

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SALAISE-SUR-SANNE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

PIÈCE N°1 :

EXPOSÉ DES MOTIFS ET NOTICE DE PRÉSENTATION

VALANT COMPLÉMENT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU

NOVEMBRE 2023

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 novembre 2023,
Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD*



Mairie de SALAISE-SUR-SANNE

19 rue Pierre Avit Nicolas / 38 150 Salaise sur Sanne

TEL : 04 74 29 00 80



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 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le 04/12/2023

ID : 038-200085751-20231127-D_2023_306-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. LES RÈGLES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE	11
1.1 EXPOSÉ DES MOTIFS	11
1.2 PIÈCES MODIFIÉES DU PLU	13
1.3 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	16
2. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DES RIVES DU RHÔNE SUR LE VOLET COMMERCE	19
2.1 EXPOSÉ DES MOTIFS	19
2.2 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES	25
2.3 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	48
3. LA MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	49
3.1 EXPOSÉ DES MOTIFS	49
3.2 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES	50
3.3 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	51
4. LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	53
4.1 EXPOSÉ DES MOTIFS ET PIÈCES MODIFIÉES.....	53
4.2 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	61
5. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	63
5.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE	63
5.2 LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMÉRATION ROUSSILLON-SAINT-RAMBERT D'ALBON (SAARRA)	70
5.3 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES	71
6. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE	73

Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le 04/12/2023



ID : 038-200085751-20231127-D_2023_306-DE

INTRODUCTION

■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION À SALAISE-SUR-SANNE

La commune de Salaise-sur-Sanne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 février 2014. Le PLU a déjà fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées respectivement le 24 novembre 2014 et le 27 juin 2016. Le PLU a également fait l'objet d'une mise en comptabilité avec la Déclaration d'Utilité Publique du projet INSPIRA approuvée le 18 décembre 2018. Cette dernière procédure a été annulée par le tribunal administratif le 31 janvier 2023.

■ CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

Salaise-sur-Sanne 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. Salaise-sur-Sanne compte 4 505 habitants en 2019 pour un territoire d'une superficie de 1 600 ha. Elle est limitrophe des communes :

- de Le Péage de Roussillon, Roussillon et Ville-sous-Anjou au Nord,
- d'Agnin à l'Est
- de Limony (Ardèche) à l'Ouest
- de Sablons et Chanas au Sud



Situation géographique

Localisée sur un axe majeur de déplacements en Isère (axe rhodanien), à mi-chemin entre Lyon et Valence, elle bénéficie de nombreux atouts en faisant une commune dynamique.

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

Elle appartient à la Communauté de Communes « Entre Bièvre et Rhône » (EBER), regroupant 37 communes et 68 386 habitants, en 2019.

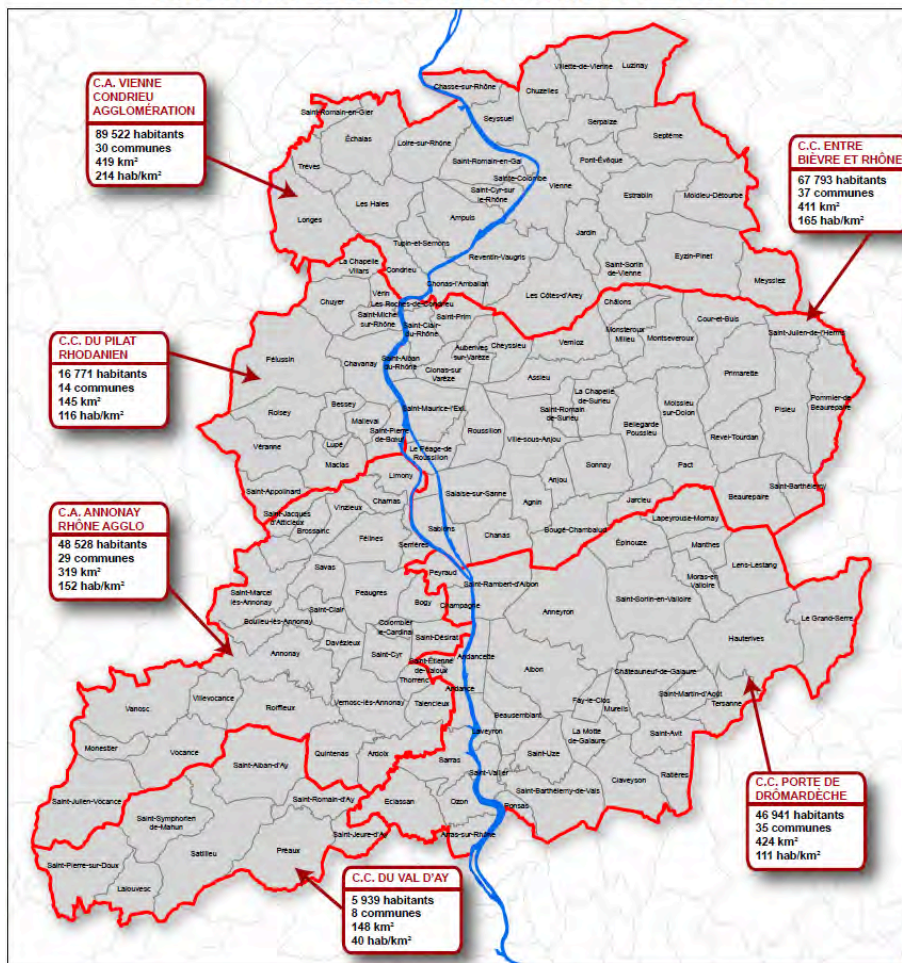
La nouvelle intercommunalité EBER a pris la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents d'urbanisme suite à la fusion au 1^{er} janvier 2019 des ex. Communautés de communes du Pays Roussillonnais et du Territoire de Beaurepaire. L'évolution des PLU communaux et la poursuite des procédures en cours relèvent 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 Pilat Rhodanien	1	4
CC Val d'ay	1	2

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 plusieurs années d'application, la commune de Salaise-sur-Sanne souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme sur plusieurs points :

- redéfinir les règles relatives à la mixité sociale dans les zones U et AU
- redéfinir les zones d'implantation des commerces dans le cadre d'une mise en compatibilité avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCOT des Rives du Rhône
- actualiser la liste des emplacements réservés au regard des acquisitions réalisées par la commune
- adapter les orientations d'aménagement et de programmation « Montain » et « Les Fontanes »

■ 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°3 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 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le 04/12/2023



ID : 038-200085751-20231127-D_2023_306-DE

1. LES RÈGLES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

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 EXPOSÉ DES MOTIFS

La commune de Salaise-sur-Sanne compte une population municipale de 4 505 habitants en 2020.

Le Préfet a informé la commune le 27 avril 2012 du rattachement INSEE de la commune à l'aire urbaine de Vienne. A ce titre, en application de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, la commune est soumise à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

Le PLU approuvé en 2014 doit respecter les objectifs de production de logements sociaux inscrits au Programme Local de l'Habitat (2011-2017), soit 157 logements et au Scot des Rives du Rhône approuvé en 2012 (20 % de logements locatifs abordables parmi l'ensemble des nouveaux logements produits). Le taux de logements locatifs sociaux de la commune était de 12 % en 2012.

Ainsi, la commune de Salaise-sur-Sanne a mis en place à travers son PLU, l'ensemble des outils lui permettant d'assurer la mixité sociale sur son territoire et de respecter les objectifs supra-communaux :

- Un emplacement réservé (S1) dans lequel les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 4 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat à hauteur de 30 % minimum (L.151-41 du Code de l'Urbanisme (ex article L.123-2b))
- des servitudes de mixité sociale sur chaque OAP avec un taux variant entre 20 % à 30 %, conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (ex article L.123-1-5 16°) :
 - Les Fontanes : 20 % minimum de logements sociaux (zone AUB3).
 - A Clos Decoeur : 30 % minimum de logements sociaux (zone AUB2).
 - Aux Eymonots : 30 % minimum de logements sociaux (zones AUB1 et AUB2).
 - Lieu-dit Montain : 20 % minimum de logements sociaux (zone AUB2).
 - Route d'Agnin : 20 % minimum de logements sociaux (zone AUB2).
 - Lieu-dit La Poyat : 20 % minimum de logements sociaux (zone UA et secteur UB2).
 - Rue Louis Saillant : 20% minimum de logements sociaux (secteur UB2).
 - Lieu-dit Perrier : 20 % minimum de logements sociaux (zone AU2).
- des servitudes de mixité sociale dans les zones UA et UB où les opérations de plus de 8 logements devront obligatoirement comporter 20 % au moins de logements sociaux.

Depuis l'approbation du PLU en 2014, différentes opérations comprenant 100 % de logements locatifs sociaux ont été réalisées par la commune, soit au total 129 logements :

- 23 logements aux Eymonots achevés en 2014
- 28 logements en tranche 1 les Sables achevés en 2014
- 30 logements en tranche 2 les Sables achevés en 2018
- 39 logements en foyer de jeunes travailleurs aux Sables achevés en 2019
- 10 logements le Clos des Marronniers achevés en 2020

La commune a rattrapé son retard et atteint quasiment les objectifs du Scot des Rives du Rhône avec un taux communal approchant 20 % du parc de résidences principales (19,8 % en 2022), soit 379 logements sociaux sur la commune au 1^{er} janvier 2022 (220 en 2013).

Évolution du pourcentage de logements sociaux sur la commune de Salaise-sur-Sanne

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
% de lgts sociaux (nb lgts sociaux / rés. ppales)	13,40%	13,14%	15,81%	15,61%	17,05%	16,64%	18,71%	18,82%	18,98%	19,70%	19,80%
Nb de lgts manquants pour atteindre les 20 %	117	124	77	81	54	57	20	22	19	6	4

Source : données communales d'après les informations officielles de la DDT de l'Isère

Néanmoins, après 9 ans d'application du PLU et au regard des différents projets menés sur le territoire, la commune constate que la règle du PLU imposant la réalisation de 20 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 8 logements en zones UA et UB n'a pas permis de produire du logement social. Aucune opération sociale privée n'a vu le jour depuis 2014 en raison notamment de cette disposition qui rend difficile le montage foncier pour la construction de logement privés. De plus, les opérateurs ont des difficultés pour trouver un bailleur social susceptible d'être intéressé pour gérer 2 logements sociaux au sein d'une copropriété.

Cette disposition relative à la mixité sociale en zones UA et UB freine de fait la réalisation de logements collectifs privés. Cette offre est très faible sur le territoire ; pourtant, certains habitants ne souhaitant pas ou plus vivre en maison individuelle font part de leurs demandes de disposer d'une offre en logements collectifs. La commune de Salaise-sur-Sanne souhaite encourager le développement de logements collectifs et ainsi offrir un parcours résidentiel complet aux habitants.

Au regard de l'ensemble des éléments mentionnés ci-dessus, la commune souhaite revoir ses objectifs de production de logements sociaux sur son territoire, tout en respectant les objectifs de mixité sociale définis par le Scot des Rives du Rhône dont la révision a été approuvée en 2019. Celui-ci impose pour la commune de Salaise-sur-Sanne identifiée comme « polarité d'agglomération non concernée par les obligations de production de logements sociaux de la loi SRU » : une production d'une part minimale de 20 % de logements locatifs abordables parmi l'ensemble des nouveaux logements produits.

La collectivité souhaite donc redéfinir les règles relatives à la mixité sociale en :

- augmentant le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale dans les zones UA et UB de 8 à 20 logements.
- supprimant l'emplacement réservé S1 inscrit sur la parcelle AI80 (2 951 m²). En effet, un projet privé est envisagé sur cette parcelle pour un immeuble collectif de 19 logements.

Le développement de logements sociaux sur le territoire sera maintenu puisque la servitude inscrite sur chacune des OAP ne sera pas rectifiée. En effet, des programmes de construction de logements sociaux sont envisagés à ce jour, notamment :

- 9 logements au sein du lotissement la Poyat achevés en 2022,
- 20 logements en résidence autonomie dont les travaux de construction commenceront à l'automne 2023 pour une ouverture envisagée début 2025,
- ainsi que sur des terrains concernés par une OAP au PLU en vigueur :
 - 2 logements sur la rue Louis Saillant
 - 17 logements sur l'OAP Rue Clos Decoeur
 - 30 logements sur l'OAP des Eymonots
 - 5 logements sur l'OAP Route d'Agnin
 - 8 logements sur l'OAP Montain (Cf. point 4 sur la modification des OAP : adaptation du nombre de logements prévus sur l'OAP Montain)
 - 8 logements sur l'OAP des Fontanes (Cf. point 4 sur la modification des OAP : adaptation du nombre de logements prévus sur l'OAP des Fontanes)

Soit un potentiel total d'environ 100 logements sociaux dont 20 qui seront réalisés sous 2 ans.

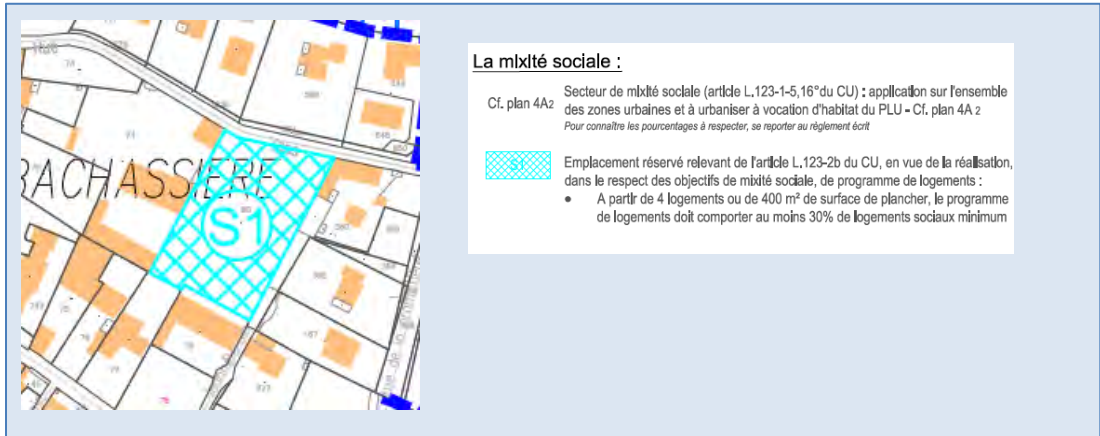
- Il convient donc par modification simplifiée de rectifier les règles relatives à la mixité sociale en zones UA et UB (pièce 4C) et de supprimer l'emplacement réservé S1 sur les documents graphiques (pièces 4A1, pièce 4A2, 4B1 et 4B2).

1.2 PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

L'adaptation des servitudes de mixité sociale nécessite de modifier les pièces suivantes du PLU :

- Pièces n°4A1 « Plan de zonage », 4A2 « Plan de zonage et mixité sociale », 4B1 et 4B2 « Plan de zonage et prise en compte des risques » : suppression de l'emplacement réservé « S1 » et modification de la légende.

Extrait du plan de zonage (pièce 4A1) en vigueur AVANT modification :



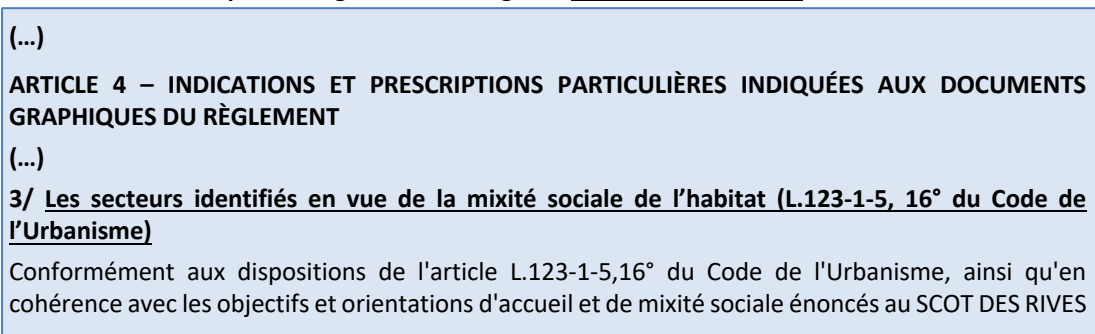
Extrait du plan de zonage (pièce 4A1) APRÈS modification :

La modification est identique sur l'ensemble des plans de zonage (pièces 4A2, 4B1 et 4B2)



- Pièce n°4C : adaptation des servitudes de mixité sociale en zones UA et UB et suppression de la référence à l'emplacement réservé « S1 » - Modification dans les dispositions générales et en article 2 des zones UA et UB.

Extrait du Titre I Dispositions générales en vigueur AVANT modification :



DU RHONE, des secteurs sont identifiés au document graphique, par une trame particulière, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

3a – article L.123-1-5,16° du code de l'Urbanisme

- **En zone UA et UB** : les opérations de plus de 8 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat :

L'opérateur devra réaliser 20 % au moins de logements sociaux.

Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.

La constructibilité des terrains concernés est liée au respect conjoint des dispositions énoncées ci-dessus et des dispositions réglementaires s'appliquant dans la zone considérée.

La mise en œuvre s'applique pour les constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

- **En zone AU** : les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 4 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat suivant :

- Aux Fontanes : 20% minimum de logements sociaux
- A Clos Decoeur : 30% minimum de logements sociaux.
- Aux Eymonots : 30% minimum de logements sociaux.
- A Montain : 20% minimum de logements sociaux
- Route d'Agnin : 20% minimum de logements sociaux
- Perrier : 20% minimum de logements sociaux

3b – article L.123-2b du code de l'Urbanisme

- S1 = les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 4 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat à hauteur de 30% minimum.

(...)

Extrait du Titre I Dispositions générales APRÈS modification :

(...)

ARTICLE 4 – INDICATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES INDIQUÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

(...)

3/ Les secteurs identifiés en vue de la mixité sociale de l'habitat (L.151-15 du Code de l'Urbanisme ex article L.123-1-5, 16°)

Conformément aux dispositions de l'article **L.151-15 (ex L.123-1-5,16°)** du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'en cohérence avec les objectifs et orientations d'accueil et de mixité sociale énoncés au SCOT DES RIVES DU RHONE, des secteurs sont identifiés au document graphique, par une trame particulière, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

3a – article **L.151-15 (ex L.123-1-5,16°) du code de l'Urbanisme**

- **En zone UA et UB** : les opérations de plus de **8 20** logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat :

L'opérateur devra réaliser 20 % au moins de logements sociaux.

Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.

La constructibilité des terrains concernés est liée au respect conjoint des dispositions énoncées ci-dessus et des dispositions réglementaires s'appliquant dans la zone considérée.

La mise en œuvre s'applique pour les constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de rénovation, de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

▪ **En zone AU** : les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 4 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat suivant :

- Aux Fontanes : 20% minimum de logements sociaux
- A Clos Decoeur : 30% minimum de logements sociaux.
- Aux Eymonots : 30% minimum de logements sociaux.
- A Montain : 20% minimum de logements sociaux
- Route d'Agnin : 20% minimum de logements sociaux
- Perrier : 20% minimum de logements sociaux

~~3b – article L.123-2b du code de l'Urbanisme~~

~~*S1 = les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 4 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat à hauteur de 30% minimum.~~

(...)

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

Article UA 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

(...)

▪ **Au sein du ou des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L.123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme**, le pourcentage des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :

- 20% de logements sociaux à partir de 8 logements.

Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone UA **APRÈS modification** :

Article UA 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

(...)

▪ **Au sein du ou des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L.151-15 (ex article L.123-1-5, 16°) L.123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme**, le pourcentage des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :

- 20% de logements sociaux à partir de **8 20** logements.

Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.

(...)

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

Article UB 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

(...)

▪ **Au sein des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L.123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme**, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :

- 20% de logements sociaux à partir de 8 logements.

Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.

▪ **Au titre de l'article L. 123-2b du Code de l'Urbanisme - emprise S1**, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :

- A partir de 400m² de surface de plancher ou 4 logements : 30% minimum du programme d'habitat doit être affecté à des logements sociaux.

Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone UB APRÈS modification :

Article UB 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

(...)

▪ **Au sein des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L.151-15 (ex article L.123-1-5, 16°) ~~L.123-1-5, 16°~~ du Code de l'Urbanisme**, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :

- 20% de logements sociaux à partir de ~~8~~ **20** logements.

Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.

~~▪ Au titre de l'article L. 123-2b du Code de l'Urbanisme - emprise S1, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :~~

~~- A partir de 400m² de surface de plancher ou 4 logements : 30% minimum du programme d'habitat doit être affecté à des logements sociaux.~~

~~*Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.*~~

(...)

1.3 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Salaise-sur-Sanne approuvé en 2014 repose sur 4 grandes orientations :

1. Encadrer la croissance démographique

- Objectif : Maintenir une adéquation entre l'augmentation de la population et l'offre de services
- Objectif : Poursuivre une urbanisation maîtrisée
- Objectif : Proposer des formes urbaines peu consommatrices d'espaces
- Objectif : Réaliser des opérations d'initiatives publique et de mixité sociale

2. Favoriser le développement économique

- Objectif : Poursuivre le développement des zones économiques
- Objectif : Dynamiser le tissu commercial de proximité
- Objectif : Préserver l'activité agricole

3. Améliorer et organiser les flux de circulation

- Objectif : Développer l'offre en transports en commun
- Objectif : Poursuivre la valorisation des chemins piétons et vélos existants
- Objectif : Créer un maillage de circulation douce
- Objectif : Favoriser les aménagements routiers

4. Maintenir la diversité des paysages

- Objectif : Identifier les éléments bâtis et paysagers à protéger
- Objectif : Limiter l'urbanisation sur les versants pour un développement urbain respectueux de son cadre de vie
- Objectif : Poursuivre la préservation et la mise en valeur des espaces naturels de Salaise-sur-Sanne
- Objectif : Rechercher l'insertion paysagère des activités économiques
- Objectif. Préserver les terres agricoles pour la variété des paysages
- Objectif : Garantir une logique de développement durable pour les actions menées sur le territoire

La rectification des servitudes de mixité sociale et la suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale S1 ne remet pas en cause le PADD. L'objectif poursuivi de la commune est bien d'encadrer la croissance démographique (orientation n°1 du PADD), notamment par la réalisation des opérations d'initiative publique et de mixité sociale. Cet objectif est inchangé.

La modification simplifiée n°3 du PLU de Salaise-sur-Sanne est compatible avec le Scot des Rives du Rhône dont la révision a été approuvée en 2019. En effet, la commune compte en 2021, 378 logements sociaux soit près de 20 % de son parc de résidences principales. Les servitudes de mixité sociale sont adaptées pour répondre au mieux à la réalité du terrain. A minima environ 100 logements sociaux sont attendus dans le projet de PLU dont 20 seront réalisés dans les deux prochaines années et environ 70 inscrits dans les OAP.

Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le 04/12/2023



ID : 038-200085751-20231127-D_2023_306-DE

2. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DES RIVES DU RHÔNE SUR LE VOLET COMMERCE

2.1 EXPOSÉ DES MOTIFS

2.1.1 Rappel du contexte

Conformément à l'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être mis en compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône dont la révision a été approuvée le 28 novembre 2019.

Dans une démarche conjointe, le préfet de l'Isère et le président du syndicat mixte des Rives du Rhône ont communiqué à la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône, leur analyse de l'état de compatibilité du PLU de Salaise-sur-Sanne vis-à-vis du Scot des Rives du Rhône révisé en 2019, ainsi que leur exigence en la matière.

Le PLU en vigueur apparaît compatible sur les volets habitat, environnement et incompatible sur certains points sur le volet commerce. L'État et le SCOT demandent de recentrer les zones autorisant le commerce. La commune doit donc profiter de cette modification simplifiée pour mettre en compatibilité son PLU avec le Scot.

2.1.2 Stratégie commerciale du Scot des Rives du Rhône

Le territoire du Scot des Rives du Rhône a été marqué par un développement commercial important ces dernières années qui concerne majoritairement les sites périphériques. Ce développement a permis de limiter l'évasion commerciale mais a aussi largement dépassé l'évolution des besoins de consommation.

Face à ce constat, une orientation forte a été définie dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Scot révisé : « Équilibrer et stabiliser l'offre commerciale ». Le Scot des Rives du Rhône souhaite mettre en œuvre une stratégie commerciale déclinée selon 4 orientations :

- Orientation 1 : Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal,
- Orientation 2 : Hiérarchiser et consolider la structuration commerciale du territoire,
- Orientation 3 : Polariser des nouveaux développements dans les centralités et les localisations périphériques,
- Orientation 4 : Mettre en place des prescriptions en matière de qualité, d'accessibilité et de complémentarité.

Le DOO intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui localise les centralités et les secteurs d'implantations propres aux différentes polarités.

Concernant la première orientation « *Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal* », le Scot indique que toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanales.

PRESCRIPTIONS

Toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanales. Les pôles gares sont considérés comme des centralités.

A ce titre, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centralité existante ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de la centralité urbaine et les critères de délimitation ci-après. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec l'objectif de favoriser le commerce de proximité dans ces lieux.

Définition et critères de délimitation des centralités urbaines :

Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. Ces centralités sont généralement les centres-bourgs, centres-villes et centres de quartiers.

Elles sont délimitées par les documents d'urbanisme dans l'objectif de favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :

- Secteurs de dimensionnement limité ;
- Secteurs actuellement marchands à densifier commercialement ;
- Secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant. *Extrait du Scot des Rives du Rhône (DOO)*

Sur la commune de Salaise-sur-Sanne, les secteurs de centralités villageoises constituent donc les lieux préférentiels d'implantation des **commerces de proximité c'est-à-dire limités à 300 m² de surface de vente**, soit 400 m² de surface de plancher.

De plus, la commune est recensée dans le DAAC comme « **Polarité majeure** » où des secteurs d'implantations périphériques ont été délimités. Dans ces secteurs, seuls les commerces d'importance sont autorisés, c'est-à-dire les commerces dédiés aux achats occasionnels ou exceptionnels dont la surface de vente doit être supérieure à 300 m² et inférieure à 4 000 m².

L'objectif est de maîtriser le développement des surfaces commerciales sur ce secteur particulièrement développé (zone du Jonchain, Champ Rolland et Green 7), d'inciter à l'affirmation d'un pôle commercial fort autour de Green 7 et d'améliorer la lisibilité et la qualité des espaces commerciaux.



Type de localisation préférentielle

- Secteur d'implantation périphérique

Rappel des prescriptions sur la vocation des localisations préférentielles de Salaise-sur-Sanne	
Secteur d'implantation périphérique	<ul style="list-style-type: none"> • Formats de commerces autorisés : supérieur à 300m² de surface de vente (SV) uniquement ; • Localisation préférentielle pour des achats : <ul style="list-style-type: none"> • Occasionnels lourds : < 4 000 m² de SV ; • Occasionnels légers : < 1 500 m² de SV* ; • Exceptionnels : < 4 000 m² de SV. <p><i>*Les achats hebdomadaires et occasionnels légers sont autorisés sous condition : nécessité de justifier d'une impossibilité de se développer dans la centralité de Salaise-sur-Sanne et les centralités commerciales proches, notamment en lien avec les disponibilités foncières. L'extension de l'existant est autorisée dans la limite des surfaces de vente maximales indiquées.</i></p>

Extrait du Scot des Rives du Rhône (DAAC)

2.1.3 Le PLU en vigueur

Les commerces sont réglementés comme suit au PLU en vigueur :

- En zone UA, UB, les constructions à destination de commerce sont autorisées aux conditions suivantes :
 - à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
 - Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique.
- En zones UX (hors secteur UXs), UY (y compris en secteur UYcncr), UE, 1AUX et 1AUE les commerces sont autorisés sans condition.
- En zone 1AUn, les commerces sont autorisés s'ils sont en lien avec la santé, l'enseignement, le sport, les loisirs et la culture
- En zone AUb et AU, les commerces sont autorisés sous conditions et notamment que leur surface de vente n'excède pas 200 m².

Tableau synthétique de la réglementation des commerces au PLU en vigueur

Nom de la zone	Commerces autorisés	Réglementation des commerces
UA et UAp	oui	- à condition qu'ils ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage...
UB1, UB2 et UB3	oui	- le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique
UC	non	
UX	oui	Construction ou extension de commerces Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.
UXs	non	
UY	oui	Commerces autorisés sans condition
UE et UEj	oui	Constructions commerciales ainsi que les halls d'exposition
AUB	oui	Surface de vente ne doit pas excéder 200 m ²
AU	oui	Surface de vente ne doit pas excéder 200 m ²
1AUX	oui	Construction ou extension de commerces Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.
1AUE	oui	Constructions commerciales ainsi que les halls d'exposition
1AUn	oui	Constructions à destination d'activités commerciales en lien avec la santé, l'enseignement, le sport, les loisirs et la culture
2AUY	non	
A et N	non	

2.1.4 Mise en compatibilité du PLU

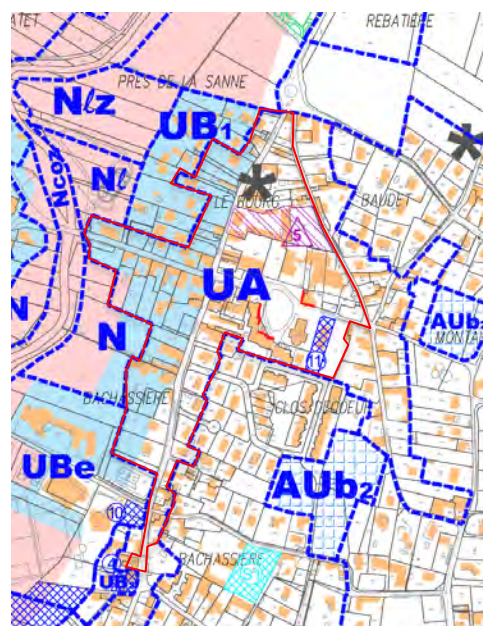
Les dispositions citées ci-dessus sont incompatibles avec le Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019. En cohérence avec la stratégie d'urbanisme commercial du SCOT, il convient donc de modifier les règlements écrit et graphique afin :

- **De définir les secteurs de centralité où le commerce pourra être autorisé dans la limite de 300 m² de surface de vente (secteurs indicés « cp » comme commerce de proximité) :** « il s'agit des secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonctions d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...). Ces centralités correspondent aux centres-bourgs, centres villes et centres de quartiers. »
- **De définir un « pôle de services » autorisant les commerces en lien avec la santé et les services à la personnes (secteur indicé « s » comme services) dans la limite de 300 m² de surface de vente.**
- **De définir les secteurs périphériques (secteurs indicés « ci » comme commerce d'importance) et autoriser les commerces de plus de 300 m² de surface de vente et de moins de 4 000 m² de surface de vente (commerces répondant à une demande d'achats occasionnels ou exceptionnels, peu compatibles avec le tissu urbain).**
 Le Scot dans le DAAC localise les secteurs périphériques dont le périmètre est précisé par les communes.
- **De permettre l'évolution des commerces existants dans les zones où le commerce était autorisé par le PLU en vigueur (extension autorisée jusqu'à 20% de la surface de plancher et dans la limite de 300 m² de surface de vente au total (existant et extension). Il s'agit des zones UA, UB, UX, UY, UE et 1AUX.**
- **D'interdire les nouveaux commerces dans l'ensemble des zones du PLU (hors secteurs nouvellement créés) :** UA, UB, UX, UY, AUB, AU, 1AUX, 1AUE, 1AUn
- **De bien préciser dans la rectification du règlement écrit que le commerce est autorisé sous réserve de la prise en compte du PPRT dans les zones concernées (vigilance quant aux ERP).**

► Pour les secteurs de centralité

La modification simplifiée du PLU permet à la commune de Salaise-sur-Sanne de définir ses centralités. La commune indique que deux centralités existent sur le territoire :

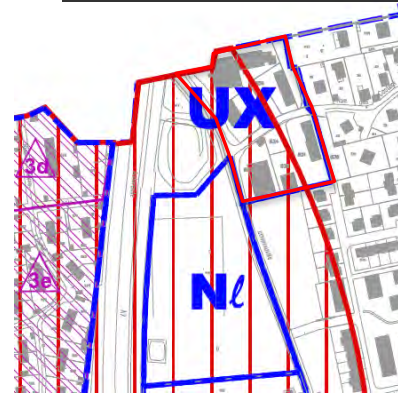
- **Le centre-ville : une centralité existante** entre la rue Avit Nicolas et les rues Auguste Delaune et de la Rebatière. Elle est classée en zone UA au PLU en vigueur et accueille divers commerces, services, équipements de la commune (Mairie, médiathèque/ludothèque, écoles, tabac-presse, boulangerie...) Un secteur UAcp (« cp » comme commerce de proximité) sera défini.



- **La zone des Castors : une centralité existante** à prendre en compte. Située au nord du territoire en limite avec Roussillon, elle est éloignée des autres polarités commerciales et compte déjà plusieurs commerces ou activités de services existants qui doivent être renforcés (vente de piscines, boucherie, coiffeur, salle de sport, espace de co-working, cabinet dentaire...).

De plus, ce secteur apporte une offre commerciale à destination notamment d'une importante population habitant entre Roussillon et Salaise-sur-Sanne.

Un secteur UXcp (« cp » comme commerce de proximité) sera défini.



► **Pour le pôle de services autour des rues du 19 mars 1962 et Georges Braque**

Le secteur 19 mars 1962/Georges Braque : un quartier en gestation situé le long de la rue du 19 mars 1962. C'est un secteur en pleine mutation qui se situe à mi-chemin entre le centre-bourg historique et les zones commerciales périphériques de la zone du Jonchain.

Il va constituer une nouvelle polarité sur le territoire en accueillant la future salle polyvalente et un nouveau pôle de services (notamment une pharmacie).

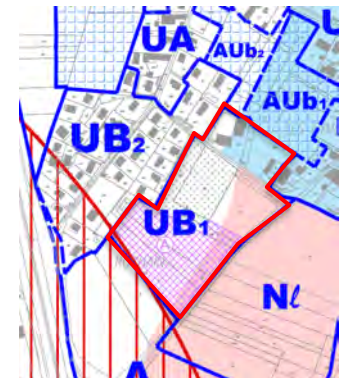
Les nouveaux équipements prévus, les récentes opérations d'habitat collectif et les secteurs de projets situés à proximité (OAP Les Eymonots qui prévoit une centaine de logements) viendront conforter la diversité des fonctions urbaines du site (salle polyvalente, pharmacie, cuisine centrale, futur quartier d'habitat...) et apporter un service à une population nouvelle.

Cette zone sera accessible facilement, notamment par les modes doux. D'une part, elle est reliée au centre-ville par des cheminements doux. D'autre part, à moyen terme, un nouveau maillage des mobilités douces est à envisager sur ce secteur :

- avec 2 axes Est/ouest :
 - rue du 19 mars en projet avec traversée de l'autoroute en direction de la zone du Jonchain,
 - une nouvelle voie aux Eymonots (nouveau quartier)
- avec 2 axes nord/sud
 - le renforcement de la liaison le centre-ville historique en utilisant la passerelle de la Morize sur la Sanne rapprochera les 2 pôles pour les mobilités alternatives ;
 - la réalisation de mobilités douces sur l'axe 11 novembre 1918/Avit Nicolas apaisera également les déplacements
- avec un axe non balisé sur la contre-allée de l'autoroute.

Au regard de ces éléments, la commune souhaite conforter ce quartier en développement en autorisant uniquement les commerces en lien avec la santé et les services à la personne dans la limite de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher). L'objectif pour la commune n'est pas d'autoriser les commerces de proximité qui viendraient directement concurrencer les commerces du centre-ville mais de permettre le développement d'une offre de services notamment médicaux, paramédicaux et services à la personne sur ce secteur.

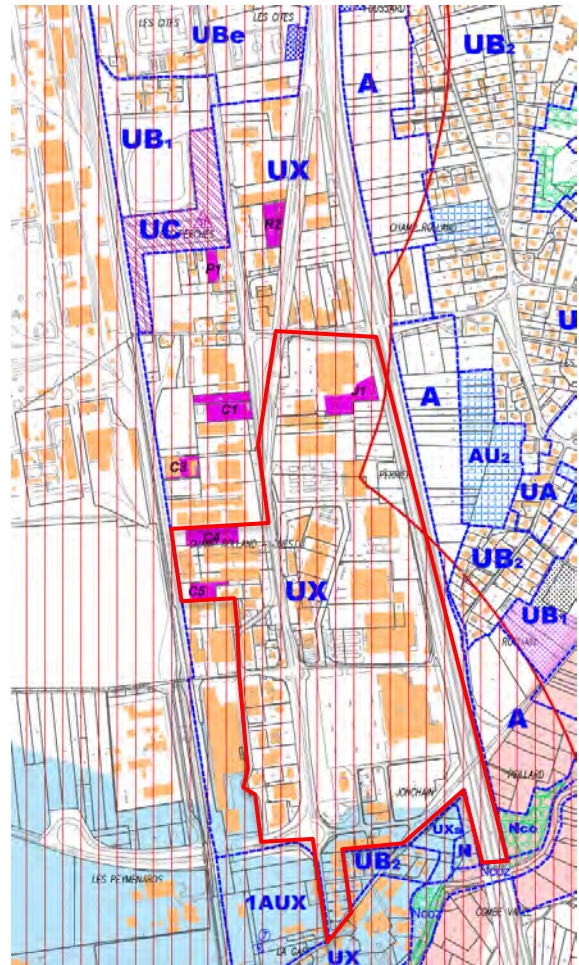
Ainsi, le PLU vient par modification créer une zone UB1s (« s » comme services).



► **Pour les secteurs de périphérie**

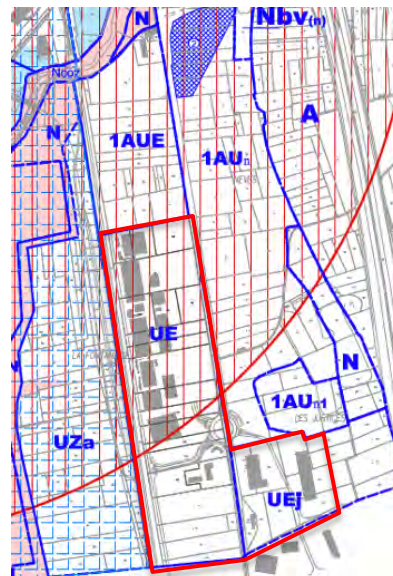
Deux zones sont concernées :

Zone du Jonchain et Champ Rolland



- La commune souhaite autoriser les commerces d'importance sur un secteur allant de la rue du 19 mars 1962 (sud), l'autoroute A7 (est), la rue d'Alembert et la rue des Glières (ouest) rue du Renivet (nord) pour une surface d'environ 48 hectares.
Un secteur UXci (« ci ») comme commerce d'importance) sera défini.

Green 7 – Les justices



- La commune souhaite autoriser les commerces d'importance sur un secteur allant de la route de Ventrebant (ouest), du chemin de Gambaloup (est), au dernier bâtiment d'activités de Green 7 (nord) pour une surface d'environ 20 hectares.

Le développement du parc d'activités de Green 7 a participé comme la zone commerciale de Chasse-sur-Rhône à limiter l'évasion commerciale et ainsi à rendre le territoire moins dépendant de l'extérieur, notamment sur des besoins de consommation occasionnels.

La création des secteurs UEci et UEjci (« ci » pour commerce d'importance) permettra d'affirmer le pôle commercial fort autour de Green 7.

2.2 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

La mise en compatibilité du PLU de Salaise-sur-Sanne avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce nécessite de modifier les pièces suivantes du PLU :

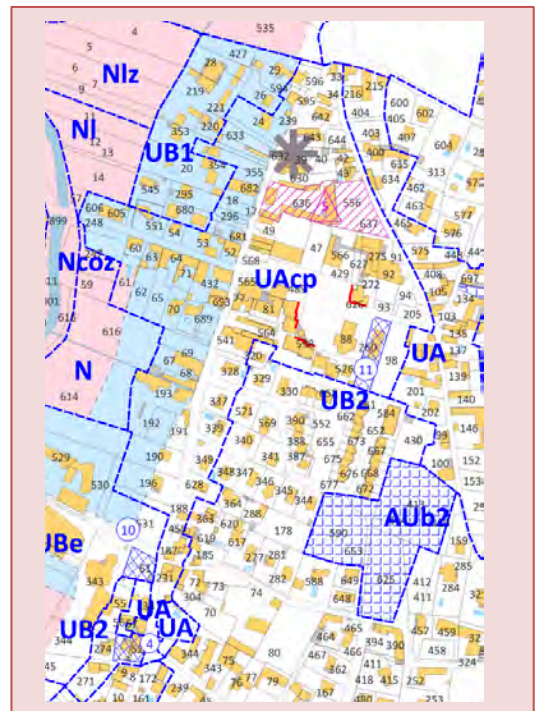
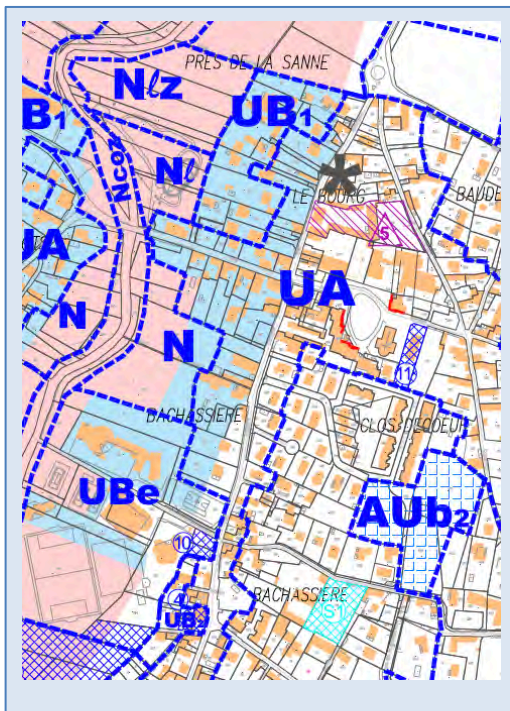
- Pièces n°4A1 « Plan de zonage », 4A2 « plan de zonage et mixité sociale », 4B1 et 4B2 « Plan de zonage et prise en compte des risques » : création de secteurs indicés « cp » pour commerce de proximité, « ci » pour commerce d'importance et « s » pour services.

Extrait du plan de zonage n°4A1
en vigueur **AVANT** modification :

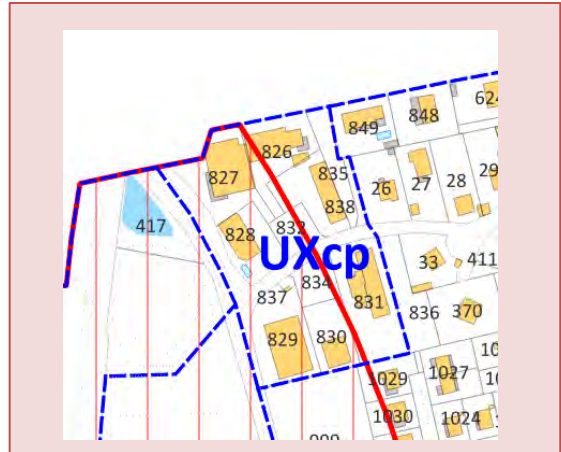
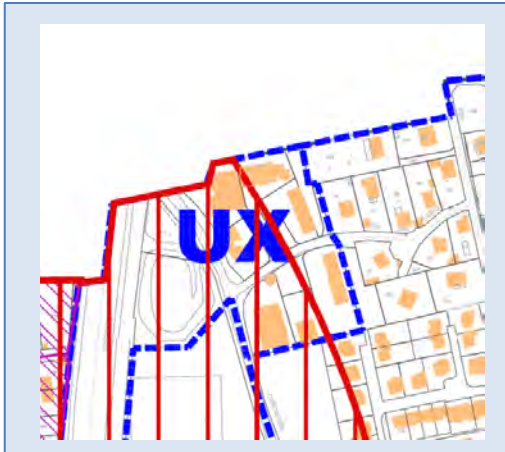
Extrait du plan de zonage n°4A1
APRÈS modification :

La rectification est identique sur les plans 4A2, 4B1 et 4B2

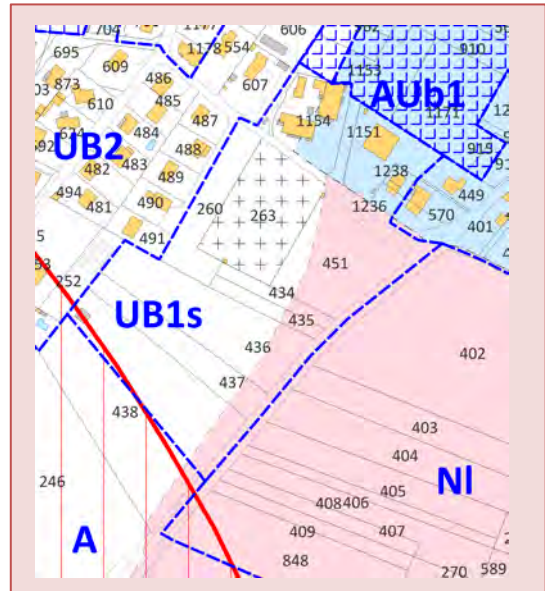
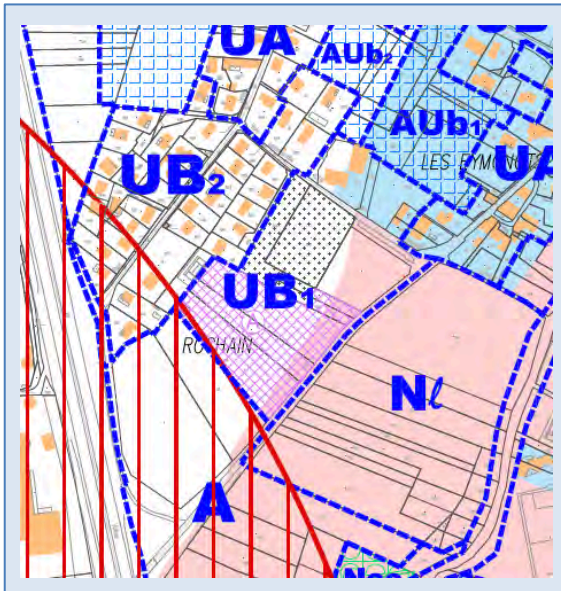
Le centre-ville



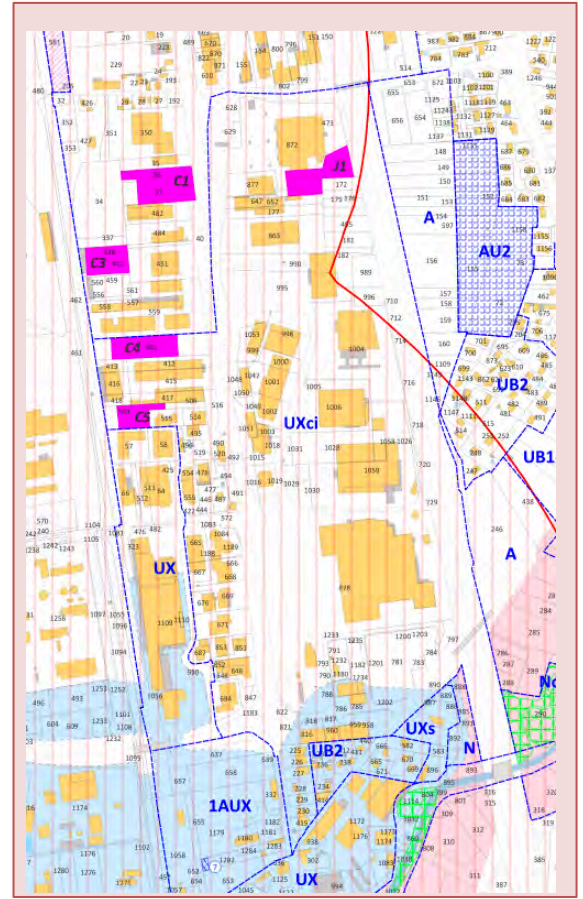
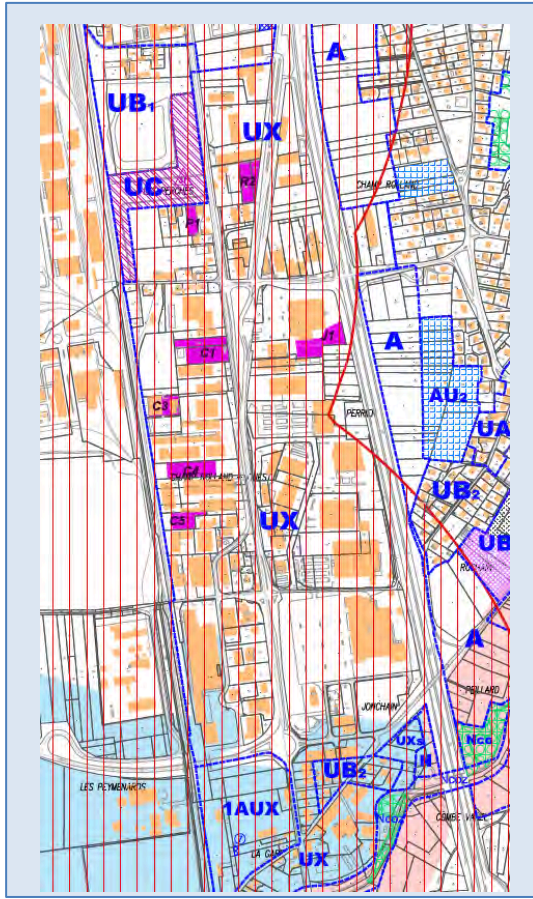
La zone des Castors



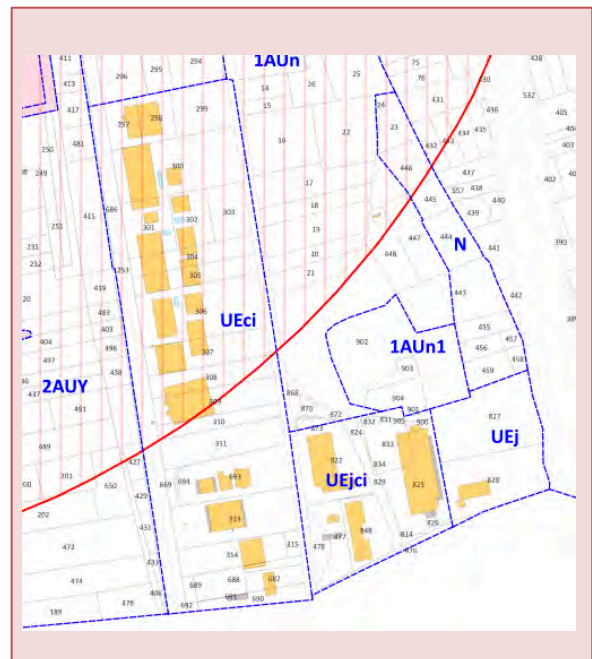
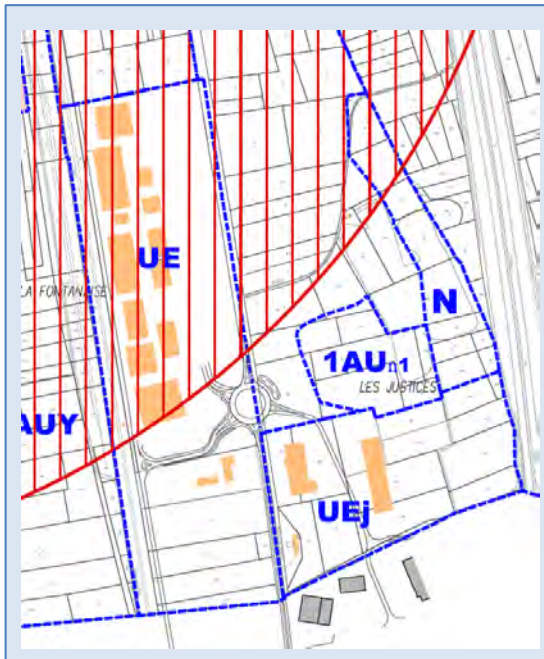
Le secteur 19 mars 1962/Georges Braque



La zone du Jonchain et Champ Rolland



Green 7 – Les Justices



Extrait de la légende du plan de zonage en vigueur AVANT modification :

Extrait de la légende du plan de zonage APRES modification :

ZONE URBAINE	
UA	Zone urbaine mixte à la morphologie bâtie principalement ancienne
UAp	Zone urbaine mixte du Prieuré à la morphologie ancienne
UB1	Zone urbaine à vocation mixte Habitat, artisanat, activités compatibles avec la zone Zone urbaine aux règles de hauteur de bâtiments différentes
UB2	
UB3	
UBs	Secteur d'équipements scolaires, sportifs, de loisirs
UC	Quartier des Cités à vocation principale d'habitat
ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITE	
UX	Zone à vocation d'activités commerciales, hôtelières, artisanales, industrielles et de services
UY	Zone réservée aux activités économiques et en particulier aux installations soumises à déclaration et à autorisation
UYCNR	Zone couvrant tout ou partie du domaine public concédé à la Compagnie Nationale du Rhône
UE, UEj	Zone réservée aux activités économiques et commerciales

ZONE URBAINE	
UA	Zone urbaine mixte à la morphologie bâtie principalement ancienne
UAp	Zone urbaine mixte du Prieuré à la morphologie ancienne
UAcp	Secteur où le commerce est autorisé sous conditions
UB1	Zone urbaine à vocation mixte Habitat, artisanat, activités compatibles avec la zone Zone urbaine aux règles de hauteur de bâtiments différentes
UB2	
UB3	
UB1s	Secteur aux règles de hauteur adaptées au contexte topographique et où les commerces sont autorisés sous conditions
UBs	Secteur d'équipements scolaires, sportifs, de loisirs
UC	Quartier des Cités à vocation principale d'habitat
ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITÉ	
UX	Zone à vocation d'activités commerciales, hôtelières, artisanales, industrielles et de services
UXcp, UXci	Secteur où le commerce est autorisé sous conditions
UY	Zone réservée aux activités économiques et en particulier aux installations soumises à déclaration et à autorisation
UYCNR	Zone couvrant tout ou partie du domaine public concédé à la Compagnie Nationale du Rhône
UE, UEj	Zone réservée aux activités économiques
UEci, UEjci	Secteur où le commerce est autorisé sous conditions

- Pièce n°4C « Règlement écrit » :
 - modification du caractère des zones UA, UX, pour indiquer la présence d'un secteur indicé « cp » autorisant le commerce de proximité (sous conditions)
 - modification du caractère de la zone UB1 pour indiquer la présence d'un secteur indicé « s » autorisant les commerces en lien avec la santé et les services à la personnes (sous conditions)
 - modification du caractère des zones UX, UE pour indiquer la présence d'un secteur indicé « ci » autorisant le commerce d'importance (sous conditions)
 - modification des articles 1 et 2 des zones UA, UB, UX, UY, UE, 1AUX, 1AUE, 1AUu, Aub et AU pour réglementer le commerce (autoriser sous conditions, permettre des extensions de commerces existants ou interdire le commerce)

Tableau synthétique des modifications du règlement écrit

Nom de la zone	Réglementation des commerces					
	PLU en vigueur			PLU modifié		
	Création de commerces de moins de 300 m ²	Création de commerces de plus de 300 m ²	Extension de l'existant	Création de commerces de moins de 300 m ²	Création de commerces de plus de 300 m ²	Extension de l'existant
UA et UAp	OUI	OUI	OUI	UAcp uniquement	NON	OUI
UB1, UB2 et UB3	OUI	OUI	OUI	UB1s uniquement (santé et services à la personne)	NON	OUI
UC	NON	NON	NON	NON	NON	NON
UX	OUI	OUI	OUI	UXcp uniquement	UXci uniquement	OUI
UXs	NON	NON	NON	NON	NON	NON
UY	OUI	OUI	OUI	NON	NON	NON

UE et UEj	OUI	OUI	OUI	NON	UEci et UEjci uniquement	OUI
AUB	<200m ²	NON		NON	NON	NON
AU	<200m ²	NON		NON	NON	NON
1AUX	OUI	OUI		NON	NON	OUI
1AUE	OUI	OUI		NON	NON	NON
1AU _n	OUI	OUI		NON	NON	NON
2AUY	NON	NON		NON	NON	NON
A et N	NON	NON		NON	NON	NON

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

Caractère de la zone

La zone UA correspond aux espaces urbains agglomérés qui se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et où s'intercalent des constructions plus récentes de type pavillonnaire. Le long des rues orientées nord-sud, les constructions traditionnelles sont implantées dans une orientation globalement perpendiculaire à la voie, étirant leur façade sud, et en limite du domaine public. Au côté de l'habitat, ces secteurs pourront accueillir des équipements, services et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat et le caractère des lieux.

Elle comprend un secteur **UAp** correspond au secteur constitué autour du Prieuré.

L'ensemble de la zone UA et du secteur UAp est raccordé ou raccordable au réseau public d'assainissement.

Une partie de la zone UA est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** du Rhône et de la Sanne. Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sanne est présenté en annexe n°5-1.

Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet, à l'exception des secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ En zone UA et dans le secteur UAp :

- Les nouvelles constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination de l'activité industrielle,
- L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures

(...)

ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

▪ En UA et dans l'ensemble des secteurs sont admis :

- Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, à condition qu'elles ne figurent pas à l'article 1, notamment :
 - les constructions à destination de l'habitation et leurs annexes,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- la reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux, aux conditions suivantes :
 - pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
 - Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Les bâtiments annexes isolés des occupations désignées ci-dessus.

(...)

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1-En zone UA, hors secteur UAp :

a) Les **nouvelles constructions** hors annexes isolées doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer sur une longueur maximum de 8,50m.
- selon la configuration de la parcelle, un recul de 5 mètres de l'accès automobile, par rapport à l'alignement, pourra être autorisé, selon un trapèze de 2,5m par 10m.

(...)

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Règles générales

1-En zone UA, hors secteur UAp :

a) **Les nouvelles constructions** hors annexes isolées doivent être édifiées :

- En limite séparative, d'orientation Nord.
- Un retrait est autorisé en cas d'impossibilité liée à une construction existante sur la parcelle voisine. Dans ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait maximum de quatre mètres.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone UA APRÈS modification :

Caractère de la zone

La zone UA correspond aux espaces urbains agglomérés qui se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et où s'intercalent des constructions plus récentes de type pavillonnaire. Le long des rues orientées nord-sud, les constructions traditionnelles sont implantées dans une orientation globalement perpendiculaire à la voie, étirant leur façade sud, et en limite du domaine public. Au côté de l'habitat, ces secteurs pourront accueillir des équipements, services et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat et le caractère des lieux.

Elle comprend :

- un secteur **UAp** correspond au secteur constitué autour du Prieuré.
- un secteur **UAcp** où le commerce est autorisé sous conditions

L'ensemble de la zone UA, du secteur **UAcp** et du secteur UAp est raccordé ou raccordable au réseau public d'assainissement.

Une partie de la zone UA est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne. Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sanne est présenté en annexe n°5-1.

Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet, à l'exception des secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ En zone UA et dans le secteur UAp :

- Les nouvelles constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination de l'activité industrielle,
- **Les commerces à l'exception de ceux mentionnés en article UA2**
- L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures

(...)

ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

▪ En UA et dans l'ensemble des secteurs sont admis :

- Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, à condition qu'elles ne figurent pas à l'article 1, notamment :
 - les constructions à destination de l'habitation et leurs annexes,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - la reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les constructions à destination **de commerce**, d'artisanat, de bureaux, aux conditions suivantes :
 - pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
 - Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Les bâtiments annexes isolés des occupations désignées ci-dessus.
- **En zone UA et en secteur UAp uniquement l'extension des constructions à destination de commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 est admise dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et dans la limite de 300 m² de surface de vente au total (existant et extension)**

▪ **En secteur UAcp uniquement sont admis :**

- l'extension des constructions à destination de commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 dans la limite de 300 m² de surface de vente au total (existant et extension)
- les commerces dans la limite de 300 m² de surface de vente

(...)

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1-En zone UA et en secteur UAcp, hors secteur UAp :

a) Les **nouvelles constructions** hors annexes isolées doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer sur une longueur maximum de 8,50m.
- selon la configuration de la parcelle, un recul de 5 mètres de l'accès automobile, par rapport à l'alignement, pourra être autorisé, selon un trapèze de 2,5m par 10m.

(...)

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Règles générales

1-En zone UA et en secteur UAcp, hors secteur UAp :

b) **Les nouvelles constructions** hors annexes isolées doivent être édifiées :

- En limite séparative, d'orientation Nord.
- Un retrait est autorisé en cas d'impossibilité liée à une construction existante sur la parcelle voisine. Dans ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait maximum de quatre mètres.

(...)

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

Caractère de la zone

La zone UB englobe les tissus bâtis mixtes, dans lesquels l'habitat est prédominant, correspondant aux extensions progressives de la ville.

- Les secteurs **UB1, UB2 et UB3** délimitent des secteurs aux règles de hauteur adaptées au contexte topographique.
- Le secteur **UBe** est à vocation d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

L'ensemble de la zone UB et des secteurs UB1, UB2, UB3 et UBe est raccordé ou raccordable au réseau public d'assainissement.

Une partie de la zone UB est concernée :

- par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières en matière d'urbanisme.
- par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes (annexe 5-4).
- par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** du Rhône et de la Saône. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Saône est présenté en annexe n°5-1.
- par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** de Roussillon – Salaise sur Saône. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes

d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne est présenté en annexe n°5-1.

Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ EN ZONES DE DANGER LIEES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIERES DANGEREUSES indiquées au document graphique :

- Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.
- En plus, pour les canalisations de transport de gaz :
 - Dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes,
 - Dans les zones d'effets létaux (PEL) ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1ère à 3ème catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.

▪ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHONE ET DE LA SANNE.

- Dans les secteurs compris dans le PPRI, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.

▪ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.

- Dans les secteurs compris dans le PPRT, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.

▪ DANS LES SECTEURS UB1, UB2 ET UB3 :

- Les nouvelles constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination de l'activité industrielle,
- L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- En plus, dans le secteur UBe uniquement : les constructions à destination de l'habitation, leurs annexes et dépendances non nécessaires aux équipements autorisés.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

▪ EN ZONES DE DANGER LIEES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIERES DANGEREUSES indiqués au document graphique :

Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être soumises à conditions spéciales les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.

▪ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHONE ET DE LA SANNE.

Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sanne présenté en annexe n°5-1.

▪ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.

Les règles du PPRT Roussillon – Salaise sur Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne présenté en annexe n°5-1.

▪ **DANS LES DIFFERENTS SECTEURS :**

SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFERENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNES

Secteurs UB1, UB2 et UB3

- Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone :
 - les constructions à destination de l'habitation et leurs annexes,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux, aux conditions suivantes :
 - pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
 - Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

(...)

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 mètre, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

2 - Règles générales

En UB3

- Les constructions, les extensions ou adjonctions aux constructions peuvent être implantées :
 - jusqu'à une limite séparative avec une hauteur maximale de 7 mètres,
 - ou à 3 mètres minimum de la limite séparative.
- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante

En UB2 et UB1

- Les constructions, les extensions ou adjonctions aux constructions peuvent être implantées :
 - jusqu'à une limite séparative avec une hauteur maximale de 7 mètres,
 - ou à 5 mètres minimum de la limite séparative.
- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante

(...)

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - Règle

En UB1 :

- La hauteur maximum d'une construction est de 13 mètres au faîtage (soit R+3+combles aménageables ou R+4toit terrasse). En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 11 mètres à l'acrotère.

- La hauteur maximale est de 7 mètres sur limite séparative
 - En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante.
 - La limitation de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- (...)

Extrait du règlement écrit de la zone UB APRÈS modification :

Caractère de la zone

La zone UB englobe les tissus bâtis mixtes, dans lesquels l'habitat est prédominant, correspondant aux extensions progressives de la ville.

- Les secteurs UB1, UB2 et UB3 délimitent des secteurs aux règles de hauteur adaptées au contexte topographique.
- **Le secteur UB1s délimite un secteur aux règles de hauteur adaptées au contexte topographique et où le commerce est autorisé sous conditions**
- Le secteur UBe est à vocation d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

L'ensemble de la zone UB et des secteurs UB1, UB1s, UB2, UB3 et UBe est raccordé ou raccordable au réseau public d'assainissement.

Une partie de la zone UB est concernée :

- par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour des canalisations de transport de matières dangereuses assorties de contraintes particulières en matière d'urbanisme.
- par le périmètre d'isolement acoustique lié au classement des infrastructures bruyantes (annexe 5-4).
- par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Saône. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Saône est présenté en annexe n°5-1.
- par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de Roussillon – Salaise sur Saône. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Saône est présenté en annexe n°5-1.

Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

■ EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiquées au document graphique :

- Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.
- En plus, pour les canalisations de transport de gaz :
 - Dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes,
 - Dans les zones d'effets létaux (PEL) ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1ère à 3ème catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.

■ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHONE ET DE LA SANNE.

- **Dans les secteurs compris dans le PPRI**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.

■ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.

- **Dans les secteurs compris dans le PPRT**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.

▪ **DANS LES SECTEURS UB1, UB1s, UB2 ET UB3 :**

- Les nouvelles constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination de l'activité industrielle,
- **Les commerces à l'exception de ceux mentionnés en article UB2**
- L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- **En plus, dans le secteur UBe uniquement :** les constructions à destination de l'habitation, leurs annexes et dépendances non nécessaires aux équipements autorisés.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

▪ **EN ZONES DE DANGER LIEES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIERES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**

Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être soumises à conditions spéciales les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.

▪ **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHONE ET DE LA SANNE.**

Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sanne présenté en annexe n°5-1.

▪ **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**

Les règles du PPRT Roussillon – Salaise sur Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne présenté en annexe n°5-1.

▪ **DANS LES DIFFERENTS SECTEURS :**

SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFERENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNES

▪ **Secteurs UB1, UB1s, UB2 et UB3**

- Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone :
 - les constructions à destination de l'habitation et leurs annexes,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination ~~de commerce~~, d'artisanat, de bureaux, aux conditions suivantes :
 - pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
 - Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

▪ **En secteurs UB1, UB2 et UB3 uniquement** l'extension des constructions à destination de commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 est admise dans

la limite de 20% de la surface de plancher existante et dans la limite de 300 m² de surface de vente au total (existant et extension)

▪ **En secteur UB1s uniquement sont admis :**

- l'extension des constructions à destination de commerce existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 dans la limite de 300 m² de surface de vente au total (existant et extension)
- les commerces en lien avec la santé et les services à la personne dans la limite de 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher)

(...)

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 mètre, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

2 - Règles générales

En UB3

- Les constructions, les extensions ou adjonctions aux constructions peuvent être implantées :
 - jusqu'à une limite séparative avec une hauteur maximale de 7 mètres,
 - ou à 3 mètres minimum de la limite séparative.
- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante

En UB2, ~~et~~ UB1 et UB1s

- Les constructions, les extensions ou adjonctions aux constructions peuvent être implantées :
 - jusqu'à une limite séparative avec une hauteur maximale de 7 mètres,
 - ou à 5 mètres minimum de la limite séparative.
- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante

(...)

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - Règle

En UB1 **et** UB1s :

- La hauteur maximum d'une construction est de 13 mètres au faîtage (soit R+3+combles aménageables ou R+4toit terrasse). En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 11 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale est de 7 mètres sur limite séparative
- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante.
- La limitation de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone UX en vigueur AVANT modification

Caractère de la zone

La zone UX est destinée à l'implantation d'activités commerciales, hôtelières, artisanales, industrielles et de service.

L'ensemble de la zone est raccordé ou raccordable au réseau public d'assainissement.

Elle comprend :

- Un secteur UXs, concerné par le PPRI du Rhône et de la Sanne, le passage de canalisations souterraines de transport de matières dangereuses et la présence de ligne moyenne tension. Ce secteur est destiné uniquement à accueillir des entrepôts liés directement au stockage des produits de bâtiments artisanaux.

(...)

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ EN ZONES DE DANGER LIEES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIERES DANGEREUSES indiqués au document graphique :

- Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.

▪ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHONE ET DE LA SANNE.

- Dans les secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5 – 1 du PLU.

▪ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.

- Dans les secteurs compris dans le PPRT, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.

▪ EN PLUS, DANS LA ZONE UX :

- Les constructions à destination de l'habitation non destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire.
- Les constructions à destination des activités agricoles et forestières.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures, excepté les aires de stockage et de dépôt liées à l'activité.

▪ DANS LE SECTEUR UXs UNIQUEMENT :

- Les constructions à destination de l'habitation,
- Les constructions à destination des activités agricoles et forestières,
- Les commerces, hôtels, restaurants,
- Les halls d'exposition et surfaces de vente,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les installations et bâtiments d'activités excepté ceux conditionnés à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.

Article UX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

▪ EN ZONES DE DANGER LIEES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIERES DANGEREUSES indiqués au document graphique :

Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être soumises à conditions spéciales les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.

▪ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHONE ET DE LA SANNE.

Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé présenté en annexe n°5-1.

▪ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.

Les règles du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne présenté en annexe n°5-1.

▪ **DANS LA ZONE UX :**

SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFERENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNES

- Les établissements, les dépôts et les installations soumises à déclaration et à enregistrement, au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sous réserve que les phénomènes dangereux engendrés par les installations (ou liés aux procédés d'exploitation des installations) n'entraînent pas de servitudes d'utilité publique en dehors des limites de propriété et n'aggravent pas les phénomènes dangereux des installations existantes (prise en compte des effets domino).
- Les bâtiments d'activités à vocation artisanales ou à fonction d'entrepôts.
- Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.
- Les constructions à destination d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition :
 - qu'elles soient incorporées au volume du bâtiment d'activité,
 - que leur surface ne dépasse pas 25 % de la surface affectée à l'activité ; le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
 - que la surface de plancher ne dépasse pas 80 m².
- Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone,
- La construction ou l'extension de commerces,
- Les hôtels, les restaurants,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dans les emprises de la voie ferrée uniquement**, les constructions et les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone UX APRÈS modification :

Caractère de la zone

La zone UX est destinée à l'implantation d'activités commerciales, hôtelières, artisanales, industrielles et de service.

L'ensemble de la zone est raccordé ou raccordable au réseau public d'assainissement.

Elle comprend :

- Un secteur **UXs**, concerné par le PPRI du Rhône et de la Sanne, le passage de canalisations souterraines de transport de matières dangereuses et la présence de ligne moyenne tension. Ce secteur est destiné uniquement à accueillir des entrepôts liés directement au stockage des produits de bâtiments artisanaux.
- Des secteurs **UXcp et UXci** où le commerce est autorisé sous conditions

(...)

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ **EN ZONES DE DANGER LIEES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIERES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**

- Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.

▪ **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**

- Dans les secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5 – 1 du PLU.

▪ **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**

- Dans les secteurs compris dans le PPRT, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.

▪ **EN PLUS, DANS LA ZONE UX :**

- Les constructions à destination de l'habitation non destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire.
- Les constructions à destination des activités agricoles et forestières.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures, excepté les aires de stockage et de dépôt liées à l'activité.
- Les commerces à l'exception de ceux mentionnés en article UX2.

▪ **DANS LE SECTEUR UX5 UNIQUEMENT :**

- Les constructions à destination de l'habitation,
- Les constructions à destination des activités agricoles et forestières,
- Les commerces, hôtels, restaurants,
- Les halls d'exposition et surfaces de vente,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les installations et bâtiments d'activités excepté ceux conditionnés à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.

Article UX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

▪ **EN ZONES DE DANGER LIEES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIERES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**

Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être soumises à conditions spéciales les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.

▪ **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHONE ET DE LA SANNE.**

Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé présenté en annexe n°5-1.

▪ **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**

Les règles du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne présenté en annexe n°5-1.

▪ **DANS LA ZONE UX (y compris les secteurs UXcp et UXci) :**

SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFERENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNES

- Les établissements, les dépôts et les installations soumises à déclaration et à enregistrement, au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sous réserve que les phénomènes dangereux engendrés par les installations (ou liés aux procédés d'exploitation des installations) n'entraînent pas de servitudes d'utilité publique en dehors des limites de propriété et n'aggravent pas les phénomènes dangereux des installations existantes (prise en compte des effets domino).
- Les bâtiments d'activités à vocation artisanales ou à fonction d'entrepôts.
- Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.

- Les constructions à destination d’habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition :
 - qu’elles soient incorporées au volume du bâtiment d’activité,
 - que leur surface ne dépasse pas 25 % de la surface affectée à l’activité ; le permis de construire pourra être refusé si l’activité n’est pas déjà installée sur la zone.
 - que la surface de plancher ne dépasse pas 80 m².
- Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone,
- ~~La construction ou l’extension de commerces,~~
- Les hôtels, les restaurants,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.
- **Dans les emprises de la voie ferrée uniquement**, les constructions et les équipements d’infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l’exploitation, l’entretien, la rénovation, l’extension ou la construction d’installations techniques spécifiques nécessaires à l’activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d’habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l’infrastructure ferroviaire.
- **En zone UX uniquement** (hors secteurs UXcp et UXci) **sous condition de la prise en compte des différents risques pour les secteurs concernés** : l’extension des constructions à destination de commerces existants à la date d’approbation de la modification simplifiée n°3 est admise dans la limite de 20% de la surface de plancher existante
- **En secteur UXcp uniquement sont admis :**
SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFERENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNES
 - l’extension des constructions à destination de commerce existants à la date d’approbation de la modification simplifiée n°3 dans la limite de 300 m² de surface de vente au total (existant et extension)
 - les commerces dans la limite de 300 m² de surface de vente
- **En secteur UXci uniquement sont admis :**
SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFERENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNES
 - l’extension des constructions à destination de commerces existants à la date d’approbation de la modification simplifiée n°3 dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante
 - Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente et de moins de 4 000 m² de surface de vente

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone UY en vigueur AVANT modification :**Article UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

(...)

EN PLUS, DANS LA ZONE UY ET LE SECTEUR UY_{CNR} :**SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFÉRENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNÉS**

- les établissements nouveaux recevant du public non liés directement à l’activité de la ZIP,
- les constructions à destination d’habitation non nécessaires aux activités de la ZIP,
- les exploitations agricoles et forestières,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures :
 - excepté les aires de stockage et de dépôt liées aux activités présentes,
 - sauf si l’activité est règlementée au titre de la réglementation des Installations Classées pour la protection de l’Environnement.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone UY APRÈS modification :**Article UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

(...)

EN PLUS, DANS LA ZONE UY ET LE SECTEUR UY_{CNR} :***SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFÉRENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNÉS***

- les établissements nouveaux recevant du public non liés directement à l'activité de la ZIP,
- les constructions à destination d'habitation non nécessaires aux activités de la ZIP,
- les exploitations agricoles et forestières,
- **les commerces**
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures :
 - excepté les aires de stockage et de dépôt liées aux activités présentes,
 - sauf si l'activité est règlementée au titre de la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone UE en vigueur AVANT modification :**Caractère de la zone**

La zone UE est une zone destinée aux activités économiques et commerciales.

Le secteur **UEj** correspond à la zone artisanale des Justices, en limite avec la commune de Chanas.

L'ensemble de la zone UE et du secteur UEj est raccordé ou raccordable au réseau public d'assainissement.

(...)

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à destination de l'habitat, non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire,
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

Article UE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES***Sont admis sous conditions :***

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux d'extension des réseaux et d'équipements publics nécessaires seront exécutés
- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone, les surfaces résiduelles faisant l'objet d'un examen particulier.
- Les constructions à destination d'activité, d'entrepôt y compris les installations classées soumises à déclaration, les constructions artisanales et commerciales ainsi que les halls d'exposition et de vente.
- Les constructions à destination d'habitation, à condition :
 - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
 - d'être intégrées au volume des constructions à destination d'activités.
 - d'avoir une surface de plancher maximum de 80 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les hôtels, les restaurants,
- Les bureaux,

- Les équipements collectifs de loisirs recevant du public.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

(...)

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de l'autoroute A7 :

- En secteur UEj : la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 40 mètres.

Le long de la RN7 :

- En zone UE : la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 50 mètres.
- En secteur UEj : la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 25 mètres.

Voies internes :

- En secteur UEj : les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des voies internes à l'opération.

Le long de la voie ferrée, la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 20 mètres pour l'ensemble de la zone.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone UE APRÈS modification :

Caractère de la zone

La zone UE correspond à une zone destinée aux activités économiques **et commerciales**.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Un secteur UEci et un secteur UEjci où le commerce est autorisé sous conditions.

Les secteurs **UEj et UEjci** correspondent à la zone artisanale des Justices, en limite avec la commune de Chanas.

L'ensemble de la zone UE et ~~les~~ **du** secteurs **UEci, UEj et UEjci** ~~est-sont~~ raccordés ou raccordables au réseau public d'assainissement.

(...)

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à destination de l'habitat, non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire,
- **Les commerces à l'exception de ceux mentionnés en article UE2**
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

Article UE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions :

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux d'extension des réseaux et d'équipements publics nécessaires seront exécutés
- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone, les surfaces résiduelles faisant l'objet d'un examen particulier.

- Les constructions à destination d'activité, d'entrepôt y compris les installations classées soumises à déclaration, les constructions artisanales et commerciales ainsi que les halls d'exposition et de vente.
- **L'extension des constructions à destination de commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante**
- Les constructions à destination d'habitation, à condition :
 - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
 - d'être intégrées au volume des constructions à destination d'activités.
 - d'avoir une surface de plancher maximum de 80 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les hôtels, les restaurants,
- Les bureaux,
- Les équipements collectifs de loisirs recevant du public.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

En secteurs UEci et UEjci uniquement sont admis :

- L'extension des constructions à destination de commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente et de moins de 4 000 m² de surface de vente

(...)

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de l'autoroute A7 :

- En secteur UEj **et en secteur UEjci** : la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 40 mètres.

Le long de la RN7 :

- En ~~zone UE~~ secteur UEci : la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 50 mètres.
- En secteur UEj **et en secteur UEjci** : la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 25 mètres.

Voies internes :

- En secteur UEj **et en secteur UEjci** : les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des voies internes à l'opération.

Le long de la voie ferrée, la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 20 mètres pour l'ensemble de la zone.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

(...)

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

ARTICLE AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les entrepôts,
- Les constructions à destination d'activités industrielles,

- L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

(...)

ARTICLE AUb 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

2 - Conditions particulières :

(...)

c) Les constructions et installations à destination d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux ou d'entrepôt en complément d'une activité, aux conditions suivantes :

- à condition qu'elles s'inscrivent dans les opérations d'ensemble admises à l'alinéa a),
- à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques,
- pour les activités commerciales ou parties à usage commercial des activités artisanales, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m².
- Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone AUb APRÈS modification :

La modification est identique en zones AU, 1AUE et 1AUn

ARTICLE AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les entrepôts,
- Les constructions à destination d'activités industrielles,
- **Les commerces**
- L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

(...)

ARTICLE AUb 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

2 - Conditions particulières :

(...)

c) Les constructions et installations à destination ~~d'activité commerciale~~, d'artisanat, de bureaux ou d'entrepôt en complément d'une activité, aux conditions suivantes :

- à condition qu'elles s'inscrivent dans les opérations d'ensemble admises à l'alinéa a),
- à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que sonores,

- olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques,
- pour les activités commerciales ou parties à usage commercial des activités artisanales, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m².
 - Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone 1AUX en vigueur AVANT modification :

ARTICLE 1AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :

– Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.

▪ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.

– Dans les secteurs compris dans le PPRI, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.

▪ DANS LA ZONE 1AUX :

– Les constructions à destination :

- De l'exploitation agricole et forestière,
- De l'habitation, excepté celles mentionnées à l'art. 1AUX 2

– Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,

– Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.

Article 1AUX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ci-dessous sont autorisées sous la condition que le lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur soit réalisé.

▪ EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :

– Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être soumises à conditions spéciales les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.

▪ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.

– Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sanne présenté en annexe n°5-1.

▪ DANS LA ZONE 1AUX :

– Les établissements, les dépôts et les installations sous réserve que les phénomènes dangereux engendrés par les installations (ou liés aux procédés d'exploitation des installations) n'entraînent pas de servitudes d'utilités publiques en dehors des limites de propriété et n'aggravent pas les phénomènes dangereux des installations existantes (prise en compte des effets domino).

– Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.

– Les constructions à destination d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition :

- qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
- que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité ; le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.

- que la surface de plancher ne dépasse pas 80 m².
- Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone.
- La construction ou l’extension de commerces.
- Les hôtels, les restaurants
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.
- **Dans les emprises de la voie ferrée uniquement**, les constructions et les équipements d’infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l’exploitation, l’entretien, la rénovation, l’extension ou la construction d’installations techniques spécifiques nécessaires à l’activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d’habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l’infrastructure ferroviaire.

Extrait du règlement écrit de la zone 1AUX APRÈS modification :

ARTICLE 1AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ **EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**

- Au titre de l’article R.123-11b, peuvent être interdites les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.

▪ **DANS L’EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**

- **Dans les secteurs compris dans le PPRI**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l’annexe 5-1 du PLU.

▪ **DANS LA ZONE 1AUX :**

- Les constructions à destination :
 - De l’exploitation agricole et forestière,
 - De l’habitation, excepté celles mentionnées à l’art. 1AUX 2
- **Les commerces à l’exception de ceux mentionnés en article 1AUX2**
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.

Article 1AUX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ci-dessous sont autorisées sous la condition que le lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur soit réalisé.

▪ **EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**

- Au titre de l’article R.123-11b, peuvent être soumises à conditions spéciales les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.

▪ **DANS L’EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**

- Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d’occupation et d’utilisation du sol au titre des Servitudes d’Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sanne présenté en annexe n°5-1.

▪ **DANS LA ZONE 1AUX :**

- Les établissements, les dépôts et les installations sous réserve que les phénomènes dangereux engendrés par les installations (ou liés aux procédés d’exploitation des installations) n’entraînent pas de servitudes d’utilités publiques en dehors des limites de propriété et n’aggravent pas les phénomènes dangereux des installations existantes (prise en compte des effets domino).

- Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.
- Les constructions à destination d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition :
 - qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
 - que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité ; le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
 - que la surface de plancher ne dépasse pas 80 m².
- Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone.
- ~~La construction ou l'extension de commerces.~~
- ~~L'extension des constructions à destination de commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 est admise dans la limite de 20% de la surface de plancher existante~~
- Les hôtels, les restaurants
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dans les emprises de la voie ferrée uniquement**, les constructions et les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

2.3 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La mise en compatibilité du PLU pour réglementer les commerces conformément au Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019, ne remet pas en cause les orientations générales du PADD.

L'ensemble des modifications énoncées ci-dessus répondent au projet communal de favoriser le développement économique (orientation n°2).

D'une part, le projet de modification simplifiée n°3 répond pleinement à l'objectif de « *dynamiser le tissu commercial de proximité en maintenant et développant les commerces et services dans le centre* ». En effet, le commerce de proximité est désormais autorisé dans les secteurs de centralité uniquement, c'est-à-dire dans les secteurs indicés « cp » au projet de PLU modifié. Un secteur UB1s est également créé afin d'autoriser les commerces en lien avec la santé et les services à la personne dans un quartier en pleine mutation autour des rues du 19 mars 1962 et Georges Braque. Dans les autres zones, seule l'extension des commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU est autorisée.

D'autre part, la création de secteurs indicés « ci » au projet de modification permet de réglementer les commerces dits d'importance répondant à des achats occasionnels ou exceptionnels. Ces secteurs se situent au niveau des zones d'activités économiques du Jonchain et de Green 7, c'est-à-dire le long de la RN7 et répondent ainsi à l'objectif du PADD de « *le long de la RN7 : poursuivre l'accueil d'activités économiques, commerciales dans la continuité de l'existant, dans le respect du PPRT et des autres Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui s'imposent.* »

Les corrections apportées au règlement écrit et graphiques visent à assurer la compatibilité du PLU de Salaise-sur-Sanne avec le Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019.

Par une définition plus précise des centralités du territoire (secteurs UAcp et UXcp), l'identification d'un secteur en pleine mutation (UB1s) et une réglementation adéquate pour les deux secteurs d'implantation périphérique (secteurs UXci, UEci et UEjci), le projet de modification simplifiée répond à l'orientation du DOO du Scot des Rives du Rhône d'équilibrer et stabiliser l'offre commerciale.

3. LA MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

3.1 EXPOSÉ DES MOTIFS

Le PLU en vigueur a défini des emplacements réservés et servitudes afin de créer des cheminements ou des ouvrages publics, créer des espaces verts à vocation publique, localiser la réalisation de futurs équipements publics et enfin atteindre les objectifs de mixité sociale.

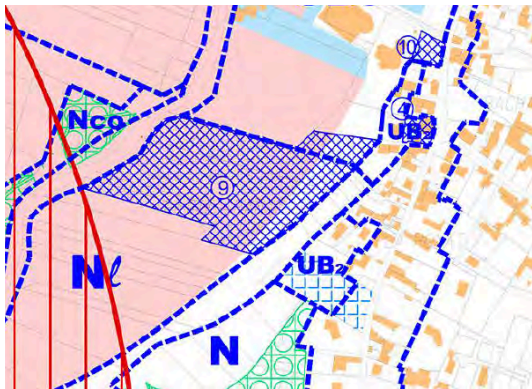
12 emplacements réservés ont ainsi été créés et concernent :

- La création des cheminements piétons entre différents quartiers afin de retisser des liens et de désenclaver les lotissements : entre la rue Richard Wagner et la rue de Bramafan (ER12),
- L'élargissement et le réaménagement de certains accès, dans le cadre du développement de l'habitat :
 - Aménagement du carrefour/voirie - rue du prieuré/chemin du moulin (ER1) pour sécuriser le carrefour sur des rues aux gabarits étroits,
 - Aménagement du carrefour/voirie - vers le carrefour « Giraud » (ER2) pour sécuriser l'accès sur la RN7 ; L'aménagement de ce carrefour impacte la RD51 et nécessitera l'association du Conseil Général.
 - Aménagement du croisement impasse de la Bruyère/rue auguste Delaune pour sécuriser l'accès sur la rue A. Delaune et améliorer la visibilité (ER4)
 - Aménagement de la rue Vaillant Couturier (ER5) pour sécuriser les déplacements modes doux,
 - Aménagement de carrefour/voirie - rue du Lac Jacob pour réaliser un accès aux terrains à l'arrière (ER6)
- Aménagement d'accès, dans le cadre du développement de l'activité :
 - Aménagement d'une voie dans la zone 1AUX de la gare - (ER7)
- L'aménagement le long de l'A7 pour réduire les nuisances sonores :
 - Mise en œuvre de protection acoustique (ER3) ; cet emplacement réservé ne s'étend pas sur toute la longueur de l'A7 car la commune est propriétaire des terrains en amont et en aval.
- La nécessité de prévoir l'extension des équipements, en cohérence avec l'orientation 1 du PADD :
 - Extension des équipements et aménagements sportifs à Joliot Curie (ER8)
 - Aménagements sportifs et de loisirs à Joseph Plat (ER9)
 - Extension des équipements scolaires, rue Auguste Delaune (ER10)
 - Équipements et aménagements publics (ER11)
 - Création d'équipement rue du 19 mars 1962 (A)

1 emplacement réserve pour mixité sociale a été créé pour mettre en œuvre les objectifs de mixité sociale. Cet emplacement réservé est supprimé par la présente modification simplifiée (Cf. partie sur la mixité sociale).

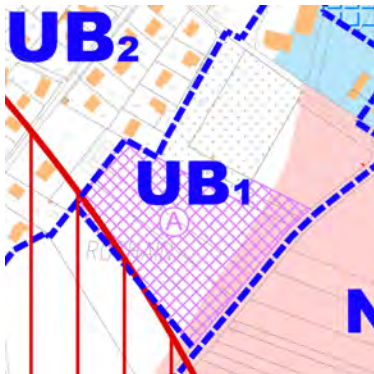
La commune souhaite profiter de la présente modification simplifiée pour mettre à jour ses emplacements réservés et supprimer ceux ayant déjà fait l'objet d'acquisition c'est-à-dire :

- l'ER9 dédié à l'aménagement sportifs et de loisirs au niveau du stade Robert Mazaud : la commune est désormais propriétaire du tènement et a réalisé l'aménagement d'un terrain de sport



Source : googlemaps

- La création d'équipement rue du 19 mars 1962 (A) : la commune a acquis le tènement qui permettra de créer une salle polyvalente au Sud du cimetière. Cette salle polyvalente remplacera à terme le foyer Laurent Bouvier.

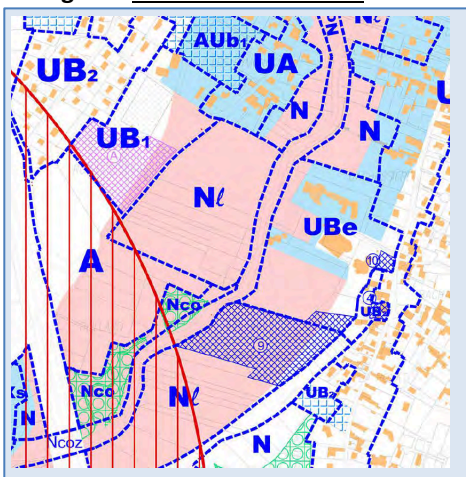


Source : googlemaps

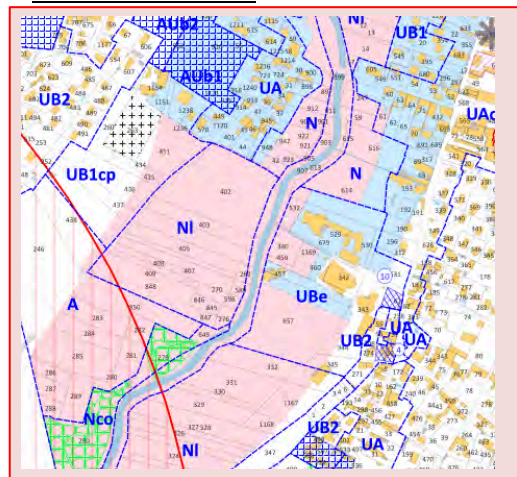
- Il convient donc par modification simplifiée de supprimer les emplacements réservés inscrits sur les documents graphiques (pièce 4A1, 4B1 et 4B2) et de modifier les tableaux des emplacements réservés inscrits sur le document graphique (pièce 4A1).

3.2 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

Extrait du document graphique (Pièce 4A1) en vigueur **AVANT** modification :



Extrait du document graphique (Pièce 4A1) **APRÈS** modification :



Descriptif des servitudes d'urbanisme particulières :

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE VOIRIE (article L.123-1-5, 8°)

n° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire
1	Aménagement de carrefour – Rue du préau/Chemin du moulin	Commune
2	Aménagement de carrefour – vers carrefour « GRAUD »	Commune
3	Protection acoustique et aménagement sur Autoroute A7 – rue Louis Sallant	Commune
4	Aménagement du carrefour Impasse de la Bruyère / Rue Auguste Delaune	Commune
5	Aménagement de voirie – Rue V. Couturier	Commune
6	Aménagement de voirie – rue Lac Jacob	Commune
7	Aménagement de voirie vers la rue Pierre Sénard	Commune

LISTE DES EMPLACEMENTS AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS (article L.123-1-5, 8°)

n° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire
8	Extension des équipements et aménagements sportifs - Joliot-Curie	Commune
9	Aménagement sportifs et de loisirs - Joseph Piat	Commune
10	Extension des équipements scolaires - Rue Auguste Delaune	Commune
11	Équipements et aménagement publics	Commune

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES (article L.123-1-5, 8°)

n° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire
12	Chemin entre la rue Richard Wagner et la Rue de Branslan	Commune

LISTE DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES POUR LES ÉQUIPEMENTS (article L.123-2c)

n° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire
A	Création d'équipements rue du 19 mars 1962	Commune

Descriptif des servitudes d'urbanisme particulières :

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE VOIRIE (article L.123-1-5, 8°)

n° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire
1	Aménagement de carrefour – Rue du préau/Chemin du moulin	Commune
2	Aménagement de carrefour – vers carrefour « GRAUD »	Commune
3	Protection acoustique et aménagement sur Autoroute A7 – rue Louis Sallant	Commune
4	Aménagement du carrefour Impasse de la Bruyère / Rue Auguste Delaune	Commune
5	Aménagement de voirie – Rue V. Couturier	Commune
6	Aménagement de voirie – rue Lac Jacob	Commune
7	Aménagement de voirie vers la rue Pierre Sénard	Commune

LISTE DES EMPLACEMENTS AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS (article L.123-1-5, 8°)

n° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire
8	Extension des équipements et aménagements sportifs - Joliot Curie	Commune
10	Extension des équipements scolaires - rue Auguste Delaune	Commune
11	Équipements et aménagement publics	Commune

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES (article L.123-1-5, 8°)

n° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire
12	Chemin entre la rue Richard Wagner et la Rue de Branslan	Commune

3.3 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La suppression des emplacements réservés est sans impact sur la compatibilité avec le PADD et les documents supra-communaux.

Les parcelles supports des emplacements réservés n°9 et n°A ont fait l'objet d'acquisitions par la collectivité. La modification simplifiée consiste uniquement à mettre à jour la liste des emplacements réservés sur le plan de zonage afin notamment d'améliorer sa lisibilité.

Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le 04/12/2023



ID : 038-200085751-20231127-D_2023_306-DE

4. LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.1 EXPOSÉ DES MOTIFS ET PIÈCES MODIFIÉES

4.1.1 Objectif

Le PLU de Salaise-sur-Sanne comprend 12 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Clos Decoeur
- Les Eymonots
- Route d'Agnin
- Montain
- Les Fontanes
- Lieu-dit La Poyat
- Rue Louis Saillant
- Lieu-dit La Gare
- Les Neves
- Green 7® nord
- Lieu-dit Perrier
- Zone industrialo-portuaire

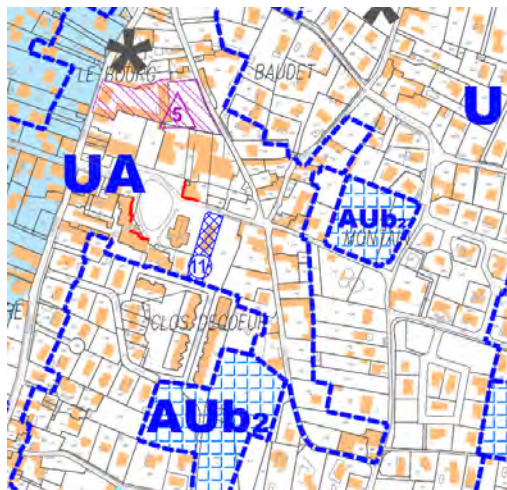
A ce jour, beaucoup d'OAP inscrites au PLU ne trouvent pas de débouché opérationnel. Les motifs sont multiples : la rétention foncière, la multiplicité des propriétaires, des orientations d'aménagement parfois irréalisables, ...

La commune souhaite adapter les OAP intitulées « Montain » et « Les Fontanes » pour améliorer leur faisabilité technique et opérationnelle.

4.1.2 L'OAP « Montain »

L'OAP « Montain » couvre un tènement de 6 000 m² au PLU en vigueur, situé à l'Est du centre-ville, à l'angle des rues Avit Nicolas et rue des Fontanes. Il se situe à proximité immédiate des équipements, commerces et services du centre-ville.

Le tènement est classé en zone AUB2 au PLU en vigueur.



Extrait du PLU en vigueur et orthophoto de 2020 du syndicat mixte des Rives du Rhône

Le site est directement accessible par les rues Avit Nicolas et des Fontanes. Il est actuellement occupé par des terres labourées. Il n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique.

Suite à des études de faisabilité, la commune souhaite modifier l'OAP en vigueur sur les points suivants :

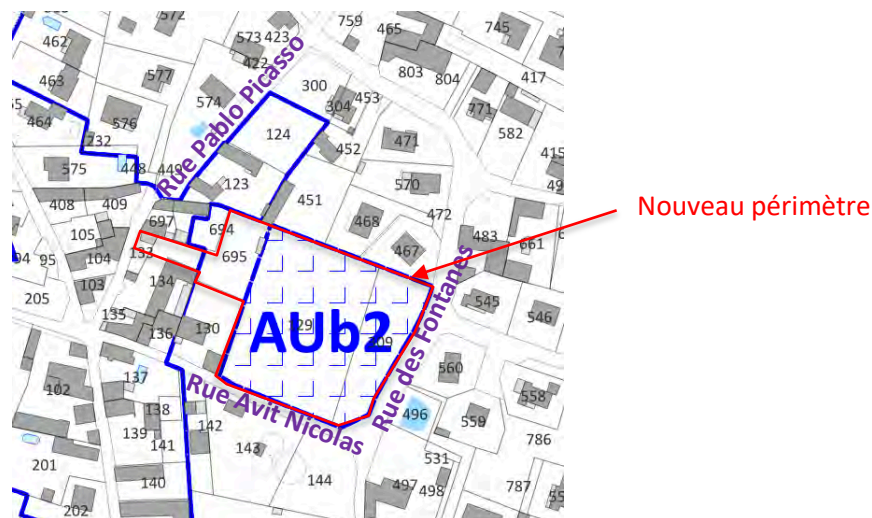
- **Le périmètre de l'OAP et les accès**

Le périmètre doit être adapté afin d'intégrer la parcelle n°AK695 et une partie des parcelles AK133 et AK134. En effet, l'accès par la rue des Fontanes à l'est de l'opération, inscrit dans l'OAP en vigueur, n'est pas réalisable : le dénivelé sur une pente de plus de 5 % pour rejoindre la rue des Fontanes ne permet pas d'accéder facilement sur cette voie.

Afin d'améliorer la sécurité des sorties tout en conservant l'esprit de l'OAP initiale avec une voirie traversante et non en impasse, il convient de conserver l'accès rue Avit Nicolas et de créer un nouvel accès sur la rue Pablo Picasso en intégrant donc 3 parcelles supplémentaires (AK 133, 134 et 695).

Ce nouveau périmètre de 7 025 m² permettra donc de créer des accès sécurisés au futur quartier : entrée par la rue Avit Nicolas et sortie sur la rue Pablo Picasso.

La modification simplifiée peut intégrer la rectification du périmètre qui a pour fondement l'intérêt général de la mise en sécurité des débouchés de ce programme. L'OAP « Montain » sera désormais classée en zone UA, UB2 et Aub2.



- **La programmation**

L'OAP en vigueur prévoit 30 logements. Sur le nouveau périmètre proposé d'environ 7 000 m², la commune souhaite accueillir 38 logements. La densité initiale est maintenue autour de 50 logements à l'hectare.

- **Le parti d'aménagement retenu**

Afin de s'intégrer à son environnement immédiat et de s'inscrire dans les hauteurs présentes alentours, l'OAP en vigueur préconise un échelonnage des hauteurs :

- de R+2+c sur la partie Ouest-point bas. Ce secteur s'inscrit également dans la continuité du bâti ancien dense et traditionnellement plus haut que les constructions pavillonnaires.
- à R+1+C sur la partie Est. Ce secteur légèrement plus haut s'inscrit davantage dans un secteur pavillonnaire.

La modification simplifiée vient adapter le projet au regard des nouvelles circulations prévues. Le nouveau projet doit poursuivre cet objectif d'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat. Au plus proche du centre-ville, des logements de type intermédiaires en R+1 + attique seront implantés, rappelant la typologie des habitations anciennes (maisons de ville). Plus à l'Est, du côté de la rue des Fontanes, des petits collectifs de type R+2 + attique seront prévus (contre R+1 + comble dans l'OAP actuelle). Au regard de la pente du terrain et de l'implantation des bâtiments exigés dans

cette pente, la hauteur en R+2 + attique ne sera visible que depuis l'Ouest du périmètre et ne gênera pas les habitations existantes de type pavillonnaire dont la majorité sont d'ailleurs implantées derrière des murs en pierre accompagnés de végétation.

Enfin, un vaste espace vert commun sera aménagé à l'entrée du site en contrebas.

Cette organisation permet d'utiliser la pente du terrain naturel pour réaliser la majorité des stationnements en sous-sol (désimperméabilisation, économies de voiries, présence d'espaces verts, etc.).

Si le front bâti exigé dans le cadre de l'OAP en vigueur est maintenu sur la rue Avit Nicolas, il se situera en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. Ainsi, un bâtiment secondaire (de type abri/kiosque) pourra être créé en lien avec l'espace vert. Ce front bâti est compatible avec le règlement écrit qui prévoit que « *rue Avit Nicolas, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres maximum par rapport aux limites de l'emprise publique de la voie.* »

A noter que les éléments figurant sur le schéma de principe mais se situant en dehors du périmètre de l'OAP n'ont pas lieu d'être et doivent être supprimés afin de ne pas complexifier les demandes d'autorisation d'urbanisme sur ce secteur.

Au regard de ce nouveau projet, il convient par modification simplifiée d'adapter les pièces suivantes du PLU :

- Pièce 3 « Orientations d'aménagement et de programmation » : le schéma de principe et le texte sont adaptés en conséquence

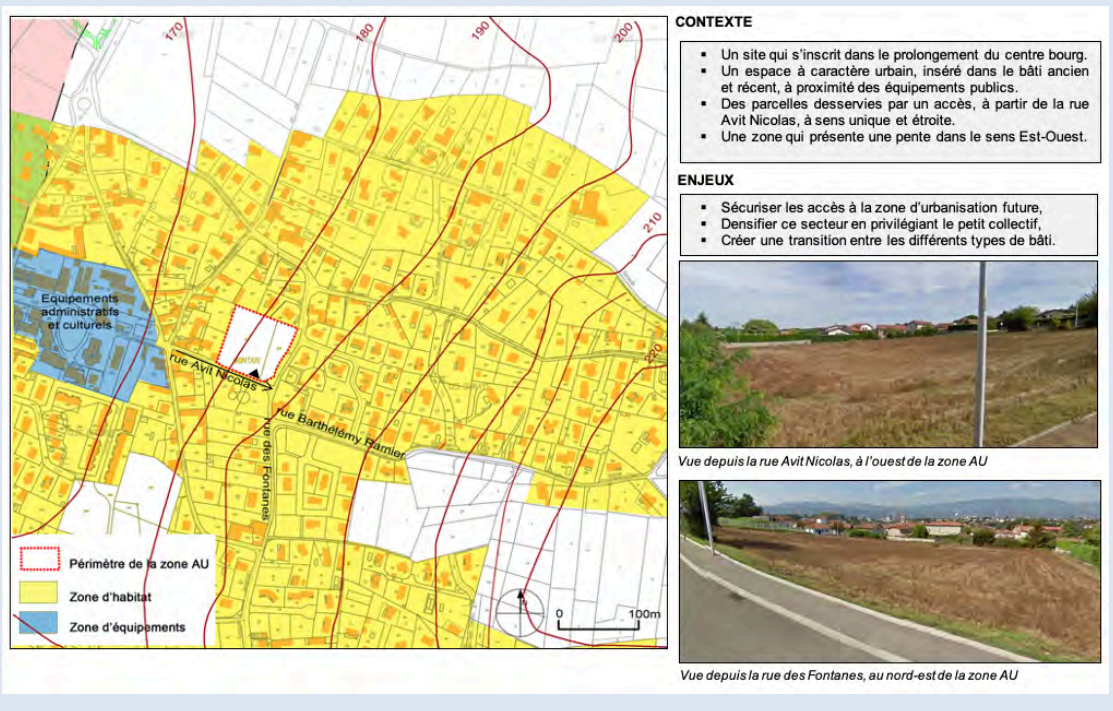
Extrait des OAP en vigueur AVANT modification :

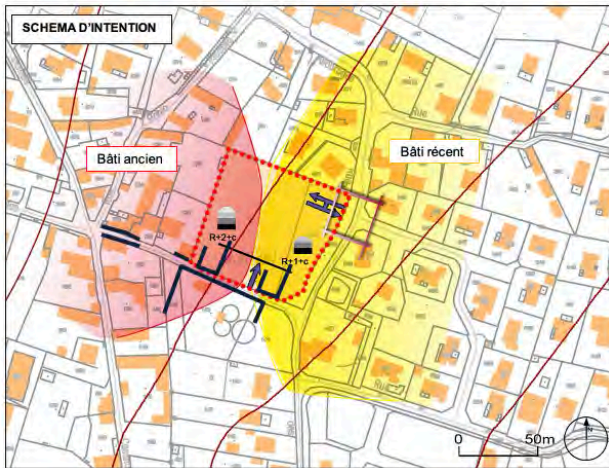
LIEUDIT MONTAIN – ZONE AUB2

Cette zone a une vocation principale d'habitat où l'implantation d'équipements est également envisagée.

L'ouverture de cette zone est conditionnée à un projet d'ensemble (article R.123-6 du code de l'urbanisme).

Elle ne nécessite pas de modification ou de révision du PLU.





Des circulations sécurisées :

Un sens unique d'accès sera favorisé depuis la rue Avit Nicolas du fait du gabarit étroit de cette rue.

Un accès à double sens sera aménagé à partir de la rue des Fontanes. Celui-ci sera réalisé face à la rue des Fontanes formant une boucle, permettant un aménagement commun du carrefour. Il s'agit aussi de limiter le nombre de croisements déjà nombreux sur ce secteur. (Sur 200m, 4 croisements sont dénombrés).

Le projet ne devra en aucun cas multiplier les accès individuels sur les rues.

Un bâti échelonné et organisé :

Afin de s'intégrer à son environnement immédiat et de s'inscrire dans les hauteurs présentes alentours, l'orientation préconise un échelonnement des hauteurs :

- de R+2+c sur la partie Ouest-point bas. Ce secteur s'inscrit également dans la continuité du bâti ancien dense et traditionnellement plus haut que les constructions pavillonnaires.
- à R+1+C sur la partie Est. Ce secteur légèrement plus haut s'inscrit davantage dans un secteur pavillonnaire.

Les bâtiments devront former un front bâti aligné s'inscrivant dans les formes existantes rue Avit Nicolas.



Source : geoportal

Superficie de la zone : 0,6 ha

Zone à vocation d'habitat de formes intermédiaires et de petits collectifs.

➔ Réalisation de 25 à 30 logements sous forme principale de petits collectifs et de formes intermédiaires denses (50 log/ha)

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Les objectifs poursuivis en termes d'aménagement sont :

- Rechercher une transition urbaine avec les espaces bâtis environnants notamment sur le plan de la typologie bâtie.
- Organiser les espaces publics, les voiries et les circulations "douces" en lien avec celles existantes aux abords du site.
- Affecter à ce tènement foncier la vocation dominante d'habitat.
- Promouvoir la mixité sociale et une diversification du parc de logement.
 - Diversification du parc de logement en terme :
 - de forme urbaine (formes intermédiaires/petits collectifs)
 - de type de logement (de l'accession au logement locatif aidé).

Les intentions d'aménagement :

EN TERMES DE STRUCTURATION URBAINE

- N'autoriser sur le site que des volumétries de construction ne dépassant pas R+2+c (ou R+3 terrasses) afin de tenir compte du contexte topographique et des hauteurs bâties avoisinantes.
- Favoriser une transition entre les tissus « ancien » et « pavillonnaire » existants.
- Dans ce secteur, les clôtures devront respecter les caractéristiques différentes de la rue Avit Nicolas d'une part et de la rue des Fontanes d'autre part. Elles doivent participer à la transition entre ces deux tissus urbains et architecturaux.

EN TERMES DE PROGRAMME

- Permettre la réalisation d'environ 30 logements sur le site.
- Favoriser la mixité sociale : la Commune a délimité un périmètre au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme pour la mixité sociale sur l'ensemble de l'opération. 20% de logements sociaux seront mis en œuvre.

EN TERMES DE PAYSAGE

- L'aménagement de ce nouveau secteur urbain permet d'envisager une palette végétale diversifiée. La diversité floristique des plantations, notamment des haies en limite séparative constitue un élément de qualité urbaine.

EN TERMES DE VOIE ET CHEMINEMENTS PIETONS

- Etablir un maillage avec la rue des Fontanes et Avit Nicolas :
 - Depuis la rue des Fontanes : aménagement du carrefour, double sens de circulation
 - Depuis la rue Avit Nicolas : sens unique de circulation.
- La création de voirie en impasse est interdite.

Extrait des OAP APRÈS modification :

LIEUDIT MONTAIN – ZONES UA, UB2 ET AUB2

Cette zone a une vocation principale d’habitat où l’implantation d’équipements est également envisagée.

L’ouverture de cette zone est conditionnée à un projet d’ensemble (article R.123-6 du code de l’urbanisme) portant sur l’ensemble du périmètre de l’OAP.

Elle ne nécessite pas de modification ou de révision du PLU.

Périmètre de la zone AU
 Zone d’habitat
 Zone d’équipements

CONTEXTE

- Un site qui s’inscrit dans le prolongement du centre bourg.
- Un espace à caractère urbain, inséré dans le bâti ancien et récent, à proximité des équipements publics.
- Des parcelles desservies par un accès, à partir de la rue Avit Nicolas, à sens unique et étroite.
- Une zone qui présente une pente dans le sens Est-Ouest.

ENJEUX

- Sécuriser les accès à la zone d’urbanisation future,
- Densifier ce secteur en privilégiant le petit collectif,
- Créer une transition entre les différents types de bâti.

Vue depuis la rue Avit Nicolas, à l’ouest de la zone AU

Vue depuis la rue des Fontanes, au nord-est de la zone AU



Source : Orthophoto 2020 – Syndicat mixte des Rives du Rhône

Superficie de la zone : 0,7 ha

Zone à vocation d’habitat de formes intermédiaires et de petits collectifs.

➔ Réalisation de 38 logements sous forme principale de petits collectifs et de formes intermédiaires denses (de l’ordre de 50 log/ha)



Des circulations sécurisées :

Un sens unique d'accès sera favorisé **en entrée** depuis la rue Avit Nicolas du fait du gabarit étroit de cette rue **et en sortie sur la rue Pablo Picasso**.

Le projet ne devra en aucun cas multiplier les accès individuels sur les rues.

Des espaces verts communs à créer

Un traitement paysager de qualité au sein de la zone comme espace vert commun doit être envisagé en entrée de site.

Un bâti échelonné et organisé :

Afin de s'intégrer à son environnement immédiat et de s'inscrire dans les hauteurs présentes alentours, l'orientation préconise un échelonnage des hauteurs :

- **R+1+attique** sur la partie Ouest-point bas. Le logement de type intermédiaire rappellera le bâti ancien dense **situé en continuité directe** et traditionnellement plus haut que les constructions pavillonnaires.
- à **R+2+ attique** sur la partie Est. Ce secteur légèrement plus haut s'inscrit davantage dans un secteur pavillonnaire.



Les bâtiments devront former un front bâti aligné s'inscrivant dans les formes existantes rue Avit Nicolas. **Ce front bâti pourra se réaliser à 5 mètres par rapport à l'alignement de la rue Avit Nicolas.**

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Les objectifs poursuivis en termes d'aménagement sont :

- Rechercher une transition urbaine avec les espaces bâtis environnants notamment sur le plan de la typologie bâtie.
 - Organiser les espaces publics, les voiries et les circulations "douces" en lien avec celles existantes aux abords du site.
 - Affecter à ce tènement foncier la vocation dominante d'habitat.
 - Promouvoir la mixité sociale et une diversification du parc de logement.
- Diversification du parc de logement en terme :
- de forme urbaine (formes intermédiaires/petits collectifs).
 - de type de logement (de l'accession au logement locatif aidé).

Les intentions d'aménagement :

EN TERMES DE STRUCTURATION URBAINE

- N'autoriser sur le site que des volumétries de construction ne dépassant pas **R+2+attique** afin de tenir compte du contexte topographique et des hauteurs bâties avoisinantes.
- Favoriser une transition entre les tissus « ancien » et « pavillonnaire » existants.
- Dans ce secteur, les clôtures devront respecter les caractéristiques différentes de la rue Avit Nicolas d'une part et de la rue des Fontanes d'autre part. Elles doivent participer à la transition entre ces deux tissus urbains et architecturaux.

EN TERMES DE PROGRAMME

- Permettre la réalisation de **38 logements** sur le site.
- Favoriser la mixité sociale : la Commune a délimité un périmètre au titre de l'article L. 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme pour la mixité sociale sur l'ensemble de l'opération. 20% de logements sociaux seront mis en œuvre.

EN TERMES DE PAYSAGE

- L'aménagement de ce nouveau secteur urbain permet d'envisager une palette végétale diversifiée. La diversité floristique des plantations, notamment des haies en limite séparative constitue un élément de qualité urbaine.

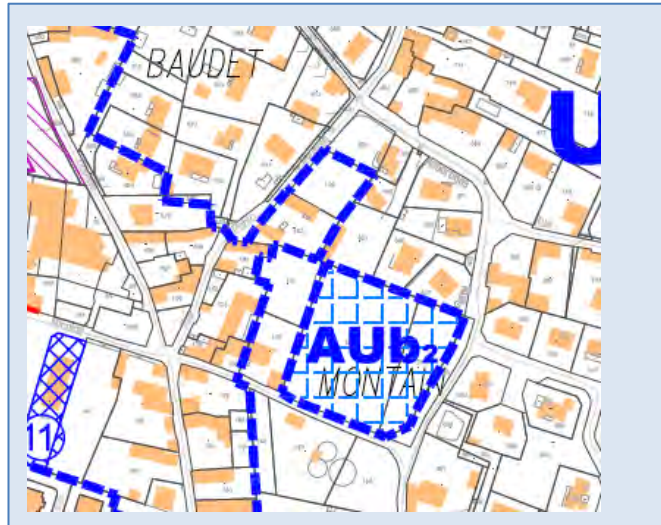
EN TERMES DE VOIE ET CHEMINEMENTS PIETONS

- Etablir un maillage avec la rue Pablo Picasso et Avit Nicolas :
 - Depuis la rue Pablo Picasso : sens unique de circulation - accès en sortie uniquement
 - Depuis la rue Avit Nicolas : sens unique de circulation - accès en entrée uniquement

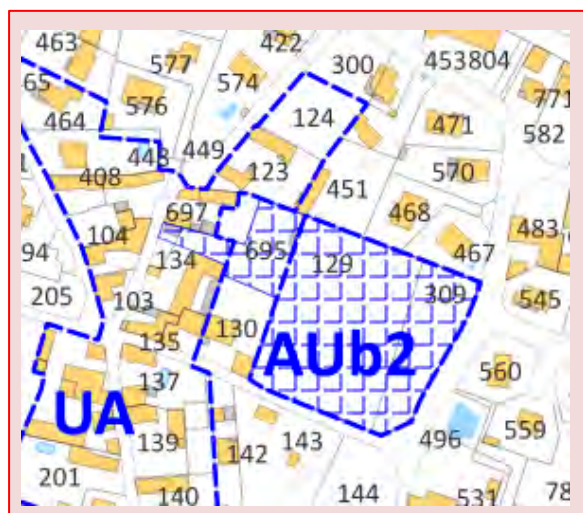
La création de voirie en impasse est interdite.

- Pièces n°4A1 « Plan de zonage », 4A2 « plan de zonage de mixité sociale », 4B1 et 4B2 « Plan de zonage et prise en compte des risques » : agrandissement du périmètre de l'OAP

Extrait du document graphique (Pièce 4A1) en vigueur AVANT modification :



Extrait du document graphique (Pièce 4A1) APRÈS modification :



4.1.3 L'OAP « Les Fontanes »

L'OAP « Les Fontanes » couvre un tènement de 2,13 ha au PLU en vigueur, situé à l'Est du centre-ville, entre les rues Barthélémy Ramier, Jean Carmet et des Fontanes.

D'après la base de données de l'occupation du sol élaborée par le syndicat mixte des Rives du Rhône en 2020, le tènement est actuellement occupé par un espace urbain de transition, des surfaces en herbe à caractère agricole, des terres labourées et des espaces forestiers.

L'OAP s'inscrit sur un tènement en situation de coteau.



L'accès à la zone s'effectue par les rues Jean Carmet et Barthélémy Ramier. Ces rues sont très étroites et ne permettent pas le passage de flux motorisés importants.

Le projet défini au PLU en vigueur prévoit 50 logements sur ce secteur, soit une densité d'environ 20 à 23 logements à l'hectare.

Or, la situation de coteau et l'accès difficile à la zone ne sont pas favorables à une densification et justifient une réduction du nombre de logements.

Afin de faciliter la faisabilité technique et opérationnelle du site, la commune souhaite réduire le nombre de logements en passant de 50 logements au PLU en vigueur à 40 logements dans le cadre de la présente modification pour une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare.

Cette baisse du nombre de logements sur l'OAP « Les Fontanes » (-10 logements) ne remet pas en cause l'équilibre de la programmation générale prévue par le PLU en vigueur. En effet, elle est compensée par l'augmentation du nombre de logements sur l'OAP « Montain » (+10 logements) (Cf. point ci-dessus). L'objectif est d'améliorer la faisabilité opérationnelle de ces deux OAP par la présente modification simplifiée. En outre, il apparaît logique de renforcer les OAP situées en centralité (« Montain ») et de baisser le nombre de logements dans les opérations plus éloignées du centre-bourg (« Les Fontanes »).

Le schéma d'intention prévu par l'OAP en vigueur « Les Fontanes » est inchangé.

La baisse du nombre de logements sur l'OAP « Les Fontanes » nécessite d'adapter la pièce n°3 Orientations d'aménagement et de programmation du PLU :

Extrait des OAP en vigueur AVANT modification :

LES FONTANES – ZONE AUB3

Cette zone a une vocation principale d'habitat où l'implantation d'équipements est également envisagée.

L'ouverture de cette zone est conditionnée à un projet d'ensemble (article R.123-6 du code de l'urbanisme). Cependant une phase opérationnelle est possible.

Elle ne nécessite pas de modification ou de révision du PLU.

(...)

Superficie de la zone : 2,2 ha

Zone à vocation d'habitat de formes intermédiaires ou de petits collectifs.

➔ Réalisation d'environ 50 logements sous forme d'individuel dense ou de petits collectifs d'une hauteur R+1+C ou R+2terrasse (prise en compte de la topographie) pour une densité correspondante de 20 à 25 log/ha

(...)

EN TERMES DE PROGRAMME

- Permettre la réalisation d'environ 50 logements sur le site,
- Favoriser la mixité sociale : la commune a délimité un périmètre au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme pour la mixité sociale. L'opération devra proposer au moins 20% de logements sociaux.
- Favoriser une transition « douce » entre le tissu pavillonnaire existant et les futures constructions, ainsi qu'entre l'espace « rural » et les futures constructions.

(...)

Extrait des OAP APRÈS modification :

LES FONTANES – ZONE AUB3

Cette zone a une vocation principale d'habitat où l'implantation d'équipements est également envisagée.

L'ouverture de cette zone est conditionnée à un projet d'ensemble (article R.123-6 du code de l'urbanisme). Cependant une phase opérationnelle est possible.

Elle ne nécessite pas de modification ou de révision du PLU.

(...)

Superficie de la zone : 2,2 ha

Zone à vocation d'habitat de formes intermédiaires ou de petits collectifs.

Réalisation d'environ **40 logements** sous forme d'individuel dense ou de petits collectifs d'une hauteur R+1+C ou R+2terrasse (prise en compte de la topographie) pour une densité correspondante **d'environ 18 log/ha**

(...)

EN TERMES DE PROGRAMME

- Permettre la réalisation d'environ **50 40** logements sur le site,
- Favoriser la mixité sociale : la commune a délimité un périmètre au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme pour la mixité sociale. L'opération devra proposer au moins 20% de logements sociaux.
- Favoriser une transition « douce » entre le tissu pavillonnaire existant et les futures constructions, ainsi qu'entre l'espace « rural » et les futures constructions.

(...)

4.2 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La modification des orientations d'aménagement et de programmation « Montain » et « Les Fontanes » ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

L'orientation n°1 « Encadrer le développement démographique » est respectée notamment par le maintien de la mixité des typologies et l'intégration des futures constructions à leur environnement bâti.

Le PADD indique que « les zones urbanisables devront s'inscrire dans une moyenne de 40 logements à l'hectare. Ces objectifs de densification peuvent être modulés pour prendre en compte l'existence de contraintes topographiques, environnementales ou technologiques. » La modification simplifiée répond bien à cet objectif en adaptant la densité sur le tènement « Les Fontanes » (contraintes d'accès et de topographie).

Cette baisse de la densité est compensée par l'augmentation du nombre de logements sur l'OAP « Montain » qui se situe à proximité immédiate des commerces, services et équipements. L'équilibre général de la programmation prévu par le PLU en vigueur est maintenu.

Les modifications apportées aux OAP sont sans impact sur les documents supra-communaux et notamment le Scot des Rives du Rhône. Les objectifs de production de logements définis par le Scot sont inchangés (équilibre général respecté). De plus, les modifications répondent aux prescriptions du Scot des Rives du Rhône et notamment :

- renforcer les centres urbains par une logique de développement en greffes de bourgs et par une optimisation du tissu urbain existant : la présente modification simplifiée vise entre autres à augmenter la densité sur l'OAP « Montain » qui se situe en continuité directe du bourg, plutôt que sur l'OAP « Les Fontanes » où des contraintes d'accès et de topographie ont été recensées.
- augmenter la densité moyenne des constructions en privilégiant l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif : la diversité des formes urbaines prévue au PLU en vigueur est inchangé.

5. 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°3 du PLU de Salaise-sur-Sanne, l'autorité environnementale sera saisie pour une demande d'avis conforme sur l'absence d'évaluation environnementale.

5.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE

- Ressource en eau :

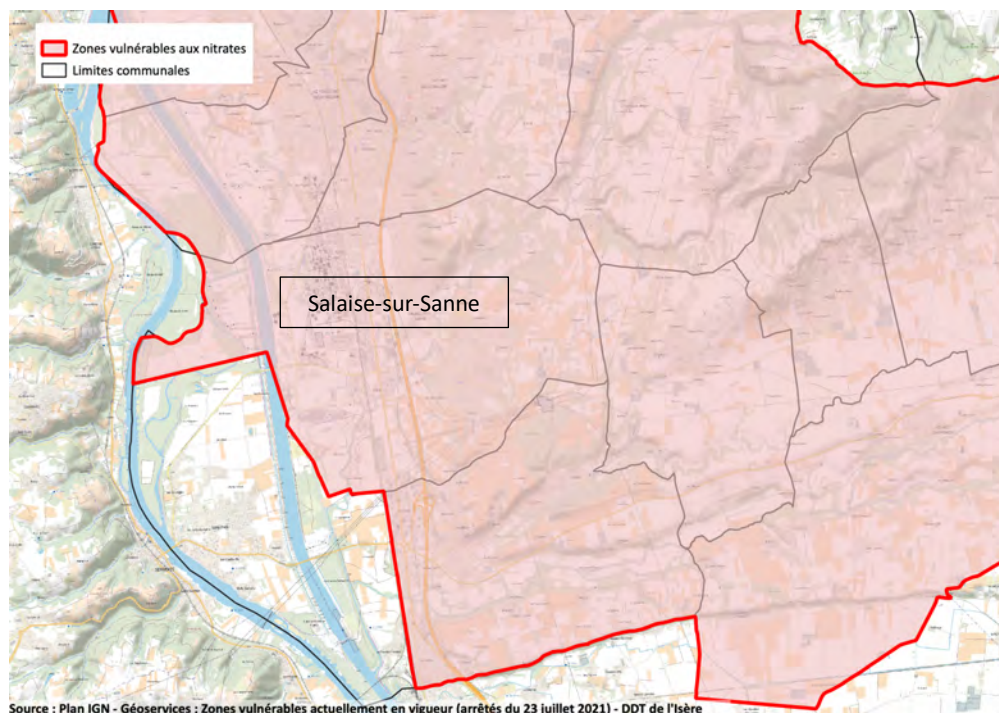
Salaise-sur-Sanne est située en zone vulnérable aux nitrates par l'arrêté préfectoral n°21-325 du 23 juillet 2021. La protection des espaces naturels est un enjeu essentiel à la protection des cours d'eau et des nappes souterraines.

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 et la Sanne qui sont identifiés en liste 1 au titre de l'article L.214-17 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).

La commune de Salaise-sur-Sanne ne dispose pas sur son territoire de captage pour l'alimentation en eau potable. La partie Est de la commune fait partie d'une aire d'alimentation de captage prioritaire pour l'alimentation en eau potable « Golley Galerie », situé sur la commune d'Agnin. L'aire d'alimentation de captage est la surface sur laquelle l'eau qui s'infiltre soit directement, soit indirectement après ruissellement, alimente le captage.

Depuis le 1er janvier 2020, la compétence de l'eau potable est assurée par Entre Bièvre et Rhône. Ainsi la Communauté de Communes, déjà compétente en assainissement depuis 2019 sur l'entièreté du territoire, gère l'eau et l'assainissement. Une régie unique de l'eau et de l'assainissement, Eaux d'Entre Bièvre et Rhône, est mise en place et constitue le service des eaux.

Sur la commune de Salaise-sur-Sanne, Entre Bièvre et Rhône est en charge de l'eau potable : de la protection des ressources jusqu'à la distribution au compteur d'eau.

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.

D'après le rapport annuel d'activités sur le Prix et la Qualité du Service Eau Potable Assainissement, en 2021, 4 559 habitants étaient desservis par le réseau d'alimentation en eau potable (2 395 abonnés).

Concernant l'assainissement des eaux usées, le réseau de collecte est raccordé à la station d'épuration intercommunale. 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 44 443 EH en 2021.

Le réseau d'eaux pluviales est formé de 38km de canalisations dont 13 km de fossés. Les eaux pluviales, en dehors de celles collectées par le réseau unitaire, sont dirigées vers la Sanne, les bassins d'infiltration ou les puits d'infiltration.

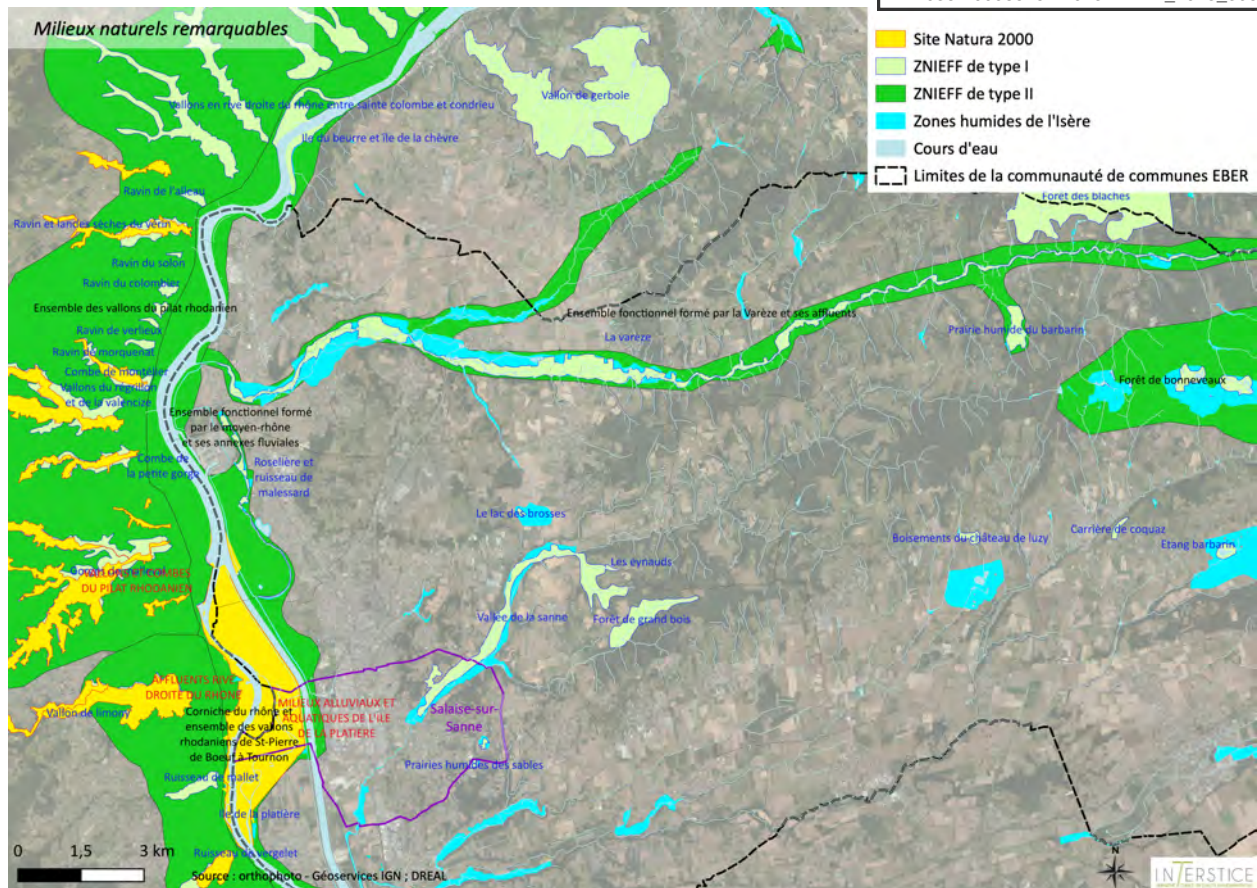
→ La modification simplifiée n°3 du PLU de Salaise-sur-Sanne n'est pas de nature à modifier les enjeux de la préservation de la ressource en eau. Aucune des modifications n'est de nature à remettre en cause la préservation des cours d'eau et la ressource en eau. En effet, les modifications sont mineures et concernent uniquement des adaptations du règlement écrit pour faciliter la réalisation des projets, faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ou se mettre en compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône (volet commerce). Deux orientations d'aménagement et de programmation sont adaptées par la présente modification simplifiée mais cela ne remet pas en cause l'équilibre général de la production de logements défini au PLU en vigueur.

- **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 par la présence de l'île de la Platière, espace fonctionnel faisant l'objet de nombreux périmètres de protection dont Réserve naturelle nationale, Site Natura 2000, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), Zone de Protection Spéciale (ZPC), ZNIEFF de type I.

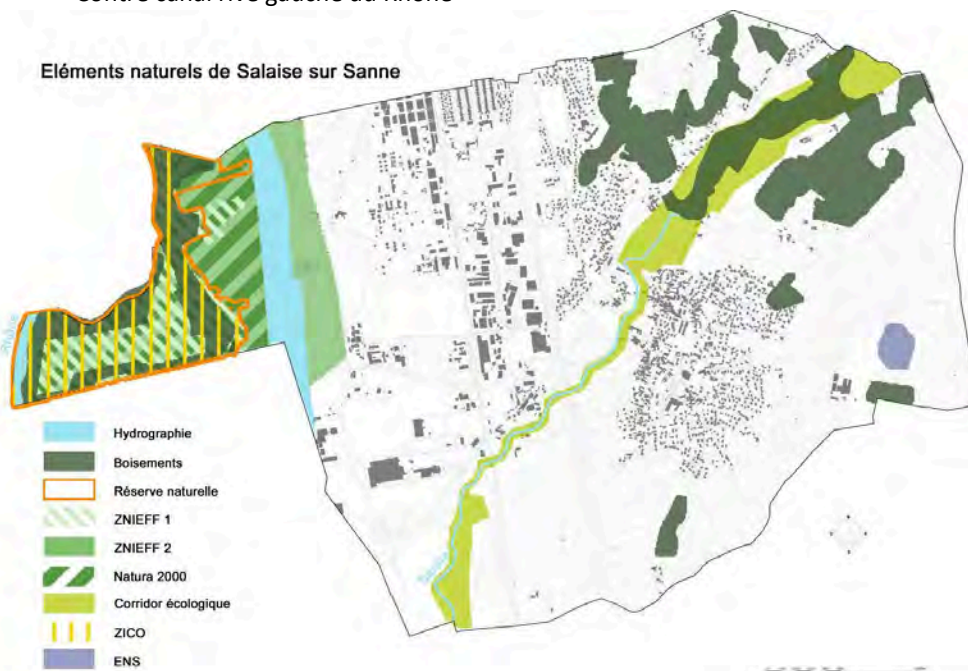
En effet, deux sites Natura 2000 – Directive habitats « Milieux alluviaux et aquatiques de l'île de la Platière » et Directive Oiseaux « Ile de la Platière » concernent la commune de Salaise-sur-Sanne. 2 périmètres complémentaires sont à noter parmi ces sites : la réserve naturelle de la Platière classée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

Le PLU de Salaise-sur-Sanne a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de l'élaboration de son PLU approuvé en 2014.



La commune est également concernée par :

- 2 ZNIEFF de type I « La Vallée de la Sanne » et « Prairies humides des sables »
- 1 ZNIEFF de type II « Ensemble fonctionnel formé par le moyen-Rhône et ses annexes fluviales ».
- différentes zones humides « Iles de la Platière et de la Sainte », « La Sanne », « Le Lac », et « Contre canal rive gauche du Rhône »

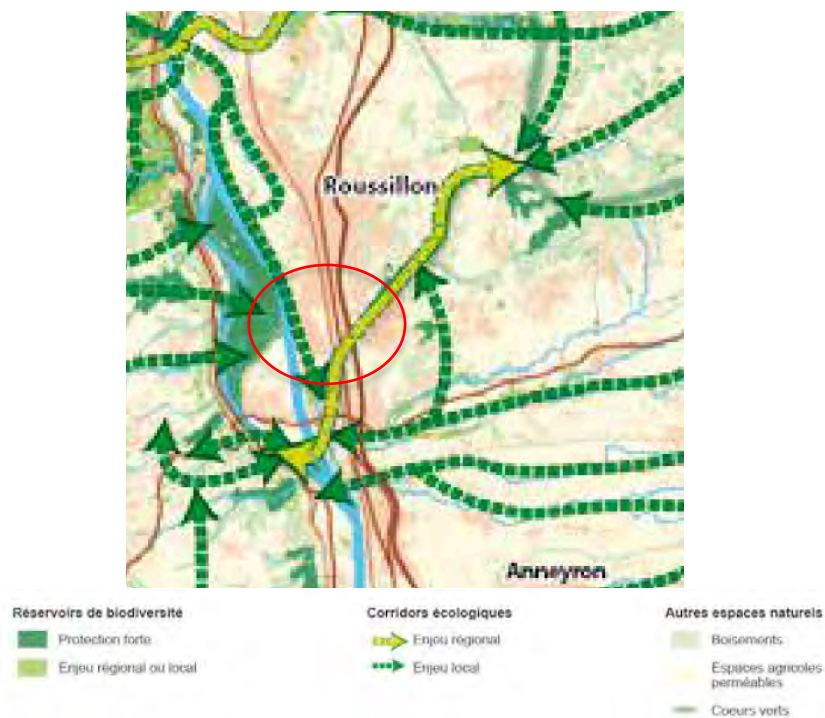


Source : Extrait du rapport de présentation du PLU de 2014



Source : Extrait du rapport de présentation du PLU de 2014

Salaise-sur-Sanne est concernée par un corridor écologique d'enjeu local identifié par le Scot des Rives du Rhône (le long du Rhône et du contre canal) et un corridor d'enjeu régional (axe Sud-Ouest/Nord-Est).

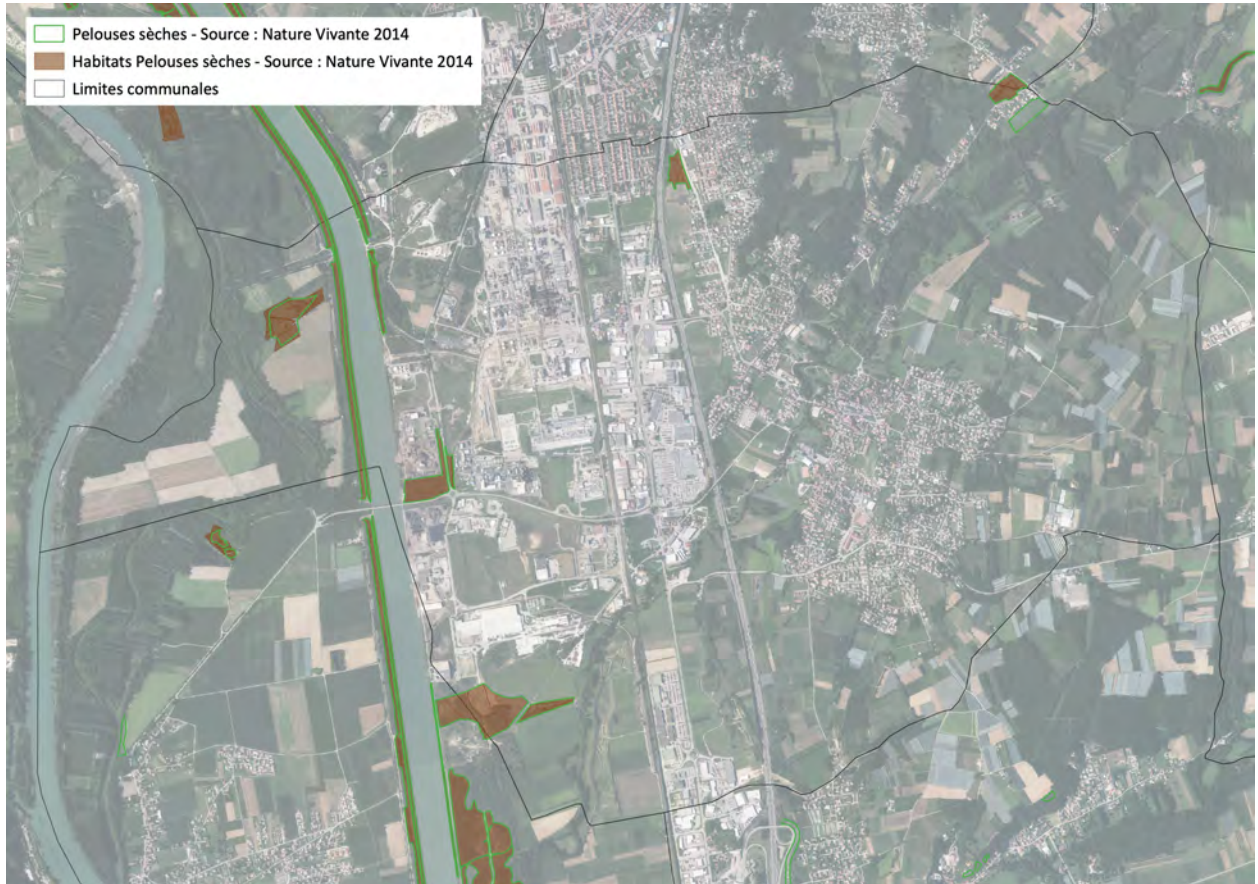


Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

Le Syndicat mixte des Rives du Rhône recense des pelouses sèches sur le territoire :

- le long du Rhône
- sur l'île de la Platière,
- aux abords de la RD4,

- au Nord du territoire aux abords de l'autoroute A7 (limite avec la zone commerciale des Castors),
- au Nord-Est du territoire entre le chemin des Chasseurs et la rue Vaillant-Couturier,
- au Sud-Ouest du territoire (au Sud de l'entreprise Eurofloat)



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. Ce corridor écologique traverse la commune en suivant un axe Sud-Ouest/Nord-Est.



Source : SRADDET approuvé le 10 avril 2020

- La présente modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à compromettre la préservation des milieux naturels identifiés sur le territoire. Elle 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.

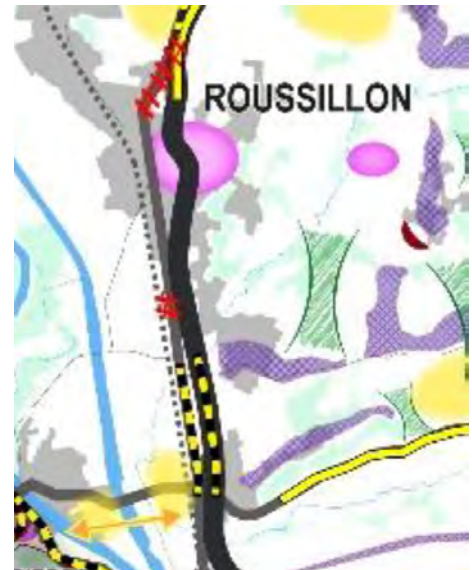
La modification simplifiée vise uniquement à adapter le règlement communal pour faciliter la mise en œuvre de projets (adaptation des servitudes de mixité sociale ainsi que des secteurs de projets « Montain » et « Les Fontanes »), se mettre en compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce et actualiser la liste des emplacements réservés.

- **Paysages/patrimoine :**

Le Scot des Rives du Rhône identifie sur la commune de Salaise-sur-Sanne des éléments à préserver : des fenêtres paysagères discontinues le long de la RN7 et de l'A7, une entrée de ville et une côtière urbanisée peu dense à faire évoluer et une coupure verte à préserver entre les communes de Salaise-sur-Sanne et d'Agnin.

Les objectifs sont :

- 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
- De considérer les espaces de respiration notamment le long des grands axes de circulation comme des « axes vitrines »



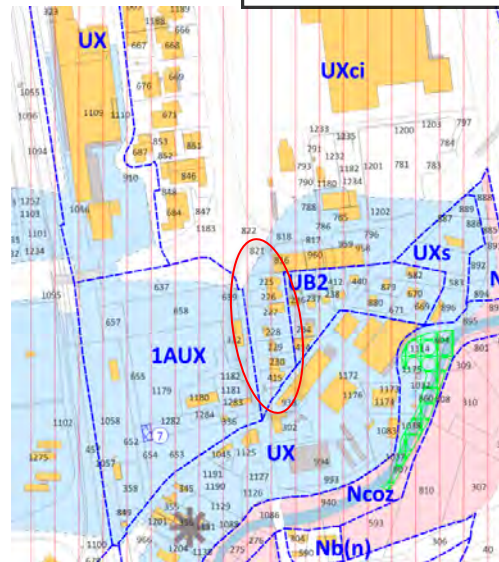
ÉLÉMENTS DE BASE	ÉLÉMENTS À PRÉSERVER	TISSUS URBAINS À FAIRE ÉVOLUER
espaces urbains axes routiers principaux axes routiers secondaires le Rhône et les rivières les grands massifs boisés	fenêtres paysagères fenêtres paysagères discontinues poches visuelles points de vue sur le grand paysage co-visibilités rive droite/gauche du Rhône coupures vertes ensembles bâtis remarquables silhouettes urbaines remarquables cols à maintenir ouverts ensemble paysager emblématique du Pilat routes en balcon respirations vertes entre villages sites identitaires	entrées de villes côtières urbanisées peu denses SECTEURS SENSIBLES côtière Rhodanienne PNR du Pilat

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

→ La modification simplifiée est sans impact sur les paysages. L'adaptation du projet sur l'OAP « Montain » et la baisse du nombre de logements sur l'OAP « Les Fontanes » visent à une meilleure intégration des futures constructions dans l'environnement immédiat : prise en compte de la topographie, des accès, des constructions environnantes...

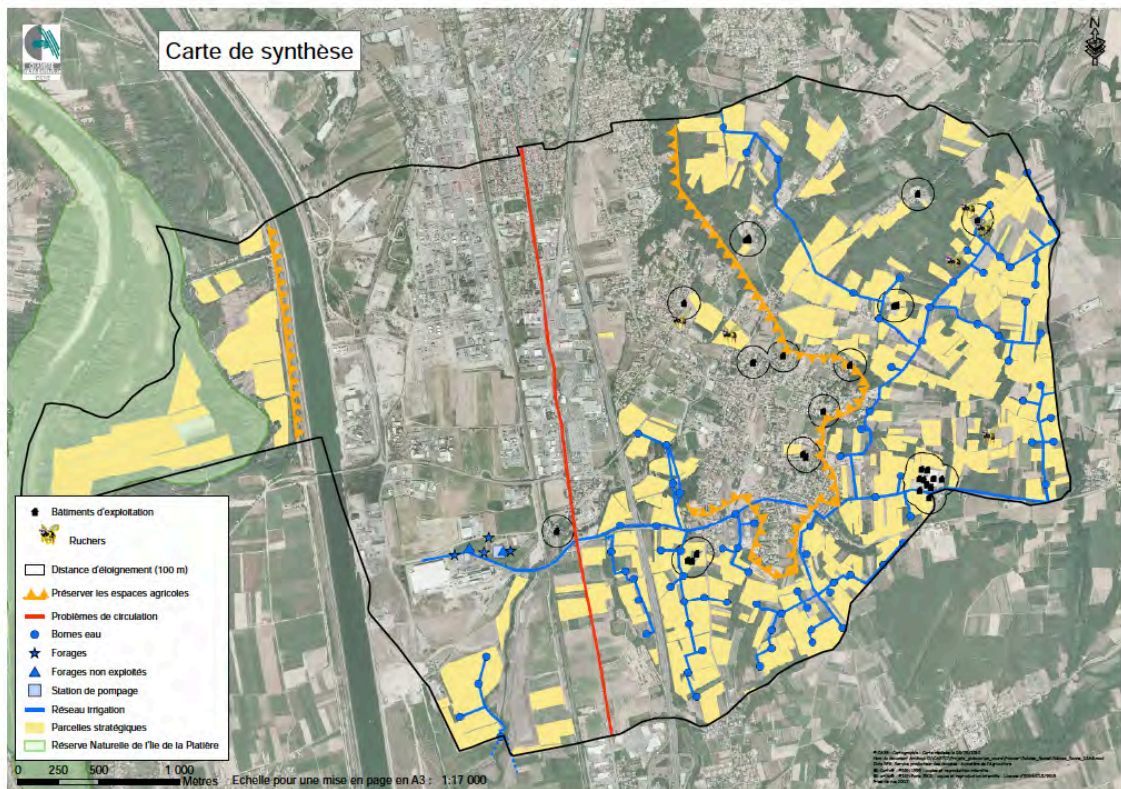
Sur la commune de Salaise-sur-Sanne, 4 zones dites de « présomption de prescription archéologique » ont été déterminées et font l'objet d'un arrêté (arrêté n°07-366 en date du 28 août 2007). Dans ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou travaux divers, d'autorisation de lotir sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande.

Sur ces 4 zones, une seule est concernée par la présente modification simplifiée. Il s'agit du secteur UXci qui fait partie de la zone du Jonchain et qui permettra d'accueillir des commerces dits d'importance. Les projets sur cette zone devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 28 août 2007.



- **Activité agricole**

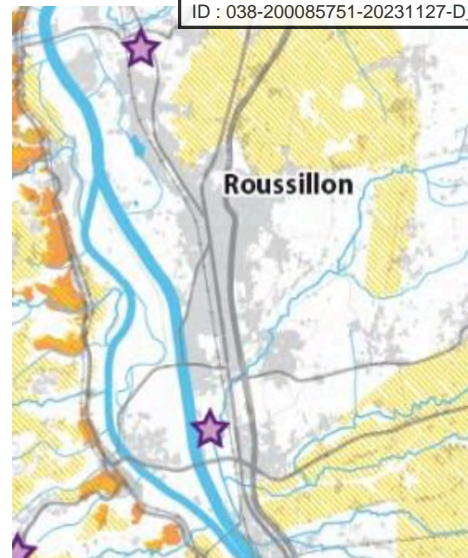
L'activité agricole occupe une place importante sur le territoire communal.



Source : Extrait du rapport de présentation du PLU de 2014

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

→ La modification simplifiée n°3 du PLU ne concerne pas les zones agricoles. Elle n'a pas d'impact sur l'activité agricole.



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

- Secteur soumis à prédominance d'espaces agricoles stratégiques
- Projets économiques structurants > 5 ha impactant des zones agricoles

5.2 LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMÉRATION ROUSSILLON-SAINT-RAMBERT D'ALBON (SAARRA)

La commune de Salaise-sur-Sanne fait partie du Schéma d'aménagement de l'agglomération Roussillon-Saint-Rambert d'Albon intégré au Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019. Ce schéma est constitué d'un plan guide, plan d'organisation de l'agglomération à l'horizon 2040, ainsi qu'un plan d'actions qui sera mis en œuvre par les collectivités pour atteindre les objectifs de développement fixés pour l'agglomération.

Le plan guide est structuré autour de 3 axes :

LÉGENDE

Axe 01 - Une urbanisation contenue dans ses limites, définies par les risques et les contraintes, qui valorise ses interfaces ville-nature

LES ESPACES AGRO-NATURELS À PRÉSERVER

- Les espaces à forte valeur écologique
- Les espaces boisés structurants
- Les entités agricoles fonctionnelles

LES ESPACES DE LIAISON À STRUCTURER

- Les coupures vertes d'agglomération
- Les continuités écologiques
- La trame verte urbaine à conforter
- Les alignements d'arbres structurants

LES LIMITES À L'URBANISATION À DÉFINIR

- Les limites strictes (limite intangible à long terme)
- Les limites souples (limite à moyen terme)
- Les lisières ville-campagne à qualifier

UN PAYSAGE URBAIN À RECONQUÉRIR

- Les entités urbaines à requalifier en priorité
- Les entrées d'agglomération structurantes

LES ÉLÉMENTS REPÈRE À METTRE EN VALEUR

- Les lieux identitaires liés à l'industrie
- Les lieux identitaires liés à l'intensité d'usage
- Les lieux identitaires liés au patrimoine architectural
- Les lieux identitaires liés au patrimoine paysager
- Les points de vue

Axe 02 - Un territoire qui capitalise sur ses infrastructures de transport Nord Sud

UN RÉSEAU TC D'AGGLOMÉRATION À STRUCTURER

- La ligne TC structurante
- Les lignes TC secondaires
- Les arrêts TC prioritaires

DES TRANSPORTS ALTERNATIFS À RENFORCER

- Les pôles d'échanges multimodaux existants
- Les pôles d'échanges multimodaux en réflexion
- Le réseau cyclable
- Les franchissements à sécuriser pour les modes actifs
- Les aires de covoiturage

DES POINTS D'ÉCHANGE À ÉTUDIER (emplacements non définitifs)

- Un nouveau demi-échangeur
- Une nouvelle infrastructure routière
- Un nouveau franchissement du Rhône

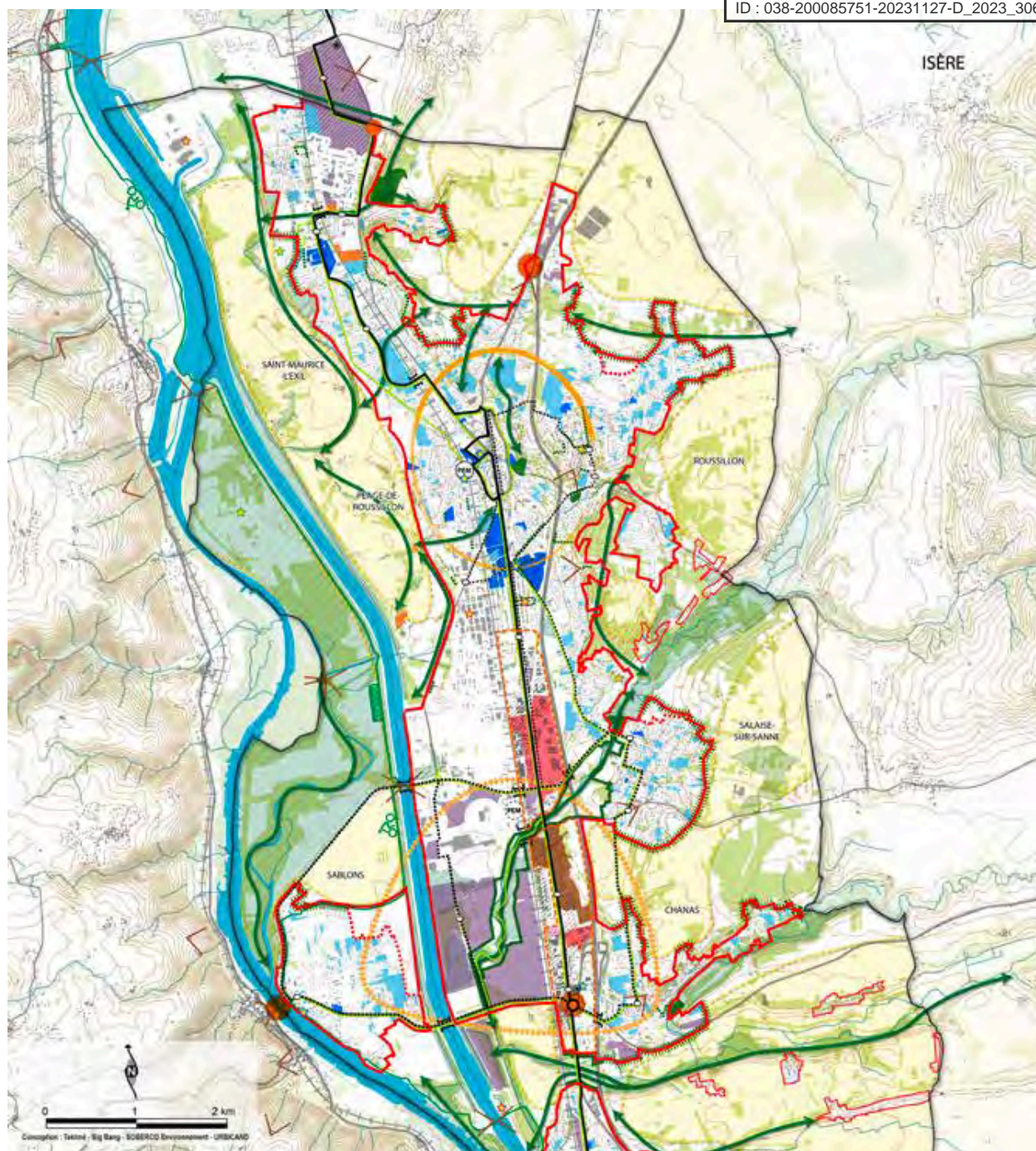
Axe 03 - Une organisation territoriale en trois pôles

LES CENTRALITÉS À VALORISER

- > densité, mixité, renouvellement, animation, espaces publics
- Deux centralités existantes complémentaires
- Une centralité en devenir

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

- Les secteurs de renouvellement résidentiel
- Les secteurs potentiels de projet résidentiel
- Les secteurs commerciaux à optimiser ou à faire évoluer vers d'autres vocations
- Les secteurs commerciaux en développement
- Les secteurs économiques (ZA, ZI) à optimiser
- Les secteurs économiques (ZA, ZI) en développement
- Les secteurs d'équipements en projet
- Les secteurs de développement mixtes
- Les secteurs constructibles sous conditions (exposition aux risques)
- Les espaces urbanisés en 2016



→ La modification simplifiée n°3 du PLU ne remet pas en cause les 3 axes définis dans le Schéma d'aménagement de l'agglomération. Les limites du PLU sont inchangées

5.3 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

La commune de Salaise-sur-Sanne est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) approuvé le 22 décembre 2000. Ce PPRNI est lié au débordement du Rhône et de la Sanne. Le PLU a repris les traductions réglementaires du PPRNI dans le règlement écrit et graphique.

La commune de Salaise-sur-Sanne est également concernée par les risques naturels suivants :

- un risque sismique de niveau 3 (modéré)

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

La commune est couverte par le Plan de prévention des risques technologiques liés aux établissements ADISSEO France, BLUESTAR SILICONES, ENGRAIS SUD VIENNE, GEODIS BM Rhône-Alpes, NOVAPEX, RHODIA OPERATIONS, RUBIS STOCKAGE, approuvé le 09 juillet 2014. Le PLU respecte la réglementation associée à ce PPRT.

La commune de Salaise-sur-Sanne 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 (installation nucléaire à 10 km).
- des canalisations de transport de matières dangereuses et leurs périmètres de danger (Gaz, Air liquide et Transugil)
- 10 entreprises SEVESO seuil haut, 3 entreprises SEVESO seuil bas, 17 installations classées manipulant des substances et mélanges dangereux sur la commune
- 8 sites pollués ou potentiellement pollués et 34 anciens sites industriels 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°3 du PLU ne comportent pas d'évolutions de nature à aggraver ces risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

6. 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°3 du PLU de Salaise-sur-Sanne a uniquement pour but :

- D'adapter les règles relatives à la mixité sociale dans les zones urbaines afin de faciliter la réalisation de projets d'habitat collectif et de permettre la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale par des opérateurs publics ou privés.
- De redéfinir les zones d'implantation des commerces dans le cadre d'une mise en compatibilité avec le DAAC du SCoT des Rives du Rhône
- D'actualiser la liste des emplacements réservés au regard des acquisitions réalisées par la commune
- D'adapter les orientations d'aménagement et de programmation « Montain » et « Les Fontanes » au regard du contexte topographique et des accès aux tènements.