

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT MAURICE L'EXIL MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

PIÈCE N°1 :

EXPOSÉ DES MOTIFS ET NOTICE DE PRÉSENTATION

VALANT COMPLÉMENT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU

MAI 2023

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2023,
Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD*



Mairie de SAINT MAURICE L'EXIL
33, rue de la Commune 1871
BP 10444 / 38 554 St Maurice l'Exil cedex
TEL : 04 74 86 23 61



Communauté de communes ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE
Rue du 19 mars 1962 / 38 556 SAINT-MAURICE L'EXIL
TEL : 04 74 29 31 00

Envoyé en préfecture le 25/05/2023

Reçu en préfecture le 25/05/2023

Publié le 25/05/2023

ID : 038-200085751-20230525-D_2023_110-DE



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

61 RUE VICTOR HUGO
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. ÉLÉMENTS MODIFIÉS ET JUSTIFICATIONS	11
1.1 LA RÉGLEMENTATION DES CLÔTURES	11
1.2 LES TOITURES	13
1.3 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	14
1.4 LA CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE GRAPHIQUE	17
1.5 LES AUTRES CORRECTIONS MINEURES	19
2. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	21
2.1 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LE PADD	21
2.2 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	21
3. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	23
3.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE.....	23
3.2 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES.....	30
4. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE	31

Envoyé en préfecture le 25/05/2023

Reçu en préfecture le 25/05/2023

Publié le 25/05/2023



ID : 038-200085751-20230525-D_2023_110-DE

INTRODUCTION

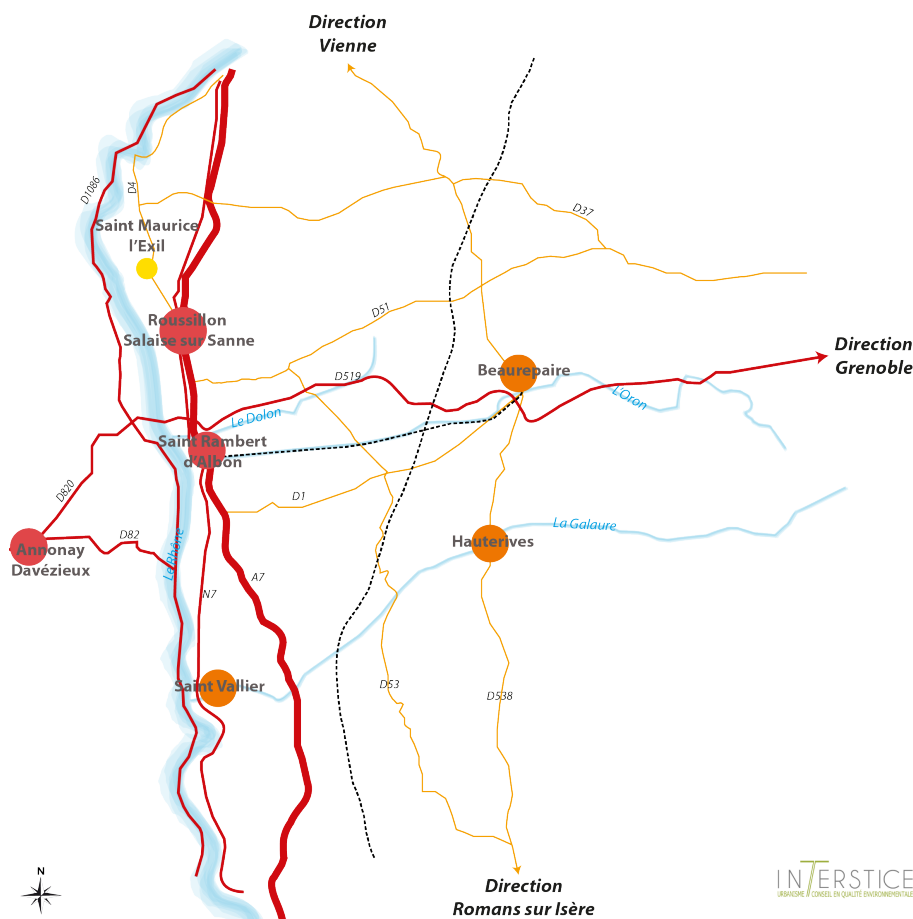
■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION À SAINT MAURICE L'EXIL

La commune de Saint Maurice l'Exil dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06 octobre 2016. Le PLU a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 19 février 2019 pour corriger une erreur matérielle concernant le classement d'une parcelle viabilisée d'un lotissement.

■ CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

Saint-Maurice l'Exil se situe à l'Ouest du département de l'Isère, sur la rive gauche du Rhône et appartient administrativement au canton de Roussillon et à l'arrondissement de Vienne. La commune s'étend sur 1 282 ha et est limitrophe des communes :

- de Saint-Alban du Rhône et de Clonas-sur-Varèze au Nord,
- de Chavanay, Saint-Pierre de Bœuf à l'Ouest,
- du Péage de Roussillon au Sud,
- de Roussillon à l'Est.



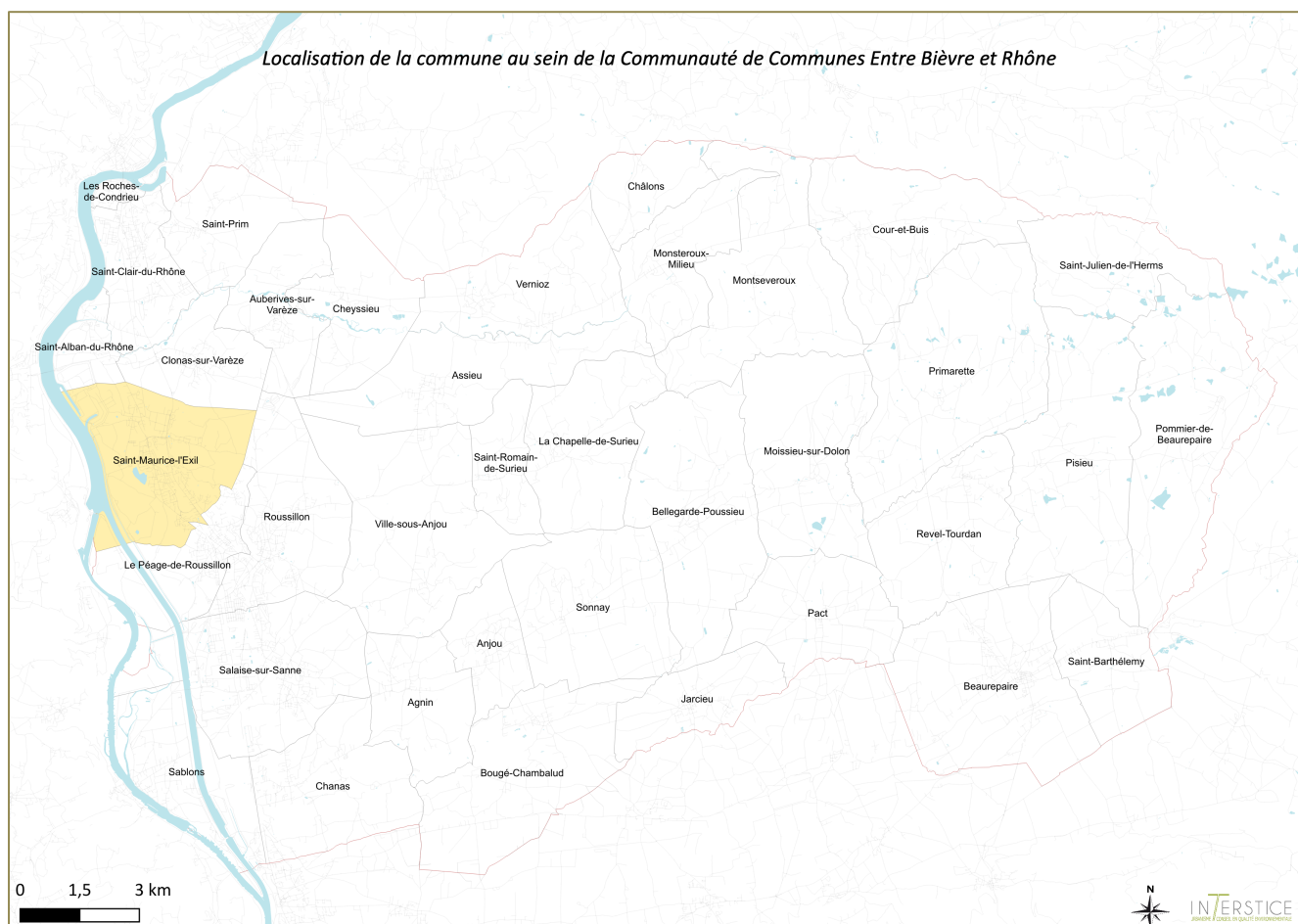
Situation géographique

Du Nord au Sud, la commune est traversée par des infrastructures majeures : voie ferrée Lyon-Marseille, Nationale 7, voie navigable du Rhône et son contre canal. L'A7 qui longe la commune à l'Est, est directement accessible via une entrée d'autoroute à Roussillon en direction du Sud ; pour la direction Nord, les échangeurs de Chanas et d'Ampuis se situent à seulement 20 minutes.

La commune de Saint Maurice l'Exil fait partie d'une conurbation de plus de 25 000 habitants formée par les communes du Péage de Roussillon, Roussillon, Salaise-sur-Sanne et Saint-Maurice l'Exil.

Elle appartient à la Communauté de Communes « Entre Bièvre et Rhône » (EBER) regroupant 37 communes et 67 000 habitants, en 2019.

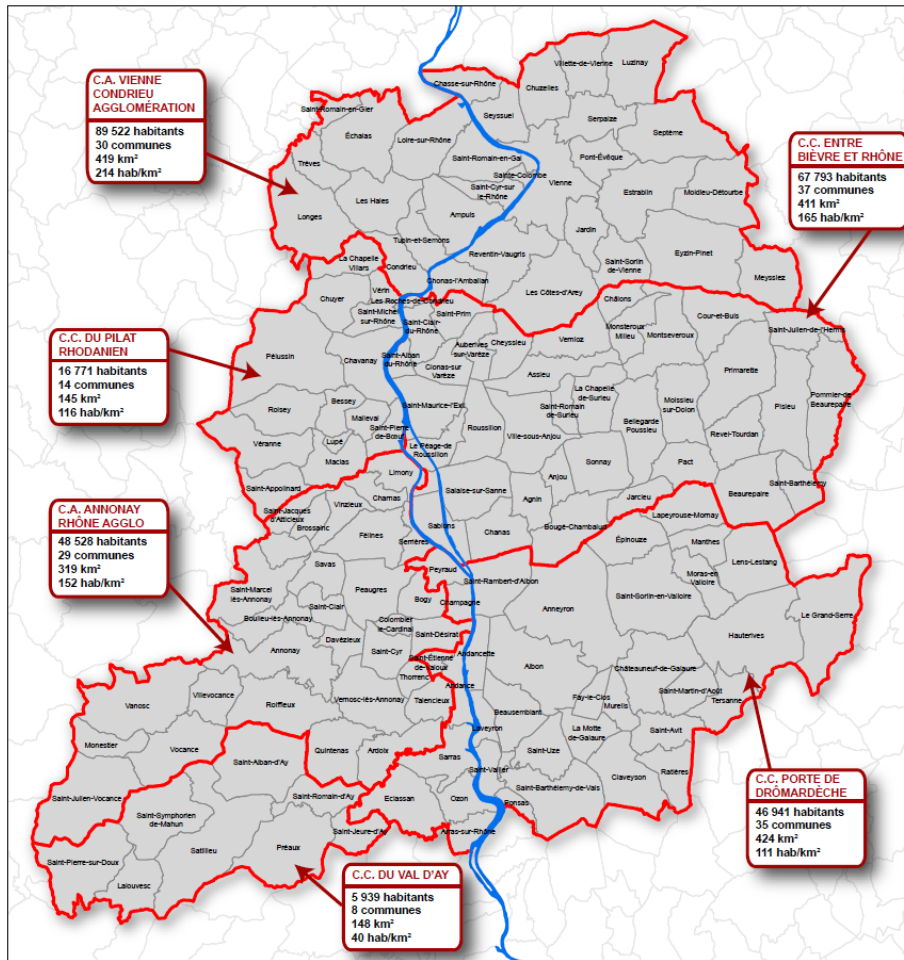
La nouvelle intercommunalité EBER a pris la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents d'urbanisme suite à la fusion au 1^{er} janvier 2019 des ex. Communautés de communes du Pays Roussillonnais et du Territoire de Beaurepaire. L'évolution des PLU communaux et la poursuite des procédures en cours relève désormais de la responsabilité d'EBER.



La commune adhère également au Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) ; celui-ci a élaboré et approuvé en 2012, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour les 80 communes qui composaient initialement son territoire. Suite à l'extension de son périmètre notamment, le syndicat mixte des Rives du Rhône a prescrit la révision du SCoT qui a été approuvée le 28 novembre 2019.

Le périmètre du SCoT couvre 1 866 km², réunissant 153 communes réparties sur 7 intercommunalités et 5 départements. Il rassemble environ 275 500 habitants (01/01/2020).

LE SCOT DES RIVES DU RHONE : ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2020



	Membres du bureau	Titulaires CS (72 membres)
Vienne Condrieu Agglo.	3	23
CC Entre Bièvre et Rhône	3	18
Annonay Rhône Agglo	2	13
CC Porte de DrômArdèche	2	12
CC Val d'ay	1	4

SCOT RIVES DU RHONE PÉRIMÈTRE 2020	
275 494 habitants	153 communes
1 866 km²	148 hab/km²
Commune la plus peuplée : Vienne : 29 306 hab	
Commune la moins peuplée : Monestier : 61 hab	
Distance nord - sud : environ 58 km	
Distance est - ouest : environ 54 km	



Source : Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du SCOT approuvé le 28 novembre 2019

■ OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Après 6 années d'application, la commune de Saint Maurice l'Exil souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme sur plusieurs points :

- Modifier la réglementation relative aux clôtures dans toutes les zones U et AU
- Modifier les articles UA6 et UB6 relatifs aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives
- Autoriser les toitures à 1 pan pour les annexes
- Corriger une erreur matérielle graphique sur le plan de zonage

▪ CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Les rectifications proposées entrent dans le champ d'une procédure de la modification simplifiée au titre de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne rentrent pas dans le cadre de l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (réservée aux PLU tenant lieu de PLH)

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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 »

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26 »

Article L.153-44 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.*

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 L.153-45 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

(...)

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public (...) en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public (...), qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme

▪ **ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU**

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté de la Présidente d'EBER prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU
- Rédaction du projet de modification simplifiée et de l'exposé des motifs
- Saisine de l'autorité environnementale pour avis sur l'examen au cas par cas « ad-hoc » (2 mois)
- Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées
- Délibération du Conseil Communautaire d'EBER fixant les modalités de la mise à disposition
- Mise à disposition du public (1 mois)
- Modifications éventuelles du dossier
- Délibération du Conseil Communautaire d'EBER approuvant la modification simplifiée

Envoyé en préfecture le 25/05/2023

Reçu en préfecture le 25/05/2023

Publié le 25/05/2023



ID : 038-200085751-20230525-D_2023_110-DE

1. ÉLÉMENTS MODIFIÉS ET JUSTIFICATIONS

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU citées ci-dessous, les apports apparaissent en écriture **rouge** et les suppressions apparaissent en écriture « ~~rouge rayée~~ ».

1.1 LA RÉGLEMENTATION DES CLÔTURES

L'article 11 du PLU de Saint Maurice l'Exil régit l'aspect extérieur des constructions. Dans cet article, un soin particulier est porté à l'installation de clôtures. En effet, les clôtures participent à la composition du paysage urbain et participent fortement à l'identité de l'espace dans lequel elles s'insèrent.

En zone UA, UB, AUan, AUb et AUc, une distinction est faite pour réglementer les clôtures sur limites séparatives et les clôtures sur limite de voie.

En limites séparatives, différents types de clôtures sont proposées (haie vive, mur bahut, mur plein) offrant ainsi aux pétitionnaires plusieurs possibilités d'aménagement.

En limite de voie, les clôtures en doivent être constituées d'un mur bahut de 0,60 mètres maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie (éventuellement doublé d'une haie) ; le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

Dans le secteur UBa, les clôtures sur limites de rue doivent être constituées d'un mur limité à 1,80 m et être construits en cohérence avec les murs voisins.

Pour des questions de sécurité, de tranquillité et de bruit, la commune souhaite autoriser la construction de murs sur les limites de voies. L'article pour les clôtures en limite de voie sera donc identique à celui sur les limites séparatives pour les zones.

- Il convient donc par modification simplifiée de rectifier l'article 11 des zones UA, UB (excepté UBa), AUan, AUb et AUc, sur la réglementation des clôtures, en supprimant la distinction entre limites séparatives et limites sur voies.

Extrait du règlement écrit de la zone UA en vigueur AVANT modification :

La modification est identique pour les zones UB (excepté UBa), AUan, AUb et AUc.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions

(...)

b) Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sont interdits ; pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

- les associations de **matériaux hétéroclites**,

- **l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert** : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc).

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit d'un **mur bahut de 0,60 m maximum** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.
- soit **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m**, réalisé en maçonnerie enduite et recouverte d'une couvertine. Une hauteur ponctuellement plus élevée est autorisée dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut sans dépasser la hauteur dudit mur

Les clôtures sur limite de voies :

Les clôtures sur **limites de rue** devront être constituées d'un mur bahut de 0,60m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie (éventuellement doublé d'une haie). La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone UA APRÈS modification :

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions

(...)

b) Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sont interdits ; pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

- les associations de **matériaux hétéroclites**,
- **l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert** : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc).

Les clôtures ~~sur limites séparatives~~ pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit d'un **mur bahut de 0,60 m maximum** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.
- soit **d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m**, réalisé en maçonnerie enduite et recouverte d'une couvertine. Une hauteur ponctuellement plus élevée est autorisée dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut sans dépasser la hauteur dudit mur

Les clôtures sur limite de voies :

~~Les clôtures sur limites de rue devront être constituées d'un mur bahut de 0,60m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie (éventuellement doublé d'une haie). La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m.~~

(...)

1.2 LES TOITURES

Les toitures sont réglementées dans l'article 11 du PLU (aspect extérieur des constructions).

Dans l'ensemble des zones du PLU, les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. Les toitures à 1 pan sont autorisées uniquement pour les volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important. Or, les toitures à 1 pan peuvent s'avérer très intéressantes sur les petits volumes et permettent une meilleure intégration architecturale et paysagère.

- Ainsi, la commune souhaite autoriser les toitures à 1 pan pour les constructions d'une surface de 50 m² d'emprise au sol au maximum, dans l'ensemble des zones.

Extrait du règlement écrit de la zone UA en vigueur AVANT modification :

La modification est identique pour les zones UB, UC, UL, Ui, AUan, AUb, AUc, AUi, A et N.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions

(...)

Toitures

- Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume** dans le sens convexe
- **Les toitures devront être couvertes de tuiles** creuses ou romanes de couleur soit rouge vieilli, ton rouge ou brique. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Pour le bâti ancien et en cas de changement de toiture, les tuiles seront creuses ou « canal » (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant quand l'existant est déjà en tuiles creuses). La teinte des tuiles sera rouge naturel.

La pente des toitures devra être en harmonie avec l'existant, soit entre 30% et 40%, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les constructions à usages d'activités économiques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les auvents, annexes et constructions de type véranda pourront avoir des pentes différentes plus faibles et d'autres matériaux de couvertures.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone UA APRÈS modification :

La modification est identique pour les zones UB, UC, UL, Ui, AUan, AUB, AUc, AUi, A et N.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions

(...)

Toitures

- Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume** dans le sens convexe
- **Les toitures à 1 pan sont autorisées pour les constructions d'une surface de 50 m² d'emprise au sol au maximum**
- **Les toitures devront être couvertes** de tuiles creuses ou romanes de couleur soit rouge vieilli, ton rouge ou brique. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Pour le bâti ancien et en cas de changement de toiture, les tuiles seront creuses ou « canal » (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant quand l'existant est déjà en tuiles creuses). La teinte des tuiles sera rouge naturel.

La pente des toitures devra être en harmonie avec l'existant, soit entre 30% et 40%, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les constructions à usages d'activités économiques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les auvents, annexes et constructions de type véranda pourront avoir des pentes différentes plus faibles et d'autres matériaux de couvertures.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

(...)

1.3 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Lors de l'élaboration du PLU de Saint Maurice l'Exil, des bandes de constructibilité principales et secondaires avaient été définies pour réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies.

Ces bandes de constructibilité sont définies ainsi dans le règlement écrit :

« Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement. »

Ainsi, en zone UA et UB, le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 à 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions est régie par l'article 7.

Le rapport de présentation justifie la création de bandes de constructibilité principale et secondaire par la diversité des typologies de bâtiments et la variété des implantations. L'objectif est de laisser de la souplesse quant à l'implantation des constructions sur voirie au regard du tissu urbain existant et hétérogène et d'apporter de la densité en fond de parcelle.

Or, la commune estime que cette réglementation est complexe à appliquer et contraignante pour les projets. Elle souhaite simplifier la règle en imposant en zones UA et UB, un alignement sur voie ou en retrait de 3 mètres minimum.

- Il convient de revoir la réglementation de l'article UA6 et UB6 et de supprimer toute référence aux bandes de constructibilité.

Extrait du règlement écrit de la zone UA en vigueur AVANT modification :

La modification est identique pour la zone UB.

Article UA 5

Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0.40 mètre**.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règles générales

Le long des voies et emprises publiques et **dans la bande de constructibilité** principale, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 à 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions est régie par l'article 7.

Les **piscines** s'implanteront avec un **retrait minimum de 2 m** par rapport à l'alignement actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **aménagements et extensions** des constructions existantes implantés différemment à la règle générale sans aggravation de la règle générale
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
- les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Extrait du règlement écrit de la zone UA APRÈS modification :

La modification est identique pour la zone UB.

Article UA 5 6

Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0.40 mètre**.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les bandes de constructibilité

~~Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement.~~

~~On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :~~

~~**Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres~~

~~**Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.~~

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règles générales

Le long des voies et emprises publiques ~~et dans la bande de constructibilité principale~~, les façades des constructions doivent s'implanter **à l'alignement ou en respectant un recul de 3 mètres minimum dans une bande comprise entre 0 à 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions est régie par l'article 7.**

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les aménagements et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale sans aggravation de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

1.4 LA CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE GRAPHIQUE

La commune de Saint-Maurice l'Exil a accordé en 2015 un permis d'aménager pour l'aménagement du quartier des Vergers, sur la base du Plan d'Occupation des Sols applicable à cette date. Depuis, l'ensemble des lots du permis d'aménager a fait l'objet de permis de construire. Le quartier est aujourd'hui totalement investi.

Extrait du permis d'aménager de 2015

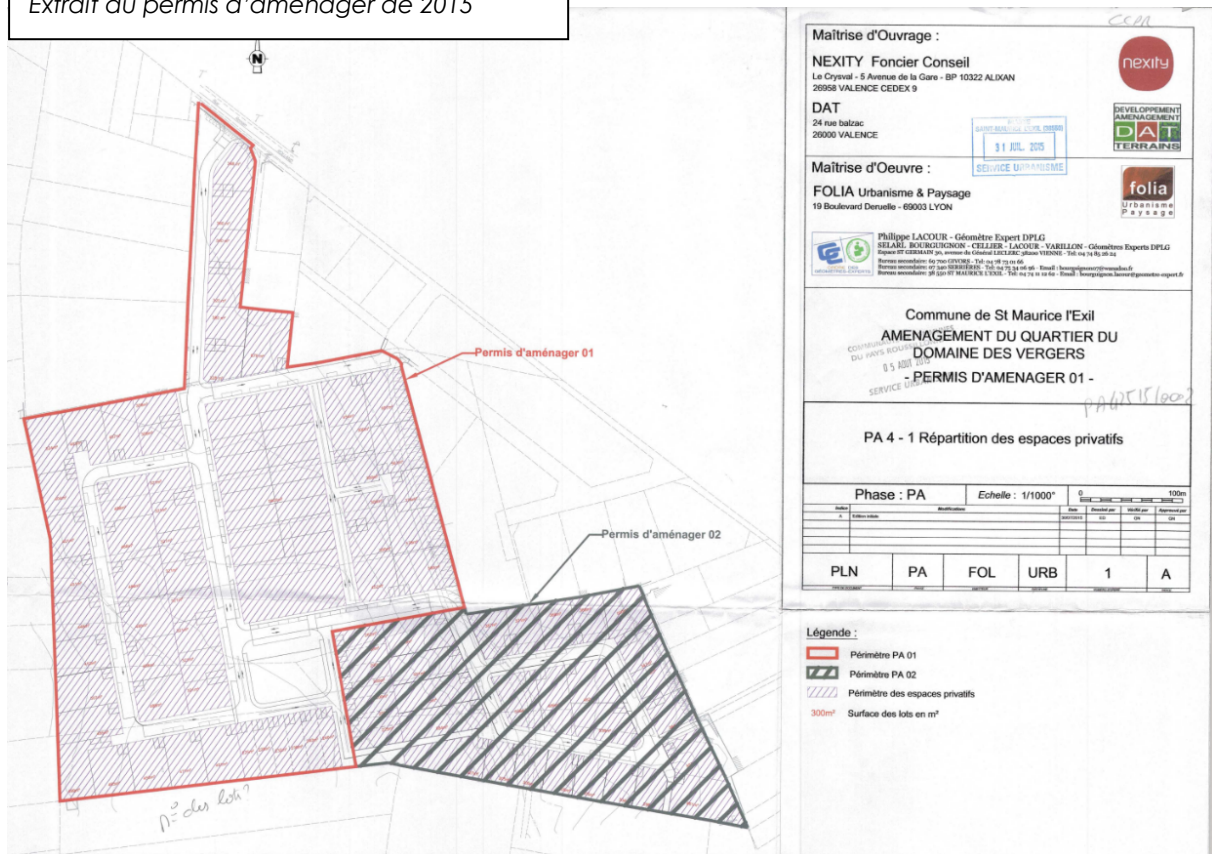
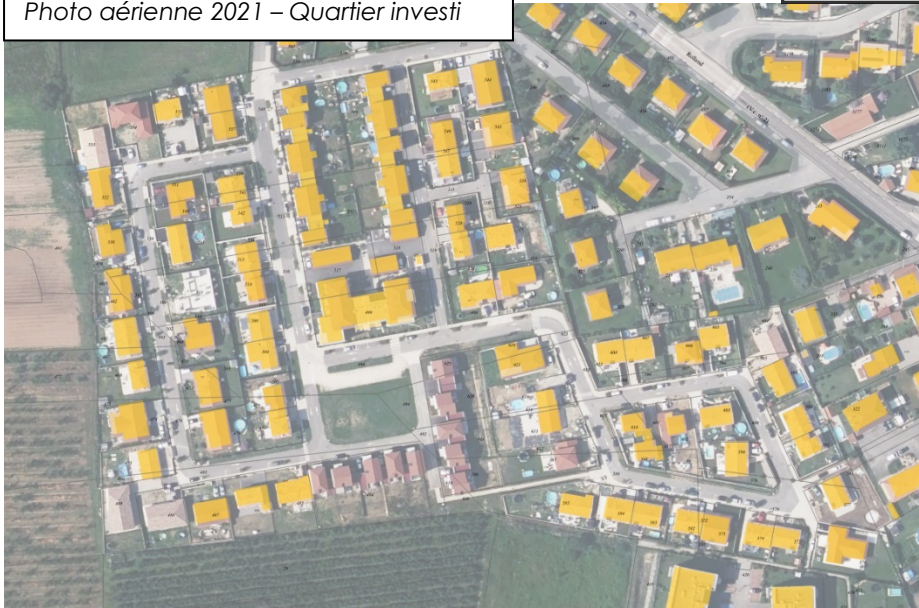


Photo aérienne 2021 – Quartier investi



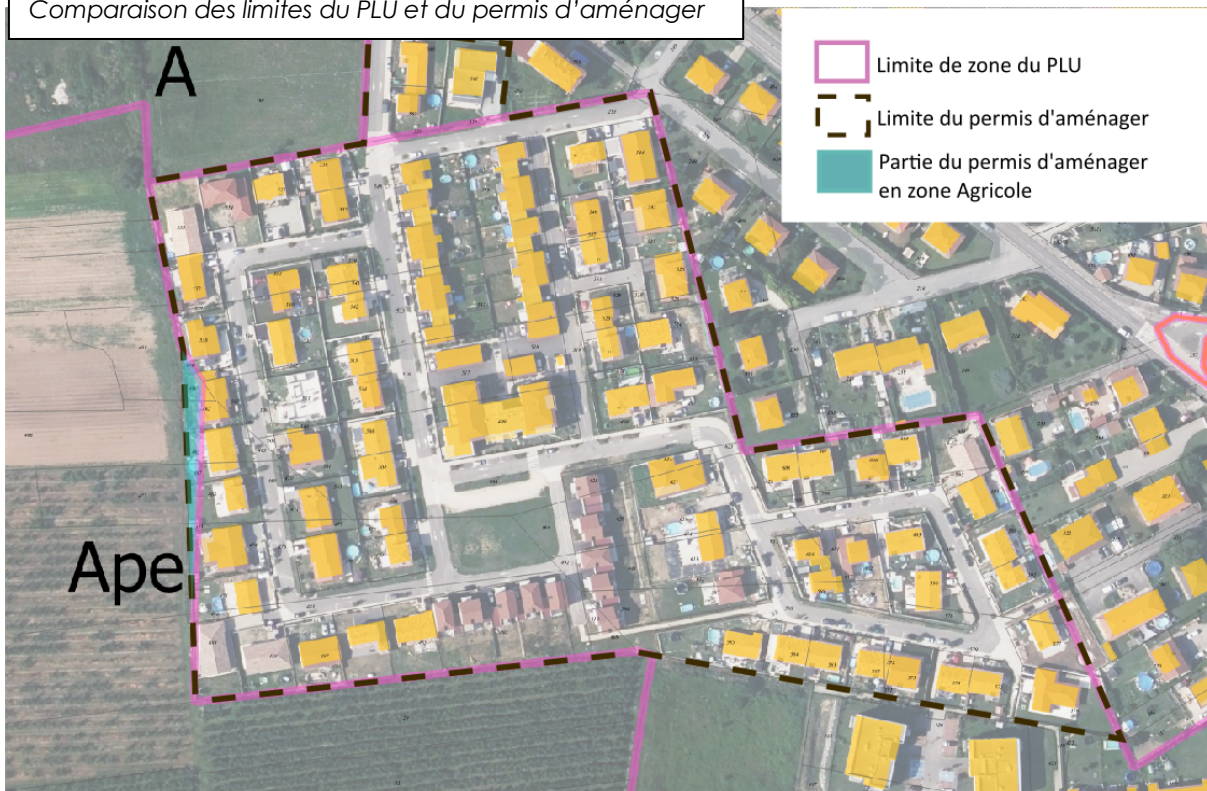
Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2016, les limites du permis d'aménager n'ont pas correctement été reportées. Ainsi, certaines parcelles se retrouvent, depuis le PLU approuvé en 2016, partiellement en zone Agricole (zone Ape).

Sont concernées par cette erreur graphique les parcelles AH459, AH460, AH462, AH465, AH467, AH468, AH473 et AH475. Cela représente au total une superficie de 350 m². Il s'agit de fonds de parcelles à usage de jardin ainsi que des parcelles bâties.

Cette erreur de dessin du zonage provient du fait que le cadastre n'avait pas encore été mis en jour au moment de l'approbation du PLU. Ainsi, certaines parties de parcelles n'avaient pas été, par erreur, intégrées dans la zone Urbaine.

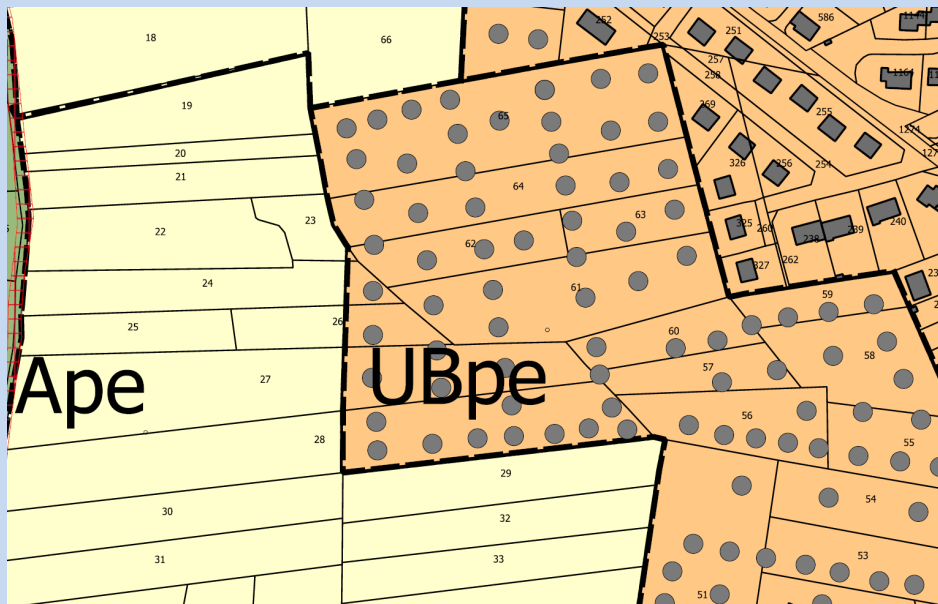
Le classement en zone Ape de ces parcelles empêche aujourd'hui toute création d'extension ou d'annexe pour les constructions existantes, alors que l'ensemble du permis d'aménager est initialement en zone constructible.

Comparaison des limites du PLU et du permis d'aménager

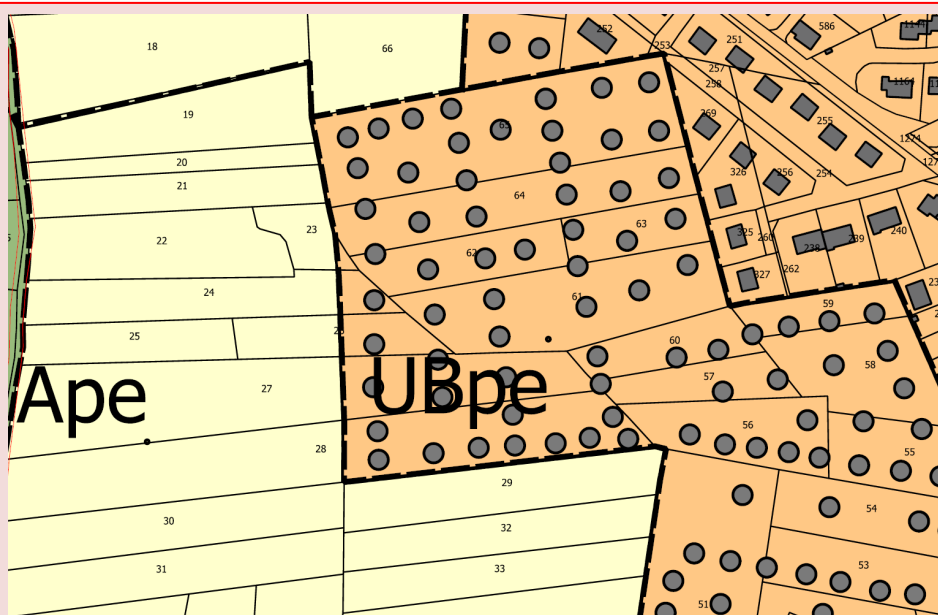


La présente modification simplifiée du PLU a donc pour objet de corriger cette erreur matérielle graphique sur le plan de zonage, en reclassant les parties de parcelles mentionnées ci-dessus en zone UBpe.

Extrait du zonage **AVANT** modification :



Extrait du zonage **APRES** modification :



1.5 LES AUTRES CORRECTIONS MINEURES

Lors des modifications de règlement écrit, des coquilles, erreurs orthographiques ou mauvaise dénomination d'articles ont été repérés. Il s'agit d'erreurs matérielles et leur correction n'a aucun impact sur le fond.

Envoyé en préfecture le 25/05/2023

Reçu en préfecture le 25/05/2023

Publié le 25/05/2023



ID : 038-200085751-20230525-D_2023_110-DE

2. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

2.1 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Saint Maurice l'Exil approuvé en 2016 repose sur 4 grandes orientations :

1. La maîtrise de l'urbanisation

- Objectif 1. Définir l'enveloppe urbaine et limiter la consommation foncière
- Objectif 2. Assurer la continuité et la cohésion urbaine
- Objectif 3. Développer des fonctions urbaines et diversifiées dans un esprit de réduction de la consommation foncière

2. La préservation des patrimoines (bâti et végétal)

- Objectif 1. Protéger le patrimoine bâti
- Objectif 2. Préserver les paysages et le cadre de vie

3. La protection des espaces naturels et la prévention des risques

- Objectif 1. Tenir compte des périmètres de protection naturelle
- Objectif 2. Préserver les trames vertes et bleues
- Objectif 3. Prévenir les risques naturels et technologiques

4. Le développement de l'activité économique et la gestion de l'espace agricole

- Objectif 1. Développer et diversifier l'emploi et l'activité sur la commune
- Objectif 2. Préserver les activités commerciales en centre bourg
- Objectif 3. Encourager le développement de l'activité agricole en compatibilité avec les contraintes locales
- Objectif 4. Encourager le développement de l'activité touristique et de loisirs

La modification simplifiée portant sur la rectification de dispositions du règlement écrit du PLU de Saint Maurice l'Exil n'est pas de nature à changer les orientations définies dans le PADD.

En effet, les modifications ont principalement pour objet de rectifier le règlement pour permettre une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme (modification des articles 6 et 11). De plus, l'article 11 a été retravaillé à la marge sur les clôtures sur rue et les toitures à 1 pan pour assouplir quelques règles et permettre de nouveaux projets dans le respect de l'environnement.

Ces modifications ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du projet de PLU.

2.2 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Les modifications apportées au règlement écrit sont mineures et sont sans incidence sur la compatibilité du plan avec les documents de rang supérieur et notamment le Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019.

Envoyé en préfecture le 25/05/2023

Reçu en préfecture le 25/05/2023

Publié le 25/05/2023



ID : 038-200085751-20230525-D_2023_110-DE

3. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

Depuis le 1^{er} septembre 2022, le régime des demandes d'examen au cas par cas des documents d'urbanisme a évolué avec notamment la mise en place d'un examen au cas par cas dit « cas par cas ad hoc » (arrêté national du 26 avril 2022).

Ainsi, dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Maurice l'Exil, l'autorité environnementale sera saisie pour une demande d'avis conforme sur l'absence d'évaluation environnementale.

3.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE

- **Ressource en eau :**

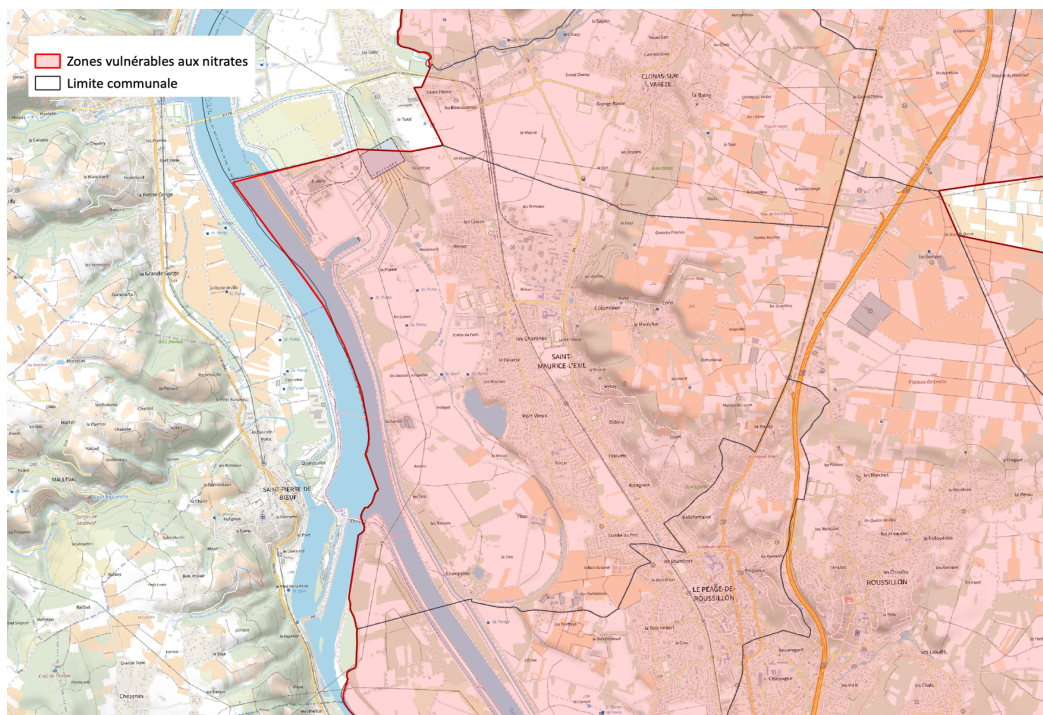
Saint Maurice l'Exil est située en zone vulnérable aux nitrates par l'arrêté préfectoral n°21-325 du 23 juillet 2021. La protection des espaces naturels est un enjeu essentiel à la protection des cours d'eau et des nappes souterraines.

Zones Vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole pour le département de l'Isère.

Selon

Arrêté n° 21-325 du 23 juillet 2021 portant désignation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée

Arrêté n° 21-329 du 23 juillet 2021 portant délimitation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée



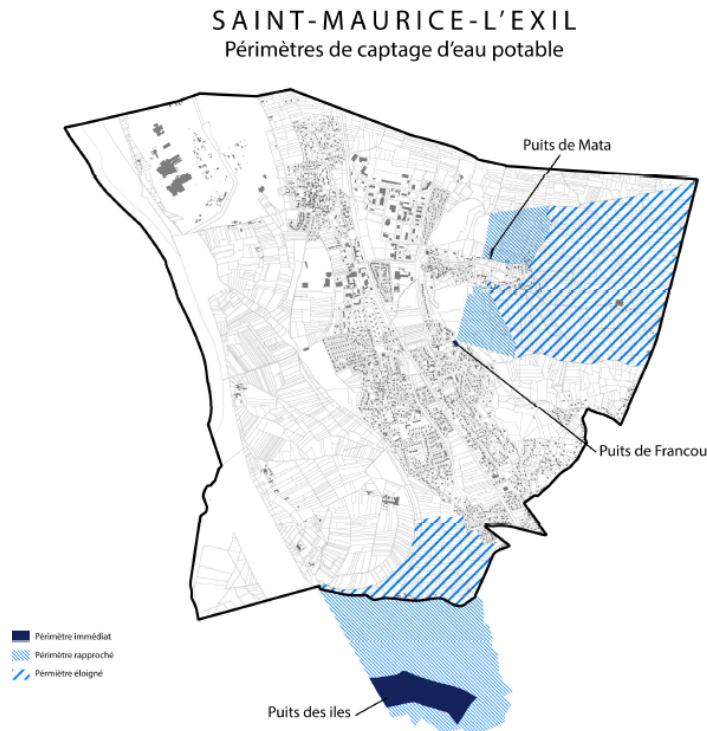
La commune est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027. Elle n'appartient à aucun SAGE.

La commune est traversée par le Rhône qui est pour partie, identifié en liste 1 au titre de l'article L214-17 du Code de l'Environnement. L'objet de cette liste est de contribuer à l'objectif de non dégradation des milieux aquatiques. Ainsi, sur les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau figurant dans cette liste, aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique (cf article R214-109 du code de l'environnement). Le renouvellement de l'autorisation des ouvrages existants est subordonné à des prescriptions particulières (cf article L214-17 du code de l'environnement).

Concernant l'eau potable, le SIGEARPE assure l'ensemble de la production depuis 5 ressources dont deux sont présentes sur la commune de Saint Maurice l'Exil :

- Puits de captage de Mata : périmètres immédiat, rapproché et éloigné (arrêté préfectoral du 09/07/1982)
- Puits de captage de Francou : périmètres immédiat, rapproché et éloigné (arrêté préfectoral du 09/07/1982)

Des périmètres de protection de captages situés sur des communes limitrophes, s'étendent sur le territoire de Saint Maurice l'Exil.



Source : Extrait du rapport de présentation du PLU de 2016

Le rapport de présentation du PLU en vigueur indique que la ressource en eau est en capacité de satisfaire aux perspectives de développement prévu par le PLU.

Concernant l'assainissement des eaux usées, depuis la mise en service de la station de relevage située au plan d'eau des Blaches et le renvoi des eaux usées vers la station d'épuration intercommunale, la STEP de Saint-Maurice l'Exil n'est plus en fonction. La station intercommunale située au Péage-de-Roussillon a été mise en service en 1993 et a fait l'objet d'importants travaux d'expansion et de mises aux normes de 2016 à 2018. Elle dispose d'une capacité nominale de 98 600 équivalents habitants. La charge maximale en entrée est de 42 658 EH.

La commune ne possède pas véritablement d'un ruisseau exutoire des eaux pluviales. Le réseau comporte environ 17km de réseau d'eaux pluviales et une dizaine d'exutoires.

→ La modification simplifiée n°2 du PLU de Saint Maurice l'Exil n'est pas de nature à modifier les enjeux de la préservation de la ressource en eau. Aucune des modifications n'est de nature à remettre en cause la préservation des cours d'eau et la ressource en eau. En effet, les modifications sont mineures et concernent uniquement des adaptations du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et faciliter la réalisation des projets. La présente modification simplifiée n'a aucune incidence sur l'accueil de nouveaux logements.

- **Milieux naturels et la biodiversité**, c'est à dire l'ensemble des milieux naturels qui maintiennent une perméabilité écologique du territoire.

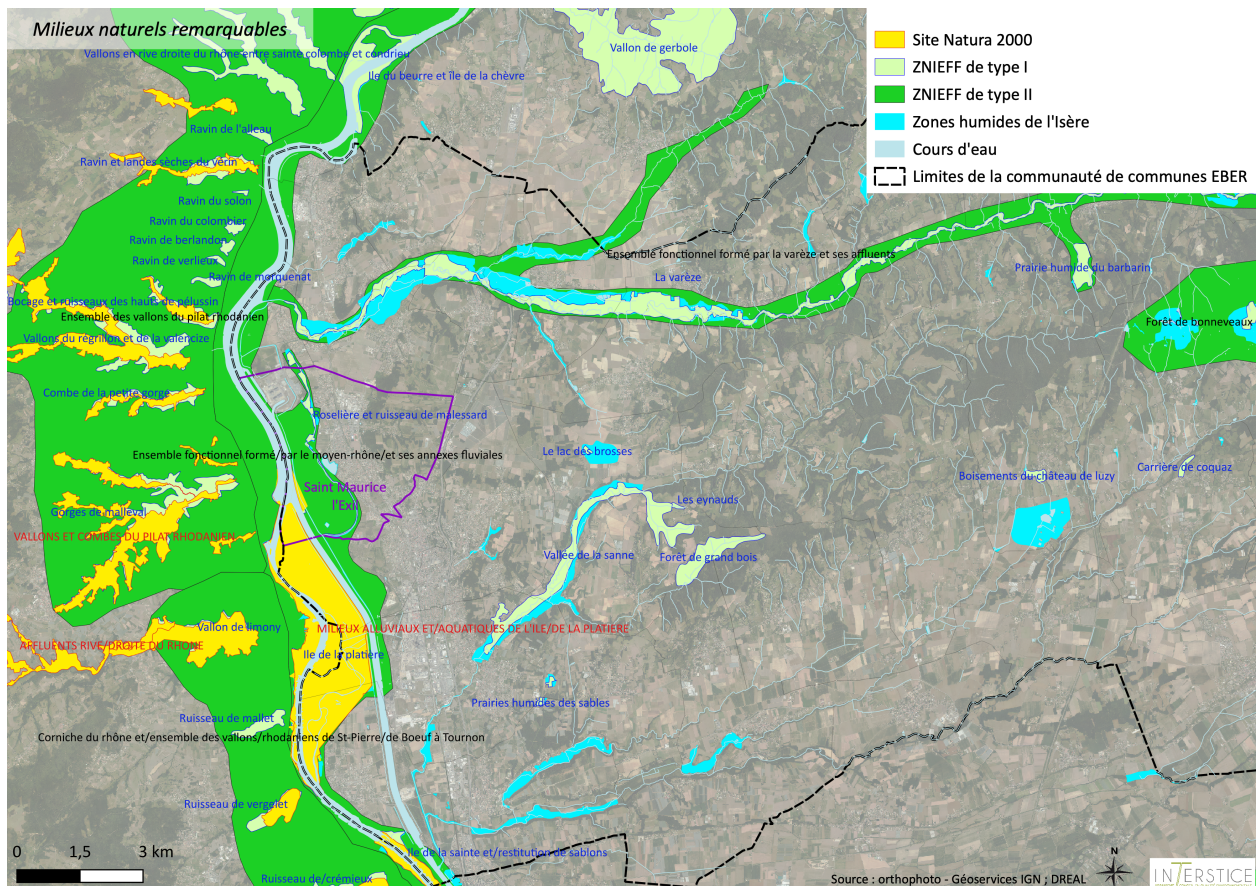
La commune est concernée au Sud-Ouest par la présence de la pointe Nord de l'île de la Platière, espace fonctionnel faisant l'objet de nombreux périmètres de protection dont Site Natura 2000, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), Zone de Protection Spéciale (ZPC), ZNIEFF de type I.

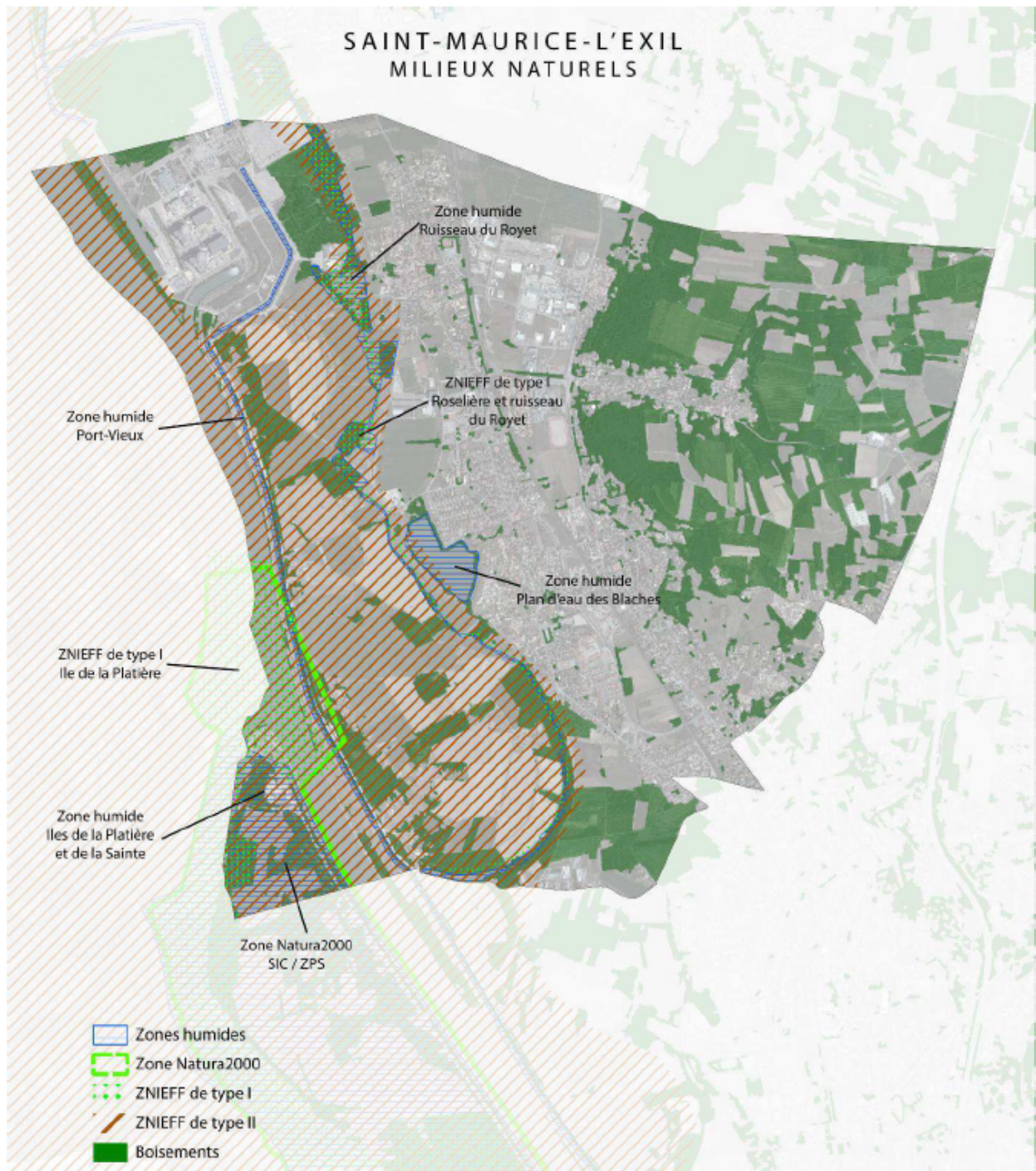
En effet, deux sites Natura 2000 – Directive habitats « Milieux alluviaux et aquatiques de l'île de la Platière » et Directive Oiseaux « Ile de la Platière » concernent la commune de Saint Maurice l'Exil. 2 périmètres complémentaires sont à noter parmi ces sites : la réserve naturelle de la Platière classée depuis 1986 et l'Espace Naturel Sensible du Département de l'Isère « Méandre des Oves ».

Le PLU de Saint Maurice l'Exil a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration en 2016.

La commune est également concernée par :

- 2 ZNIEFF de type I « Ile de la Platière » et « Roselière et ruisseau de Malessard (le Royet) »
- 1 ZNIEFF de type II « Ensemble fonctionnel formé par le moyen-Rhône et ses annexes fluviales ».
- différentes zones humides « Ruisseau du Royet », « Iles de la Platière et de la Sainte », « Port vieux » et « Contre canal rive gauche du Rhône »





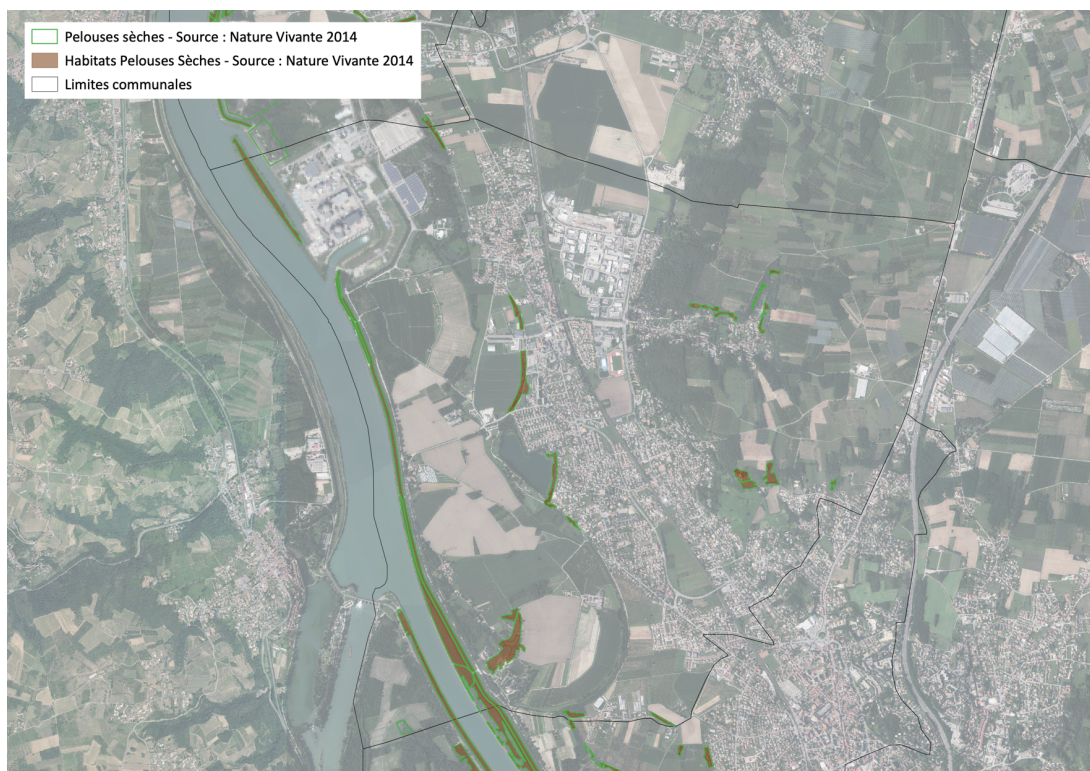
Source : Extrait du rapport de présentation du PLU de 2016

Saint Maurice l'Exil est concernée par deux corridors écologiques d'enjeu local identifiés par le Scot des Rives du Rhône : le long du Rhône et du contre canal.








Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

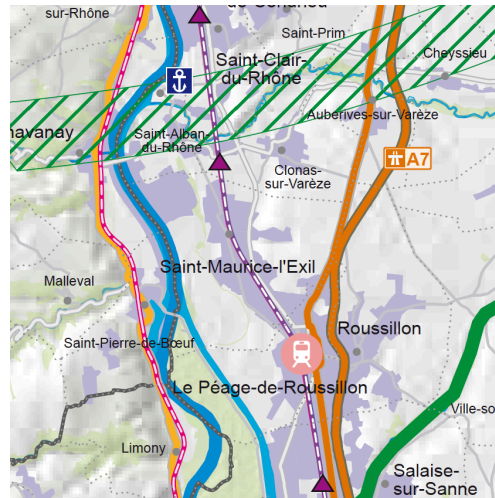
Le Syndicat mixte des Rives du Rhône recense des pelouses sèches sur le territoire le long du Rhône, en limite du tissu urbain (frange Ouest), au lieu-dit « Coret » ou encore Chemin de Civert.



Source : Syndicat mixte des Rives du Rhône – Nature Vivante

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 10 avril 2020 identifie un corridor écologique à préciser, préserver ou restaurer selon leur fonctionnalité écologique au Nord de Saint Maurice l'Exil sur la commune de Saint-Alban du Rhône.

-  Corridors écologiques linéaires : à préserver ou à restaurer selon leur fonctionnalité écologique
-  Corridors écologiques surfaciques : à préciser, préserver ou restaurer selon leur fonctionnalité écologique
-  Milieux aquatiques (cours d'eau, lacs et zones humides) : à préserver ou à restaurer selon leur fonctionnalité
-  Gare desservie par des transports collectifs d'intérêt régional ou d'équilibre du territoire
-  Ligne classique avec circulation de transport collectif d'intérêt régional ou d'équilibre du territoire et fret



Source : SRADDET approuvé le 10 avril

→ La présente modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à compromettre la préservation des milieux naturels identifiés sur le territoire. En effet, la modification simplifiée vise uniquement à adapter le règlement écrit pour faciliter les projets et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

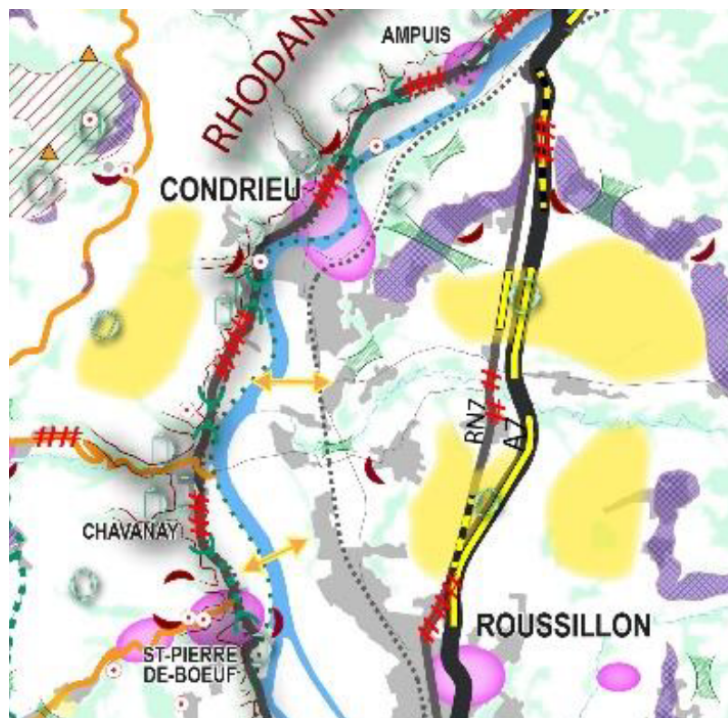
En outre, la modification simplifiée ne conduit pas à réduire un espace boisé classé, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

Paysages :

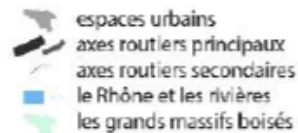
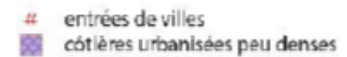
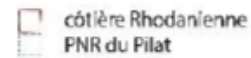
Le Scot des Rives du Rhône identifie sur la commune de Saint Maurice l'Exil des éléments à préserver : co-visibilités rive droite/gauche du Rhône, des poches visuelles le long de la RN7 et des fenêtres paysagères discontinues.

Les objectifs sont :

- De valoriser les grandes perceptions visuelles
- De maintenir l'ouverture des paysages qui constitue un enjeu important du Scot pour conserver la qualité, l'identité et la compréhension des différentes unités paysagères.
- De maintenir les points de vue d'intérêt encore dégagés



Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28/11/2019

ELEMENTS DE BASE**ELEMENTS A PRESERVER****TISSUS URBAINS A FAIRE EVOLUER****SECTEURS SENSIBLES**

→ Les modifications de règlement écrit sont sans impact sur les paysages.

- Activité agricole

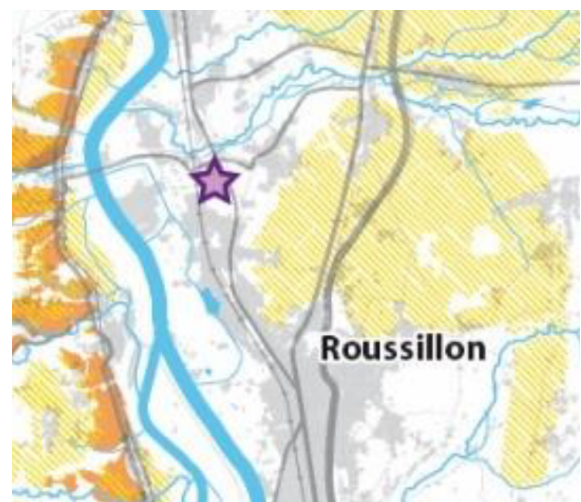
L'activité agricole occupe une place importante sur le territoire communal (plaine alluviale et plateau) mais elle est fragile : forte diminution du nombre d'exploitants et dégradation de la diversité des cultures notamment dans la plaine.

Un des objectifs du PADD est d'encourager le développement de l'activité agricole en compatibilité avec les contraintes locales :

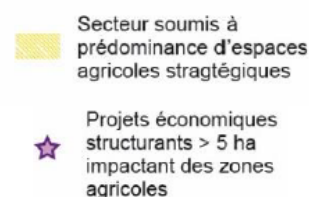
- Affirmer la vocation agricole des espaces
- Protéger le plateau agricole en tant qu'espace agricole stratégique
- Assurer le développement des activités agricoles en place ou en devenir
- Encourager le développement d'activités agricoles spécifiques (adaptées aux contraintes liées aux périmètres de protection des captages d'eau potable)

Le Scot des Rives du Rhône identifie dans son PADD le plateau comme secteur soumis à prédominance d'espaces agricoles stratégiques.

Ces « espaces agricoles stratégiques » correspondent « aux cœurs de la production agricole des Rives du Rhône. Les espaces concernés peuvent présenter 3 types de critères : des potentiels productifs (sols plats, profonds, hydromorphes, remembrés, espace peu fragmenté...), des dynamiques économiques spécifiques (zones AOP, productions pérennes ou à forte valeur ajoutée, espaces ayant fait l'objet d'investissements visant à sécuriser les revenus agricoles, ...), ou des dimensions multifonctionnelles (aires de captage, infiltration de l'eau, maintien de zones d'expansion de crues, entretien de corridors écologiques) ou paysagères (lutte contre l'enfrichement, limitation du risque d'incendie) majeures pour le territoire. »



Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28/11/2019



→ La modification simplifiée n°2 du PLU ne concerne pas les zones agricoles. Elle n'a pas d'impact sur l'activité agricole.

3.2 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

La commune de Saint Maurice l'Exil est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) approuvé en 1997. Ce PPRNI est lié au débordement du Rhône en période de crue.

Une carte des aléas naturels a été réalisée en parallèle de l'élaboration du PLU, par Alp'Géorisques.

La commune de Saint Maurice l'Exil est concernée par des risques naturels :

- Des aléas faibles, moyens et forts d'inondation de plaine
- Des aléas résiduels faibles, moyens et forts d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Des aléas faibles, moyens et très forts de ruissellement sur versant
- Des aléas faibles et moyens de glissements de terrains
- Des aléas faibles et moyens de chutes de pierre et de blocs
- Des aléas faibles et moyens d'effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion

Le PPRNI et la carte des aléas ont été traduits réglementairement. Le PLU a repris ces traductions réglementaires dans le règlement écrit et graphique.

La commune est également concernée par :

- un risque sismique de niveau trois (modéré)
- un risque faible de radon (potentiel de catégorie 1)
- une exposition moyenne au retrait gonflement des sols argileux sur la totalité du territoire

La commune de Saint Maurice l'Exil est concernée par les risques technologiques suivants :

- un risque nucléaire du fait de la proximité du Centre Nucléaire de Production d'Électricité de Saint-Alban/Saint-Maurice. La commune est comprise dans la zone d'application du Plan Particulier d'Intervention.
- 3 canalisations de transports de matières dangereuses et leurs périmètres de danger (AMTP – Air liquide et Transugil)
- 24 anciens sites industriel ou activités de services

Enfin, la commune est concernée par le phénomène de rupture de barrage qui correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes de rupture peuvent être diverses (vices de conception, séismes...). Une rupture de barrage entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval. Le risque de rupture de barrage est dû à l'ouvrage de Vouglans (Jura).

- Les rectifications apportées par la modification simplifiée n°2 du PLU ne comportent pas d'évolutions de nature à aggraver ces risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

4. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

Les rectifications proposées entrent dans le champ de la modification simplifiée au titre de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire.
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne rentrent pas dans le cadre de l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (réservée aux PLU tenant lieu de PLH)

La modification simplifiée n°2 du PLU de Saint Maurice l'Exil a uniquement pour but d'adapter quelques articles du règlement écrit du PLU concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11).