de hauteur, de gabarit, de volume, d'emprise au sol ou d'implantation par rapport aux limites séparatives, peuvent être utilisées pour encadrer la densité des opérations.

Cette disposition n'est pas conditionnée à la modification du PLU : même si la règle figure au règlement du PLU, elle ne peut s'appliquer. Le « toilettage » du règlement du PLU, au cours de sa première adaptation, vise en ce sens à clarifier les règles et à faciliter leur application.

Dans le PLU de la commune d'Estrablin, la mise en œuvre de la loi ALUR sur ce point, se traduit par la non réglementation de l'article 14 de l'ensemble des zones du PLU.

Cet article était réglementé dans la version du PLU approuvée le 16 décembre 2013, dans les zones d'extension de l'urbanisation (Ub, Ud, Ue) et la zone de projet « Les Matives » (AUb) afin de maîtriser la densité dans ces secteurs.

Les zones Ua du centre-village, Uba, Ubb, Uc (Les Dames), AUa (Les Rives du Jardin) n'étaient pas soumises au respect d'un COS pour favoriser la densification des espaces centraux, dans l'esprit initié par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. La densification des zones à vocation économique (Ui et AUi) était, en plus des règles de prospect et de gabarit, encadrée par un Coefficient d'Emprise au Sol (CES).

L'objectif communal poursuivi dans la réglementation du COS, était une densification privilégiée des espaces centraux et une dynamique de construction décroissante suivant l'éloignement aux commerces, services et équipements.

Afin que cet objectif continue de s'appliquer, la modification n°1 introduit des Coefficients d'Emprise au Sol (CES) équivalents au COS (permettant de conserver l'objectif d'économie d'espace prôné par la loi ALUR) et maintient les autres règles de densité : hauteurs, prospects.

La modification n°1 génère une modification du règlement écrit comme suit :

Zones	Réglementation du COS (article 14) dans le PLU approuvé en décembre 2013	Réglementation du CES (article 9) dans le PLU modifié en juillet 2014
Ua	Non réglementé	Non réglementé
Ub	0,45	0,45
Uba / Ubb	Non réglementé	Non réglementé

Uc	Non règlementé	Non règlementé
Ud	0,30	0,30
Ue	0,15	0,15
Ui	Non règlementé	0,70 (déjà règlementé au PLU de 2013)
AUa	Non règlementé	Non règlementé
AUb	0,27	0,27
AUi	Non règlementé	Non règlementé
Ah	Non règlementé	0,50 (déjà règlementé au PLU de 2013)
Nh	Non règlementé	0,50 (déjà règlementé au PLU de 2013)

1.2.2. La modification des intitulés des articles du Code de l'Urbanisme

La codification de la loi ALUR a profondément modifié la rédaction de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et les numéros des articles de référence.

La modification n°1 procède à la rectification de l'ensemble des libellés des articles dans le règlement écrit et sur le plan de zonage, conformément au tableau ci après :

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME AVANT LE 26 MARS 2014 – LOI GRENELLE	ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME APRES LE 26 MARS 2014 – LOI ALUR
L 123-1-5-7°	L 123-1-5- III-2°
L 123-1-5-7°bis	L 123-1-5- II-5°
L 123-1-5-8°	L 123-1-5- V
L 123-1-5-10°	L 123-1-5- III-4°
L 123-1-5-16°	L 123-1-5- II-4°

1.3. LES AUTRES POINTS DE « TOILETTAGE » DU PLU

1.3.1. Correction d'erreurs matérielles / amélioration de la lisibilité du plan

La modification n°1 corrige plusieurs erreurs matérielles constatées :

■ Zone de saisine archéologique

Sur le plan de zonage, le numéro d'identification associé aux zones de saisine archéologique est de couleur noire, tandis que le périmètre de la zone de saisine est de couleur marron.

Afin de faciliter la lecture du plan, la modification n°1 harmonise les couleurs sur le plan de zonage : la couleur du numéro est également de couleur marron.

■ Dénomination du périmètre de protection des commerces

Le PLU approuvé en décembre 2013 a institué, dans le centre bourg le long de la rue de l'Europe et de la rue de la Vézonne, un **secteur dans lequel doit être préservée et renforcée la diversité commerciale** au titre de l'article L. 123-1-5 7° bis (devenu avec la loi ALUR L. 123-1-5-II-5°). Dans ce secteur le linéaire commercial, de services et d'artisanat est protégé.

La légende du plan de zonage du PLU approuvé en décembre 2013 correspondant à cette prescription est la suivante : « Périmètre de sauvegarde du commerce au titre de l'article L.123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme ».

Cet intitulé n'est pas explicite de la prescription ; il renvoie davantage à l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « *Le Conseil Municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption institué par le présent chapitre les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.* »

Afin d'éviter toute confusion entre ces deux articles, la modification n°1 corrige la légende de la façon suivante : « *Secteur dans lequel doit être préservée et renforcée la diversité commerciale au titre de l'article L. 123-1-5-II-5° du Code de l'Urbanisme* ».

■ Suppression des « trouées » le long des RD

Le règlement graphique du PLU approuvé le 16 décembre 2013, impose une « trouée » de 25 ou 35 m selon le type de construction le long des routes départementales. Cela veut dire qu'une bande de 12,50 m (ou 17,5 m selon le cas) est en zone non constructible de part et d'autre de l'axe central de la voie. Le règlement écrit, dans son article Ud6, impose un recul de 20 m à partir de l'alignement pour les terrains situés le long de la RD 538.

Les prescriptions entre le plan de zonage et le règlement écrit sont donc incohérentes.

Il s'agit d'une erreur matérielle, l'objectif étant bien un recul de 20 m. En effet, les symboles de « trouée » existants au POS ont été reportés par erreur sur le plan du PLU. Il convient donc de les supprimer par la présente modification.

■ Report de l'ensemble des emprises manquantes issues de la Loi Barnier de part et d'autre de la RD 502 et de la RD 75c dans les zones agricoles notamment et vérification des largeurs suite à la numérisation

Pour faciliter l'interprétation, la bande de recul de 75 m est entièrement dessinée le long des axes concernés.

■ **Rectification d'une erreur de tracé dans les périmètres concernés par des obligations de mixité sociale (pièce 4c)**

La parcelle 792 située au Nord du stade était signalée sur la pièce 4c comme faisant l'objet d'une servitude de mixité sociale. Cette parcelle n'étant pas située dans la zone Ub mais en zone NL, elle n'est pas concernée par la disposition. Il s'agit d'une erreur matérielle.

Le périmètre effectif est reporté correctement sur la pièce 4c par la modification.

■ **Changement d'adresse de GRTGAZ dans les annexes**

La nouvelle adresse de GRTGAZ est reportée dans les annexes.

■ **Couleurs des périmètres de protection autour des canalisations (pièce n°4c)**

Sur le document graphique "zonage et autres prescriptions" du PLU en vigueur, les couleurs relatives aux bandes de danger autour des canalisations ont été interverties : « bleu orange violet » pour la canalisation de 200 et « violet orange bleu » pour celle de 500.

L'erreur de couleur est corrigée.

■ **Reprise de la symbologie et amélioration des figurés**

Comme expliqué en avertissement, la numérisation du PLU au standard COVADIS, a généré une modification des symboles sur les plans de zonage. Les modifications d'aspects du plan de zonage sont sans influence sur son contenu réglementaire.

Certains figurés peu lisibles ou portant à confusion ont également été modifiés ; là encore, ces rectifications sont sans influence sur la portée réglementaire.

1.3.2. Amélioration du règlement pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

Après quelques mois d'application du nouveau PLU, il s'avère nécessaire d'apporter quelques corrections permettant une meilleure interprétation de la règle. Par la modification n°1, il s'agit de clarifier et préciser la rédaction de certaines règles, pour lever des ambiguïtés, améliorer la lecture et la compréhension du document par les habitants et les pétitionnaires. Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLU sont inchangées.

■ **Clarification de l'écriture de la règle de stationnement pour le logement social**

L'article 12 relatif au stationnement dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, AUa et Aub du PLU approuvé le 16 décembre 2013, indique que « *pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement* ».

Cette rédaction a posé des problèmes d'interprétation sur l'obligation de réalisation de stationnement.

Aussi, en vue de clarifier la disposition, le texte suivant viendra en remplacement « *Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé 1 place de stationnement par logement* ».

■ **Clarification de l'écriture de la règle relative aux attiques**

Les articles 10 et 11 des zones Ua et AUa du PLU approuvé le 16 décembre 2013, prévoient la possibilité d'élever un immeuble jusqu'à une hauteur de 3 niveaux sur rez de chaussée, à condition

que la façade du troisième étage soit en retrait de 3 m minimum de la façade principale et des pignons. Un croquis en article 10 permet d'illustrer cette disposition.

L'article 11 de ces zones (aspect extérieur des constructions et abords) précise des conditions d'insertion de ce dernier étage en retrait :

« Le retrait du troisième niveau s'impose à l'ensemble des façades de la construction (avant, arrière et latérales).

Afin d'insérer les volumes dominants du troisième niveau dans la silhouette générale du bourg, les façades du troisième niveau doivent être d'une tonalité proche des toitures avoisinantes et être obligatoirement traité différemment des étages inférieurs, y compris dans la proportion des baies. »

Toutefois, le titre de ce paragraphe est **« Recommandations particulières relatives au 3^{ème} étage sur rez-de-chaussée »**.

Le mot recommandations est ambiguë et laisse penser que ces dispositions ne sont pas applicables. Afin de clarifier ce point, la modification N°1 rectifie le titre : **« Obligations particulières relatives au 3^{ème} étage sur rez-de-chaussée »**.

■ Précision de la définition d'un dispositif à claire voie : « plus de vides que de pleins »

Les articles 11 des zones Ua, Ub, Uc, Ud et Ue du PLU approuvé le 16 décembre 2013 prévoient, pour les clôtures, que les murs bahut doivent être surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple (présentant plus de pleins que de vides).

La modification n°1 corrige cette disposition : le dispositif à claire voie doit présenter *« plus de vides que de pleins »*.

■ Précision dans tous les articles 2 du règlement

Sera ajouté dans le sous-titre, en plus du titre général, « sont admis sous conditions ».

■ Préciser l'écriture concernant les clôtures

La réglementation des clôtures dans les zones urbaines posait des problèmes d'interprétation. Les élus ont souhaité simplifier ce règlement et ne pas imposer la plantation systématique d'une haie en cas de recours à un grillage simple.

→ Extrait du règlement du PLU approuvé le 16 décembre 2013 (articles Ua11, Ub11, Uc11, Ud11, Ue11) :

« Elles seront constituées soit :

- d'un simple grillage accompagné d'une haie d'essences locales ;*
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple (présentant plus de pleins que de vides), doublé ou non de haies vives ;*
- d'un mur plein d'une hauteur pouvant atteindre 1 m 80 à condition :
 - de ne pas avoir une longueur de façade supérieure au tiers de la façade sur rue de la parcelle. En cas de pan coupé en angle de deux rues, répartir celui-ci par moitié sur chaque rue.*
 - d'avoir une longueur maximale de 10 m en cas d'habitations mitoyennes, sur la limite séparative ;*
 - d'être situé entre une parcelle d'habitation et une parcelle à usage d'activités ou d'équipement public, sur la limite séparative. »**

→ Extrait du règlement du PLU modifié (articles Ua11, Ub11, Uc11, Ud11, Ue11) :

« Elles seront constituées soit :

- d'un simple grillage accompagné ou non d'une haie d'essences locales ;*

- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple (présentant plus de vides que de pleins), doublé ou non de haies vives ;
- d'un mur plein d'une hauteur pouvant atteindre 1 m 80 à condition d'être situé sur la limite séparative, soit :
 - entre deux parcelles à usage d'habitation,
 - entre une parcelle d'habitation et une parcelle à usage d'activités ou d'équipement public. »

■ Précision dans le règlement de l'article 2 de la zone AUa

La zone AUa correspond au secteur de développement désigné « Les Rives du Jardin » et situé au lieu-dit Petit Marais, au Sud du centre bourg. Cette opération d'aménagement est ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble devant respecter une orientation d'aménagement et de programmation.

→ Extrait du règlement du PLU approuvé le 16 décembre 2013

Le PLU approuvé le 16 décembre 2013, prévoit dans son article 2 que « *Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur au minimum 5000 m² de la zone AUa, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU.* ».

→ Extrait du règlement du PLU modifié

La modification a pour objectif de préciser dans le règlement que l'aménagement peut se réaliser sur le solde de la zone une fois l'opération finalisée.

« *Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur au minimum 5000 m² de la zone AUa ou le solde de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU.* ».

■ Précision dans le règlement de l'article 2 de la zone 2AU

Les zones 2AU correspondent à des zones à urbaniser peu ou pas équipées, destinées à assurer le développement de la commune à long terme. Les zones 2AU correspondent aux tranches ultérieures d'aménagement sur le secteur des Matives.

Ces zones sont inconstructibles à ce jour (sauf équipements publics). Leur ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'à la seule initiative publique et après modification ou révision du PLU.

Dans le cadre de la modification et pour permettre l'opération limitrophes « Les Matives – zone AUB », il convient de préciser que les aires de jeux sont des installations qui peuvent être réalisées avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

→ Extrait du règlement du PLU approuvé le 16 décembre 2013

« 2.1. AVANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION, SONT ADMISES :

- *Les constructions à usage d'infrastructures et superstructures publiques ainsi que les constructions et ouvrages liés à ces équipements.*
- *Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des ouvrages publics ou d'intérêt collectif. »*

→ Extrait du règlement du PLU modifié :

« 2.1. AVANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION, SONT ADMISES :

- *Les constructions à usage d'infrastructures et superstructures publiques ainsi que les constructions et ouvrages liés à ces équipements.*
- *Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des ouvrages publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les aires de détente ou de jeux nécessaires au secteur AUB limitrophe »*

■ Zone Uia du Rocher

Le PLU approuvé le 16 décembre 2013 prévoit un secteur Uia correspondant à la zone du Rocher.

Dans la zone Uia, un permis de construire autorise également des commerces alors que le règlement du PLU ne prévoit que l'extension des commerces existants. La modification a pour objectif de mettre en cohérence le PLU avec les autorisations d'urbanisme délivrées. La zone étant pratiquement toute urbanisée, cette disposition ne modifie pas l'orientation générale de la zone.

→ Extrait du règlement du PLU approuvé le 16 décembre 2013 (articles 1 et 2) :

« ARTICLE Ui1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions d'habitation.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées aux commerces exceptés ceux mentionnés en article 2.

ARTICLE Ui2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.2. SONT ADMISES DANS LA ZONE UIA UNIQUEMENT

- Les constructions à usage de commerce pour la vente de la production d'une activité déjà installée sur le même tènement et à condition d'être inférieures à 200 m² de surface de plancher.
- L'extension des constructions à usage de commerce existantes, dans la limite de 200 m² de surface de plancher après extension. »

→ Extrait du règlement du PLU modifié :

« ARTICLE Ui1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions d'habitation.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées aux commerces exceptés dans la zone Uia.

ARTICLE Ui2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES :

- Les constructions à usage artisanal ou industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage de bureau.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.

■ Zone AUi du Rocher :

Le PLU approuvé le 16 décembre 2013 prévoit un secteur AUi correspondant au projet d'extension de la zone d'activité « du Rocher ».

Le PLU interdit l'hébergement hôtelier dans la zone AUi alors que le permis d'aménager délivré sous le régime du POS l'autorise. Il y a lieu de mettre en cohérence ces deux pièces : ne pas interdire cette destination en article 1 de la zone AUi et de l'autoriser sous condition dans l'article 2 en y ajoutant les services associés. Cette disposition ne modifie pas l'orientation générale de la zone. Par ailleurs, les constructions à usage d'habitation sont interdites dans la zone, ce qui sera précisé en article 1.

L'article 11 de cette zone interdit les coloris vifs et brillants. Cette disposition sera supprimée dans le PLU modifié car des coloris vifs peuvent être demandés pour des bâtiments industriels ou tertiaires ; de plus, cette interdiction n'est pas garante pas la qualité architecturale des constructions.

→ Extrait du règlement de l'article AUi1 du PLU approuvé le 16 décembre 2013 :

« Sont interdits :

- Les constructions de loisirs, de divertissement, de restauration et d'hébergement hôtelier. »

→ Extrait du règlement des articles AUi1 et AUi2 du PLU modifié :

AUi1 « Sont interdits :

- Les constructions de loisirs et de divertissement.
- Les constructions à usage d'habitation. »

AUi2 « Sont admises les occupations du sol suivantes à condition d'une bonne insertion dans le paysage :

- L'hébergement hôtelier et les services associés »

→ Extrait du règlement de l'article AUi11 du PLU approuvé le 16 décembre 2013 :

« **Les façades**

Toutes les façades des constructions, même non visibles depuis le domaine public, devront présenter un traitement qualitatif et soigné, pour concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone. Les coloris vifs et brillants sont interdits. Les revêtements brillants, les teintes blanches et très claires sont interdites. »

→ Extrait du règlement de l'article AUi11 du PLU modifié :

« **Les façades**

Toutes les façades des constructions, même non visibles depuis le domaine public, devront présenter un traitement qualitatif et soigné, pour concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone. Les revêtements brillants, les teintes blanches et très claires sont interdites. »

■ Assouplissement de la règle relative au recul du portail

Les articles 3 des zones urbaines prévoient que « Les fermetures des accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ni sur les trottoirs. » Cette disposition vise à assurer une plus grande sécurité sur les voies publiques en évitant les arrêts ponctuels et le stationnement sur chaussée ou trottoir.

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, cette disposition s'est s'avérée pénalisante lorsque le bâtiment est existant. En effet, l'aménagement d'un stationnement n'est parfois pas possible du fait du recul demandé.

Aussi afin d'éviter une mesure contreproductive (car le but est de favoriser le stationnement à l'intérieur des tènements privés et non sur les voies publiques), la modification prévoit d'ajouter une précision à cet article :

Complément de rédaction de l'ensemble des articles 3 des zones urbaines :

« En cas d'aménagement d'un garage sur rue, dans un volume déjà existant, cette disposition n'est pas applicable. Néanmoins, les autorisations d'ouverture pour sorties directes de véhicules sur la voie publique peuvent être refusées en cas de dangerosité. »

■ **Création d'un sous secteur Uec et rectification de l'article 1 et 2 de la zone Ue**

Le PLU approuvé le 16 décembre 2014 a classé en zone Ue, de petits ensembles d'habitat diffus, peu structurés, caractérisés par un bâti libre peu dense.

La zone Ue correspond à une zone à vocation dominante d'habitat de densité faible qu'il n'est pas prévu de renforcer pour plusieurs raisons :

- éloignement de ce secteur du centre-village
- stopper le mitage de la plaine agricole et des coteaux naturels
- capacité des réseaux et des axes de circulation peu adaptés à supporter un essor de l'urbanisation
- difficultés et dangerosité des débouchés sur les routes départementales ou communales

La gestion du bâti existant est possible ainsi que des constructions nouvelles au sein du tissu bâti existant (« dents creuses »).

Dans la zone Ue, située Route du Besset, dans le secteur de la Tabourette, une activité économique est implantée. Il s'agit d'un local de vente de produits locaux (La Ronde des fermes).

Afin d'autoriser l'extension de ce bâtiment d'activité tout en continuant de maîtriser le développement de la zone Ue (non propice à être densifiée), la modification n°1 crée un sous secteur « Uec » sur l'emprise de l'activité, reporté sur les différents plan de la pièce n°4.

→ Extrait du règlement des articles Ue1 et Ue2 du PLU approuvé le 16 décembre 2013 :

ARTICLE Ue1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions destinées à l'industrie, au commerce, à l'artisanat et les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Ue2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. SONT ADMISES LES CONSTRUCTIONS SUIVANTES

- Le changement de destination vers de l'habitat, des bâtiments **repérés sur le document graphique**, dans la limite de **180 m² de surface de plancher** totale après travaux.
- Les piscines.

- Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.

→ Extrait du règlement des articles Ue1 et Ue2 du PLU modifié :

ARTICLE Ue1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et les entrepôts.
- Les constructions destinées au commerce excepté celles mentionnées en article Ue2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Ue2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. SONT ADMISES LES CONSTRUCTIONS SUIVANTES

- Le changement de destination vers de l'habitat, des bâtiments **repérés sur le document graphique**, dans la limite de **180 m² de surface de plancher** totale après travaux.
- L'extension des commerces existants uniquement dans le secteur Uec.
- Les piscines.
- Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.

2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Les modifications envisagées n'engagent ni une modification des orientations définies au PADD, ni la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole et forestière, d'une protection liée aux risques ou à la qualité des sites, des paysages des milieux naturels.

Elles n'ont pas non plus pour effet de diminuer les possibilités de construction, la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances.

De plus, ces modifications n'ont pas vocation à aller à l'encontre des objectifs et des orientations du SCoT des Rives du Rhône, ni de modifier l'économie du projet de PLU ou de porter atteinte à l'environnement.

■ Les incidences liées à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone « 2AUe »

Le PADD et le règlement du PLU approuvé le 16 décembre 2013 prévoyaient une zone d'urbanisation future réservée aux équipements publics structurants (2AUe).

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de cette zone, dans l'objectif d'accueillir une brigade de gendarmerie, ne porte pas atteinte :

- aux orientations définies au PADD : au contraire, le projet met en œuvre les orientations du PADD, ce secteur étant dédié à l'accueil d'équipements,
- au paysage : l'étude préalable a porté une forte attention sur l'insertion paysagère du projet dans son environnement,
- aux milieux naturels : le secteur n'est concerné par aucun milieu naturel remarquable et dispose par ailleurs, de tous les réseaux publics (assainissement des eaux usées et pluviales notamment)
- à l'agriculture : de l'ordre de 5500 m² seront urbanisés ; cette urbanisation ne compromet ni la viabilité de l'exploitation concernée, ni la poursuite des cultures sur les tenements limitrophes.

L'Orientement d'Aménagement et de Programmation assure une qualité urbaine et paysagère de l'opération et permet une utilisation économe de l'espace.

■ Les incidences liées à la prise en compte de la loi ALUR et à la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

La suppression du COS est imposée par la loi ALUR : elle vise d'une manière générale à privilégier une densification des espaces urbanisés plutôt qu'une extension de l'urbanisation sur les espaces agro-naturels. Ces espaces seront donc davantage préservés sur le long terme.

Toutefois, cette modification du règlement pourrait tendre à une densification plus importante que celle envisagée par l'équipe municipale lors de l'élaboration du PLU et donc à une imperméabilisation plus forte des sols parfois préjudiciable. C'est pourquoi, des coefficients d'emprise au sol ont été introduits. Le niveau du COS a été fixé au même niveau que celui du COS, afin de permettre une densification dans l'esprit de la loi, tout en conservant une maîtrise des densités.

Les autres dispositions de la loi ALUR introduites par la modification N°1 (modification des intitulés des articles), relèvent de la forme et sont sans influence sur le PLU.

■ Les incidences liées au « toilettage » du PLU

La correction d'erreurs matérielles ou l'amélioration de la lisibilité du plan ne portent pas atteinte à l'environnement et n'ont pas d'effet sur les milieux naturels.

Les modifications ayant pour objet l'amélioration du règlement pour permettre une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme ou pour régler des incohérences, ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du projet de PLU ou de porter atteinte à l'environnement.