

REMARQUES SUR LE PLU IH ARRÊTÉ LE 17/02/2026

PADD

Cf. délibération du conseil municipal du 08/09/2025 annexée.

Règlement graphique (plan de zonage)

Cf. remarques et interrogations portées au plan de travail ci-annexé, plus les remarques suivantes.

La zone Ac, prévue sur une version de travail en vue de permettre l'implantation d'une carrière au niveau de Boistray, a été supprimée à la demande de la DDT, en l'absence d'études préalables. Ces dernières sont en cours, et doivent permettre de **réinstaurer cette zone**.

Compte-tenu de l'accord des permis d'aménager et de certains permis de construire au Cartelet, l'emprise correspondante a été basculée de la zone 1AU vers la zone UD, **tandis que les secteurs non encore bâtis sont classés en AUc**. Compte tenu de la morphologie pavillonnaire du quartier, ce classement en zone dédiée à l'habitat collectif interroge (cf. infra : OAP sectorielle Cartelet).

Règlement écrit

Réglementation relative aux vestiges archéologiques (p.6)

Ajouter Saint-Georges-de-Reneins aux communes concernées par un arrêté de présomption de prescription de fouille archéologique (arrêté DRAC_SRA_2023_03_16_019 du 12/04/2023).

Titre 1. Définitions

p.13 et suivantes

Affouillements et exhaussements de sol

Il s'agit d'un rappel réglementaire, pas d'une définition.

Attique

La définition est réduite aux logements. Quid des autres bâtiments (bureaux, industrie, etc.) ?

Changement de destination

La définition implique des travaux de transformation du bâtiment, ce qui n'est pas toujours le cas (notamment pour des annexes).

Emprise au sol

Les balcons ne sont comptés que s'ils reposent sur des piliers. Les balcons de maisons individuelles compteraient, mais pas ceux d'immeubles collectifs ?

Seuls les débords de toit de plus de 40 cm créent de l'emprise au sol. Pourquoi ?

Les piscines ne compteraient pas dans l'emprise au sol, contrairement à aujourd'hui.

Le caractère « traditionnel » des saillies mériterait d'être défini.

Il serait intéressant de préciser si les terrasses au sol et rampes d'accès au sous-sol créent ou non de l'emprise au sol.

Espace collectif

Au-delà des expressions convenues, cette définition est floue.

Exploitation agricole

La mention des « équidés domestiques » interroge : un particulier non agriculteur qui possède des chevaux à titre personnel pourrait-il, en zone agricole et au vu de cette définition, construire ou installer un abri pour ses chevaux ?

Hauteur

Pourquoi ne pas compter la hauteur au niveau de l'acrotère d'attique ?

Logement aidé.

Cette définition n'intègre pas le BRS.

Voirie

Au sens des règles d'implantation, une servitude de passage serait donc considérée comme une voirie, alors même que leur emprise n'est pas toujours clairement définie ?

Titre 2. Dispositions générales

Page 22 : « *Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme (...) s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme* ».

Cette phrase risque d'induire en erreur des administrés, car elle sous-entend que les travaux non soumis à autorisation ne sont pas soumis aux règles d'urbanisme.

Page 25 :

- Qu'appelle-t-on une modification du « relief général du terrain » ? Qu'est-ce qui distingue les travaux de terrassement autorisés de ceux interdits ?
- Pourquoi autoriser les installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux dans les retraits réglementés dans toutes les zones, alors qu'ils bénéficient déjà d'exonérations de toutes sortes ?

Page 26 :

Comment identifier une « ferronnerie historique » ?

Le « caractère d'origine » doit-il s'interpréter de manière stricte (refaire à l'identique) ou autoriser des aménagements (par exemple : remplacer du fer par un autre matériau d'aspect et couleur similaires) ?

Page 27 :

- Une liste des essences envahissantes à éviter serait utile.
- Interdire l'abattage d'arbres en présence d'une alternative onéreuse est potentiellement excessivement contraignant. Une notion de proportionnalité ne serait-elle pas préférable ? (idem en p.32)

Page 45 : faut-il comprendre que, au-delà de 3 lots ou 3 logements, l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme s'applique systématiquement, même en l'absence de repérage sur le plan de zonage ? La sécurité juridique d'une telle disposition est incertaine, et les incidences négatives sur la morphologie urbaine probables selon les secteurs.

Page 46 : la définition de l'agrivoltaïsme est inachevée concernant les atteintes (substantielles ou limitées) à plusieurs services.

Page 47 :

- Veut-on vraiment autoriser les panneaux photovoltaïques au sol pour des usages domestiques ?
- La hauteur des arbres à conserver varie entre 4 et 5m selon les phrases.
- Le dernier paragraphe est peu compréhensible, et inapplicable au stade de l'instruction des demandes d'AU en l'absence de précisions (idem en page 48).

Page 48 : les dispositifs de visualisation évoqués devraient être précisés.

Page 49 : le stationnement des caravanes se retrouverait autorisé *de facto*.

Titre 3. Prescriptions en matière d'insertion architecturale, paysagère et environnementale des constructions

Page 52 : « *les éléments agressifs par leur couleur* » : c'est très subjectif, et variable en fonction de l'environnement urbain

Page 55 : clôtures

- Rechercher l'harmonie entre les clôtures et les constructions dans le domaine des matériaux implique soit de n'autoriser que des murs de clôture, soit une subjectivité importante ;
- « *Mur bahut surmonté d'un ouvrage de ferronnerie* » : ferronnerie au sens strict ? Pas de bois, aluminium, etc. ?

Page 56 :

- Zones UM, UC, UD, AU, A et N., premier tiret : telle que rédigée, la phrase peut laisser penser qu'une hauteur de 2,30m est possible.
- Zones UI, UT, UE, AU_i, Aue, Aut, premier tiret : même remarque avec une hauteur de 2,50m.

Page 57 : toitures à 3 ou 4 pans : faitage égal au moins au tiers de la longueur du volume principal, contre un quart actuellement.

Cette disposition réduit, pour les petites parcelles, la possibilité de recourir à de telles toitures, sauf à utiliser une structure en diamant, sans faitage. Est-ce souhaité ?

Page 58 :

- L'aspect des couvertures des serres et tunnels agricoles n'est pas réglementé

- Est-ce souhaité ?
- **« Les façades devront être d'une teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes » : la réglementation envisagée s'arrête ici.**
 - Avantage : pas de blocages liés à des suppressions de teintes pour les extensions de bâtiments existants**
 - Inconvénient : très subjectif pour les nouvelles constructions**

Page 59 : « la multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite » est potentiellement une règle excessivement restrictive en fonction de l'interprétation.

Exemple : une maison avec une porte, des baies vitrées, des fenêtres classiques et une fenêtre d'évier horizontale est-elle envisageable ?

Page 60 :

- « Les éléments techniques devront être adossés à des éléments (...) susceptibles de les mettre en scène ou de les dissimuler » Cette phrase implique tout et son contraire.
- Les conditions d'intégration dans l'environnement des équipements techniques liés aux réseaux de communication sont très subjectives Il en résulte un risque de difficultés d'application et d'insécurité juridique.

Page 61 : même en intégrant l'OAP thématique dédiée, la définition d'une construction bioclimatique est sommaire, alors que cela peut justifier une dérogation aux règles sur l'aspect des constructions.

Titre IV. Equipements et réseaux

p.66

- « La pente des accès sur les voies publiques devra être inférieure ou égale à 5% sur une longueur minimale de 5m à partir de la limite de la voie de desserte. »
 - Pour quelle raison ?
- Le recul des accès automobiles de 5m pourra être imposé sur n'importe quel axe afin d'éviter des arrêts ou manœuvres sur la voie publique.
 - Périmètre élargi, doublé d'un assouplissement de la règle pour s'adapter au cas par cas.

p.67 : seules les voies desservant une opération d'ensemble sont réglementées. Quid des divisions parcellaires n'entrant pas dans ce cadre, telles que la division d'un lot à bâtir à l'arrière d'une maison ?

p.72 :

- Les dimensions des places de stationnement ramènent leur surface à 12 m² au lieu de 13 m².
- La rédaction du second paragraphe est peu claire en ce qui concerne les places existantes.
- Le nombre de places de stationnement nécessaire aux constructions à usage industriel ou d'entrepôt sera à justifier par le pétitionnaire. S'agissant essentiellement du stationnement des employés, cela peut se justifier. Actuellement, il est exigé une place pour 200 m².
- Même remarque concernant les constructions à usage d'hébergement.
- Pour le logement, la taille de référence passe de 40 à 45 m², ce qui aura pour effet de diminuer le nombre de places réglementairement exigibles pour les petits logements.

p.73 : artisanat, commerce de détail et services avec accueil d'une clientèle : on passe d'une place pour 35 à 50 m² à une place pour 25 m².

□ Cela améliorera les capacités de stationnement, mais risque de poser problème en centre-bourg, impliquant un recours accru aux possibilités de dérogation prévues pour la réhabilitation d'immeubles en centre-ville par l'article L152-6 du CU, avec une sécurité juridique toujours amoindrie.

p.74 : ajout des règles relatives au stationnement des cycles. La notion de « pièces principales » mériterait d'être précisée.

Titre 6. Règlement des zones

Titre 6.1. Dispositions applicables à la zone U

Occupations et utilisations du sol interdites / admises sous conditions

p. 85-86 :

- Zones UA, UB, UC : les activités artisanales et de commerce de détail sont acceptées jusqu'à une surface de plancher de 1 500 m².
 - N'est-ce pas excessif ? A titre de comparaison, l'emprise approximative du bâtiment Mercedes est de 1 000 m².
- Zones UM et UH : ces mêmes activités sont autorisées jusqu'à 400 m² de surface de plancher (soit environ l'emprise au sol du Saloir Vigneron).

p.87 : zone UIc : les activités artisanales et de commerce de détail sont acceptées dans la limite de 1 500 m² de surface de plancher par unité commerciale pour l'alimentaire 2 500 m² de surface de plancher par unité commerciale pour le bricolage-jardinage avec un minimum de 400 m² de surface de plancher par unité commerciale

Mixité sociale

p.90 : le logement aidé serait exigé à hauteur de 20% pour les opérations créant au moins 5 lots / logements et/ou 400 m² de surface de plancher, contre 25% à partir de 4 lots / logements sans notion de surface de plancher aujourd'hui. □ Globalement, les exigences seraient revues à la baisse.

Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

p.92 : par rapport aux voies et emprises publiques, les éléments en débord (balcons, débords de toit, etc.) sont à prendre en compte pour le retrait uniquement s'ils dépassent 50cm. Pourquoi ? Et pourquoi les compter systématiquement par rapport aux limites séparatives (p. 94) ?

p.93 :

- Zones UAa, UAap et UH : l'implantation à l'alignement devient seule autorisée, tout retrait est interdit ;
- Zones UB et UBp : l'implantation serait plus souple qu'aujourd'hui, car libre dans une bande de 0 à 6m de l'alignement (alignement ou 4m aujourd'hui) ;
- Zones UM, UD et UIc : retrait minimum de 3m contre 4 aujourd'hui

p.94 : dans toutes les zones :

- Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies ou située entre deux voies, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie.
 - Et pour l'autre voie, quelles règles applique-t-on ?

- Les piscines seront implantées à au moins 3m de l'alignement sur voie publique, contre 4 aujourd'hui.
- Différentes exceptions sont prévues, mais la marge de manœuvre disponible n'est pas claire.

p.95 :

- Les piscines sont-elles considérées comme des constructions, ou s'affranchissent-elles des règles d'implantation si elles ne sont pas explicitement mentionnées ? **Dans ce dernier cas, leur implantation ne serait quasiment plus réglementée.**
- Zones UB et UH : dans le cas d'une implantation en retrait de la limite séparative, un minimum de 3m est exigé, sans lien avec la hauteur du bâtiment (contre H/2 avec un minimum de 4m aujourd'hui) ;
- Les constructions sont autorisées en limite de propriété dans la limite de 4,50m mesurés sur cette limite (contre 2,5m aujourd'hui). **N'est-ce pas excessif ?**

p.96 :

- Zones UD et Uda : une implantation sur une ou deux limites séparatives est exigée. **Cela semble inadapté à la morphologie pavillonnaire de ces zones.**
- Zones UE et UC : retrait minimal de 3m.

p.97 :

- Retrait ramené de 5 à 3m.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est réglementée que pour le secteur Uda.
 - Pourquoi ne pas réglementer les autres zones ? Pourquoi réglementer celle-ci spécifiquement ?
- Dans le secteur Uda, cette règle est plus contraignante qu'actuellement, imposant une distance minimale de 6m contre H/2 avec minimum de 4m aujourd'hui.
- Les annexes jusqu'à 40m² ne sont pas concernées. **N'est-ce pas excessif ?**
- Les piscines sont-elles ou non concernées par cette règle ?

Hauteur des constructions (p.98)

Les hauteurs indiquées ci-dessous sont à minorer de 2m en cas de toiture terrasse. La présence d'un attique sur cette dernière revient donc à surélever les hauteurs indiquées d'1m, mais un attique ne créera pas de niveau supplémentaire « caché » :

- Zone UA : hauteur limitée à 15m, contre 12 actuellement 1 niveau de plus
- Zones UB, UM, UH et UD : hauteur limitée à 10m, contre 12 actuellement 1 niveau de moins
- Zone UE : hauteur non réglementée, contre 12m actuellement
- Zone UC : hauteur limitée à 15m, contre 12 actuellement 1 niveau de plus, mais cela semble correspondre à la hauteur ces immeubles actuellement situés en zone UB ;
- Zone UIc (emprise occupée par Leclerc) : hauteur limitée à 15m, contre 12 actuellement.

Ces limites ne s'appliquent pas (entre autres) :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques

- N'est-ce pas une porte ouverte à divers excès ? Comment démontrer qu'un pétitionnaire n'a effectivement pas d'autre choix, ou à l'inverse qu'il utilise cette possibilité pour ne pas répondre à l'exigence du règlement ?
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.
 - Cette phrase semble concerner principalement les antennes relais.

Emprise au sol des constructions (p. 99)

Non réglementée dans toutes les zones, sauf pour la zone UD (40%) et le secteur UDa (30%).

- Pour les zones UD / UDa, le CES actuel de 15 à 20% était identifié comme trop contraignant. Mais 40% n'est-il pas excessif en sens inverse ?
- Pour les autres zones, la densité autorisée sera fonction des retraits et du coefficient de pleine terre

Coefficient de pleine terre (p.101)

Pour toutes les zones, les stationnements, sans être considérés comme de la pleine terre car impliquant un revêtement, devront être traités en matériaux perméables (cf. p.102). Les surfaces perméables seront donc supérieures aux surfaces de pleine terre.

- Zones UA et UH : double disposition :
 - 30% au moins de la surface non bâtie
 - 20% au moins de la surface du terrain pour les opérations d'au moins 3 logements
 - En zone UA, cela peut être intéressant du fait de la densité de l'existant, mais cela paraît excessif pour la zone UH.
- Zones UB, UM, UD et UC : 30% de la surface du terrain (contre 40% aujourd'hui). En zone UD, cela peut être suffisant compte tenu du CES réglementé, mais pour les zones UB, UM et UC, c'est peut-être excessif ?
- Zone UE : non réglementé, contre 25% aujourd'hui. Certaines destinations autorisées dans la zone pouvant relever de projets portés par d'autres acteurs que les collectivités territoriales, il serait peut-être préférable de prévoir un seuil minimal ?
- Zone UI : double disposition :
 - 15% de la surface du terrain (contre 25% aujourd'hui – mais il est probable que les seules emprises de stationnement soient plus contraignantes)
 - La surface imperméabilisée (hors constructions et ombrières photovoltaïques) ne pourra pas excéder 50% de la surface non bâtie du tènement.

Titre 6.2. Dispositions applicables aux zones AU

p.107 : le tableau mentionne une zone AUd pour l'OAP Montmerle, alors que le plan de zonage mentionne une zone Aua. □ **A clarifier**

Destinations admises (p.111)

Pourquoi autoriser certains EICSP pour une OAP à vocation exclusive d'habitat ?

Mixité sociale (p.112)

Passage de 25 à 26% de logements aidés pour le Cartelet.

Cette disposition est aussi anecdotique qu'inutile : la répartition entre logement aidé et logement classique a été réalisée dans le cadre des permis d'aménager et du permis de construire accordés.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques (p. 114)

Retrait minimum de 2 (Aua) ou 3m (AUd), contre 4m actuellement.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (p.116)

4,50m en limite de propriété (**excessif ?**), ou retrait ramené à 3m

Implantations des constructions sur une même propriété (p.116)

Non réglementé. S'agissant de secteurs réglementés par des OAP (+ quelques PA), ce n'est pas impactant.

Emprise au sol des constructions (p. 117)

Selon le zonage réel du site Montmerle :

- Si en AUa : 60% **Nettement excessif comparé au tissu pavillonnaire voisin.**
- Si en AUd : 40%

Coefficient de pleine terre (p.118)

Selon le zonage réel du site Montmerle :

- Si en AUa : 30% de la surface du tènement, contre 40% aujourd'hui.
- Si en AUd : 40% de la surface du tènement

Le fait de n'autoriser des dérogations qu'en cas d'absence d'alternative, même onéreuse, est discutable, mais ne devrait pas être réellement dommageable pour ces valeurs de coefficient de pleine terre.

Zone AUi (p.121)

- Phasage des opérations entre AUi1 et AUi2 à l'échelle intercommunale
 - Cela permettra de planifier le développement de la zone du Chevalier (AUi2), mais dispose-t-on d'un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ?
- Artisanat et commerce de détail : interdits
 - En l'absence de visibilité sur les entreprises qui pourraient s'implanter, une autorisation sous conditions (de surface, notamment) pourrait peut-être être utile, notamment pour des activités de production artisanale ?

Titre 6.3. Dispositions applicables aux zones A

p.146 Pourquoi parler de « l'équipement ou non » des zones A ?

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (p.148)

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous certaines conditions. Cela semble viser principalement les antennes relais.

La réglementation C5, visant à autoriser les changements de destination pour un usage d'habitation, est incohérente avec le tableau en page précédente (cette disposition devrait être en C3).

Implantations sur une même propriété (p. 157)

Les annexes et piscines doivent s'implanter à 20m maximum de la construction principale : cette distance est-elle mesurée de bord à bord, ou le point le plus éloigné de l'annexe / piscine doit-il être à moins de 20m du bâtiment ?

Hauteur des constructions (p. 158)

Habitation : limitation à 9m, contre 7,5m aujourd'hui.

Bâtiments agricoles : limitation à 10m, contre 12m aujourd'hui. Pourquoi cette restriction ?

Plantations (p.159)

Non réglementé Cela peut s'entendre pour les bâtiments techniques, mais pourquoi pas pour les bâtiments d'habitation ?

Titre 6.4. Dispositions applicables aux zones N

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (p.164)

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous certaines conditions. Cela semble viser principalement les antennes relais.

Implantations sur une même propriété (p. 172)

Cf. zone A

Hauteur des constructions (p. 158)

Habitation : limitation à 8m, contre 7,5m aujourd'hui.

Bâtiments agricoles : limitation à 10m

OAP thématiques

Le bioclimatisme et l'énergie

p.27 : « Une fois les besoins énergétiques limités par une bonne conception, les constructions devront privilégier l'utilisation des énergies renouvelables. »

□ **Cette disposition tend quasiment à imposer des panneaux photovoltaïques** (les conditions d'implantation d'éoliennes domestiques – par ailleurs moins populaires – étant plus contraintes).

Les entrées de ville

p.41 : « Placer les espaces fonctionnels nécessaires aux usages en arrière des volumes bâtis pour faciliter la qualification des premiers plans urbains. »

□ Cette disposition est contradictoire avec celle qui incite à limiter l'artificialisation en implantant ces espaces le moins loin possible de la route. □ Peut-on considérer que ce cas de figure constitue une exception ?

OAP sectorielles

Le secteur gare mériterait une OAP afin de :

- Prévoir plus finement le projet d'ensemble souhaité ;
- Permettre, par fongibilité et conformément à la possibilité offerte par le SCoT, de diminuer la densité sur l'OAP Montmerle.

Les plans de localisation des OAP n'apparaissent pas.

OAP Le Cartelet

Le nombre de logements prévu (231) couplé aux zones d'implantations envisagées risque de conduire à la création de logements sous forme d'immeubles collectifs, inadaptés à la morphologie urbaine pavillonnaire du quartier.

Dans un souci de cohérence avec l'environnement urbain et d'intégration paysagère, il serait préférable de conserver ce tissu de maisons individuelles sur ce secteur.

OAP Montmerle

La morphologie urbaine proposée n'est pas la mieux adaptée à l'environnement pavillonnaire.

Surtout, du fait de la vitesse des véhicules empruntant la route de Montmerle, la sortie sur cette dernière est de nature à poser des problèmes de sécurité et il serait préférable de restreindre autant que possible le nombre de nouveaux logements à créer.

En contrepartie, et conformément à la fongibilité de la densité entre OAP autorisée par le SCoT, l'OAP gare pourrait faire l'objet d'une densité plus forte.