

# Journans

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

### 1. NOTICE DE PRESENTATION

*Projet – Janvier 2025*



Vu pour être annexé à mon arrêté du  
 30 septembre 2024

LE MAIRE,

PLU approuvé le : 27.12.2005  
 Modification simplifiée n°1 approuvée le : 23.05.2011  
 Modification n°1 approuvée le : 25.10.2012  
 Modification simplifiée n°2 approuvée le : 19.05.2014  
 Modification simplifiée n°3 approuvée le : 21.12.2015  
 Modification simplifiée n°4 approuvée le : 30.09.2021

# Sommaire

<b>1. Introduction.....</b>	<b>3</b>
1.1 Objectifs de la modification .....	3
1.2 Contexte juridique .....	3
1.3 Contexte territorial .....	7
<b>2. Rappel de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur .....</b>	<b>8</b>
2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bourg Bresse Revermont .....	8
2.2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Bourg Agglomération .....	13
2.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Grand Bourg Agglomération .....	14
2.4. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) .....	14
<b>3. Présentation du projet de modification et justifications .....</b>	<b>16</b>
3.1 Adaptations du règlement et reclassement de la zone 1AUb en zone UB .....	16
3.2 Complétude du patrimoine à protéger .....	44
3.3 Création d'OAP en zone U .....	49
<b>4. Prise en compte des enjeux environnementaux .....</b>	<b>61</b>
<b>5. Dispositions modificatives du PLU .....</b>	<b>84</b>
5.1 Modification du règlement .....	84
5.2 Modification du zonage .....	84
5.3 Modification des OAP .....	86
<b>6. Compatibilité avec les documents de rang supérieur .....</b>	<b>87</b>
6.1. Compatibilité avec le SCoT .....	87
6.2. Compatibilité avec le PLH .....	87
6.3. Compatibilité avec le PCAET .....	88
6.4. Compatibilité avec les règles du SRADDET .....	88
<b>Conclusion .....</b>	<b>89</b>

# 1. Introduction

## 1.1 Objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Journans a été approuvé le 27 décembre 2005 et a fait l'objet de 4 modifications simplifiées approuvées en 2011, 2014, 2015 et 2021, et d'une modification approuvée en 2012.

Il est de nouveau appelé à être soumis à une procédure de modification, conformément aux articles L.153-36 à 44 du Code de l'Urbanisme.

Cette modification a pour objectifs :

- d'adapter l'ensemble du règlement (prise en compte des usages actuels, mises à jour, clarifications, simplifications, mise en cohérence et harmonisation de certaines règles...) ;
- de reclasser la zone 1AUb en zone UB (modification du zonage et du règlement) ;
- de créer deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des parcelles situées en zone UA et UB, afin d'encadrer la constructibilité en cas de vente ;
- de compléter le patrimoine protégé (bâti et naturel) en identifiant davantage d'éléments (zonage) et en complétant le règlement par des dispositions spécifiques.

## 1.2 Contexte juridique

### La procédure de modification

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme indique le champ de la modification :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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.** »*

L'article L.153-41 du même code précise le champ de la modification dite « de droit commun », soumise à enquête publique :

*« **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.» (cet article renvoie in fine aux obligations de production de logements sociaux de la loi SRU)*

Les objectifs de la procédure mentionnés en supra, ne rentrent pas dans le champ de la révision du PLU (*article L.153-31 du code de l'urbanisme – voir justifications dans la suite du document*), mais relèvent bien d'une modification. Ils conduisent potentiellement à majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein de différentes zones du PLU, et à les réduire.

**La procédure de modification de droit commun se justifie donc pleinement, et sera soumise à enquête publique.**

Les modalités de la procédure de modification sont précisées par les articles :

L.153-37 : « **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. »

L.153-40 : « **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. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

L.153-42 : « Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

L.153-43 : « **A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié** pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, **est approuvé par délibération** de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou **du conseil municipal**. »

**La modification n°2 du PLU a bien été prescrite par arrêté n°0924-11 du 30 septembre 2024, pris par M. le Maire de Journans.**

## L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Cette directive a été transposée en droit français par les articles L.104-1 à 104-8 et R.104-1 à R.104-39 du code de l'urbanisme.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme dispose que :

« **Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :**

**1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;**

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

**3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement** au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.*

**NOTA**

*Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »*

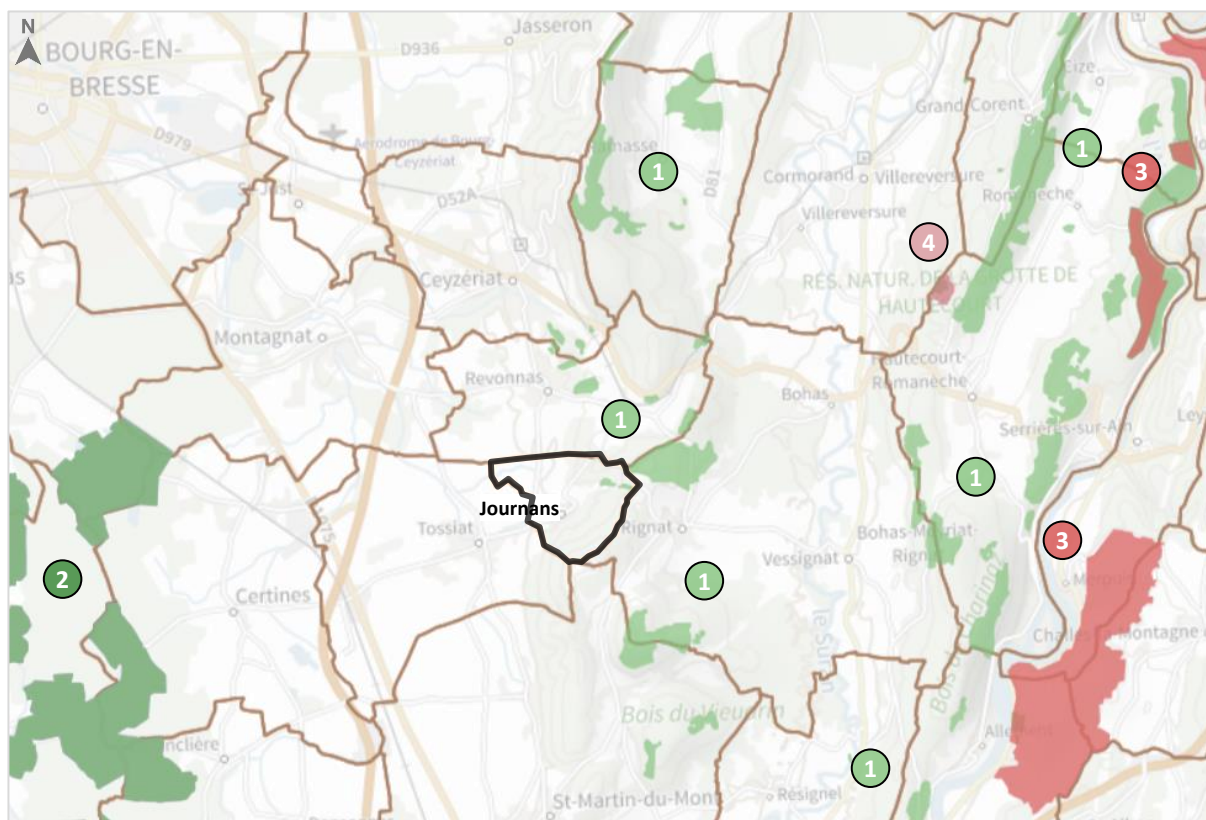
**La modification n°2 du PLU de Journans ne permettra pas la réalisation de travaux au sein ou à proximité d'un site Natura 2000, ni d'une autre protection réglementaire** des espaces naturels et espèces remarquables : la procédure n'accroît pas la constructibilité au sein de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Revermont et gorges de l'Ain » qui concerne notamment Journans (secteur classé en zone naturelle stricte – Ns – au sein du PLU). A noter que la ZNIEFF 1 des « Pelouses sèches du mont de Rignat » se superpose à la ZSC sur Journans (son périmètre est un peu plus grand).

La procédure n'est pas susceptible d'avoir des effets indirects sur le même site Natura 2000 qui concerne les communes voisines, ni sur les sites Natura 2000 de La Dombes distants de plus de 5 km, ni sur les autres aires protégées les plus proches (Journans se situe à plus de 5,5 km de la Réserve Naturelle Nationale – RNN – de la Grotte d'Hautecourt et à plus de 6,5 km des secteurs concernés par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopie – APPB – concernant les oiseaux rupestres). *Voir carte page suivante.*

**La procédure n'est donc pas susceptible d'affecter un site Natura 2000 de manière significative.**

**Par conséquent, la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale systématique, mais fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas** par la commune de Journans, qui sera soumise à l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.





1 ZSC « Revermont et gorges de l'Ain »

3 APPB « Protection des oiseaux rupestres »

2 ZSC et ZPS « La Dombes »

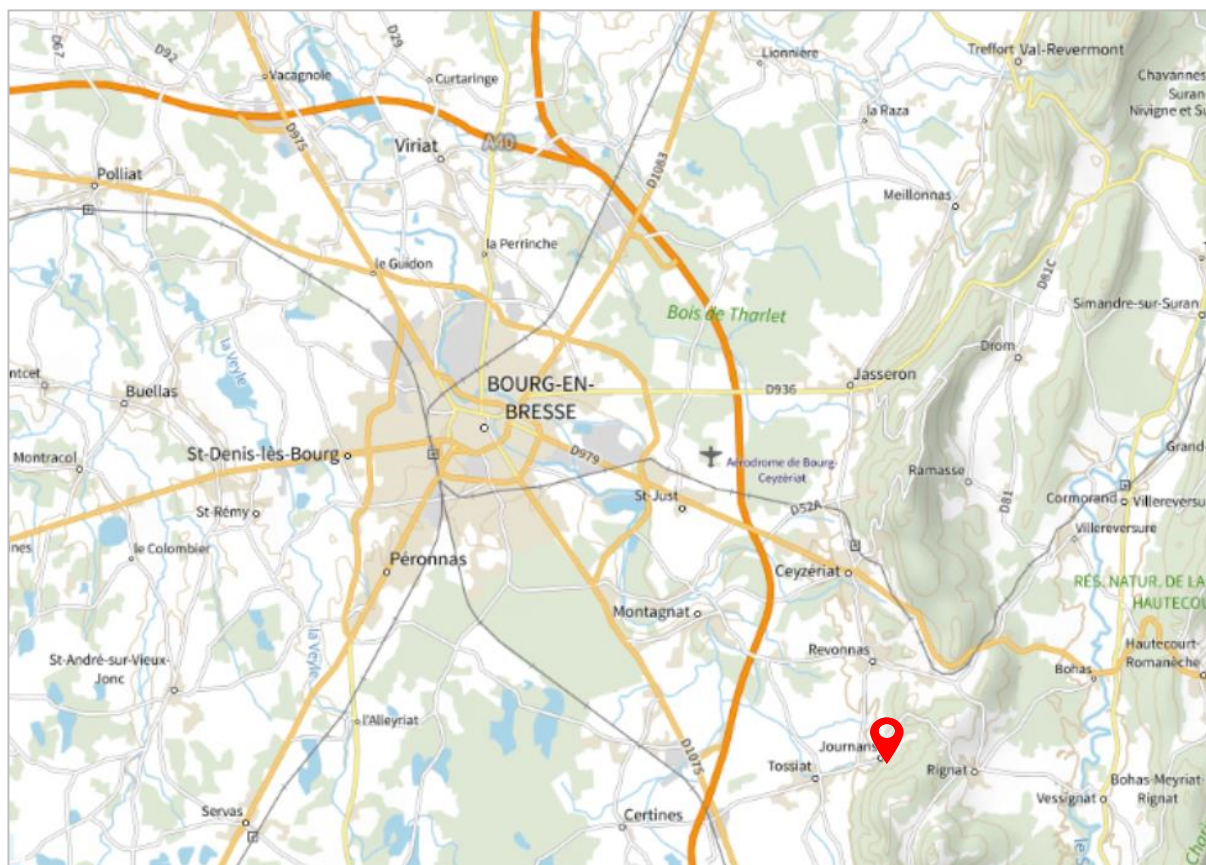
4 RNN « Grotte de Hautecourt »



Source : DREAL AURA (sans échelle)

### 1.3 Contexte territorial

La commune de Journans se situe à une douzaine de kilomètres au Sud-Est de Bourg-en-Bresse, au sein de la région naturelle du Revermont. Elle est limitrophe des communes de Revonnas, Bohas-Meyriat-Rignat, Saint-Martin-du-Mont et Tossiat, et totalise une surface de 2,43 km².



Source : IGN, Géoportail

D'après les données INSEE, la population communale n'a cessé de croître depuis 1975 - à l'exception d'un léger recul en 2010 – pour atteindre 380 habitants en 2021.

#### POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	191	174	277	286	330	324	355	380
Densité moyenne (hab/km²)	78,6	71,6	114,0	117,7	135,8	133,3	146,1	156,4

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

Source : INSEE

Journans intègre la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (Grand Bourg Agglo), qui totalisait 134 405 habitants en 2021.

## 2. Rappel de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur

Conformément aux articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU, et donc sa modification n°2, doivent être compatibles avec les documents présentés en infra\*.

*\*Les autres documents cités par ces articles, et ceux cités par les articles L.131-8 à 10 du même code, ne concernent pas le territoire de Journans ou sont sans lien avec la présente procédure.*

### 2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bourg Bresse Revermont

#### ❖ Le SCoT en vigueur

Le SCoT Bourg-Bresse-Revermont (BBR) en vigueur a été adopté le 14/12/2016 et est devenu exécutoire le 07/03/2017.

C'est la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (Grand Bourg Agglomération) qui gère ce document.

Au sein de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCoT définit des orientations pour un aménagement et un développement durables du territoire pour la période 2016-2035. Ces orientations concernent les déplacements, l'économie, le paysage, l'environnement, l'habitat, etc ; elles sont adaptées à chaque échelon de l'armature territoriale.

Ne sont développées ci-dessous, que les thématiques en lien avec le projet de modification du PLU de Journans (habitat, déplacements modes doux, espaces agricoles, naturels, paysages et patrimoine en lien avec le tourisme).

#### Armature territoriale

Le SCoT BBR définit une structuration du territoire autour d'une armature territoriale. Dans ce cadre, **la commune de Journans est considérée comme une commune rurale**. Voir carte page suivante.

Exception faite de quelques commerces et services de base, il s'agit avant tout de communes résidentielles. Dans le cadre du SCoT, il s'agit de maîtriser et organiser leur croissance pour enrayer la consommation d'espaces agricoles et naturels et l'accroissement des déplacements qu'elle génère. Le SCoT projette une croissance pour les vingt prochaines années à la hauteur de la moyenne du territoire et qui garantisse une agriculture vivante et des paysages de qualité.





### Démographie et habitat :

Le SCoT vise le maintien du rythme de croissance démographique de son territoire de 1,1% par an entre 2016 et 2035, dont 28% sur les communes rurales.

Il a pour objectif la production de 27 550 logements sur la même période, dont 27% sur les communes rurales.

Le SCoT prescrit notamment :

- de prioriser l'urbanisation des dents creuses et le renouvellement urbain (qui doit représenter 35% des logements à produire sur les communes rurales) ;
- de favoriser la densification du tissu urbain en respectant une densité moyenne minimale de 13 logements/ha sur les communes rurales (moyenne calculée à l'échelle de la commune) ;
- une allocation en extension de 1,3 ha à Journans pour la période 2015-2035 ;
- de favoriser les formes urbaines économes en espace, en créant des OAP sur toutes les futures zones AU et sur les dents creuses considérés comme stratégiques (situation, taille, nombre de logements prévus), notamment pour s'assurer du respect des densités ;
- de créer une diversité de formes urbaines, de modes d'habitat et de financement en développant une offre de logements à prix abordables.

La part de production de logements locatifs sociaux est laissée à l'appréciation des communes de moins de 1 000 habitants (Journans comptait 380 habitants en 2021), en fonction d'un diagnostic analysant l'adéquation entre l'offre et la demande.

Enfin, le SCoT demande d'améliorer la qualité urbaine, notamment celle des nouvelles opérations d'habitat (densification qualitative, traitement des interfaces avec les espaces agricoles et naturels...).

### Déplacements :

Le SCoT demande de favoriser l'utilisation des modes doux en :

- offrant une accessibilité modes doux à tous les services, équipements, pôles d'emplois, zones résidentielles significatives, pôles de tourisme...
- s'appuyant sur la mise en place d'une urbanisation de proximité.

Les déplacements doivent être organisés à échelle communale, avec :

- un plan de hiérarchisation de la voirie ;
- l'interdiction des voiries en impasse pour tout nouveau projet d'urbanisation et la perméabilité des cheminements piétons et vélos entre quartiers.

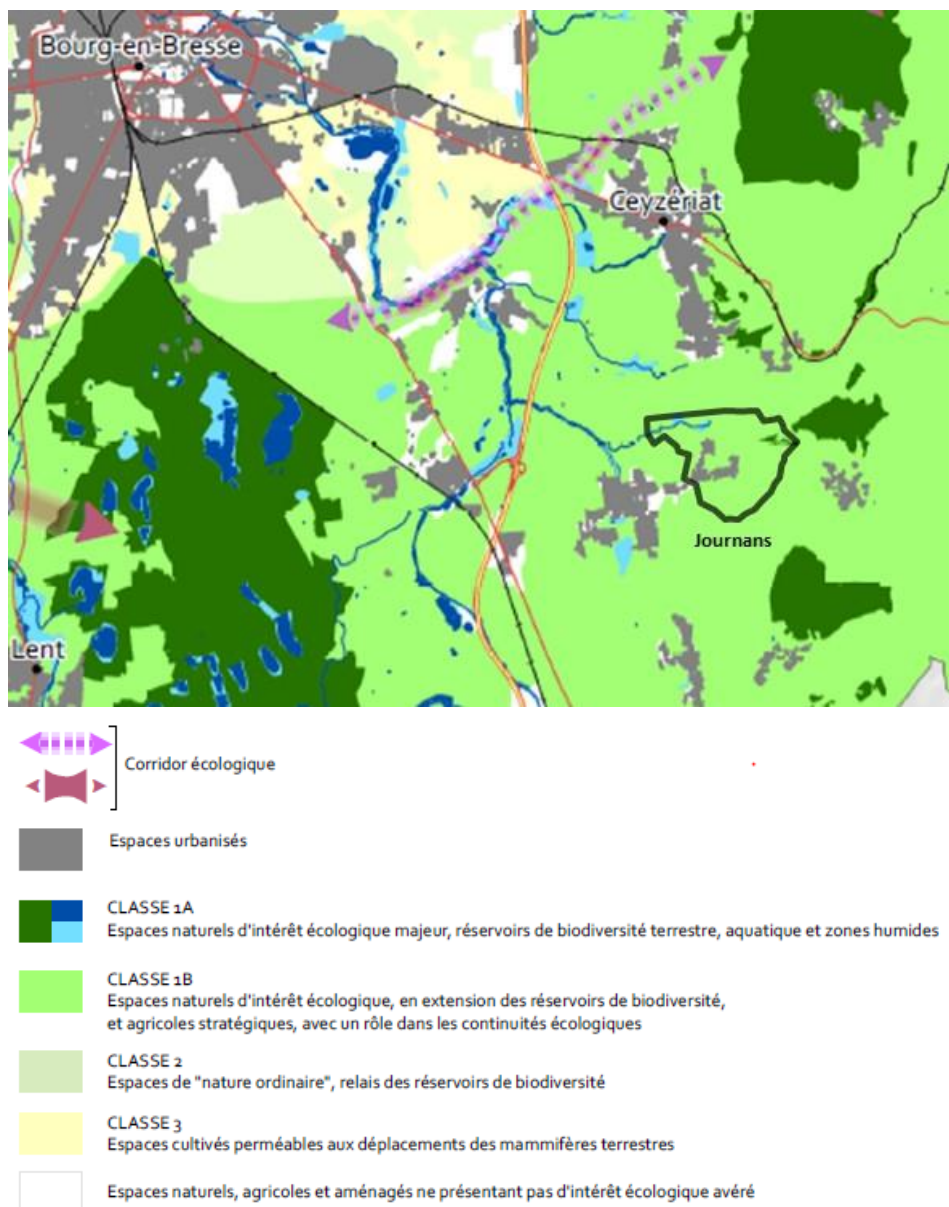
### Cadre de vie :

Au sein de la trame agri-environnementale fonctionnelle définie par le SCoT, le territoire communal de Journans comporte, en-dehors de ses espaces urbanisés :

- des espaces de classes 1A correspondant aux réservoirs de biodiversité (ici la ZSC « Revermont et gorges de l'Ain », le ruisseau de Chalix et ses zones humides) ;

- des espaces de classe 1B, espaces naturels d'intérêt écologique, en extension des réservoirs de biodiversité, qui assurent leur dynamique écologique, pour le déplacement de la faune.

Ces espaces doivent être préservés et mis en valeur, notamment à travers des OAP dédiées (classes 1A et 1B) et l'autorisation conditionnée des aménagements et constructions destinées à l'activité agricole (1B). Néanmoins, le SCoT intègre de nombreuses dispositions en faveur du maintien de l'agriculture.



Source : DOO SCoT – Trame agri-environnementale

Le SCoT prescrit aussi la valorisation de la qualité des paysages.

## Ressources :

Le SCoT demande :

- de maîtriser les consommations énergétiques et favoriser les énergies renouvelables ;
- d'améliorer la qualité des eaux (superficielles et souterraines) (protéger les zones de captage, les espaces de fonctionnalités des cours d'eau, les zones humides, favoriser l'infiltration des eaux pluviales...) ;
- de sécuriser la distribution en eau potable (adéquation ressources / besoins).

## ❖ Evolutions du SCoT

Le SCoT fait actuellement l'objet d'une modification n°1, prescrite par délibération du 19/07/2021. Elle porte sur l'adaptation du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), a été soumise à enquête publique en décembre 2023, et est sans enjeu au regard de la modification du PLU de Journans.

Parallèlement, Grand Bourg Agglomération a effectué une analyse des résultats de l'application du SCoT après 6 ans de mise en œuvre. Le bilan tiré de cette analyse a été approuvé par le Conseil communautaire le 12/12/2022, actant la mise en révision du SCoT.

Les éléments suivants sont tirés du bilan :

- le PLU de Journans est qualifié de compatible avec le SCoT ;
- les objectifs démographiques, de production de logements, et les volumes fonciers d'extensions urbaines apparaissent surdimensionnés par rapport à la réalité, avec toutefois des disparités géographiques : la croissance démographique, la production de logements dont en extension, ont été plus importantes sur les communes rurales et constituent un facteur d'étalement urbain ;
- néanmoins, les densités moyennes cibles ont seulement été atteintes dans les communes rurales.

Une nouvelle délibération du 17/07/2023 a fixé les objectifs poursuivis par la révision du SCoT valant PCAET – ou « SCoT-AEC » - (*voir suite*), et les modalités de concertation avec le public. L'ambition est notamment de prendre en compte les exigences de la loi Climat et résilience, et de la loi Climat-énergie.



## 2.2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Bourg Agglomération

Voté en février 2020, le PLH propose une déclinaison quantifiée des objectifs du SCoT en terme de production de logements et de réalisation de logements locatifs sociaux.

Le PLH retient 6 orientations, déclinées en objectifs et actions ; celles qui concernent Journans et qui sont liées au projet de modification sont reportées ci-dessous :

1. Améliorer et agir sur le parc privé et public existant  
Cette orientation a peu de lien avec la modification (voir orientation suivante sur la vacance).
2. **Répartir la production de logements en cohérence avec l'armature territoriale**  
Journans est concernée par un objectif de production de 16 logements de 2020 à 2025, en déclinaison du SCoT, dont 5 en dents creuses, mais aucun objectif de sortie de vacance.
3. Déployer une stratégie foncière  
Cette orientation concerne surtout les grands tènements fonciers/tènements stratégiques, et a donc peu de lien avec la modification (*voir suite du rapport*).
4. **Produire des logements sociaux répondant aux besoins**  
Le PLH reprend les objectifs du SCoT ; les 32 communes rurales (donc en-dehors des 25 communes rurales accessibles) sont concernées par un objectif de 44 LLS à produire.
5. Répondre aux besoins en logements spécifiques  
Cette orientation, portant sur les hébergements dédiés aux personnes en perte autonomie, en situation de handicap, aux hébergements d'urgence, d'insertions, et aux gens du voyage, n'a pas de lien avec la modification.
6. Animer et suivre la mise en œuvre du PLH

La démarche SCoT-AEC évoquée en supra, sera l'occasion de dresser un bilan du PLH, et de déterminer les adaptations nécessaires.

## 2.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Grand Bourg Agglomération

Approuvé par le Conseil communautaire le 22/05/2023, le PCAET fixe des objectifs de diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES), de maîtrise de la qualité de l'air, d'encadrement de la consommation d'énergies carbonées et de développement des énergies renouvelables (EnR). Il s'attache principalement à agir sur les modes de déplacements, les formes et performances des bâtiments, la valorisation de l'utilisation des sols.

Il comprend 3 orientations listées ci-dessous, et déclinées en un total de 11 thématiques et 60 actions :

1. Accentuer la sobriété énergétique (-33% de consommation énergétique par rapport à 2012) pour réduire la production de GES (-40% par rapport à 1990)
2. Développer l'adaptation au changement climatique et la préservation des ressources (qualité de l'air, de l'eau, de la santé, de la biodiversité)
3. Doubler la production d'énergies renouvelables (pour atteindre 750 GWh/an à horizon 2030) via le solaire en priorité, mais aussi l'éolien, la méthanisation et le bois énergie.

La démarche SCoT-AEC évoquée en supra, sera l'occasion de suivre et évaluer les mesures du PCAET, et d'intégrer son plan d'actions au futur document.

## 2.4. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne Rhône-Alpes, approuvé le 10 avril 2020, a pour ambition de définir une vision stratégique et unifiée du territoire à l'horizon 2030, en matière d'aménagement du territoire et d'environnement, sur 11 thématiques, le principal enjeu étant l'atténuation et l'adaptation au changement climatique.

Ainsi, le SRADDET doit être l'outil permettant à la Région, à l'horizon 2030, de créer une région réellement unifiée, confirmant sa place de leader français et européen dans la plupart des domaines (économique, universitaire, touristique, patrimonial, agricole, environnemental, cadre de vie, moyens de transport, etc.).

Le document se compose notamment :

- d'un « rapport d'objectifs » divisé en 4 objectifs généraux, déclinés en 10 objectifs stratégiques et sous-objectifs ;
- d'un « fascicule des règles » comprenant 43 règles divisées en 6 thématiques, pour l'atteinte de ces objectifs (certaines règles se rapportent à plusieurs objectifs, certains objectifs ne sont pas associés à des règles).

Le SRADDET s'impose notamment aux SCoT et en l'absence de SCoT, aux documents d'urbanisme, dans un rapport de prise en compte des objectifs et de compatibilité avec les règles. Il s'impose aussi aux PCAET. Le SCoT-AEC de Bourg-Bresse-Revermont devra donc être mis en compatibilité avec le

SRADDET ; en attendant son approbation, l'articulation de la modification du PLU de Journans avec le schéma régional, est exposée en infra.

Sont synthétisées ci-dessous, uniquement les règles qui sont en rapport avec les SCoT/PLU, et avec la présente modification du PLU :

- règle n°3 - Objectif de production de logements en cohérence avec l'armature définie dans les SCoT
- règle n°4 – Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière
- règle n°7 – Préservation du foncier agricole et forestier
- règle n°8 - Préservation de la ressource en eau
- règles n°23-24-25-27-29-31-32-33 : règles relatives à la performance énergétique, à la neutralité carbone, au développement des EnR, à la réduction des pollutions atmosphériques
- règles n°35 à 40 : règles relatives à la protection et la restauration de la biodiversité (trame verte et bleue, milieux agricoles et forestiers, biodiversité ordinaire...).

Le SRADDET est en cours de modification (déclaration d'intention du 10/10/2022).

### 3. Présentation du projet de modification et justifications

#### 3.1 Adaptations du règlement et reclassement de la zone 1AUb en zone UB

Près de 20 ans après l'approbation du PLU, et malgré les évolutions intervenues depuis, la municipalité a souhaité passer en revue l'ensemble du règlement, et adapter certaines règles en vue d'une meilleure prise en compte des usages actuels concernant les constructions, de mises à jour en cohérence avec le code de l'urbanisme, de clarifications, simplifications, mise en cohérence et harmonisation.

Ces évolutions ont été soumises en amont à l'avis informel de la DDT et du service ADS de Grand Bourg Agglo, afin d'en contrôler la légalité, et la pertinence, au regard des pratiques à l'échelle de l'Agglo.

Pour chaque article du règlement, l'ensemble des règles en vigueur sont reportées dans les **tableaux ci-dessous**, qui permettent de visualiser les similitudes et différences entre zones. La zone UL est fréquemment traitée après les zones UA, UB, 1AUa et 1AUb, car les règles pour ces 4 zones sont assez semblables entre elles, et très différentes de celles de la zone spécifique UL.

La colonne « Projet de modification » contient le règlement avant / après modification :

- en **noir** : règle maintenue
- en **gris barré** : règle supprimée
- en **vert** : règle mise à jour, ajoutée ou complétée.

La colonne « Justifications » développe les raisons des choix de modifications, et précise si les évolutions envisagées conduisent à une baisse ou une majoration de la constructibilité, le cas échéant.

Le règlement, comme l'ensemble du PLU, ne tient pas compte de l'ensemble des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis son approbation en 2005, en particulier les lois Grenelle et ALUR, la modernisation du PLU et la recodification du Code de l'urbanisme. Sa mise à jour complète sera opérée lors de la prochaine révision générale.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont rappelés ici :

**UA** : destinée principalement à la fonction résidentielle, elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes et non polluantes. Elle recouvre la partie urbaine (centrale) dense où le bâti ancien est dominant. Les constructions y sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies.

**UB** : concerne les secteurs périphériques au centre village et comprend principalement les habitations ; elle peut accueillir des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

**UL** : destinée principalement à des activités de sports, de loisirs et d'accueil touristique.



**1AUa** : secteur à vocation d'habitat pouvant accueillir des équipements collectifs dans le cadre de l'extension future à court terme du village de Journans.

**1AUb** : actuellement peu équipée, elle est destinée à l'extension future à court terme du village de Journans. Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

→ Cette zone 1AUb de 0,6 ha est entièrement construite depuis la fin des années 2000 ; dans un souci de simplification, les élus ont souhaité la reclasser en zone UB équivalente. Les mêmes tableaux en infra justifient la possibilité de ce reclassement, lorsque des différences existent entre les zones 1AUb et UB. La zone 1AUa est plus récente et comporte un dernier terrain privé libre de construction (et un autre propriété de Dynacité) ; elle est conservée.



**A** : zone naturelle à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. Elle comprend les terres agricoles cultivées ou non. L'agriculture y est l'activité dominante. Elle comprend les sous-secteurs :

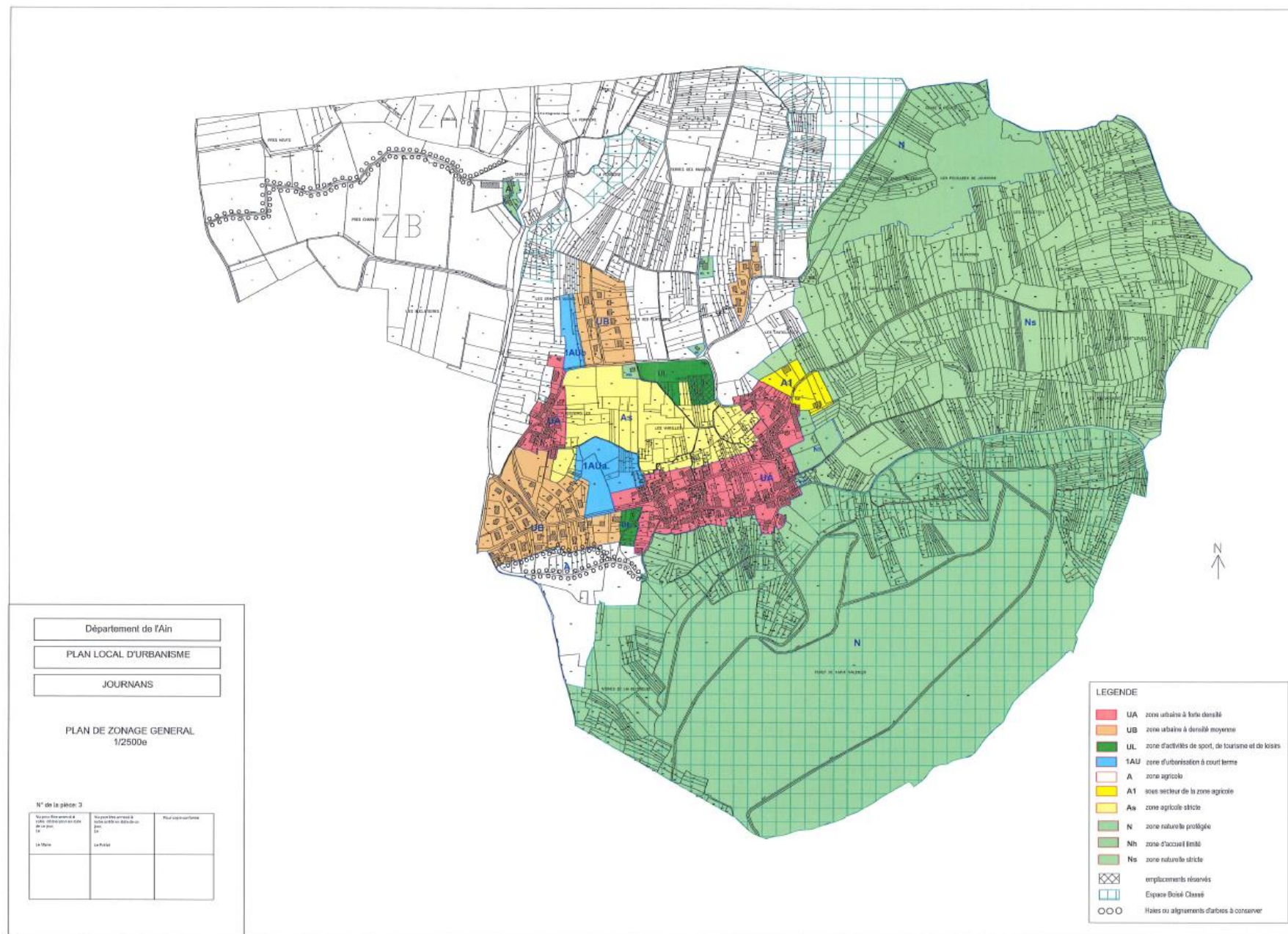
- A1, dans lequel seuls sont autorisés, afin de préserver l'entrée du vallon, l'extension et l'aménagement des ~~bâtiments~~ constructions agricoles existantes, ainsi que la construction neuve mesurée ~~et accolée à un bâtiment agricole existant~~.
- As, dans lequel toutes les constructions sont interdites, afin de préserver le potentiel de développement de la commune sur le long terme.

**N** : La zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique. Elle comprend les secteurs :

- Nh où seul l'aménagement des constructions d'habitations existantes est autorisé,
- Ns de protection stricte.

→ Préalable en zone N (Nh) : les zones Nh, en autorisant « Les extensions mesurées liées à l'existant dans la mesure où elles ne dépassent pas 35% de la surface déjà construite », constituent des « pastilles » délimitées antérieurement à la loi ALUR. Il n'est pas possible de modifier les règles qui y sont applicables, dans une procédure de modification ; une révision du PLU est nécessaire. Seule la suppression de règles devenues illégales est possible.

Le règlement complet modifié est, par ailleurs, annexé au dossier.



## Dispositions générales :

L'article 3 listant les zones du PLU, sera mis à jour.

## Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

ZONES	PROJET DE MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
<b>UA - UB -</b> <b>1AUa - 1AUb</b>	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles ou forestières,</li> <li>- Les campings et caravanages : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping (R.111-33 et 34 et R.111-48 et 49 du code de l'urbanisme), comprenant l'installation de caravanes et camping-car.</li> <li>- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les terrains d'accueil des Habitations Légères de Loisirs et Résidences Mobiles de Loisirs (articles R.111-38 et 42 du code de l'Urbanisme).</li> <li>- Les Habitations Légères de Loisirs.</li> </ul> </li> <li>- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs d'attraction,</li> <li>- Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules de + 10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes (art. R.442-2 du Code de l'Urbanisme) Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules selon les dispositions de l'article R.111-50 1° du code de l'urbanisme.</li> </ul> </li> <li>- Les mobiles home.</li> <li>- Les installations classées dont les carrières, ...</li> </ul>	<p>Mise à jour + souhait des élus d'interdire les Habitations Légères de Loisirs (HLL) dans ces zones (impact visuel / paysager / patrimonial potentiel). Ceci conduit à une réduction de la constructibilité.</p> <p>Mise à jour</p> <p>Inutile car les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) sont interdites</p>
<b>1AUa - 1AUb</b>	<p>Est aussi listé, dans la partie « Les campings et caravanages » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement des caravanes</li> </ul>	<p>Inclus ci-dessus. Le stationnement, par un propriétaire, de sa caravane ou camping-car chez lui, reste autorisé (dans toutes les zones).</p>
<p>→ Pas de différence entre la zone UB et les zones 1AU = reclassement de la zone 1AUb en UB possible.</p>		



<b>UL - A - A1 - N - Nh</b>	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.	<i>Pas d'évolution.</i>
<b>As - Ns</b>	Sont interdites toutes les constructions.	<i>Pas d'évolution.</i>

## **Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

ZONES	PROJET DE MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
<b>UA - UB - 1AUa - 1AUb</b>	- Les constructions <del>[et les lotissements en zone 1AUa/1AUb]</del> à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, <del>[et les exploitations agricoles (dont viticoles), en zone UA/UB]</del> ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure la destination principale.	<i>Le PLU n'a pas à viser une procédure spécifique, mais doit rester sur les destinations de constructions. Les exploitations viticoles ne constituent pas une destination de construction ; elles rentrent dans les exploitations agricoles (sous-destination de la destination « exploitations agricoles et forestières »).</i>
<b>UA - UB</b>	- Les <del>bâtiments et locaux</del> constructions à usage de commerce ne doivent pas excéder une surface de vente (surface commerciale) de 150 m <sup>2</sup> <del>de SHOB</del> , afin de garantir les possibilités de stationnement.  - Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur <del>SHOB</del> <b>emprise au sol</b> est inférieure à <del>80</del> <b>120</b> m <sup>2</sup> .	<i>Toutes les constructions ne sont pas des bâtiments. La règle pour les commerces, fait appel à 2 types de surface différentes (surface de vente et SHOB) → suppression de la SHOB et précision de ce qu'est la surface de vente.  Mise à jour (la SDP n'étant pas adaptée aux piscines, elle est substituée par l'emprise au sol. Comme l'emprise au sol d'une piscine enterrée intègre la margelle et l'éventuelle terrasse, la surface est relevée à 120 m<sup>2</sup>). Ceci conduit à une hausse de la constructibilité.</i>
<b>UA</b>	- Les adaptations et modifications mineures des <del>bâtiments</del> constructions agricoles existantes.	<i>Toutes les constructions ne sont pas des bâtiments.</i>
<b>UB</b>	- Les reconstructions après sinistre. <del>- L'extension mesurée des habitations existantes.</del>	<i>Règle inapplicable car trop interprétative, et inutile, car de nouvelles constructions sont autorisées (par exemple une seconde habitation). Pas d'évolution de la constructibilité.</i>

<p><b>1AUa - 1AUB</b></p>	<p>- Conditions de réalisation :</p> <p>Les constructions et les lotissements doivent être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble.</p> <p>Celle-ci doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.</li> <li>- s'inscrire dans un plan-masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tènements).</li> <li>- s'adapter aux possibilités et aux choix de développement de la collectivité (programmation éventuelle).</li> </ul> <p>Aucune opération ne peut être admise si elle ne respecte pas le schéma de principe joint dans les orientations d'aménagement pour chaque secteur concerné.</p>	<p>Règles maintenues en zone 1AUa.</p> <p>La zone 1AUB étant urbanisée, ces règles peuvent être supprimées, et donc le reclassement de la zone en zone UB est possible.</p>
<p><b>UL</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements d'infrastructures publics sportifs et de loisirs, et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.</li> <li>- Les équipements de superstructures d'intérêt général compatibles avec la destination générale de la zone.</li> </ul> <p>Les installations et travaux divers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aires de jeux, de détente, de sports ouvertes au public,</li> <li>- Aires de stationnement ouvertes au public,</li> <li>- Création de bassin de rétention d'eaux pluviales et de ruissellement.</li> </ul> <p>- L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.</p>	<p>Pas d'évolution.</p>
<p><b>UA - UB - 1AUa - 1AUB - UL - A1 - N - Nh</b></p>	<p>- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols <b>strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, et ceux</b> liés à la gestion des écoulements des eaux.</p>	<p>Permet d'éviter les déblais/remblais non techniquement indispensable, en particulier dans le cadre du ZAN (il est probable que les zones remblayées entrent dans le décompte des surfaces artificialisées). Limite les impacts sur les sols, et paysagers.</p> <p><b>Toutefois, pas de modification possible en Nh.</b></p>
<p><b>A</b></p>	<p><del>Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</del> Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> <p><del>Les équipements de faible dimension qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone.</del></p>	<p>Mise à jour (L.151-11-I 1° du code de l'urbanisme).</p> <p>Règle inapplicable car trop interprétative tant sur la nature que l'ampleur des constructions autorisées. Les constructions de faible dimension qui ne relèveraient pas des destinations autorisées (activités agricoles et logements liés –</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions <b>et installations</b> nécessaires et liées à l'exploitation agricole, à savoir, soit des constructions à usage agricole, soit des logements pour l'exploitant et son personnel. Les constructions à usage d'habitation doivent trouver leur place dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou à proximité de ces bâtiments.</li> <li>- Ces dispositions n'excluent pas la réalisation <del>d'aménagements accessoires tels qu'un local sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits de la ferme dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire</del> <b>de constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</b></li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités admises dans la zone et liés à la gestion des écoulements des eaux.</li> </ul>	<p><i>voir ci-dessous) sont illégales en zone A. Pas d'évolution de la constructibilité.</i></p> <p><i>Précision.</i></p> <p><i>Mise à jour (L.151-11-II du code de l'urbanisme).</i></p>
<b>A1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension et l'aménagement des <del>bâtiments</del> <b>constructions</b> existantes liées à l'exploitation agricole, limités à 80 % de l'emprise au sol de la construction existante.</li> <li>- Les constructions neuves liées à l'activité agricole dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, <del>accolées à un bâtiment agricole existant</del>. Ces constructions sont réalisées dans le respect de la qualité paysagère de la zone.</li> </ul>	<p><i>Toutes les constructions ne sont pas des bâtiments.</i></p> <p><i>La règle actuelle est contraignante pour l'activité agricole concernée par cette zone A1, d'une surface de 1 ha seulement, et qui s'étend de part et d'autre d'un chemin en impasse. La condition de respect de la qualité paysagère de la zone permet de maîtriser les impacts visuels. La constructibilité est majorée, en ce sens que les constructions neuves peuvent être édifiées à distance des autres, mais pas en terme d'emprise au sol.</i></p>
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><del>- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures.</del></li> <li><del>- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.</del></li> <li><b>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</b></li> </ul>	<p><i>Mise à jour (L.151-11-I 1° du code de l'urbanisme).</i></p>
<b>Nh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La réhabilitation des constructions existantes sans dépassement des emprises au sol existantes.</li> <li>- Les extensions mesurées liées à l'existant dans la mesure où elles ne dépassent pas 35% de la surface <b>de plancher (SDP)</b> déjà construite.</li> <li>- Les constructions à usage de dépendances séparées des bâtiments existants et liés à la fonction d'habitation.</li> </ul>	<p><i>Précision.</i></p>

<b>N - Nh</b>	- La reconstruction à l'identique après sinistre.	<i>Pas d'évolution.</i>
<b>UA - UB - UL - 1AUa - 1AUb - A - N</b>	Les constructions temporaires mentionnées listées à l'article R.421-5 du code de l'urbanisme, dont les constructions nécessaires au relogement d'urgence.	<i>Article applicable indépendamment du PLU, mais souhait des élus de le mentionner expressément.</i>
<b>UA - UB - 1AUa - 1AUb - A</b>	Les carports dans la limite de 16 m <sup>2</sup> d'emprise au sol, et de 1 carport par unité foncière.	<i>Souhait de limiter à un carport par propriété, pour une voiture (interdire ceux pour les camping-cars). Voir hauteur limitée en article 10. La constructibilité s'en trouve réduite pour ce type de constructions uniquement.</i>
<b>UA - UB - 1AUa - 1AUb</b>	Les studios / bureaux de jardin, à condition qu'ils ne visent qu'à ajouter une pièce supplémentaire à la construction principale, sans création de logement supplémentaire, ni hébergement hôtelier et touristique.	<i>L'objectif est d'éviter l'impact en matière de réseaux et de besoins en stationnement. La constructibilité s'en trouve réduite pour ce type de constructions uniquement.</i>
<p>Les seules différences qui subsistent entre le règlement des zones UB et 1AUb sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone UB limite la surface des commerces (150 m<sup>2</sup>) et des piscines (120 m<sup>2</sup>) ; pas la zone 1AUb (ni la zone 1AUa)</li> <li>- la zone UB autorise les reconstructions après sinistre (les zones 1AU ne le mentionnent pas mais il n'y a pas d'enjeu, l'article L.111-15 du code de l'urbanisme s'applique).</li> </ul> <p>= reclassement de la zone 1AUb en UB possible.</p>		



### Article 3 – Accès et voirie

ZONES	PROJET DE MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
<b>UA - UB -</b> <b>1AUa - 1AUb</b>	<p><b>1) Accès</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.</li> <li>- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.</li> <li>- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.</li> </ul> <p><b>2) Voirie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.</li> <li>- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.</li> <li><del>- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.</del></li> </ul>	<p><i>Pas d'évolution.</i></p> <p><i>La règle est supprimée car pas nécessairement adaptée à chaque zone ; en cas de projet incluant une voie inadaptée, un refus pourra être opposé pour des motifs de sécurité (article R.111-2 du code de l'urbanisme).</i></p>
<b>1AUa - 1AUb -</b> <b>A - N</b>	<p><b>2) Voirie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.</del></li> </ul>	<p><i>Règle illégale supprimée partout, y compris en zone Nh (on ne peut interdire aux propriétaires de clore leur propriété).</i></p>
<b>A - N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.</li> <li>- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.</li> </ul>	<p><i>Pas d'évolution.</i></p>
<b>UL</b>	<p>Sans objet.</p>	<p><i>Pas d'évolution.</i></p>
<p>→ Pas de différence entre la zone UB et la zone 1AUb (et 1AUa) = reclassement de la zone 1AUb en UB possible</p>		

## Article 4 – Desserte par les réseaux

ZONES	PROJET DE MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
<b>UA - UB - UL - 1AUa - 1AUb - A - N</b>	<p><b>1) Eau potable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</li> <li>- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise <ul style="list-style-type: none"> <li>- en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine (UA - UB - UL - 1AUb)</li> <li>- et devra se conformer à la réglementation en vigueur. Arrêté du 21 août 2008 publié au JO n° 0201 du 29 août 2008 (1AUa → écrire aussi en UA - UB - UL - 1AUb)</li> <li>- en fonction des données locales pour les seuls usages agricoles, artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine (A - N)</li> </ul> </li> <li>- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur. (UA - UB - UL - 1AUa - 1AUb - A)</li> </ul>	<p>Harmonisation des règles entre zones.</p>
<b>UA - UB - UL - 1AUa - 1AUb</b>	<p><b>2) Assainissement des eaux usées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</li> <li>- Par exception à cette règle, un dispositif d'assainissement autonome pourra être mis en place, après accord des autorités compétentes.</li> <li>- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents <ul style="list-style-type: none"> <li>- et doit faire l'objet d'une convention de rejet (UA - UB - UL → écrire aussi en 1AUa - 1AUb).</li> </ul> </li> </ul>	<p>Laisser la possibilité d'installer un dispositif d'ANC si le réseau est absent ou insuffisant. Il n'est pas rare qu'un terrain en bout de ligne ne puisse être raccordé ou qu'il le soit à très grand frais, soit pour le pétitionnaire, soit pour la collectivité compétente. L'ANC en dérogation de la règle générale du PLU et du zonage assainissement, peut alors être une solution. Pas d'évolution de la constructibilité.</p> <p>Harmonisation des règles entre zones.</p>

A - N	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>A1</u> : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</li> <li>- <u>A, As, N</u> : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.</li> <li>- <u>A, A1, As, N</u> : l'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elle est autorisée doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</li> </ul>	
UA - UB - UL - 1AUb - A - N	<p><b>3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales (UA - UB - UL - 1AUb - A - N)</li> <li>- s'il existe (UA - UB - UL)</li> </ul>	Pas d'évolution.
UA - UB - UL - 1AUa - 1AUb	<p>Les eaux doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit absorbées en totalité sur le tènement,</li> <li>- soit déversées vers le réseau collecteur s'il existe, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.</li> </ul>	Pas d'évolution.
A - N	<p>Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.</p>	Pas d'évolution.
UA - UB - UL - 1AUa - 1AUb - A - N	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</li> <li>- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.</li> </ul>	Pas d'évolution.
UA - UB - UL - 1AUa - 1AUb - A - N	<p><b>4) Electricité – téléphone – fibre – gaz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les réseaux doivent être établis en souterrain.</li> </ul>	Complétude.
UA - UB - UL - 1AUa - 1AUb - A - N	<p><b>5) Eclairage des voies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.</li> </ul>	Pas d'évolution.

→ Différences mineures entre la zone UB et les zones 1AU (en-dehors des propositions d'harmonisations) :

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale n'est actuellement pas soumise à convention de rejet en 1AUa/1AUb
- le règlement n'indique pas que toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales (en 1AUa) s'il existe (1AUa/1AUb).

= reclassement de la zone 1AUb en UB possible.

## Article 5 – Caractéristiques des terrains

ZONES	PROJET DE MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
UA - UB - 1AUa - 1AUb	Non réglementées.	Pas d'évolution.
→ Pas de différence entre la zone UB et les zones 1AU = reclassement de la zone 1AUb en UB possible.		
UL	Sans objet	Pas d'évolution.
A - N	En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement. Ainsi une superficie minimale pourra être imposée.	Pas d'évolution.

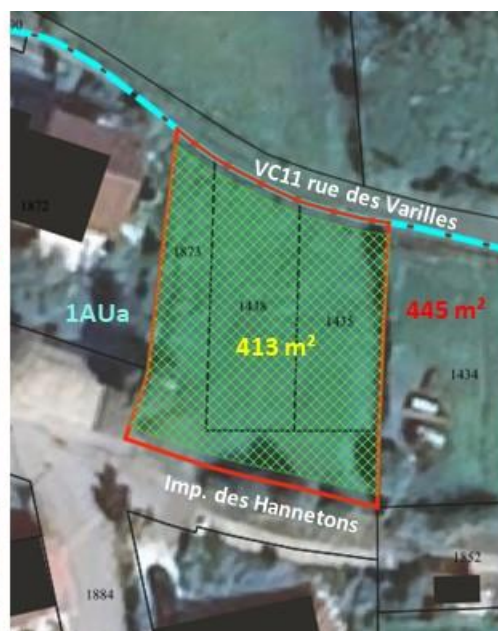
## Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique (précision)

ZONES	PROJET DE MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
UA	<p><del>Les constructions nouvelles doivent observer le même alignement que les constructions préexistantes sur lesquelles elles s'appuient, exceptés les commerces et leurs locaux techniques pour lesquels l'implantation est libre, et sauf en cas de débordement gênant sur la chaussée.</del></p> <p>L'implantation des constructions nouvelles – dont annexes – et des extensions de constructions existantes, est libre.</p>	<p>La règle actuelle est inadaptée car l'implantation en limite séparative (contre les constructions voisines) n'est pas imposée à l'article 7 (ni souhaitée par la municipalité) ; elle a récemment posé problème sur un projet, d'où son assouplissement. La constructibilité est majorée par cet assouplissement.</p>
UB	<p>Les constructions <b>doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des chemins</b> : C4 montée de Saint Valérien, C3 chemin des Grandes Vignes et C2 montée de Boiserolles.</p> <p>Par exception à cette règle, les annexes peuvent être implantées en respectant un recul inférieur par rapport à l'alignement de ces voies, sans toutefois être inférieur à 2 mètres, et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres.</p> <p>Le long des autres voies publiques ou privées et des emprises publiques, l'implantation des constructions est libre.</p>	<p>Une exception est introduite pour les annexes, car les terrains sont désormais de taille restreinte. La constructibilité est majorée.</p>
1AUb	<p>Les constructions <b>doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</b></p> <p>Par exception à cette règle, les annexes peuvent être implantées en respectant un recul inférieur par rapport à l'alignement de ces voies, sans toutefois être inférieur à 2 mètres, et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres.</p> <p>Le long des autres voies publiques ou privées et des emprises publiques, l'implantation des constructions est libre.</p>	
1AUa	<p>Les constructions <del>doivent respecter</del> <b>peuvent s'implanter à l'alignement, ou en respectant un recul de 5-1 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques</b>, sauf pour la voie communale n° 11 dite rue des Varilles et pour laquelle ce recul sera de 3 mètres.</p> <p>Par exception à cette règle, l'implantation des annexes d'une hauteur ne dépassant pas 3,50 mètres est libre.</p>	<p>Adaptation des règles car le dernier tènement privé libre de taille restreinte est impacté, notamment depuis la rétrocession de l'impasse des Hanneçons à la commune et la caducité du règlement de lotissement. La constructibilité est majorée pour 1 terrain.</p> <p>Voir cartographies en infra du tableau.</p>
Il n'y a pas de différence entre les zones UB et 1AUb ; la zone 1AUb peut être reclassée en zone UB (en citant l'impasse des 4 vents parmi les voies concernées).		

<b>UL</b>	-Les constructions <b>doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5-2 mètres</b> par rapport à l'alignement des voies communales à caractère de rues et de chemins et également par rapport à tous les chemins ruraux. - Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.	<i>Les sanitaires actuels, qui doivent être refaits, ne sont pas à 5 m. La constructibilité est majorée dans la zone.</i>
<b>A - N</b>	-Les constructions <b>doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres</b> par rapport à l'alignement des voies communales à caractère de rues et de chemins et également par rapport à tous les chemins ruraux.	<i>Pas d'évolution.</i>
<b>UL - A - N</b>	- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.	<i>Pas d'évolution.</i>



Surface constructible avec application de l'article 1AUa 6 en vigueur



Surface constructible avec application de l'article 1AUa 6 modifié



## Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

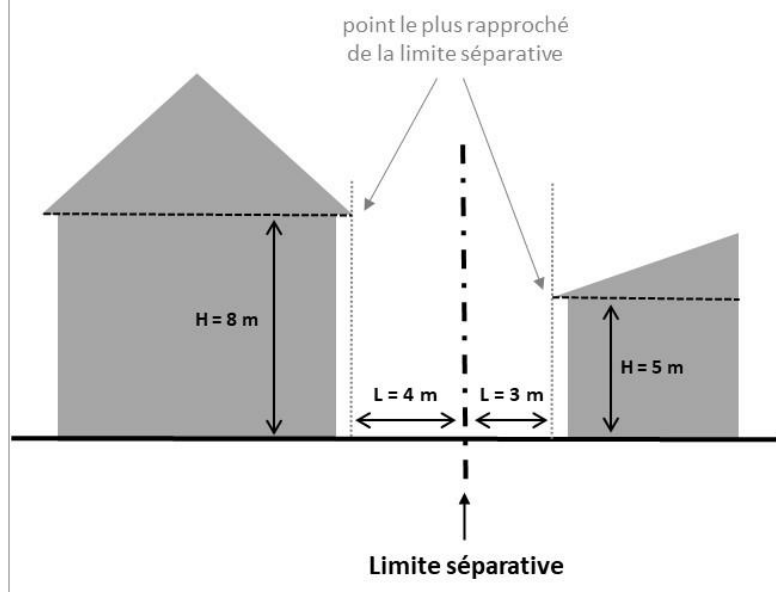
ZONES	PROJET DE MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
UA	<p><del>Les constructions nouvelles peuvent s'appuyer sur l'une des constructions préexistantes édifiées en limite parcellaire sur des tènements contigus, sur un bâtiment préexistant sur le tènement, ou sur une limite séparative.</del></p> <p><del>Pour les parties des bâtiments qui ne s'appuient pas sur une limite séparative, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.</del></p> <p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur limite(s) séparative(s) ou selon un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 m.</p> <p>Un recul différent pourra être accepté pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes non conformes à cette règle, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence.</p> <p>La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.</p>	<p>Règles clarifiées mais conservées.</p> <p>Toutes les constructions ne sont pas des bâtiments.</p> <p>Souhait d'avoir une illustration (voir en-dessous du tableau).</p>
UB - UL - 1AUB - A - N	<p>Les constructions <b>doivent s'implanter en retrait</b> par rapport à la limite séparative. La distance, qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche <b>ne pourra être inférieure à 3 mètres</b>, et dans tous les cas sera <b>au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment de la construction</b>. [rédaction différente en UL, 1AUB, A, N mais équivalente]</p> <p>Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si la hauteur totale des constructions sur la limite séparative n'excède pas <del>4-3,50</del> mètres (UB) / 3,50 mètres (UL, 1AUB, A, N)</li> <li>- si les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.</li> <li>- si des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus (UB - UL - 1AUB)</li> <li>- si l'implantation des constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement ou permis de construire groupé), (UB - UL - 1AUB) <ul style="list-style-type: none"> <li>ne concerne pas les limites séparatives externes de l'opération (UB)</li> </ul> </li> <li>- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.</li> </ul>	<p>Toutes les constructions ne sont pas des bâtiments.</p> <p>Harmoniser à 3,50 m pour ces 5 zones. La constructibilité s'en trouve légèrement réduite en limite séparative, en zone UB.</p> <p>La règle est supprimée pour simplifier le règlement. En zone UB, en cas de nouvelle opération, c'est l'OAP qui s'appliquera.</p>

<b>1AUa</b>	<p>- Les constructions <b>peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait</b> de ces dernières.</p> <p>En cas d'implantation en retrait la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p><del>Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- Les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.</del></li> <li><del>- Les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement ou permis de construire groupé).</del></li> <li><del>- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.</del></li> </ul>	<p><i>Souhait d'avoir une illustration (voir en-dessous du tableau).</i></p> <p><i>Déroptions inutiles, puisque l'implantation en limite est autorisée.</i></p>
<p><b>Il n'y a pas de différence entre les zones UB et 1AUb ; la zone 1AUb peut être reclassée en zone UB.</b></p>		

**$L = H/2$  minimum 3 mètres**

**$L$**  = distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché

**$H$**  = différence d'altitude entre ces deux points



## Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ZONES	PROJET DE MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
UA	<ul style="list-style-type: none"><li><del>Les constructions nouvelles peuvent s'appuyer sur l'une des constructions préexistantes, édifiées en limite parcellaire sur des tènements contigus ou sur un bâtiment préexistant sur le tènement.</del></li><li><del>Dans le cas contraire, la distance entre les deux points les plus proches des deux constructions sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</del></li><li><del>Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :</del><ul style="list-style-type: none"><li><del>pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.</del></li><li><del>pour la reconstruction à l'identique après sinistre.</del></li></ul></li></ul> <p>Non réglementée.</p>	<p>Suppression de ces règles, dans une logique de densification, et avec une réduction de la taille des terrains. La constructibilité est majorée.</p> <p>En zone A, les règles peuvent être contraignantes pour l'activité agricole.</p> <p>Toutefois, pas de modification possible en Nh.</p>
UB	<ul style="list-style-type: none"><li><del>Les constructions non jointives, sur un même tènement, doivent être implantées ainsi : La distance entre les deux points les plus proches des deux constructions sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</del></li><li><del>Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :</del><ul style="list-style-type: none"><li><del>pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.</del></li><li><del>dans le cas d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé), à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.</del></li><li><del>en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.</del></li></ul></li></ul> <p>Non réglementée.</p>	
1AUb - A - N	<ul style="list-style-type: none"><li><del>Les constructions non jointives, sur un même tènement, doivent être implantées ainsi : La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.</del></li><li><del>Toutefois cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.</del></li><li><del>Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :</del><ul style="list-style-type: none"><li><del>pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.</del></li><li><del>dans le cas d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé), à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.</del></li><li><del>en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.</del></li></ul></li></ul> <p>Non réglementée.</p>	
1AUa	Non réglementée.	
UL	Sans objet. Non réglementée.	

→ Pas de différence entre la zone UB et les zones 1AU = reclassement de la zone 1AUb en UB possible.

## Article 9 – Emprise au sol

ZONES	PROJET DE MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
UA - UB - 1AUa - 1AUb - A - N	Non réglementée.	<i>Pas d'évolution.</i>
UL	Sans objet.	<i>Pas d'évolution.</i>
→ Pas de différence entre la zone UB et les zones 1AU = reclassement de la zone 1AUb en UB possible.		

## Article 10 – Hauteur maximum des constructions

ZONES	PROJET DE MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
UA - UB - 1AUa - 1AUb	<p>- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au à leur sommet du bâtiment, hors cheminées et autres éléments techniques.</p> <p>Celle-ci ne doit pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,50 mètres pour les carports</li> <li>- 4,50 mètres pour les autres constructions annexes</li> <li>- 8 mètres qu'elle que soit la façade concernée pour les autres constructions.</li> </ul> <p>- Toutefois une hauteur différente pourrait être acceptée, ou même imposée dans le cas où les volumes des constructions voisines la justifient, notamment dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par harmonisation des lignes d'égout ou de faîtage.</p>	<p><i>Toutes les constructions ne sont pas des bâtiments. Précision du calcul.</i></p> <p><i>Carports : autorisés uniquement pour une voiture (voir article 2).</i></p> <p><i>Autres annexes : hauteur limitée pour limiter l'impact paysager ; une hauteur de 4,50 m permet de tenir compte de la topographie du village.</i></p> <p><i>La constructibilité s'en trouve réduite pour les carports et annexes uniquement.</i></p> <p><i>Autres constructions : rédaction supprimée car inutile et source d'incompréhensions.</i></p> <p><i>Toutefois, pas de modification possible en Nh.</i></p>
→ Pas de différence entre la zone UB et les zones 1AU = reclassement de la zone 1AUb en UB possible.		

<p><b>A - N</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur maximum des <b>constructions à destination d'habitation</b> mesurée à partir du sol <b>naturel existant</b> jusqu'<del>au</del> <b>à leur sommet du bâtiment</b>, ne doit pas dépasser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,50 mètres pour les carports</li> <li>- 4,50 mètres pour les autres constructions annexes</li> <li>- <b>8 mètres</b> pour les autres constructions.</li> </ul> </li> <li>- La hauteur maximum des <b>constructions agricoles</b> mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à leur sommet, ne doit pas dépasser <b>12 mètres</b>. (A)</li> <li><del>- Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.</del></li> <li>- Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux <b>éléments et infrastructures techniques, dont ceux nécessaires à l'activité agricole</b>, et équipements de services d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>Mise en cohérence de la règle avec celle des zones U/AU. La constructibilité s'en trouve réduite pour les carports et annexes uniquement.</p> <p>Ecriture d'une règle pour les constructions agricoles, qui n'ont actuellement aucune limitation ; ce qui limitera les éventuels impacts paysagers. La constructibilité s'en trouve réduite pour ces constructions.</p> <p>Inclus dans la règle ci-dessous.</p> <p><b>Toutefois, pas de modification possible en Nh.</b></p>
<p><b>UL</b></p>	<p>Sans objet.</p>	<p>Pas d'évolution.</p>

## Article 11 – Aspect des constructions

ZONES	PROJET DE MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
UA - UB - 1AUa - 1AUb - A - N	<p><b>1) Implantation et volume</b></p> <p>- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.</p> <p>- La construction doit s'adapter à la <del>topologie</del> <b>topographie</b> naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Par conséquent, les affouillements et exhaussements du sol autorisés dans la zone ne devront pas excéder 1 m de hauteur.</p> <p><del>- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.</del></p>	<p><i>Facilite l'application de la règle en la rendant moins interprétative. Limite les impacts sur les sols, et paysagers.</i></p> <p><i>Règle non réaliste ni applicable.</i></p>
UA - UB - 1AUa - 1AUb - A	<p><i>Déroptions inscrites en fin de partie 5 sur les clôtures, à mettre en introduction des parties 2-3-4 :</i></p> <p>Ne sont pas concernées par les points : 2) toitures <b>et couvertures</b>, 3) <del>les éléments de surfaces</del>, 4) façades et pignons ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les vérandas et les pergolas dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante et adossées à la construction principale</li> <li>- Les extensions de commerces et leurs locaux techniques (UA)</li> <li>- Les carports autorisés</li> <li>- Les autres annexes à l'habitation (bûchers, abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>, accolées ou non à l'habitation</li> <li>- Les serres et tunnels</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</li> </ul>	<p><i>Rappel : carports de 16 m<sup>2</sup> maximum.</i></p> <p><i>Permet de mettre en place des constructions avec toiture à 1 pan sur volume isolé, toiture bombée, et laisser la liberté du matériau de couverture (dont translucide).</i></p> <p><i>Ces dérogations ajoutées sont susceptibles d'augmenter la constructibilité (en appliquant moins de contraintes pour les constructions citées).</i></p> <p><b><i>Toutefois, pas de modification possible en Nh.</i></b></p>
UA - UB - 1AUa - 1AUb - A - N	<p><b>2) Toitures et couvertures</b></p> <p>- Les couvertures devront être réalisées en tuiles demi-rondes à emboîtement ou non, ou en tuile canal, d'aspect terre cuite et de teinte <del>naturelle rouge vieillie</del> <b>nuancé</b>.</p> <p><b>Les couvertures des constructions agricoles doivent être de teinte rouge nuancé (zone A).</b></p> <p><del>- Les toitures doivent avoir au moins deux pans, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment. (sauf 1AUa)</del></p> <p><del>- Les toitures seront à deux pans au minimum avec une pente comprise entre 25 et 40 % sauf si elles sont adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment (1AUa).</del></p>	<p><i>Teinte remplacée par sa version plus actuelle « rouge nuancé ».</i></p> <p><i>Permet aux constructions agricoles de mettre d'autres matériaux qui n'ont pas l'aspect de tuile (bac acier). Peut conduire à une majoration de la constructibilité.</i></p> <p><i>En 1AUa, ça peut signifier que les constructions accolées à une clôture ou un bâtiment, n'ont actuellement pas d'exigences de pentes. Ce qui n'est pas souhaité. → La règle est harmonisée en</i></p>



	<p><b>UA :</b>  Les toitures doivent avoir au moins deux pans.  Par exceptions à cette règle :  - les toitures mono-pentes (pente &gt; 5%) sont autorisées pour les constructions adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment existant ;  - les toitures-terrasses (toitures inaccessibles de pente &lt; 5%) sont autorisées uniquement pour relier des éléments de la construction entre eux (jeux de toitures reliés par des éléments en terrasse).</p> <p><b>UB - 1AUa - 1AUb - A – N :</b>  Les toitures doivent être des toitures-terrasses (toitures inaccessibles de pente &lt; 5%) ou avoir au moins deux pans.  Par exception à cette règle, les toitures mono-pentes (pente &gt; 5%) sont autorisées pour les constructions adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment existant.</p> <p>En application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable, ne peut s'opposer, notamment, à la réalisation de toitures végétalisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les pentes doivent être homogènes et comprises entre 25 % et 40 %. (<u>sauf 1AUa</u>) → <i>appliquer aussi en 1AUa</i></li> <li>- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites.</li> <li>- Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire aux faîtages voisins ou à la voie publique.</li> </ul> <p><del>– Le faîtage des constructions isolées doit être perpendiculaire à la ligne de plus grande pente et parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.</del></p> <p><del>– Les toitures doivent avoir une teinte rouge vieilli (1AUb)</del></p> <p><del>– Les forêts de toiture doivent dépasser de 0,50 m le nu extérieur des murs sauf en limite de propriété où la toiture ne doit pas dépasser le mur.</del></p>	<p><i>calquant sur les règles des autres zones (voir ci-dessous).</i></p> <p>→ <i>Autorisation des toitures terrasses pour relier des éléments de la construction en UA, et sans condition dans les autres zones. Permet de s'adapter aux usages actuels, tout en limitant les pratiques en zone UA, afin de ne pas dénaturer le tissu bâti ancien. La constructibilité s'en trouve majorée (en appliquant moins de contraintes).</i></p> <p><i>Règle supprimée car difficile d'application.</i></p> <p><i>Règle redondante avec celle-ci-dessus.</i></p> <p><i>Règle qui n'est plus actuelle.</i></p> <p><i>Rappel : vérandas, pergolas, carports, annexes &lt; 10 m² tels que bûchers et abris de jardin, serres et tunnels ne sont pas concernés.</i></p> <p><b><i>Toutefois, pas de modification possible en Nh.</i></b></p>
--	---	--

<p>UA - UB - 1AUa - 1AUb - A - N</p>	<p><u>3) Les éléments de surface</u></p> <p><del>Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.</del></p> <p>- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>- Les teintes <del>d'enduits</del>, de menuiseries <del>et de couverture</del> doivent être en harmonie avec leur environnement.</p> <p>- Les panneaux solaires, <del>serres</del> et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés <b>avec discrétion</b> à l'enveloppe des constructions <del>en évitant l'effet de superstructures surajoutées</del>; <b>ceux mis en place en toiture, doivent être installés selon la même pente que la toiture, et regroupés.</b></p>	<p>Rubrique supprimée.</p> <p>Règle inutile, car les matériaux sont cités dans les rubriques 2 et 4.</p> <p>→ Règle basculée en rubrique 4 (qui devient 3).</p> <p>Règle inutile pour les enduits et couvertures, car les teintes sont citées dans les rubriques 2 et 4. → Règle basculée en rubrique 4 (qui devient 3) pour les menuiseries.</p> <p>Règle inapplicable pour les serres. La réécriture de la règle permet la surimposition ou l'intégration des panneaux solaires, sans qu'ils ne soient en totale rupture avec la toiture existante (débordement de panneaux de la toiture, surimposition avec pente différente de celle de la pente de toit...). Ceci limite les impacts visuels.</p>
<p>UA - UB - 1AUa - 1AUb - A - N</p>	<p><u>43) Façades et pignons</u></p> <p>- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit.</p> <p>- Les façades et pignons doivent être constitués de pierre ou revêtus d'un enduit à la chaux ou ciment teinté pierre.</p> <p>- Les façades et pignons doivent être constitués de pierre ou revêtus d'un enduit à la chaux ou ciment teinté pierre locale. (1AUa) → <i>règle devenant identique aux autres zones</i></p> <p>- Les teintes de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.</p> <p><del>Les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> au sol et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale peuvent être constituées de bois.</del></p>	<p>→ Règle basculée depuis l'ex rubrique 3.</p> <p>→ Règle basculée depuis l'ex rubrique 3.</p> <p>Règle inutile car pour rappel, vérandas, pergolas, carports, annexes &lt; 10 m<sup>2</sup> tels que bûchers et abris de jardin, serres et tunnels ne sont pas concernés.</p> <p><b>Toutefois, pas de modification possible en Nh.</b></p>
<p>→ Pas de différence entre la zone UB et les zones 1AU = reclassement de la zone 1AUb en UB possible.</p>		

<p><b>UA - UB - 1AUa - 1AUb - A - N</b></p>	<p><b><u>54) Clôtures (des habitations en zone A)</u></b></p> <p><del>Il est rappelé que les clôtures doivent être édifiées en respectant les dispositions réglementaires en vigueur. (1AUa - 1AUb - A)</del></p> <p><del>En règle générale, les clôtures doivent :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- être d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant.</del></li> <li><del>- être constituées de haies vives, ou bien avoir une hauteur maximale de 2 mètres. (UA - UB - N) / de 1,50 mètres (A).</del></li> </ul> <p><del>La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètres. (1AUa - 1AUb)</del></p> <p><del>La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1 mètre pour les murs et 2 mètres pour les haies végétales. (A)</del></p> <p>La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 mètres dans le cas de clôtures constituées par des haies</li> <li>- 1,80 mètres dans les autres cas (hauteur totale des ouvrages de clôtures, qu'ils soient constitués d'un grillage, d'un mur, d'un mur-bahut avec dispositif le surmontant...).</li> </ul> <p><del>Toutefois, si la nature particulière de l'installation ou de la construction ou la topographie du terrain l'exige, des clôtures d'une hauteur supérieure peuvent être admises. (UA - UB - N)</del></p> <p>- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.</p> <p>- Dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions clôtures peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.</p> <p>- Ces règles s'appliquent uniquement pour les clôtures liées à l'habitat. (A)</p>	<p><i>Pouvait faire référence aux règlements des lotissements, désormais caducs → supprimer.</i></p> <p><b>Principes retenus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur maximale de 2 m pour les haies</li> <li>- hauteur maximale de 1,80 m pour tous les autres dispositifs ; la constructibilité est majorée en zones 1AU et A (où la hauteur était limitée à 1,50 m).</li> <li>- harmoniser pour toutes les zones, dans un souci de clarté.</li> </ul> <p><i>Règle supprimée au profit de la règle ci-dessous, plus complète.</i></p> <p><i>Toutefois, pas de modification possible en Nh.</i></p>
<p><b>UL</b></p>	<p>Sans objet.</p>	<p>- OK</p>
<p>→ Pas de différence entre la zone UB et les zones 1AU = reclassement de la zone 1AUb en UB possible.</p>		

## Article 12 – Stationnement

ZONES	PROJET DE MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
<b>UA - UB -</b> <b>1AUa - 1AUb</b>	<p>- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p><del>– Une place de stationnement doit être réalisée au minimum sur un terrain stabilisé.</del></p> <p><del>– La superficie à prendre en compte pour le stationnement d’une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.</del></p> <p>- Ne seront comptées que les places réalisées entièrement. (UA - UB)  - Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d’une place entière. (1AUa - 1AUb) → <i>généraliser en UA/UB</i></p>	<p><i>Règle supprimée car confuse : soit on considère qu’elle interdit les stationnements végétalisés, soit on considère qu’elle est vertueuse et va plus loin que les exigences légales (art. L.111-19-1 du code de l’urbanisme).</i></p> <p><i>Règle inutile car les surfaces allouées au stationnement sont toujours suffisamment dimensionnées. C’est davantage le nombre plutôt que la surface qui est important (voir en infra).</i></p>
<b>A - N</b>	<p>- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privés, susceptibles d’être affectées à la circulation publique.</p> <p><del>– La superficie à prendre en compte pour le stationnement d’une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.</del></p>	<p><i>Supprimer (sauf en Nh) ; pas d’intérêt en A-N.</i></p>
<b>UA - UB -</b> <b>1AUa - 1AUb</b>	<p><b>Il est exigé au minimum :</b></p> <p><b>Pour les constructions et réhabilitations à usage d’habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> SDP, avec un minimum d’une place par logement.</li> </ul> <p><b>Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 places de stationnement jusqu’à 10 logements,</li> <li>- 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,</li> <li>- 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.</li> </ul> <p>Ces normes ne s’appliquent pas aux extensions qui n’ont pas pour effet la création d’unités habitables nouvelles.</p>	<p><i>L’objectif est de développer les stationnements et éviter le stationnement sauvage.</i></p>

	<p><b>Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m² de <del>SHON</del> SDP.</li> </ul> <p><b>Pour les constructions à usage commercial :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.</li> </ul>	
<b>UA - UB - 1AUb</b>	<p><del>Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,</del></li> <li><del>- Appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m² de SHON,</del></li> <li><del>- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,</del></li> <li><del>- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON SDP (bars, salles de café, restaurant cumulés).</del></li> </ul> <p>→ Appliquer les mêmes règles qu'en 1AUa</p>	<p>Harmoniser et reprendre la règle de la zone 1AUa pour les équipements, plus adaptée.</p> <p>L'objectif est de développer les stationnements et éviter le stationnement sauvage.</p>
<b>1AUa</b>	<p><b>Pour les constructions <del>et</del>, installations et réhabilitations à usage hôtelier ou de restauration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,</li> <li>- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,</li> <li>- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SDP (bars, salles de café, restaurant cumulés).</li> </ul> <p><b>Pour les constructions à usage d'équipement collectif, et d'accueil du public :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de l'équipement.</li> </ul>	
<b>UA - UB - 1AUa - 1AUb</b>	<p><b>Modalités d'application :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.</li> <li>- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.</li> </ul>	
<b>UA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.</li> <li>- L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.</li> </ul> </li> <li><del>- Le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.</del></li> </ul>	<p>A supprimer car cette PNRAS a été supprimée depuis le 01/01/2015</p>
<b>UL</b>	Sans objet.	Pas d'évolution.
→ Pas de différence entre la zone UB et les zones 1AU = reclassement de la zone 1AUb en UB possible.		

### Article 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

ZONES	PROJET DE MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
UA - UB - 1AUa - 1AUb	<p>- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois, il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.</p> <p><b>Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.</li> <li>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.</li> <li>- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations d'activités admises dans la zone. (UA - UB - 1AUb) → appliquer aussi en 1AUa pour mettre en cohérence</li> <li>- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et/ou d'arbustes.</li> </ul>	<p>Règle inutile, à supprimer.</p> <p>Toutes les constructions ne sont pas des bâtiments.</p> <p>Nouvelle règle ajoutée en vue d'une plus grande végétalisation ; toutefois les élus ne souhaitent toutefois pas imposer de proportions.</p>
A - N	La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois, les bâtiments constructions à vocation d'activité doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.	Toutes les constructions ne sont pas des bâtiments.
UL	Sans objet.	Pas d'évolution.
→ Pas de différence entre la zone UB et les zones 1AU = reclassement de la zone 1AUb en UB possible.		

Voir aussi la partie 3.2 concernant le patrimoine protégé.



## Article 14 – Coefficient d’Occupation du Sol

ZONES	PROJET DE MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
<b>UA - A - N</b>	<del>Il n’est pas fixé de C.O.S.</del>	Article 14 à supprimer car le COS a été supprimé depuis le 27/03/2014
<b>UB - 1AUa</b>	<del>Le C.O.S. est fixé à 0,40.</del>	
<b>1AUb</b>	<del>Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, le coefficient d’occupation du sol est égal à 0,40.</del>	
<b>UL</b>	<del>Sans objet.</del>	

L’ensemble des évolutions apportées au règlement sont compatibles avec le PADD du PLU et en particulier, ne remettent pas en cause ses orientations relatives à la préservation de l’identité du village, de son cadre de vie, de la qualité des paysages et du patrimoine.

Elles ne conduisent pas à réduire une zone agricole, naturelle ou forestière, ni un Espace Boisé Classé, ni une protection, n’induisent pas de graves risques de nuisances, et ne conduisent pas à ouvrir une zone à l’urbanisation. Elles ont pour résultats une majoration – légère - des possibilités de construction en zone U et AU surtout, et parfois une réduction de ces possibilités. Elles ne rentrent donc pas dans le champ d’une révision du PLU, mais bien dans celui d’une modification avec enquête publique (L.153-36 et 41 du code de l’urbanisme).

La zone 1AUb de 0,6 ha est reclassée en zone UB, ce qui modifie les surfaces du PLU de la façon exposée dans le tableau ci-contre.

En outre, l’OAP en vigueur, minimaliste, est supprimée (voir partie 5).

ZONES	SURFACES AVANT MODIFICATION	SURFACES APRES MODIFICATION
<b>UA</b>	8,2	8,2
<b>UB</b>	8,0	8,6
<b>UL</b>	1,5	1,5
<b>1AUa</b>	1,7	1,7
<b>1AUb</b>	0,6	-
Total zones U + 1AU	20,0	20,0
<b>A</b>	81,7	81,7
<b>A1</b>	1,0	1,0
<b>As</b>	6,9	6,9
<b>N</b>	83,6	83,6
<b>Nh</b>	1,5	1,5
<b>Ns</b>	50,0	50,0
Total zones A + N	224,7	224,7
<b>TOTAL</b>	<b>244,7</b>	<b>244,7</b>

Tableau des surfaces du PLU avant / après modification n°2  
Surfaces calculées sur QGIS

### 3.2 Complétude du patrimoine à protéger

Le PLU compte de larges Espaces Boisés Classés (EBC) et des « haies et alignements d'arbres à conserver », le long de la Reyssouze et du ruisseau de Chalix (ripisylves), en zone UB et A.

Toutefois, le règlement du PLU ne semble pas les rattacher au code de l'urbanisme ou les protéger réellement.

La municipalité souhaite, à travers la présente modification, assurer une réelle protection de ces ripisylves, comme de nombreux autres éléments du territoire, naturels et architecturaux.

Elle s'appuie pour cela sur les articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme, pour identifier et protéger ces éléments.

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme permet à la commune, dans le cadre du PLU, d'identifier et de localiser les éléments de paysage, et les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. L'objectif est de préserver ce patrimoine pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet à la commune, dans le cadre du PLU, d'identifier les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger. L'objectif est de préserver ce patrimoine pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

L'inscription de ces éléments dans un document du PLU entraîne d'office l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé (article R.421-23-h du code de l'urbanisme) et l'exigence d'un permis de démolir préalablement aux travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée (article R.421-28-e du code de l'urbanisme).

En outre, la commune peut définir des règles complémentaires de protection au sein du règlement du PLU.

**Ainsi, la municipalité identifie, dans le cadre de la présente modification, en plus des ripisylves :**

- **des arbres, haies, alignements d'arbres supplémentaires**, au titre de l'article L.151-23 ;
- **les zones humides connues**, au titre de l'article L.151-23 (*source : Syndicat du Bassin Versant de la Reyssouze et ses affluents ; les données ne sont pas opposables, car elles n'ont pas fait l'objet d'une vérification sur le terrain, mais constituent des éléments de connaissance importants*) ;
- **les calvaires, fontaines / puits, le moulin, des montées d'escalier vigneronnes, les murgers, pressoirs, cabanes, murs et fossés en pierre**, au titre de l'article L.151-19.

Elle édicte les règles de protection détaillées ci-dessous, afin de protéger ces éléments et, en cas de destruction ou travaux, d'en assurer la remise en état et/ou la préservation des caractéristiques qui leur confèrent leur intérêt, ou de compenser leur destruction (pour les éléments végétaux).

## **Règles retenues pour la protection d'éléments de patrimoine architectural et naturel :**

### **Dans chaque zone concernée (c'est-à-dire toutes) :**

*« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. L'entretien courant / régulier des éléments protégés – dont la taille des arbres – n'est cependant pas soumis à déclaration préalable. »*

### **Article 1 des zones concernées :**

#### **Zones UA, UB, A, A1, As, N, Nh, Ns**

Pour les éléments architecturaux ponctuels (murs, murgers, fossés en pierre, calvaires, puits, fontaines, pressoirs, cabanes), le moulin et les montées d'escalier vigneronnes :

*« Les éléments protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme, ne doivent pas être démontés, sauf pour leur démolition-reconstruction dans un but de remise en état. »*

#### **Zones UB, A, N, Nh, Ns**

Pour les zones humides (dont La Reyssouze et le ruisseau de Chalix) :

*« Sont interdits, au niveau des zones humides identifiées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, repérés par une trame au document graphique, les affouillements et exhaussements de sol, la modification des berges, l'imperméabilisation du sol, la construction de bâtiments, la mise en place d'ouvrages et d'installations et l'assèchement, hormis les travaux d'entretien. »*

### **Article 2 des zones concernées :**

#### **Zones UA, UB, A, A1, As, N, Nh, Ns**

Pour les éléments architecturaux ponctuels (murs, murgers, fossés en pierre, calvaires, puits, fontaines, pressoirs, cabanes), le moulin et les montées d'escalier vigneronnes :

*« S'ils sont détruits involontairement ou démolis pour être reconstruits dans un but de remise en état, les éléments protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme, devront être reconstruits à l'identique de l'état initial ou en préservant les caractéristiques conférant leur intérêt (respect des volumes, de l'aspect, des matériaux utilisés). »*

### **Article 13 des zones concernées (zones UA, UB, UL, 1AUa, A, As, N, Nh) :**

Pour les haies, ripisylves, alignements d'arbres et arbres isolés :

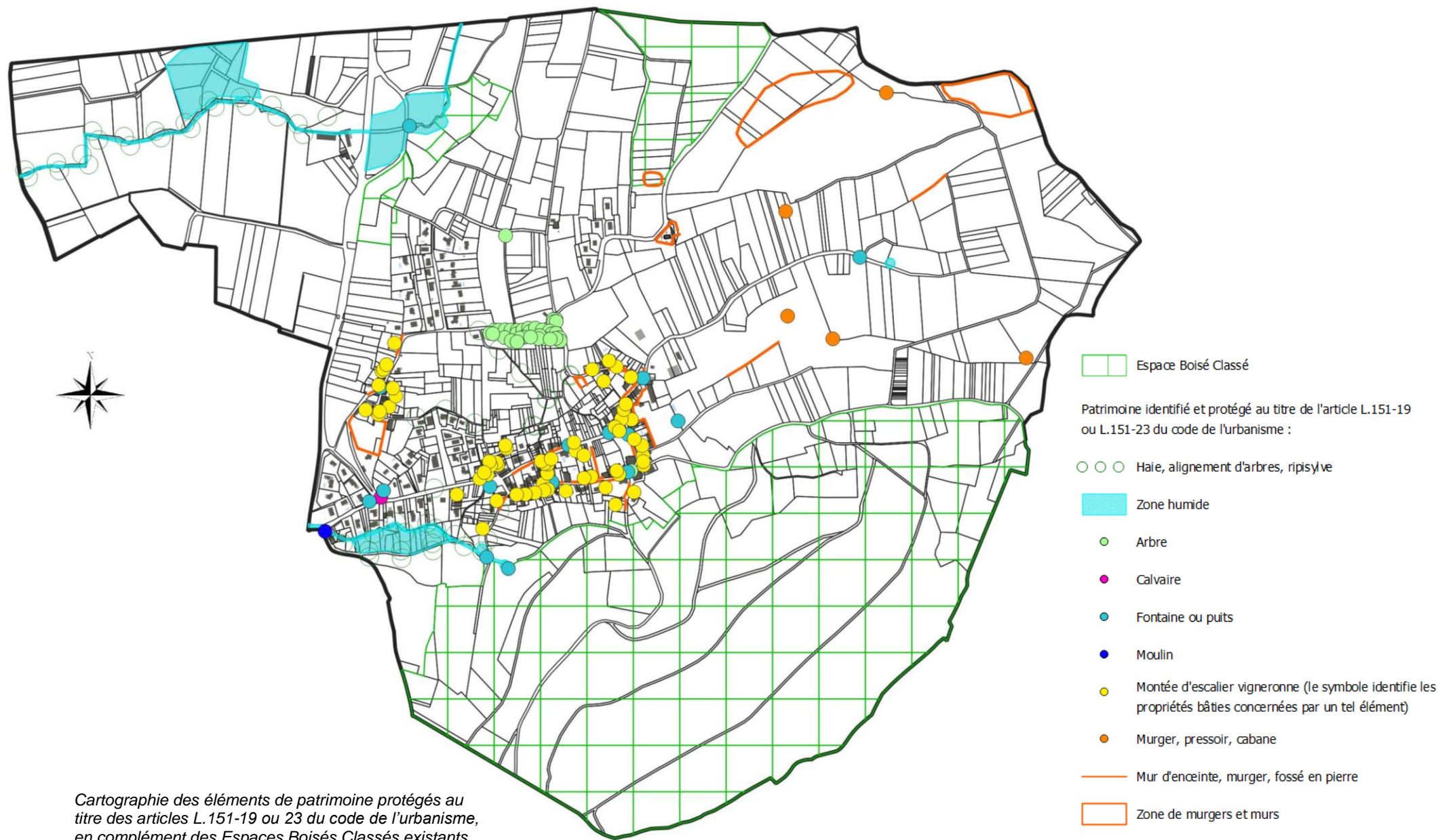
*« Les haies, ripisylves, alignements d'arbres et arbres isolés identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.*

*Si leur destruction – partielle ou totale - s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :*

- *si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ;*
- *dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.*

*Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :*

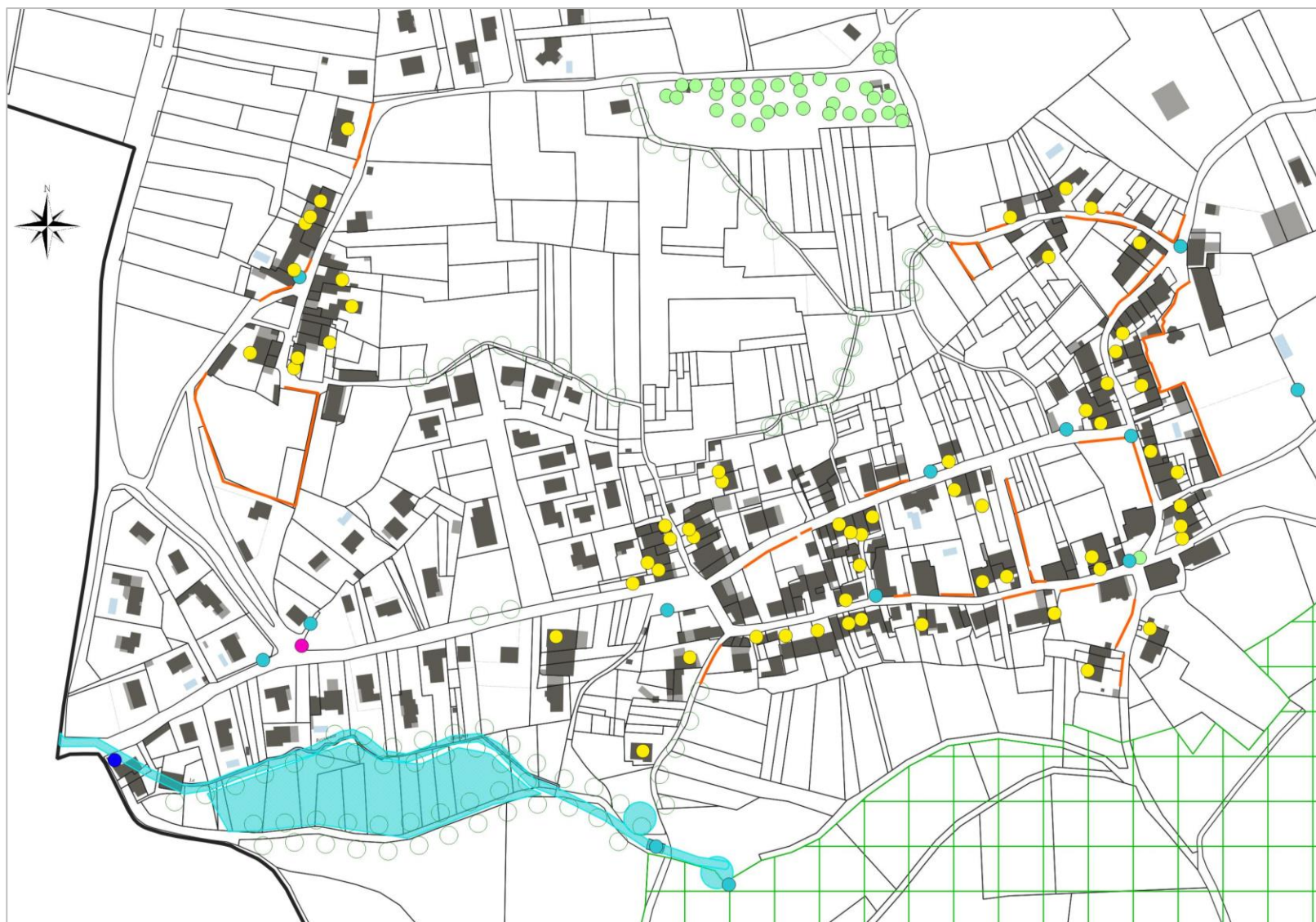
- *pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon un volume moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;*
- *pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;*
- *pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres. »*




Réalisation BLC sur QGIS - Cadastre PCI 01/10/2023


Cartographie des éléments de patrimoine protégés au titre des articles L.151-19 ou 23 du code de l'urbanisme, en complément des Espaces Boisés Classés existants







 Espace Boisé Classé


Patrimoine identifié et protégé au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme :


 Haie, alignement d'arbres, ripisylve


 Zone humide


 Arbre


 Calvaire


 Fontaine ou puits

 Moulin

 Montée d'escalier vigneronne (le symbole identifie les propriétés bâties concernées par un tel élément)

 Murger, pressoir, cabane

 Mur d'enceinte, murger, fossé en pierre

 Zone de murgers et murs

Réalisation BLC sur QGIS - Cadastre PCI 01/10/2023

*Cartographie des éléments de patrimoine protégés au titre des articles L.151-19 ou 23 du code de l'urbanisme, en complément des Espaces Boisés Classés existants – Zoom sur le bourg*

Cette identification du patrimoine est compatible avec le PADD du PLU et en particulier, elle participe à la préservation de l'identité du village, à la valorisation de son cadre de vie et du petit patrimoine vernaculaire.

Elle ne conduit pas à réduire une zone agricole, naturelle ou forestière, ni un Espace Boisé Classé, n'induit pas de graves risques de nuisances, et ne conduit pas à ouvrir une zone à l'urbanisation. Elle ne conduit pas à réduire une protection et au contraire, augmente le niveau de préservation des éléments qui font l'identité du village.

Elle est susceptible de réduire la constructibilité, en introduisant des contraintes visant à protéger le patrimoine. Elle ne rentre donc pas dans le champ d'une révision du PLU, mais bien dans celui d'une modification avec enquête publique (L.153-36 et 41 du code de l'urbanisme).



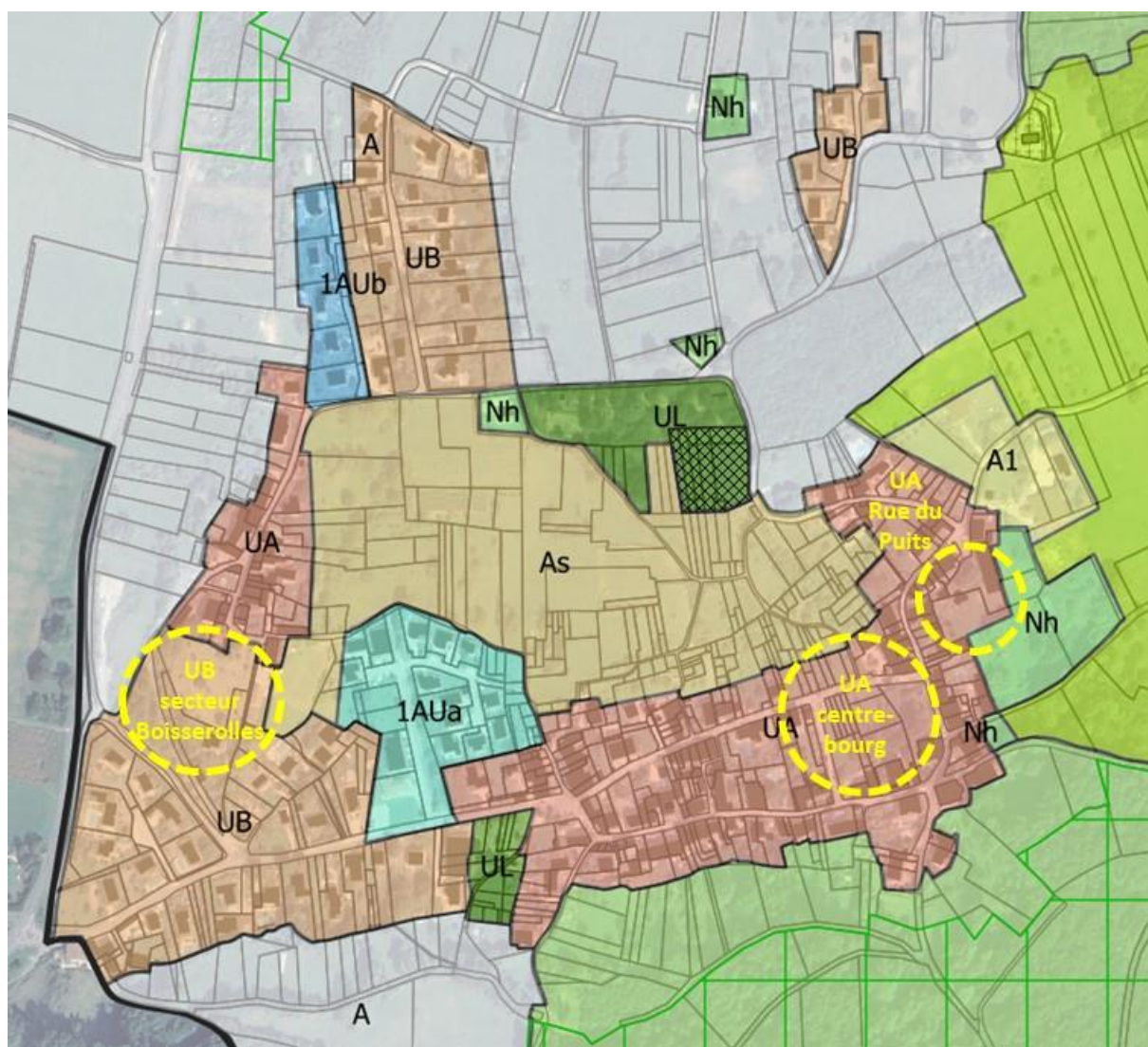
### 3.3 Création d'OAP en zone U

Le PLU offre seulement quelques derniers tènements constructibles libres, en zones urbaines (*les zones 1AU étant quasi intégralement urbanisées – voir partie 3.1*).

Ceci concerne :

- la zone UB au lieu-dit Boisserolles, d'une surface de 0,4 ha environ ;
- la zone UA à l'Est du centre-bourg, au Nord de la rue Neuve et au Sud (îlot formé par la rue Neuve, la rue du Tilleul, la rue de l'Eglise et la rue des Anciens Combattants) ; l'ensemble totalise une surface de 0,4 ha environ.

En outre, une propriété récemment vendue en zone UA, rue du Puits, pourrait faire l'objet d'un projet d'urbanisation (surface de 0,2 ha environ).

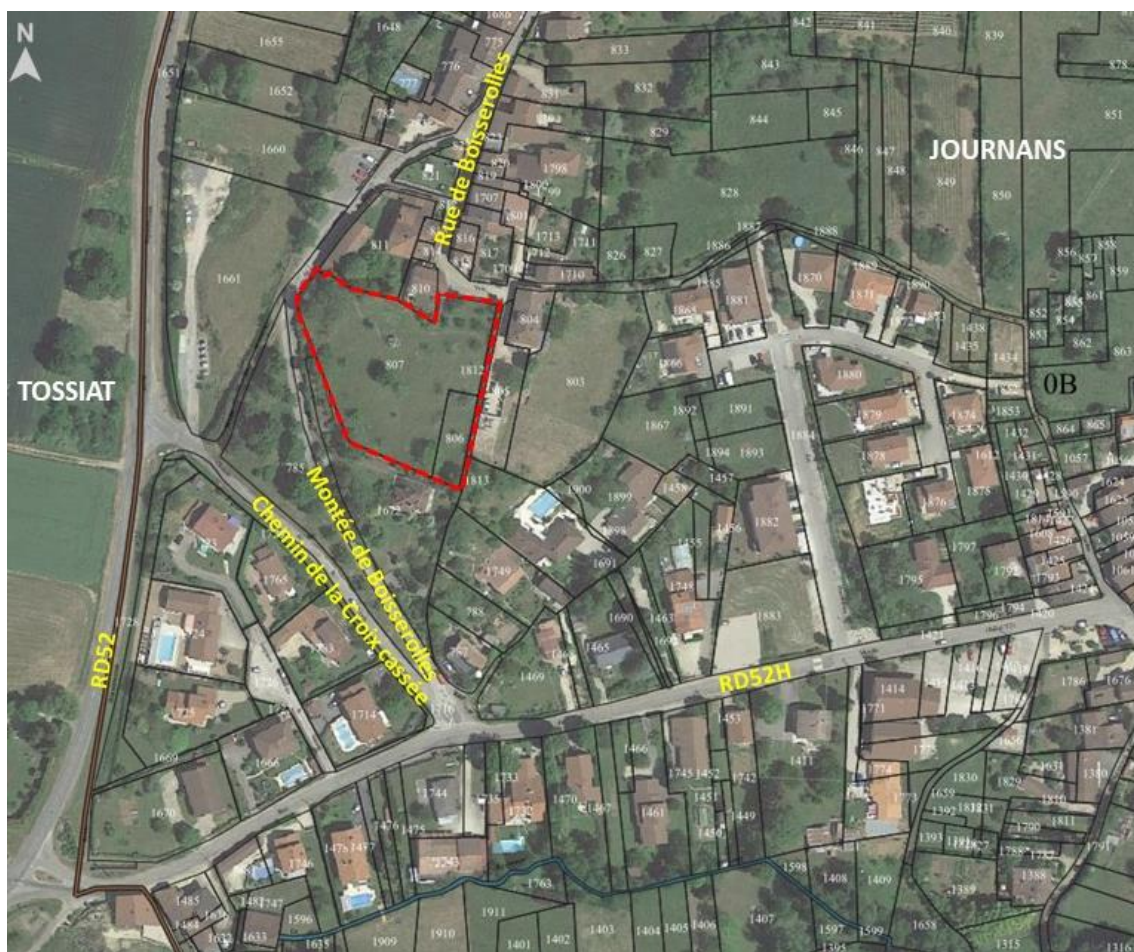


Principaux secteurs urbanisables encore libre au sein du PLU de Journans  
Sources : zonage du PLU issu du GPU, cadastre PCI et Google Satellite.

Ces secteurs ont notamment été traités dans le cadre d'une étude globale et prospective, réalisée par le CAUE de l'Ain en 2022-2023, sur l'aménagement du village.

### ❖ Zone UB au secteur Boisserolles

Les élus ont souhaité élaborer une OAP sur ce secteur composé d'une seule unité foncière (un seul propriétaire), afin d'encadrer son éventuelle urbanisation future, notamment en terme de diversité des formes urbaines.

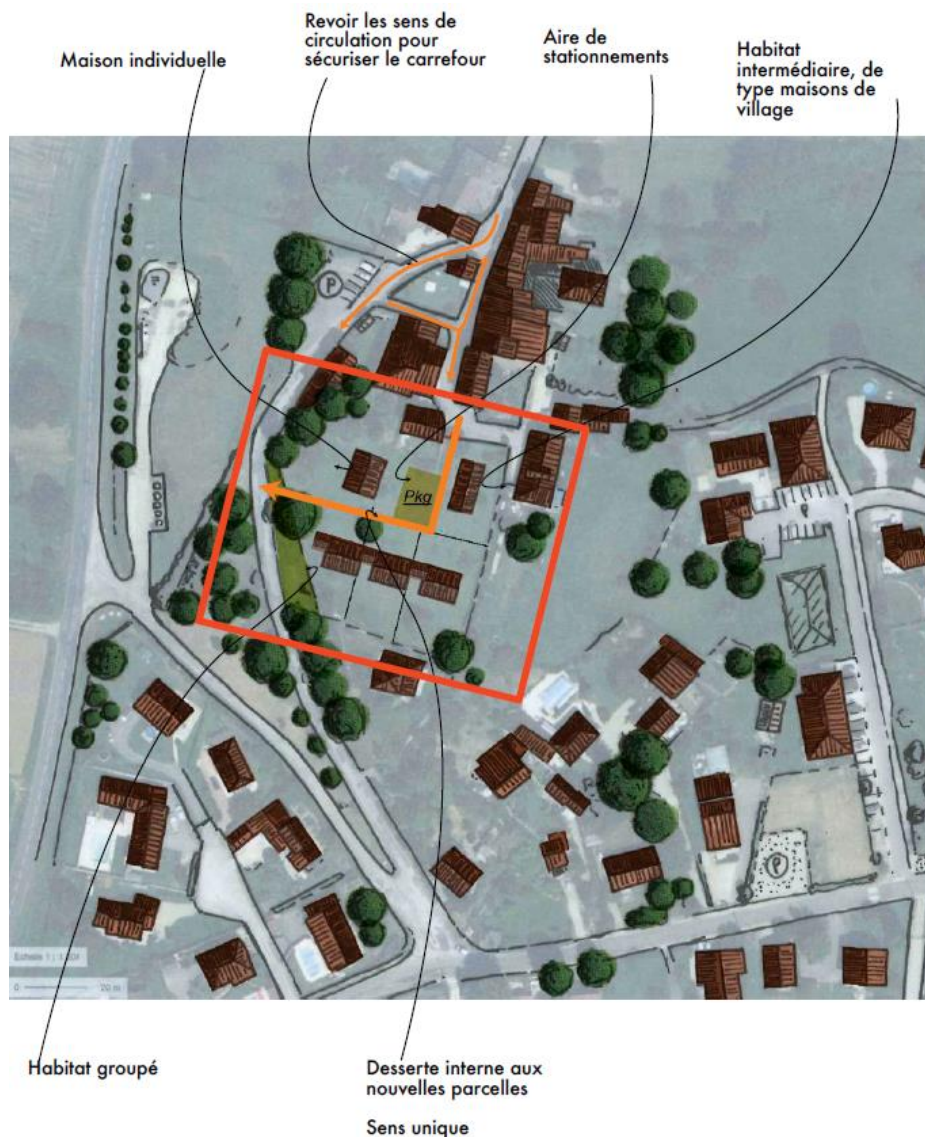


**Situation du secteur d'OAP**

Sources : cadastre PCI, Google Satellite

Dans ce cadre, l'hypothèse d'aménagement du CAUE a été retravaillée au sein d'une OAP, incluant une esquisse d'aménagement indicative.





Source : Guide d'Orientations Stratégiques – CAUE 01 – janvier 2023

L'OAP (voir pièce n°4 du PLU) donne d'abord des éléments de situation et de localisation, et liste les principaux enjeux et objectifs sur le secteur :

- conforter la production de logements, en tenant compte des formes urbaines présentes sur le hameau (densité / compacité bâtie) ;
- autoriser l'accès au site uniquement par la montée de Boisserolles, pour les véhicules motorisés, mais autoriser le bouclage sur site entre la montée et la rue de Boisserolles, pour les piétons et cycles ;
- offrir des capacités de stationnement sur site ;
- préserver autant que possible les arbres.

L'OAP précise que le tènement se compose d'un jardin d'agrément arboré, non inclus dans un site Natura 2000, ni une zone d'inventaire des milieux naturels, ni une protection paysagère et patrimoniale particulière. Néanmoins, il fait partie d'un secteur de bâti ancien aligné, et le mur d'enceinte présente un intérêt patrimonial ; ce dernier est identifié sur le zonage du PLU, et protégé par le règlement.

L'entrée Ouest du village et le hameau de Boisserolles font partie des secteurs visés par le PADD du PLU, pour le confortement de l'offre en logements.

Le SCoT impose une densité brute minimale moyenne de 13 logements/ha à l'échelle du village, avec une diversité de formes urbaines, de modes d'habitat et de financements.

Le **parti général d'aménagement** est le suivant :

En cohérence avec le tissu urbain environnant, l'opération est principalement destinée à accueillir des logements avec une mixité typologique, dont des logements groupés sous la forme de maisons en bande, de maisons accolées par le garage, de maisons de village....

Est ainsi imposée la création de 6 logements, à minima, soit une densité brute minimale de 13,6 logements/ha.

Le site sera desservi par une unique voie en impasse, depuis la montée de Boisserolles. Elle devra avoir les caractéristiques suivantes :

- circulation à double sens ;
- elle se terminera par une aire permettant le retournement des véhicules ;
- elle sera aménagée de façon à sécuriser les déplacements tous modes ;
- elle se prolongera par un cheminement doux qui permettra de relier la rue de Boisserolles ;
- des stationnements seront créés le long de la voie.

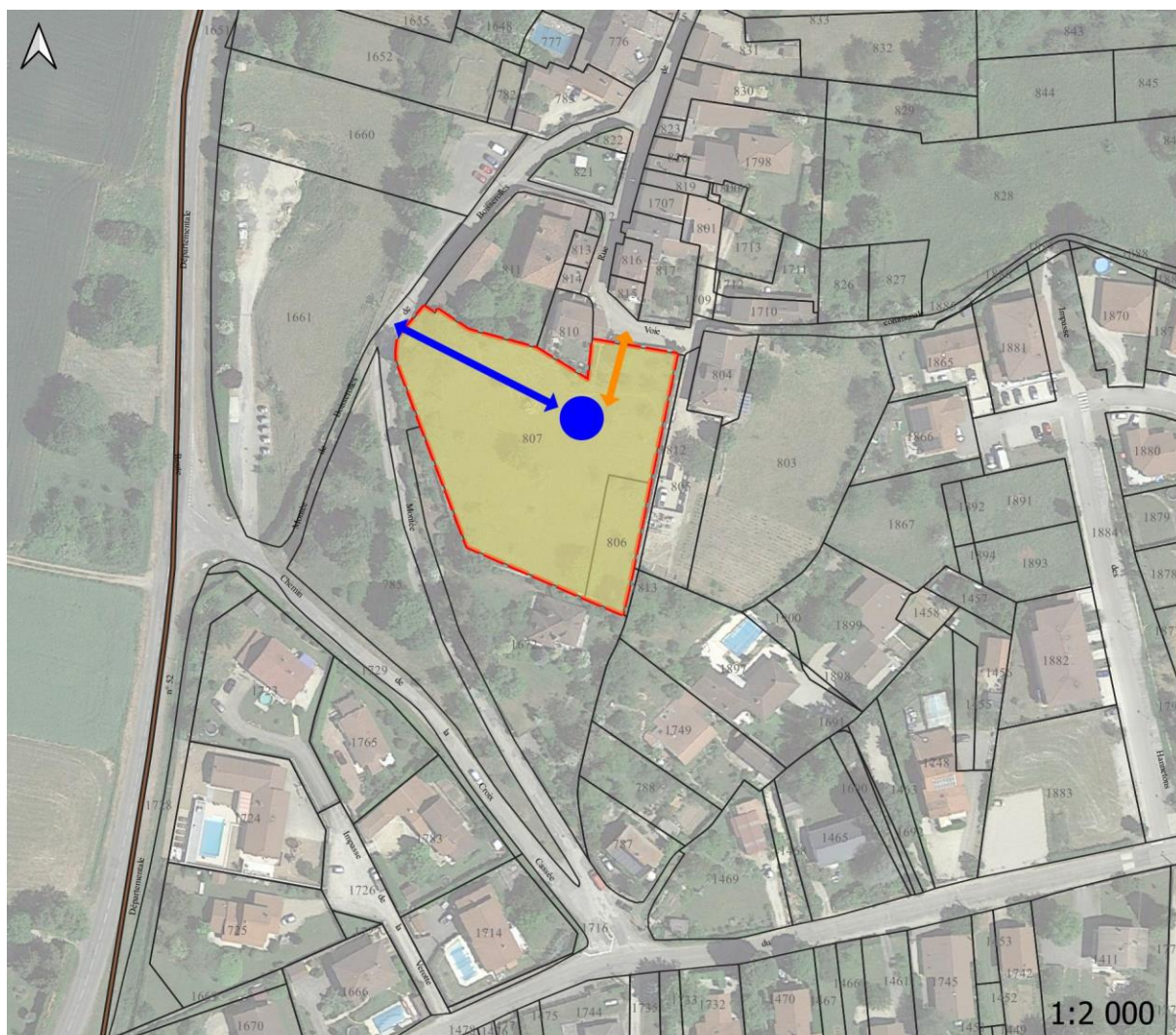
Les arbres existants sur le site, seront préservés autant que possible dans le cadre de son aménagement et de sa construction.






Si le SCoT interdit les impasses pour tout nouveau projet d'urbanisation, la prescription d'une telle voie sur l'OAP Boisserolles se justifie par l'étroitesse de la rue de Boisserolles, et sa situation d'impasse. Pour autant, la perméabilité des cheminements doux avec cette rue, est inscrite, comme le prescrit le SCoT.

L'OAP est compatible avec les orientations du SCoT visant à :

- prioriser l'urbanisation des dents creuses et le renouvellement urbain ;
- favoriser la densification du tissu urbain (densité compatible avec celle du SCoT) ;
- favoriser les formes urbaines économes en espace, en créant des OAP sur les dents creuses considérées comme stratégiques (situation, taille, nombre de logements prévus), notamment pour s'assurer du respect des densités ;
- créer une diversité de formes urbaines, de modes d'habitat et de financement en développant une offre de logements à prix abordables ;
- développer de nouvelles opérations d'habitat qualitatives.

L'INSEE dénombrait 12 « logements HLM loués vides » parmi les 179 résidences principales que comptait la commune en 2021, soit une part de 6,7%. Les données du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) faisaient état de 14 Logements Locatifs Sociaux (LLS) en 2023. La commune dispose donc d'un parc social non négligeable. Dès lors, il n'est pas apparu nécessaire de fixer d'objectif de production de LLS sur Boisserolles.



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur destiné à la production de 6 logements à minima, avec une mixité typologique
-  Principe d'accès (tracé indicatif) : voie à double sens, sécurisée tous modes, bordée de stationnements
-  Aire de retournement des véhicules
-  Prolongement de la voie par un cheminement doux reliant la rue de Boisserolles

#### Schéma de synthèse de l'OAP

Réalisation BLC, 2024 – Sources : cadastre PCI, Google Satellite





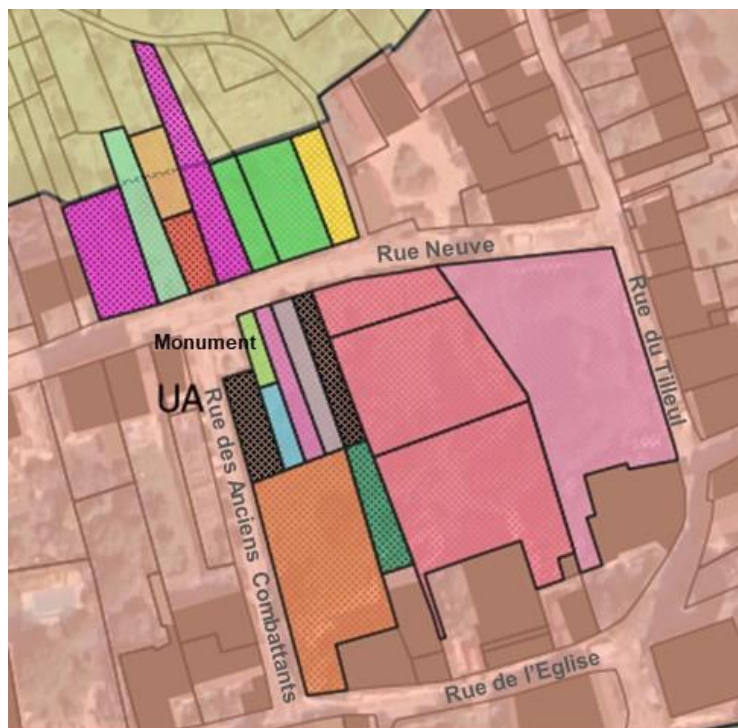
**Esquisse illustrative indicative**  
Réalisation BLC, 2024

L'OAP au lieu-dit Boisserolles est compatible avec le PADD du PLU et en particulier, elle participera au confortement de l'offre en logements souhaitée sur ce secteur, et à la réalisation et l'aménagement de cheminements piétons.

Son élaboration ne conduit pas à réduire une zone agricole, naturelle ou forestière, ni un Espace Boisé Classé, ni une protection, n'induit pas de graves risques de nuisances, et ne conduit pas à ouvrir une zone à l'urbanisation. Elle est susceptible d'avoir un effet majorant ou minorant sur la constructibilité, en fonction du projet d'urbanisation qui aurait pu être développé sans OAP. Elle ne rentre donc pas dans le champ d'une révision du PLU, mais bien dans celui d'une modification avec enquête publique (L.153-36 et 41 du code de l'urbanisme).

### ❖ Zone UA au centre-bourg

Au regard de la multiplicité des propriétaires sur ce secteur, la commune n'a pas souhaité élaborer d'OAP sur ce secteur, qui pourra faire l'objet d'une réflexion ultérieure (rétention foncière).



 Propriétés communales

Une multiplicité de propriétaires  
(1 couleur par propriétaire)



Source : Guide d'Orientations  
Stratégiques – CAUE 01 – janvier 2023

Construction d'un habitat respectueux de la forme urbaine de cœur de village : maisons mitoyennes - habitat intermédiaire - maisons de village en alignement à la rue.

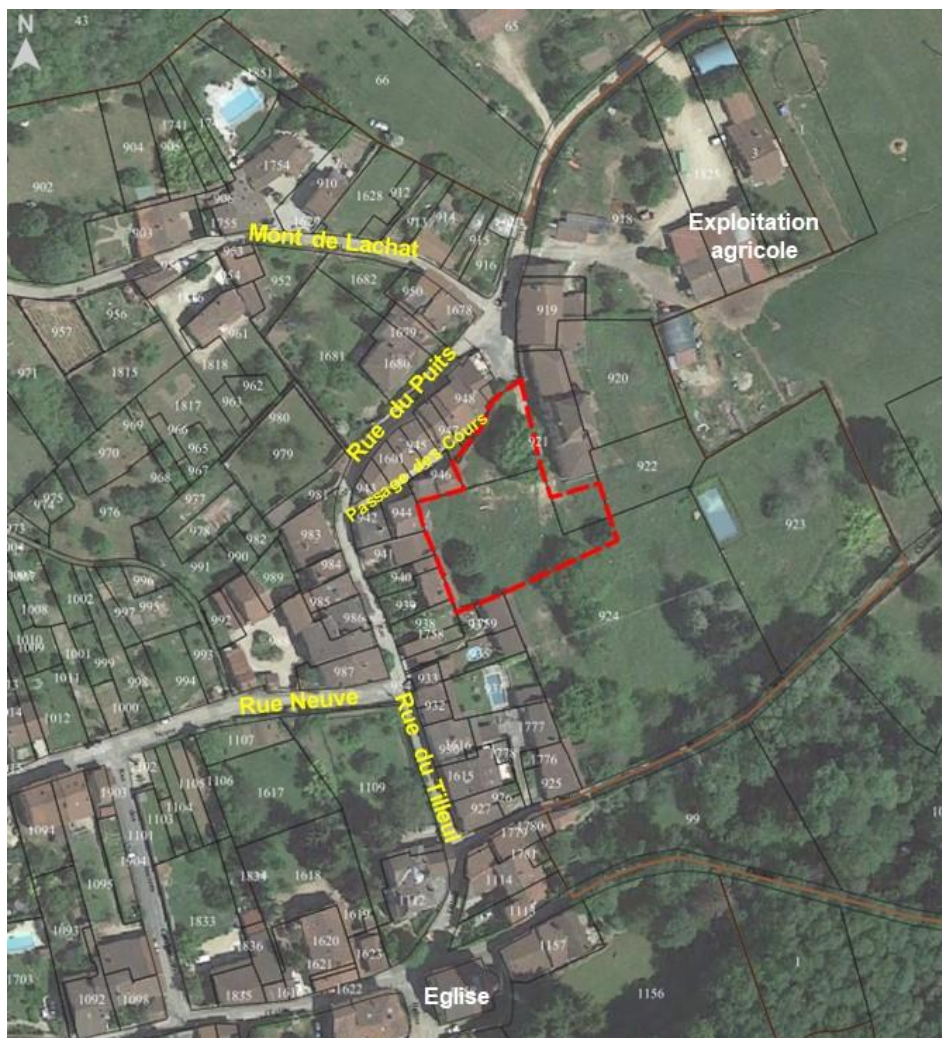
R+1 maximum





### ❖ Zone UA rue du Puits

Les élus ont souhaité élaborer une OAP sur ce secteur composé d'une seule unité foncière (un seul propriétaire), afin d'encadrer l'éventuelle réhabilitation de la bâtisse vacante, et l'urbanisation future du terrain attenant.



**Situation du secteur d'OAP**  
Sources : cadastre PCI, Google Satellite

Dans ce cadre, l'hypothèse d'aménagement du CAUE a été reprise au sein d'une OAP.



Source : Guide d'Orientations Stratégiques – CAUE 01 – janvier 2023

L'OAP (voir pièce n°4 du PLU) donne d'abord des éléments de situation et de localisation, et liste les principaux enjeux et objectifs sur le secteur :

- conforter la production de logements, en tenant compte des formes urbaines présentes sur le secteur (densité / compacité bâtie) et des caractéristiques du bâti ancien ;
- « bonne » cohabitation avec la bâtisse existante, en lien avec l'accès existant et les éventuels projets de réhabilitation qui pourraient voir le jour ;
- préserver autant que possible les arbres existants.

L'OAP précise que le tènement se compose d'un vaste jardin d'agrément arboré, non inclus dans un site Natura 2000, mais dans la ZNIEFF de type 2 du Revermont et des Gorges de l'Ain. Il n'est pas non plus inclus au sein d'une protection paysagère et patrimoniale particulière. Néanmoins, il fait partie d'une propriété comprenant un bâtiment historique à l'architecture remarquable, avec un potentiel important à réhabiliter (600 à 700 m²), et plus globalement d'un secteur de bâti ancien aligné. Par ailleurs, le mur qui délimite le site au Nord-Ouest et à l'Ouest, présente un intérêt patrimonial, tout comme la fontaine rue du Puits ; ces éléments sont identifiés sur le zonage du PLU, et protégés par le règlement.

Le site fait partie des secteurs visés par le PADD du PLU, pour le confortement de l'offre en logements.

Le SCoT impose une densité brute minimale moyenne de 13 logements/ha à l'échelle du village, avec une diversité de formes urbaines, de modes d'habitat et de financements.

**Le parti général d'aménagement** est le suivant :

Le site sera desservi par l'accès existant depuis la rue du Puits (accès identique avec la bâtisse de la propriété, ou indépendant).

En cohérence avec le tissu urbain environnant, l'opération est principalement destinée à accueillir des logements groupés sous la forme, notamment, de maisons en bande, de maisons de village, organisés selon un front bâti parallèle à la voie et au bâti existant à l'Est et à l'Ouest, laissant des surfaces libres sur l'arrière (à l'Ouest), en même temps qu'un espace tampon avec les habitations qui y prennent place.

Est ainsi imposée la création de 3 logements, à minima, soit une densité brute minimale de 15 logements/ha.

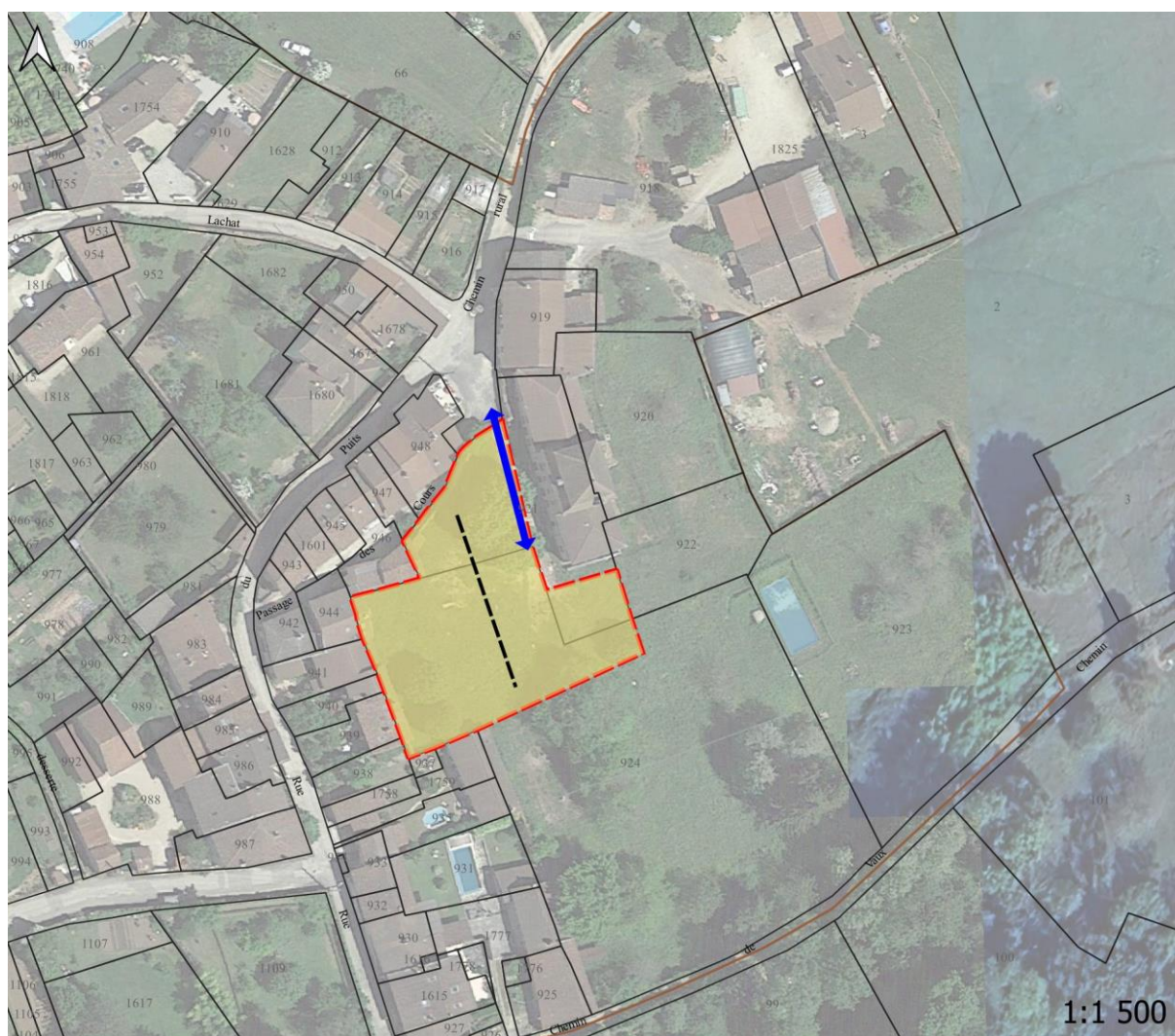
Les arbres existants sur le site, seront préservés autant que possible dans le cadre de l'aménagement et de sa construction.

L'OAP est compatible avec les orientations du SCoT visant à :

- prioriser l'urbanisation des dents creuses et le renouvellement urbain ;
- favoriser la densification du tissu urbain (densité compatible avec celle du SCoT) ;
- favoriser les formes urbaines économes en espace, en créant des OAP sur les dents creuses considérées comme stratégiques (situation, taille, nombre de logements prévus), notamment pour s'assurer du respect des densités ;
- créer une diversité de formes urbaines, de modes d'habitat et de financement en développant une offre de logements à prix abordables ;
- développer de nouvelles opérations d'habitat qualitatives.

L'INSEE dénombrait 12 « logements HLM loués vide » parmi les 179 résidences principales que comptait la commune en 2021, soit une part de 6,7%. Les données du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) faisaient état de 14 Logements Locatifs Sociaux (LLS) en 2023. La commune dispose donc d'un parc social non négligeable. Dès lors, il n'est pas apparu nécessaire de fixer d'objectif de production de LLS sur ce secteur.





Périmètre de l'OAP



Principe d'accès (existant)



Secteur destiné à la production de 3 logements groupés à minima



Implantation des constructions selon un front bâti parallèle à la voie d'accès et au bâti existant (positionnement indicatif)

### Schéma de synthèse de l'OAP

Réalisation BLC, 2024 – Sources : cadastre PCI, Google Satellite

L'OAP rue du Puits est compatible avec le PADD du PLU et en particulier, elle participera au confortement de l'offre en logements souhaitée sur ce secteur.

Son élaboration ne conduit pas à réduire une zone agricole, naturelle ou forestière, ni un Espace Boisé Classé, ni une protection, n'induit pas de graves risques de nuisances, et ne conduit pas à ouvrir une zone à l'urbanisation. Elle est susceptible d'avoir un effet majorant ou minorant sur la constructibilité, en fonction du projet d'urbanisation qui aurait pu être développé sans OAP. Elle ne rentre donc pas dans le champ d'une révision du PLU, mais bien dans celui d'une modification avec enquête publique (L.153-36 et 41 du code de l'urbanisme).

La création de ces 2 OAP conduit à l'identification de leur périmètre sur le zonage (*voir partie 5*).

## 4. Prise en compte des enjeux environnementaux

Les éléments ci-dessous sont issus de la demande d'examen au cas par cas.

### Préambule

En préambule, il convient de rappeler les objectifs de la modification n°2 du PLU de Journans, et d'indiquer ses effets généraux par rapport au PLU en vigueur.

- **Adaptation de l'ensemble du règlement** (prise en compte des usages actuels, mises à jour, clarifications, simplifications, mise en cohérence et harmonisation de certaines règles...) **et reclassement de la zone 1AUb en zone UB** (modification du zonage et du règlement).

L'additif au rapport de présentation de la modification reprend l'ensemble du règlement, expose les modifications apportées et leurs justifications, et indique s'il y a une majoration, une diminution ou un effet nul sur la constructibilité des zones. Sont reportées ci-dessous, les règles concernées.

Article 1	Modifications	Impacts sur la constructibilité
UA - UB - 1AUa - 1AUb	Interdire les Habitations Légères de Loisirs (HLL).	<b>Réduction</b> de la constructibilité, mineure car concerne un type de construction spécifique. Permet de limiter l'impact visuel / paysager / patrimonial potentiel.
Article 2	Modifications	Impacts sur la constructibilité
UA - UB	- Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur <del>SHOB</del> <b>emprise au sol</b> est inférieure à <del>80</del> <b>120</b> m².	<b>Hausse</b> de la constructibilité, mineure car concerne un type de construction spécifique, en zone UA et UB seulement.
UB	<del>-L'extension mesurée des habitations existantes.</del>	<b>Pas d'évolution</b> de la constructibilité.
UA - UB - 1AUa - 1AUb - UL - A1 - N - Nh	- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols <b>strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et ceux</b> liés à la gestion des écoulements des eaux.	<b>Pas d'évolution</b> de la constructibilité, mais permet de limiter les impacts sur les sols, et paysagers.
A	<del>-Les équipements de faible dimension qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone.</del>	<b>Pas d'évolution</b> de la constructibilité.
A	- Les constructions neuves liées à l'activité agricole dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, <del>accollées à un bâtiment agricole existant</del> . Ces constructions sont réalisées dans le respect de la qualité paysagère de la zone.	<b>Hausse</b> de la constructibilité, en ce sens que les constructions neuves peuvent être édifiées à distance des autres ; <b>mais pas d'impact en terme d'emprise au sol.</b>
UA - UB - 1AUa - 1AUb - A	Les carports dans la limite de 16 m² d'emprise au sol, et de 1 carport par unité foncière.	<b>Réduction</b> de la constructibilité, mineure car concerne ce type de constructions uniquement.
UA - UB - 1AUa - 1AUb	Les studios/bureaux de jardin, à condition qu'ils ne visent qu'à ajouter une pièce supplémentaire à la construction principale, sans création de logement supplémentaire ni hébergement hôtelier et touristique.	

Article 4	Modifications	Impacts sur la constructibilité
UA - UB - UL -1AUa - 1AUb	<p>- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>-Par exception à cette règle, un dispositif d'assainissement autonome pourra être mis en place, après accord des autorités compétentes.</p>	<b>Pas d'évolution</b> de la constructibilité.
Article 6	Modifications	Impacts sur la constructibilité
UA	<p><del>Les constructions nouvelles doivent observer le même alignement que les constructions préexistantes sur lesquelles elles s'appuient, exceptés les commerces et leurs locaux techniques</del> pour lesquels l'implantation est libre, et sauf en cas de débordement gênant sur la chaussée.</p> <p>L'implantation des constructions nouvelles – dont annexes – et des extensions de constructions existantes, est libre.</p>	<b>Hausse</b> de la constructibilité, relativement mineure.
UB	<p>Les constructions <b>doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des chemins</b> : C4 montée de Saint Valérien, C3 chemin des Grandes Vignes et C2 montée de Boiserolles.</p> <p>Par exception à cette règle, les annexes peuvent être implantées en respectant un recul inférieur par rapport à l'alignement de ces voies, sans toutefois être inférieur à 2 mètres, et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres.</p> <p>Le long des autres voies publiques ou privées et des emprises publiques, l'implantation des constructions est libre.</p>	<b>Hausse</b> de la constructibilité, mineure car concerne uniquement les annexes.
1AUb	<p>Les constructions <b>doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</b></p> <p>Par exception à cette règle, les annexes peuvent être implantées en respectant un recul inférieur par rapport à l'alignement de ces voies, sans toutefois être inférieur à 2 mètres, et à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres.</p> <p>Le long des autres voies publiques ou privées et des emprises publiques, l'implantation des constructions est libre.</p>	
1AUa	<p>Les constructions <del>doivent respecter</del> <b>peuvent s'implanter à l'alignement, ou en respectant un recul de 5-1 mètres minimum</b> par rapport aux <b>voies et emprises publiques</b>, <del>sauf pour la voie communale n° 11 dite rue des Varilles et pour laquelle ce recul sera de 3 mètres.</del></p> <p>Par exception à cette règle, l'implantation des annexes d'une hauteur ne dépassant pas 3,50</p>	<b>Hausse</b> de la constructibilité, très mineure (concerne 1 terrain).



	mètres est libre.	
Article 7	Modifications	Impacts sur la constructibilité
UB - UL - 1AUb - A - N	<p>- Les constructions <b>doivent s'implanter en retrait</b> [...]</p> <p>- Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si la hauteur totale des constructions sur la limite séparative n'excède pas 4-3,50 mètres (UB) / 3,50 mètres (UL, 1AUb, A, N)</li> <li>- si les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.</li> <li>- si des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus (UB - UL - 1AUb)</li> <li>- si l'implantation des constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement ou permis de construire groupé); (UB - UL - 1AUb) <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne concerne pas les limites séparatives externes de l'opération (UB)</li> </ul> </li> </ul> <p>- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.</p>	<p><b>Réduction</b> de la constructibilité, très mineure, car concerne uniquement les annexes en zone UB.</p>
Article 8	Modifications	Impacts sur la constructibilité
UA	<p><del>- Les constructions nouvelles peuvent s'appuyer sur l'une des constructions préexistantes, édifiées en limite parcellaire sur des tènements contigus ou sur un bâtiment préexistant sur le tènement.</del></p> <p><del>- Dans le cas contraire, la distance entre les deux points les plus proches des deux constructions sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</del></p> <p><del>- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.</del></li> <li><del>- pour la reconstruction à l'identique après sinistre.</del></li> </ul> <p>Non réglementée.</p>	<p><b>Hausse</b> de la constructibilité, relativement mineure, car concerne uniquement les distances des constructions entre elles ; pas d'effet sur l'emprise au sol.</p>
UB	<p><del>- Les constructions non jointives, sur un même tènement, doivent être implantées ainsi : La distance entre les deux points les plus proches des deux constructions sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</del></p> <p><del>- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.</del></li> </ul>	

	<p><del>– dans le cas d’une opération d’ensemble (permis de construire groupé), à la condition qu’aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.</del></p> <p><del>– en cas de reconstruction à l’identique après sinistre.</del></p> <p>Non réglementée.</p>	
1AUb - A - N	<p><del>– Les constructions non jointives, sur un même tènement, doivent être implantées ainsi : La distance comptée horizontalement de tout point d’une construction à tout point d’une autre construction, doit être au moins égale à la différence d’altitude entre ces deux points.</del></p> <p><del>– Toutefois cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.</del></p> <p><del>– Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :</del></p> <p><del>– pour les constructions annexes d’une hauteur inférieure à 3,50 mètres.</del></p> <p><del>– dans le cas d’une opération d’ensemble (permis de construire groupé), à la condition qu’aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.</del></p> <p><del>– en cas de reconstruction à l’identique après sinistre.</del></p> <p>Non réglementée.</p>	
1AUa	Non réglementée.	
UL	<p>Sans objet.</p> <p>Non réglementée.</p>	
Article 10	Modifications	Impacts sur la constructibilité
UA - UB - 1AUa - 1AUb	<p>- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu’au <del>au</del> <b>à leur</b> sommet <del>du</del> bâtiment, hors cheminées et autres éléments techniques.</p> <p>Celle-ci ne doit pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,50 mètres pour les carports</li> <li>- 4,50 mètres pour les autres constructions annexes</li> <li>- <b>8 mètres</b> <del>qu’elle que soit la façade concernée</del> <b>pour les autres constructions.</b></li> </ul> <p>- Toutefois une hauteur différente pourrait être acceptée, ou même imposée dans le cas où les volumes des constructions voisines la justifient, notamment dans le cas d’une recherche d’homogénéité architecturale par harmonisation des lignes d’égout ou de faîtage.</p>	<p><b>Réduction</b> de la constructibilité, mineure, car concerne uniquement les carports et autres annexes.</p>
A - N	<p>- La hauteur maximum des <b>constructions à destination d’habitation</b> mesurée à partir du sol <b>naturel existant</b> jusqu’au <del>au</del> <b>à leur</b> sommet <del>du</del></p>	<p><b>Réduction</b> de la constructibilité, mineure, car concerne uniquement les carports, autres annexes et</p>

	<p>bâtiment, ne doit pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,50 mètres pour les carports</li> <li>- 4,50 mètres pour les autres constructions annexes</li> <li>- <b>8 mètres</b> pour les autres constructions.</li> </ul> <p>- La hauteur maximum des <b>constructions agricoles</b> mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à leur sommet, ne doit pas dépasser <b>12 mètres</b>.</p> <p><del>— Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.</del></p> <p>- Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux <b>éléments et infrastructures techniques, dont ceux nécessaires à l'activité agricole</b>, et équipements de services d'intérêt collectif.</p>	<p><i>constructions agricoles.</i></p>
Article 11	Modifications	Impacts sur la constructibilité
<p><b>UA - UB - 1AUa - 1AUb - A - N</b></p>	<p><b><u>1) Implantation et volume</u></b></p> <p>- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.</p> <p>- La construction doit s'adapter à la <del>topologie</del> <b>topographie</b> naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. <b>Par conséquent, les affouillements et exhaussements du sol autorisés dans la zone ne devront pas excéder 1 m de hauteur.</b></p> <p><del>— L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.</del></p>	<p><b><i>Pas d'évolution</i></b> de la constructibilité, mais permet de limiter les impacts sur les sols, et paysagers.</p>
<p><b>UA - UB - 1AUa - 1AUb - A</b></p>	<p><u>Déroations inscrites en fin de partie 5 sur les clôtures, à mettre en introduction des parties 2-3-4 :</u></p> <p>Ne sont pas concernées par les points : 2) toitures <b>et couvertures</b>, 3) <del>les éléments de surfaces</del>, 4) façades et pignons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les vérandas et les pergolas dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante et adossées à la construction principale</li> <li>- Les extensions de commerces et leurs locaux techniques (<b>UA</b>)</li> <li>- Les carports autorisés</li> <li>- Les autres annexes à l'habitation (bûchers, abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure à 10 m², accolées ou non à l'habitation</li> <li>- Les serres et tunnels</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</li> </ul>	<p><b><i>Hausse</i></b> de la constructibilité potentielle (en réduisant le niveau de contrainte), mineure car concerne uniquement les constructions citées.</p>

<p><b>UA - UB - 1AUa - 1AUb - A - N</b></p>	<p><b>2) Toitures</b></p> <p>- Les couvertures devront être réalisées en tuiles demi-rondes à emboîtement ou non, ou en tuile canal, d'aspect terre cuite et de teinte <del>naturelle</del> rouge <del>vieille</del> nuancé.</p> <p>Les couvertures des constructions agricoles doivent être de teinte rouge nuancé (zone A).</p> <p><del>Les toitures doivent avoir au moins deux pans, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment. (sauf 1AUa)</del></p> <p><del>Les toitures seront à deux pans au minimum avec une pente comprise entre 25 et 40 % sauf si elles sont adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment (1AUa).</del></p> <p><b>UA :</b></p> <p>Les toitures doivent avoir au moins deux pans.</p> <p>Par exceptions à cette règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les toitures mono-pentes (pente &gt; 5%) sont autorisées pour les constructions adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment existant ;</li> <li>- les toitures-terrasses (toitures inaccessibles de pente &lt; 5%) sont autorisées uniquement pour relier des éléments de la construction entre eux (jeux de toitures reliés par des éléments en terrasse).</li> </ul> <p><b>UB - 1AUa - 1AUb - A - N :</b></p> <p>Les toitures doivent être des toitures-terrasses (toitures inaccessibles de pente &lt; 5%) ou avoir au moins deux pans.</p> <p>Par exception à cette règle, les toitures mono-pentes (pente &gt; 5%) sont autorisées pour les constructions adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment existant.</p> <p>En application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable, ne peut s'opposer, notamment, à la réalisation de toitures végétalisées.</p>	<p><b>Hausse de la constructibilité potentielle (en réduisant le niveau de contrainte), mais mineure, car concerne uniquement les constructions agricoles.</b></p> <p><b>Hausse de la constructibilité potentielle (en réduisant le niveau de contrainte).</b></p>
---	--	--

**Il en ressort que la constructibilité, quand elle est majorée, l'est de façon mineure, et concerne surtout les zones U / 1AU et la zone A et au sein d'elles, certains types de constructions.**

Dans les zones U / 1AU, ces évolutions se justifient en partie par la réduction de la taille des terrains constructibles, et permettront une certaine densification.

En zone A, la hausse de la constructibilité est essentiellement liée aux annexes ; les enjeux sont faibles.

En zone N, la constructibilité n'est pas augmentée – ou de façon très mineure, car seules les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées sous conditions. Le secteur Ns reste quant à lui, totalement inconstructible.

Enfin, le reclassement de la zone 1AUb en zone UB, n'a pas d'effet en terme de constructibilité. L'additif au rapport de présentation expose les possibilités de ce reclassement, en lien avec les différences mineures existant entre le règlement des 2 zones. La zone accueille 5 pavillons depuis la fin des années 2000, et ne dispose plus de capacités constructibles.

- **Création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des parcelles situées en zone UA et UB, afin d'encadrer la constructibilité en cas de vente.**

Les 2 OAP au lieu-dit Boisserolles (zone UB) et rue du Puits (zone UA) ont pour objectif d'encadrer la constructibilité, de maîtriser la densité – tout en respectant l'objectif du SCoT –, de garantir la qualité des futures opérations, et d'assurer la prise en compte des enjeux sur chaque secteur : respect des formes urbaines environnantes, enjeux de sécurité des accès et déplacements, de protection des éléments végétaux existants...

- **Complétude du patrimoine protégé (bâti et naturel) en identifiant davantage d'éléments (zonage) et en ajoutant des dispositions spécifiques au sein du règlement.**

Cette évolution est vertueuse et répond à plusieurs enjeux :

- protection et mise en valeur du patrimoine architectural (montées d'escalier vigneronnes, moulin, fontaine et puits, calvaire, murs, murgers et fossés en pierre...), participant à un cadre de vie qualitatif et à l'attrait touristique de la commune ;
- protection d'éléments naturels participant à la structuration paysagère (arbres remarquables, haies, ripisylves...) ;
- protection de la ressource en eau (zones humides, ripisylves) ;
- protection de la biodiversité (zones humides, ripisylves, arbres et alignements d'arbres, haies, murs et murgers...).

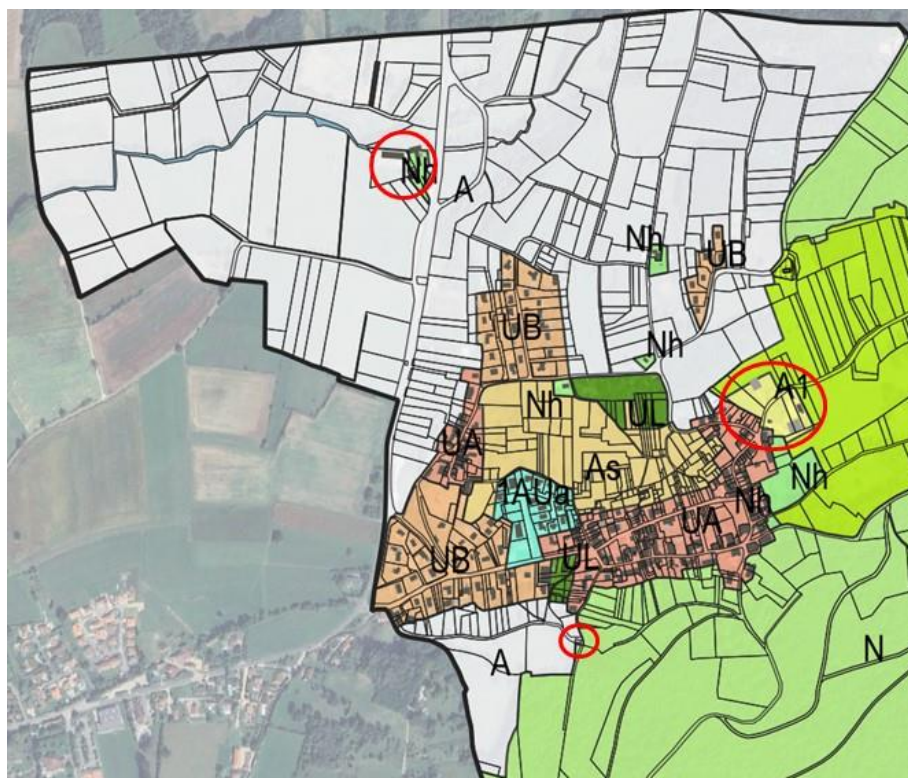
### **Incidences potentielles en terme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), d'artificialisation des sols, et sur l'activité agricole / viticole :**

Le projet de modification n°2 du PLU de Journans ne vise pas l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, mais conduit à une évolution de la constructibilité dans certaines zones, et à une augmentation potentielle de la densité sur 2 secteurs en zone U, sur lesquels des OAP sont élaborées.

Comme indiqué en supra, la constructibilité, quand elle est majorée, ou minorée l'est de façon mineure, et concerne surtout les zones U / 1AU et la zone A et au sein d'elles, certains types de constructions.

Les zones U et 1AU sont déjà « consommées ». La hausse comme la baisse de la constructibilité n'a donc aucun effet en terme de consommation d'ENAF, et un effet mineur (négatif ou positif) en terme d'artificialisation des sols, car la constructibilité est d'une manière générale, peu limitée sur ces zones. Les règles modifiées permettent une certaine densification, sur des terrains dont la taille se réduit.

Les zones A et A1, constructibles, totalisent une surface cumulée de près de 83 ha, représentant un tiers de la superficie communale. Depuis l'approbation du PLU en 2005, ces zones ont accueilli peu de nouvelles constructions. Les évolutions apportées sont mineures et n'auront pas d'incidence majeure en terme de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols. Elles sont bénéfiques à l'activité agricole car réduisent le niveau de contrainte (toutefois de façon mineure).



Localisation des constructions existantes en zone A/A1 du PLU. Extrait du zonage modifié (les zones A/A1 ne sont pas modifiées), fond cadastre PCI et GoogleSatellite

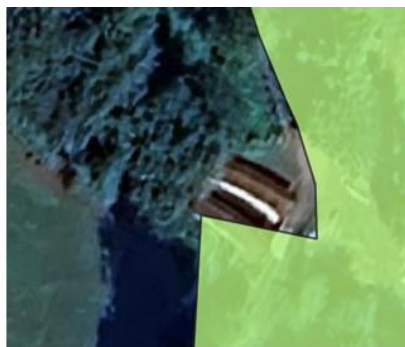


Zone A  
Absence de nouvelle construction entre mai 2005 (à gauche, source IGN Remonter le temps) et septembre 2024 (à droite, source Google Satellite).





*Zone A1  
2 nouvelles constructions entre mai 2005  
(à gauche, source IGN Remonter le temps) et septembre 2024 (à droite, source Google Satellite).*



*Zone A – lavoir sur la Reyssouze  
Absence de nouvelle construction entre mai 2005 (à gauche, source IGN Remonter le temps) et septembre 2024 (à droite, source Google Satellite).*

Les règles relatives aux déblais et remblais (articles 2 et 11) sont mieux encadrées dans le cadre de la modification du PLU, permettant de limiter ces mouvements de sols, les impacts sur les sols, voire les incidences sur l'artificialisation, si les zones remblayées venaient à entrer dans le décompte des surfaces artificialisées.

En zone N, la constructibilité n'est pas augmentée – ou de façon très mineure, car seules les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées sous conditions. Le secteur Ns reste quant à lui, totalement inconstructible.

Les 2 OAP au lieu-dit Boisserolles (zone UB) et rue du Puits (zone UA) ont pour objectif d'encadrer la constructibilité, de maîtriser la densité – tout en respectant l'objectif du SCoT à 13 logements/ha.

**Le projet de modification n°2 du PLU n'a donc pas d'impact négatif significatif en terme de consommation d'ENAF, d'artificialisation des sols, et sur l'activité agricole / viticole.**

### **Incidences potentielles sur les sites Natura 2000, les milieux naturels, la biodiversité et les fonctionnalités écologiques :**

Le territoire communal de Journans se caractérise par une trame verte et bleue bien développée, notamment au niveau des cours d'eau qui le traverse, et de ses espaces naturels composés de forêts et pelouses sèches en partie Nord, Est et Sud.

Le territoire est en effet concerné par les protections réglementaires et milieux inventoriés suivants.

Une partie du site Natura 2000 « Revermont et gorges de l'Ain » (ZSC), dont l'intérêt repose sur les pelouses sèches et milieux rupestres (éboulis, falaises, grottes...), et constituant un réservoir de biodiversité identifié par le SRADDET et le SCoT.





1 ZSC « Revermont et gorges de l'Ain »

Source : DREAL AURA (sans échelle)

La ZNIEFF 1 « Pelouses sèches du mont de Rignat », dont le périmètre se superpose à la ZSC (il est un peu plus grand) et la ZNIEFF 2 « Revermont et gorges de l'Ain » qui concerne une grande partie du territoire, et qui constitue une zone de passages et d'échanges pour la faune (oiseaux, chauve-souris, ongulés, grands prédateurs...) à la charnière du Jura et des plaines, ainsi qu'une zone adaptée à la biologie d'espèces remarquables à grands territoires (Lynx d'Europe).



1 ZNIEFF 1 « Pelouses sèches du Mont de Rignat »

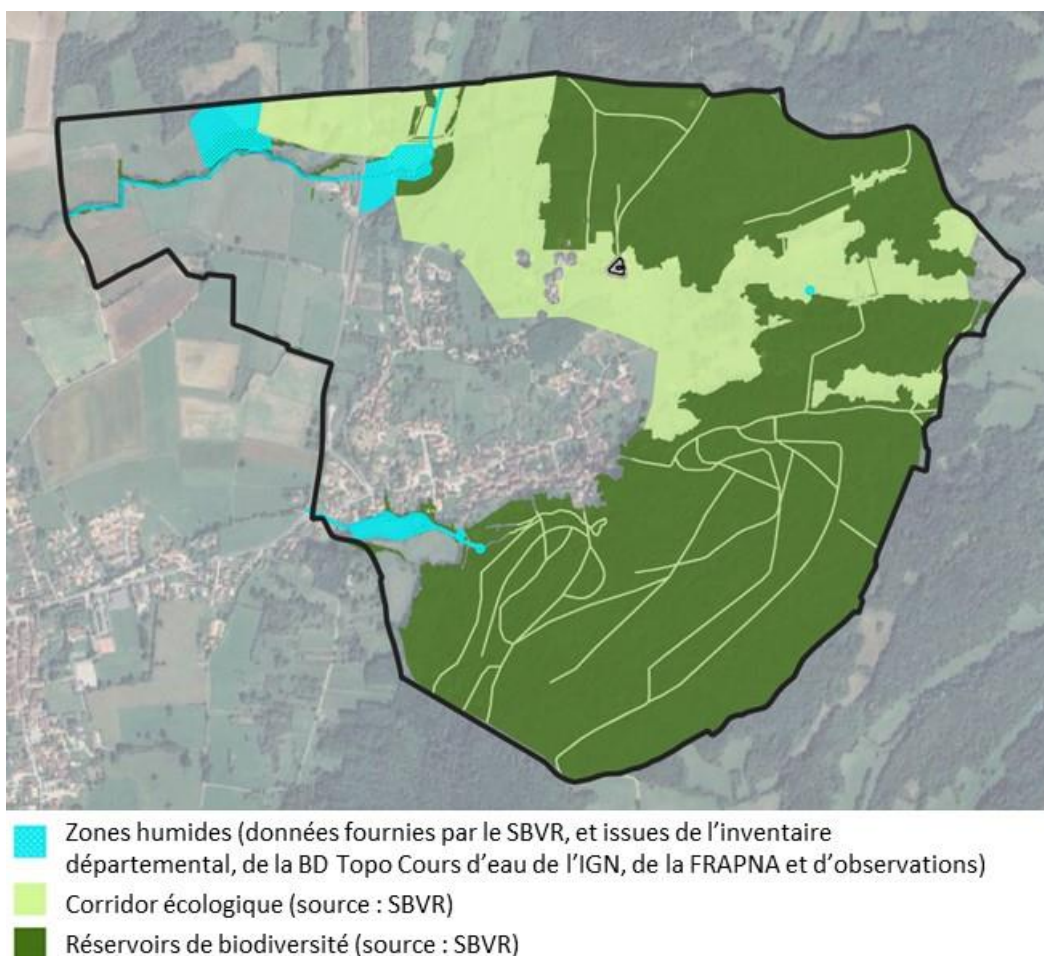
Source : DREAL AURA (sans échelle)

2 ZNIEFF 2 « Revermont et gorges de l'Ain »

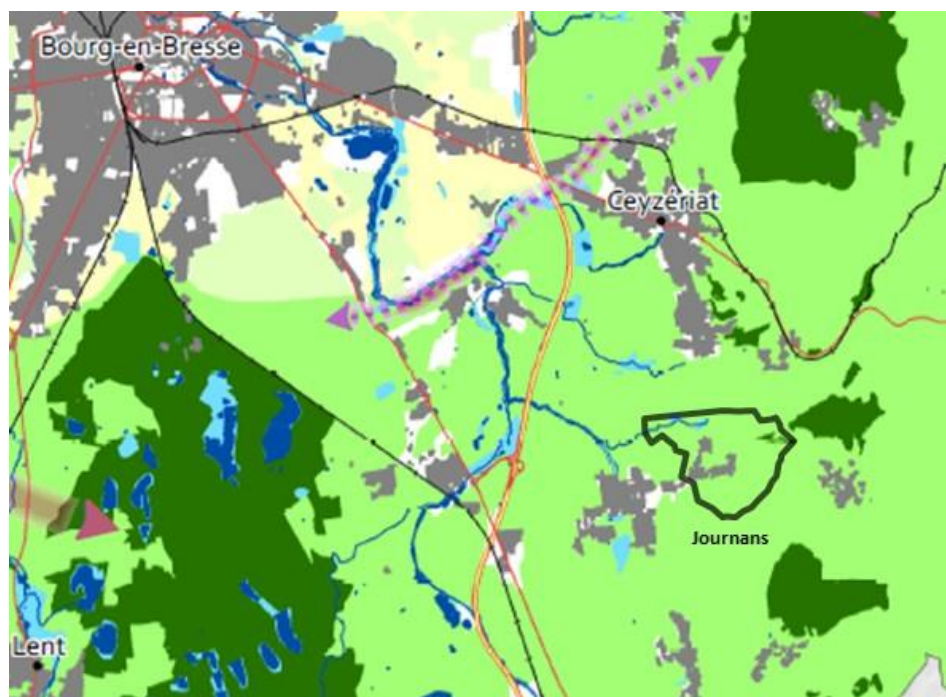
Le ruisseau de Chalix, la Reyssouze et leurs milieux humides / espaces perméables aquatiques liés (inventaire départemental des zones humides repris au sein du SRADDET et du SCoT), et d'autres zones humides ponctuelles (données fournies par le Syndicat du Bassin Versant de la Reyssouze - SBVR).

Des espaces perméables terrestres (SRADDET) ou espaces naturels d'intérêt écologique (SCoT) sur le reste du territoire, hors espaces urbanisés.

Le SBVR identifie aussi des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques sur les mêmes espaces.







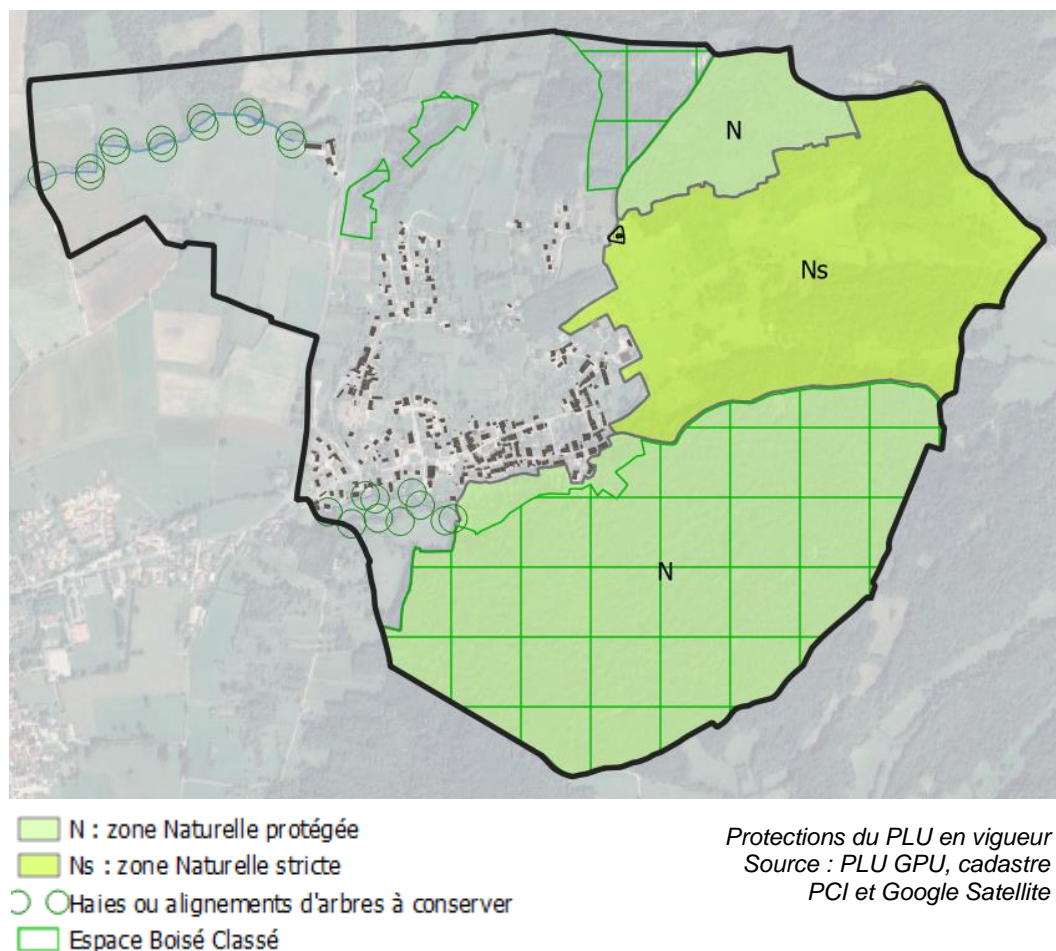
Source : trame agri-environnementale du SCOT



Source : Annexe Biodiversité du SRADDET

Le territoire communal est en revanche éloigné de la Réserve Naturelle Nationale (RNN) de la Grotte d'Hautecourt (>5,5, km) et des secteurs concernés par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) concernant les oiseaux rupestres (>6,5, km).

Les zonages N et Ns du PLU en vigueur, ont été délimités pour protéger la qualité des paysages et leur intérêt écologique. La ZSC (tout comme la ZNIEFF 1) est classée en zone Ns - Naturelle stricte, inconstructible. En outre, le PLU en vigueur totalise une surface de près de 77 ha en Espaces Boisés Classés (EBC) en zone N et A, et identifie des « haies et alignements d'arbres à conserver », le long de la Reyssouze et du ruisseau de Chalix (ripisylves).



La modification n°2 du PLU de Journans ne fait pas évoluer la délimitation, ni les règles en zone Ns. **En maintenant l'inconstructibilité de la zone Ns, la modification du PLU n'a aucun impact négatif direct sur le site Natura 2000, ni sur la ZNIEFF 1.**

La zone N autorise uniquement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que les mouvements de sols strictement nécessaires à celles-ci, et à la gestion des eaux pluviales. **La modification n°2 du PLU vient seulement, en zone N, déréglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, et donner plus de souplesse sur l'aspect des toitures ; la**

**hausse de constructibilité potentielle qui en résulte est minime ; la modification du PLU n'a pas d'impact négatif significatif sur les espaces classés en N.**

Les Espaces Boisés Classés sont maintenus en l'état dans la modification.

L'identification des **ripisylves** aux abords du ruisseau de Chalix et de la Reyssouze est maintenue au sein de la modification, qui les rattache au code de l'urbanisme (article L.151-23 : préservation d'éléments d'intérêt écologique), les complète en identifiant notamment d'autres **haies / alignements d'arbres / arbres**, les **zones humides** (aux multiples fonctionnalités, dont celle d'habitat d'espèces variées et souvent remarquables) et des **murgers / murs** (habitats favorables aux reptiles, insectes...), et leur assure une réelle protection par la rédaction de règles de protection spécifiques (*voir notice, partie 3.2*). En outre, la modification du règlement impose la plantation d'arbres et/ou d'arbustes au sein des espaces libres et aires de stationnement (article 13), et les OAP créées demandent la protection des éléments végétaux existants. **La modification du PLU a donc un impact positif sur la biodiversité et les continuités écologiques locales.**

Enfin, la modification n°2 du PLU conduit à augmenter la constructibilité en zone U / AU et A, mais de façon mineure, et n'a donc pas d'incidence négative sur les milieux remarquables du territoire, directe ou indirecte. **L'équilibre biologique de la ZNIEFF 2 – qui concerne en totalité ou partiellement, toutes les zones du PLU – et la perméabilité du territoire, ne sont pas rompus ou détériorés par le projet de modification.**

### **Incidences paysagères et patrimoniales :**

Si la commune de Journans n'est pas concernée par une protection réglementaire de type monument historique ou Site Patrimonial Remarquable, elle compte des qualités paysagères et patrimoniales indéniables en lien avec sa situation au sein du Revermont, sa topographie, la présence de cours d'eau dont la Reyssouze qui y prend sa source, son histoire et son caractère viticole.

Ces atouts sont protégés et mis en valeur au sein du PLU en vigueur, via les zonages N et Ns, délimités pour protéger la qualité des paysages et leur intérêt écologique, les ripisylves identifiées, et le règlement, dont les règles d'implantation, de gabarit et d'aspect des constructions.

**Comme évoqué dans la partie précédente, la modification n°2 du PLU ne conduit qu'à des évolutions mineures en zone N et Ns, ne remettant pas en cause leur niveau de protection.**

Comme évoqué également, elle vient compléter la liste des éléments du patrimoine identifiés, et le dispositif réglementaire permettant d'assurer leur protection. Les éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, participent également de la charpente paysagère du territoire, et sont complétés par des éléments architecturaux, identifiés au titre de l'article L.151-19 pour leur intérêt patrimonial, culturel, historique ou architectural : calvaire, fontaines, puits, moulin, montées d'escalier vigneronnes, murs, fossé en pierre... **La modification du PLU a donc un impact positif sur la protection et la mise en valeur de son patrimoine naturel, viticole et vernaculaire.**

**Les évolutions apportées au règlement visent notamment à une meilleure adaptation du PLU aux usages actuels, sans dénaturer le village, et notamment le centre ancien (zone UA).**

Les modifications apportées aux articles 6-7-8 visent essentiellement à mettre en cohérence les différentes règles, à simplifier leur application et à assouplir l'implantation des annexes et des constructions les unes par rapport aux autres. Elles restent assez mineures.

Les évolutions des règles de hauteur (article 10) concernent essentiellement les annexes, dont les carports, en zones U / AU, et **l'inscription d'une hauteur limite pour les constructions agricoles en zone A (12 m), actuellement inexistante, de manière à éviter un impact paysager.**

Les modifications de l'article 11 concernent en particulier les toitures, avec un assouplissement de leur aspect pour les constructions agricoles, et **l'autorisation des toitures terrasses dans toutes les zones. Néanmoins, en zone UA, celles-ci sont admises uniquement pour relier des éléments de la construction entre eux, de manière à ne pas dénaturer le village.**

La règle relative aux panneaux solaires est réécrite pour faciliter leur mise en œuvre, sans majorer les potentiels impacts visuels.

**Les règles relatives aux clôtures sont harmonisées entre zones**, pour une meilleure clarté dans leur application. Il en résulte une **augmentation de la hauteur** des clôtures non formées par une haie (murs, murets et dispositif les surmontant) : 1,80 m au lieu de 1 m ou 1,50 m. **Cette évolution a toutefois un impact paysager mineur.**

**Les règles relatives aux déblais et remblais (articles 2 et 11) sont mieux encadrées** dans le cadre de la modification du PLU, permettant de limiter ces mouvements de sols, et par-là même les impacts paysagers liés à des modification importantes de la topographie, la surélévation des constructions...

Plusieurs autres règles permettront indirectement de limiter les impacts paysagers des nouvelles constructions, ou d'améliorer la qualité paysagère des espaces bâtis :

- l'interdiction des HLL en zone U / AU, qui peuvent avoir un aspect qui dénote avec le bâti existant (article 1) ;
- la plantation d'arbres et/ou d'arbustes, imposée au sein des espaces libres et aires de stationnement (article 13).

Enfin, **les OAP créées ont notamment pour objectif** d'encadrer la constructibilité, de maîtriser la densité – tout en respectant l'objectif du SCoT –, de **garantir la qualité des futures opérations**, et d'assurer la prise en compte des enjeux sur chaque secteur, dont le respect des formes urbaines environnantes et la protection des éléments végétaux existants.

**La modification n°2 du PLU n'est donc pas susceptible d'avoir des impacts négatifs significatifs sur les qualités paysagères et patrimoniales du village, et entraînera des effets positifs concernant la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et architectural.**



### **Incidences potentielles concernant les ressources en eau / assainissement :**

Le territoire communal est traversé par le ruisseau de Chalix et la Reyssouze qui y prend sa source. Ces cours d'eau et les milieux aquatiques, humides et les ripisylves qui les accompagnent, jouent un rôle important en terme de fonctionnalités écologiques et de structuration du paysage.

D'autres zones humides sont également connues (*voir ci-dessus*) : prairies humides aux abords du ruisseau et zones humides ponctuelles.

L'ensemble de ces zones humides sont identifiées et protégées dans le cadre de la modification du PLU, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les règles édictées y interdisent les affouillements et exhaussements de sol, la modification des berges, l'imperméabilisation du sol, la construction de bâtiments, la mise en place d'ouvrages et d'installations et l'assèchement, hormis les travaux d'entretien. **La modification du PLU a donc un impact positif en préservant les zones humides (dont les cours d'eau), et les multiples fonctionnalités qu'elles assurent, notamment hydrologique (stockage et restitution de l'eau) et épuratoire, et donc en préservant les eaux superficielles en quantité, comme en qualité.**

**Le raccordement au réseau d'adduction en eau potable, d'assainissement des eaux usées, et les règles de gestion des eaux pluviales et de ruissellement, sont encadrés par le règlement du PLU en vigueur (article 4). Le projet de modification ne vient pas modifier ces dispositions, hormis l'introduction d'une exception en zone U / AU, autorisant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome sous condition, si le réseau est absent ou insuffisant, sur proposition du service instructeur intercommunal. La condition est l'accord des autorités compétentes, soit Grand Bourg Agglomération, constituant un garde-fou limitant les impacts sur l'environnement.**

### **Incidence du projet de modification sur la ressource en eau potable et les capacités d'assainissement :**

**Le projet de modification ne conduit pas spécifiquement à l'accueil d'habitant supplémentaire.**

**En particulier, les 2 OAP créées portent sur des secteurs classés en zone U, déjà constructibles, et actuellement sans contrainte particulière. Les OAP ont pour objectif d'encadrer la constructibilité, de maîtriser la densité – tout en respectant l'objectif du SCoT –, de garantir la qualité des futures opérations, et d'assurer la prise en compte des enjeux sur chaque secteur.**

Ainsi, l'OAP sur le secteur Boisserolles impose la création de 6 logements à minima (densité brute de 13,6 logements/ha) et l'OAP rue du Puits impose 3 logements à minima (densité brute de 15 logements/ha). A titre indicatif, en appliquant le taux d'occupation moyen des résidences principales (RP) donné par l'INSEE en 2021 (2,12 occupants / RP), le nombre d'habitants supplémentaires s'élèverait à 20. L'absence d'OAP à ce jour, pourrait conduire à une urbanisation moins dense, ou à l'inverse plus dense. Un autre secteur classé en zone UA au centre-bourg, pourrait également accueillir de nouveaux logements en l'état ; toutefois, il fait l'objet d'une rétention foncière, en lien avec une multiplicité de propriétaires ; la commune n'a pas souhaité élaborer d'OAP sur ce secteur, qui pourra faire l'objet d'une réflexion ultérieure.



**L'impact de la modification du PLU en terme de rejets**, par rapport au PLU en vigueur, et à la dernière opération développée en zone 1AUA, **n'est donc pas accru. Néanmoins, des enjeux existent sur ce thème à Journans.**

Le réseau d'assainissement collectif de Journans est raccordé à la station d'épuration (STEP) de Certines, tout comme celui des communes de Certines, La Tranclière, Saint-Martin-du-Mont (pour partie) et Tossiat. Cette STEP a été mise en service en 2002, et dispose d'une capacité nominale de 4500 Equivalents Habitant (EH). Le milieu récepteur est la Reyssouze.

La commune de Journans dispose d'un zonage d'assainissement établi en 2004, incluant notamment les secteurs susmentionnés (secteurs d'OAP et zone UA du centre-bourg en zone d'assainissement collectif *(voir annexes du PLU sur le Géoportail de l'urbanisme)*).

D'après les données du portail national de l'assainissement collectif, une charge maximale de 4 065 EH est entrée en 2023 à la station de Certines, soit presque la capacité maximale. La STEP était conforme en équipement, comme en performance, en 2023, mais le réseau de collecte n'était pas conforme d'un point de vue réglementaire (conformité globale et conformité au plan d'action).

Grand Bourg Agglomération gère la collecte, le transit et le traitement des eaux usées sur son territoire, soit en régie, soit en DSP. L'« agglomération d'assainissement » de Certines est gérée en régie depuis le 01/06/2021.

La non-conformité est confirmée par la délibération n°DB-2023-272 du Bureau communautaire, en date du 18/12/2023, et conduit à la réalisation de schémas directeurs d'assainissement et zonages d'assainissement sur plusieurs communes, dont celles raccordées à la STEP de Certines :

Suite aux rapports de contrôle de conformité annuelle établis par la Police de l'Eau (DDT), qui concluent à des non-conformités sur la collecte et le traitement des eaux usées, ainsi qu'aux dysfonctionnements constatés sur les systèmes d'assainissement de Certines, Druillat et Confrançon, la Communauté d'Agglomération a décidé de mettre en œuvre une étude Schéma Directeur d'Assainissement sur ces systèmes. Le schéma directeur d'assainissement consiste à élaborer un programme pluriannuel et hiérarchisé d'investissements et d'actions propres visant à réduire les rejets de pollution et leur impact sur le milieu naturel en conformité avec la réglementation.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,  
LE BUREAU, à l'unanimité,**

**AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer les marchés, ayant trait à la réalisation des schémas directeurs d'assainissement et zonages d'assainissements 2024 avec :**

- **pour le lot n°1 – système d'assainissement raccordé à la station d'épuration de Certines (communes de Certines, Journans, une partie de Saint-Martin-du-Mont, Tossiat et une partie de la Tranclière) et 3 systèmes d'assainissement raccordés aux stations d'épuration de Saint-Martin-du-Mont (Le Mollard, Gravelles et Soblay) : la société REALITES ENVIRONNEMENT**

Si le réseau de Journans ne présente pas de dysfonctionnement à priori, il est intégré à l'étude.

Dans la mesure où, à ce stade, nous ne disposons pas des premiers résultats de l'étude en cours, la Direction du Grand Cycle de l'Eau de Grand Bourg Agglomération a été consultée en septembre 2024 sur le projet de modification du PLU, afin de confirmer que la STEP, comme les réseaux existants à

Journans, ont des capacités suffisantes et ne présentent pas de dysfonctionnement pour accueillir cette urbanisation « future », déjà permise par le PLU en vigueur.

La réponse a été la suivante :

<b>De:</b>	CHAGNARD Florian
<b>Envoyé:</b>	jeudi 26 septembre 2024 12:37
<b>À:</b>	contact@mairiejournans.fr
<b>Cc:</b>	
<b>Objet:</b>	RE: Modification simplifiée n° 5 du PLU de Journans

Bonjour,


Comme suite à votre demande, je vous informe qu'une étude schéma directeur d'assainissement a été engagée ces derniers mois sur le système d'assainissement de la station d'épuration de Certines. Dans ce cadre, la disponibilité d'accueil d'effluents supplémentaires sera évaluée. A ce jour la station d'épuration est conforme en équipement et en performance ainsi que pour la partie collecte de temps sec. Seul la conformité de la collecte a fait l'objet d'un déclassement en attente du nouveau diagnostic de réseau en cours.

Concernant votre projet et s'agissant d'organiser le développement par la mise en place d'OAP de zones déjà constructibles, je n'émet pas d'objection sur le projet présenté.

Restant à votre disposition.

Cordialement

**Florian CHAGNARD**  
 Directeur adjoint environnement et ingénierie  
 Direction du Grand Cycle de l'Eau



**La modification n°2 du PLU n'aura donc pas d'incidence négative significative sur le réseau d'assainissement de Journans, et sur la capacité de traitement de la STEP actuelle, par rapport au PLU en vigueur** (à titre indicatif, les 20 habitants supplémentaires mentionnés en supra, conduisent à un besoin de 20 EH).

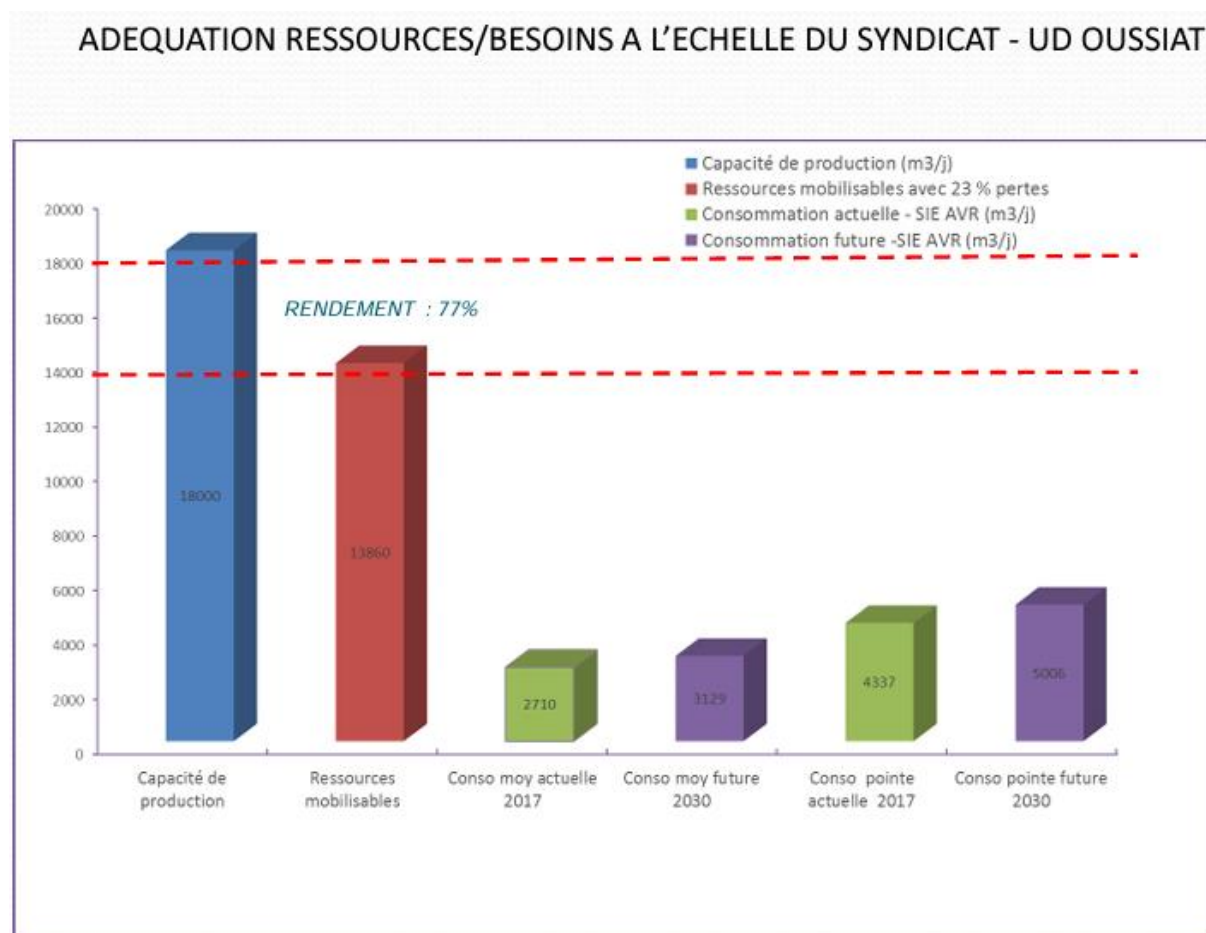
**A l'instar des rejets d'eaux usées, l'impact de la modification du PLU en terme de besoins en eau potable**, par rapport au PLU en vigueur, et à la dernière opération développée en zone 1AUA,

**n'est pas accru. En outre, les capacités de la ressource en eau sont importantes**, et aucun dysfonctionnement particulier n'est connu sur le réseau d'AEP de Journans.

La compétence adduction en eau potable sur la commune de Journans, est exercée par le syndicat d'eau potable Ain Veyle Revermont, qui délègue l'exploitation quotidienne de la distribution et la gestion des abonnés par affermage, à la société SOGEDO.

L'eau est prélevée sur les puits d'Oussiat, situés sur la commune de Pont-d'Ain, qui exploitent les alluvions fluviales de l'Ain.

L'annexe sanitaire « eau potable » du PLU de St-Martin-du-Mont, faisant également partie de l'Unité de Distribution (UD) d'Oussiat, réalisée en 2019, indique que « *les ressources globales mobilisables (Puits d'Oussiat) suffisent à couvrir largement les besoins en pointe futurs et assurent largement les besoins futurs moyens et en pointe* » à l'échelle de l'UD.



Source : annexe sanitaire « eau potable » du PLU de St-Martin-du-Mont, 2019  
[chrome-extension://efaidnbmnnnibpcjpcglclefindmkaj/https://saintmartindumont.fr/plu191113/5-Dossier%20P.L.U/7.1a\\_NOTICE\\_EAU\\_POTABLE\\_SMDM\\_arret.pdf](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcjpcglclefindmkaj/https://saintmartindumont.fr/plu191113/5-Dossier%20P.L.U/7.1a_NOTICE_EAU_POTABLE_SMDM_arret.pdf)

D'après le Rapport sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS) du syndicat en 2023, le taux de conformité de la qualité de l'eau était de 100%.

Les captages d'Oussiat sont protégés via une DUP.

Le territoire communal de Journans ne se situe pas dans un périmètre de protection de captage d'eau potable.

La gestion des eaux pluviales ne présente pas d'enjeu particulier, au regard des règles du PLU en vigueur, non modifiées.

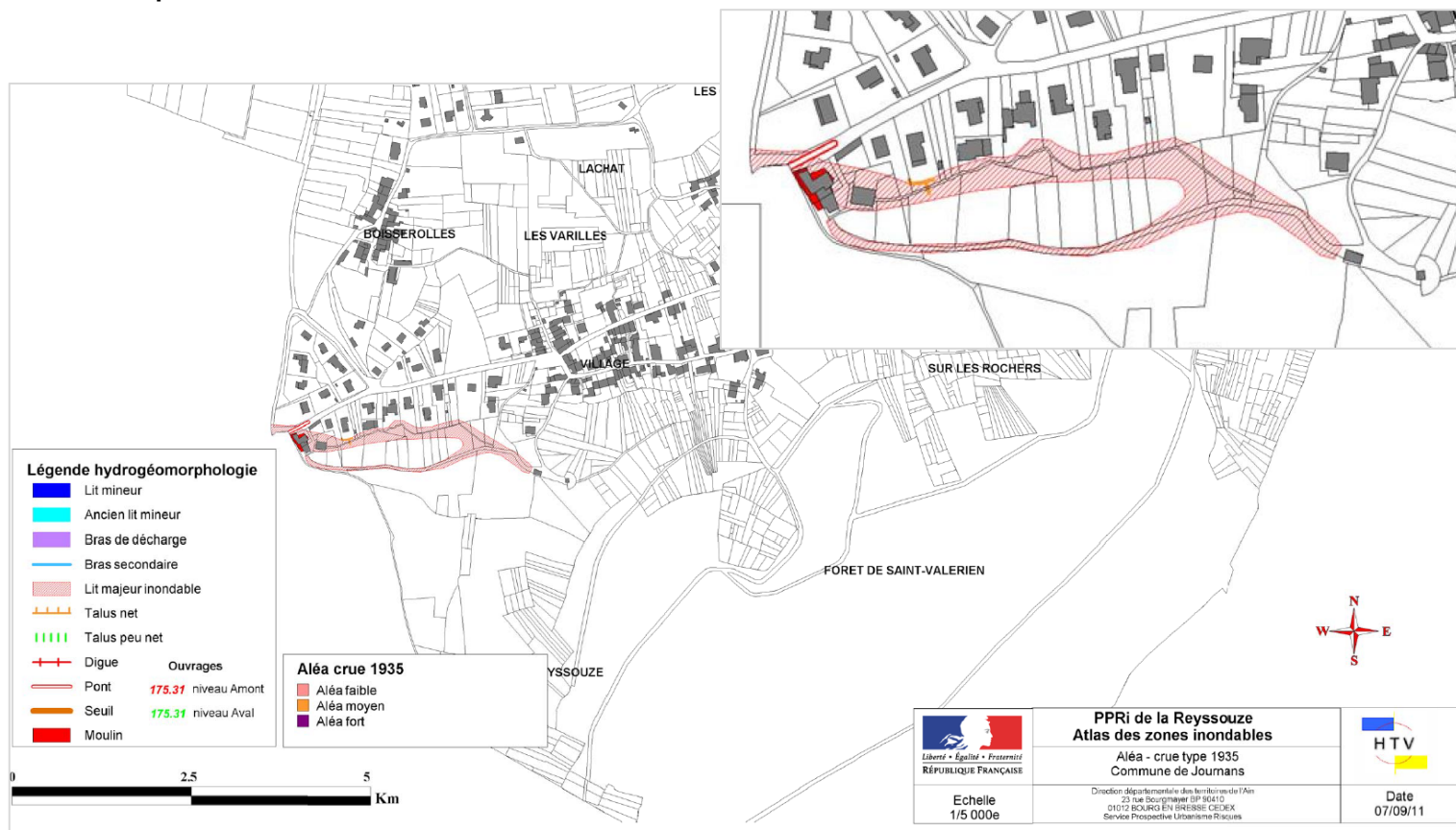
### Incidences potentielles en terme de risques et nuisances :

Les enjeux en terme de risques et nuisances sur la commune, et en lien avec le projet de modification du PLU, sont limités.

Journans n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques.

Le préfet de l'Ain a communiqué aux maires des communes concernées, via le porter à connaissance (PAC) du 7 novembre 2011, les données du nouvel aléa inondation de la Reyssouze de Journans à Pont de Vaux, qui doit servir désormais de référence pour les décisions d'occupation du sol. Les cartes indiquent, pour la crue de référence (une crue présentant les caractéristiques de la crue historique des 3 et 4 octobre 1935 dans les conditions d'écoulement actuelles), les limites et l'altitude atteintes par les plus hautes eaux.

A Journans, la cartographie identifie le lit majeur inondable de la Reyssouze, mais aucun aléa pour la crue de référence.





Les communes ayant le plus d'enjeux en zone inondable (zones urbanisées) ont été couvertes par un PPRI ; ce n'est pas le cas de Journans.

Néanmoins, le lit majeur inondable à Journans, impacte une petite partie de la zone UB bordant le cours d'eau, dont 3 bâtis, parmi lesquels le moulin (ancien moulin). Seuls les fonds de jardins sont impactés au niveau des autres parcelles.



*Superposition de la cartographie du PAC de 2011 avec le zonage du PLU en vigueur  
Sources : PAC Etat 2011, PLU GPU, cadastre PCI*

Il n'y a toutefois pas d'enjeu majeur, au regard des faibles capacités constructibles de la zone UB. La hausse de la constructibilité générée par la modification du PLU dans cette zone, est mineure. Elle concerne surtout les piscines, les annexes, la dérèglementation des distances entre constructions sur une même propriété. La procédure ne modifie pas les règles de gestion des eaux pluviales, et renforce la protection du cours d'eau et ses zones humides, qui jouent un rôle en terme de régulation des crues.

**La modification du PLU n'a donc pas d'impact négatif supplémentaire, par rapport au PLU en vigueur, sur les zones inondables, et n'augmente pas la vulnérabilité qui serait générée par de nouvelles possibilités d'implantation de logements ou activités.**

En outre, le Maire peut faire usage, dans ces secteurs, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour refuser un projet ou lui imposer des conditions spéciales pour des raisons de sécurité ou de salubrité. La DDT de l'Ain a élaboré un guide à destination des communes et centres instructeurs pour les aider dans l'instruction des autorisations d'urbanisme en zone de risques naturels.

Le territoire communal compte un site BASIAS sur le même secteur près de la Reyssouze, en zone UB : José Chavanel - Tôlerie avec peinture automobile et carrosserie. Il n'y a pas d'enjeu particulier.



*Site BASIAS - Source : Géorisques*

Le territoire communal est concerné par un aléa nul à moyen au phénomène de retrait gonflement des sols argileux. Le code de la construction et de l'habitation s'applique indépendamment du PLU, notamment pour les secteurs situés en aléa moyen (OAP rue du Puits et zone UA du centre bourg).



Aléa « argiles » - Source : Géorisques

Le territoire communal présente un aléa sismique modéré.

### **Incidences potentielles sur la thématique « air, énergie, climat » :**

Le SRADDET et le PCAET n'identifient pas d'enjeu spécifique à Journans.

La modification du PLU n'a pas d'effet notable sur la maîtrise des consommations énergétiques, la limitation des émissions de GES et le développement des EnR, par rapport au PLU en vigueur.

Elle ne conduit pas à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

La mise en place de panneaux solaires reste encadrée, pour limiter les impacts visuels.

La végétalisation des espaces libres et aires de stationnement imposée dans le règlement modifié, le bouclage « modes doux » sur le secteur Boisserolles, la protection de haies, zones humides, participeront à la limitation des émissions de GES, à la captation de carbone et à la préservation des ressources, avec un effet toutefois très limité.



### **Incidences cumulées :**

Aucun autre projet ou plan/programme sur Journans, n'a fait l'objet d'un examen au cas par cas ou avis de la MRAE, d'après <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/auvergne-rhone-alpes-r7.html>

**En conclusion, le projet de modification n°2 du PLU de Journans, n'est pas susceptible de générer des incidences négatives significatives sur l'environnement physique et humain, par thématique, ni par cumul, et ne requiert pas, à priori, une évaluation environnementale.**

## 5. Dispositions modificatives du PLU

### 5.1 Modification du règlement

Les évolutions apportées au règlement (éléments supprimés / ajoutés) sont intégralement indiquées en partie 3.1.

La zone 1AUb étant reclassée en zone UB, son règlement est supprimé.

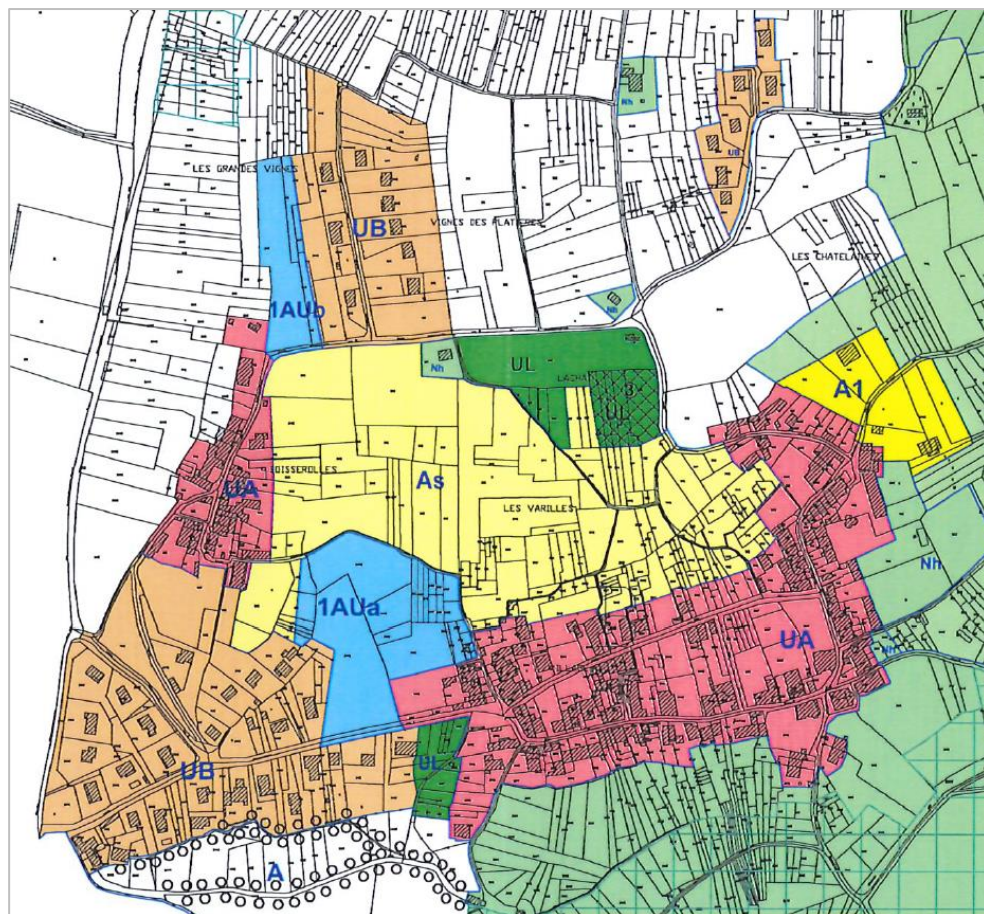
Le règlement après modification, fait partie du dossier de modification (pièce n°2 du PLU).

### 5.2 Modification du zonage

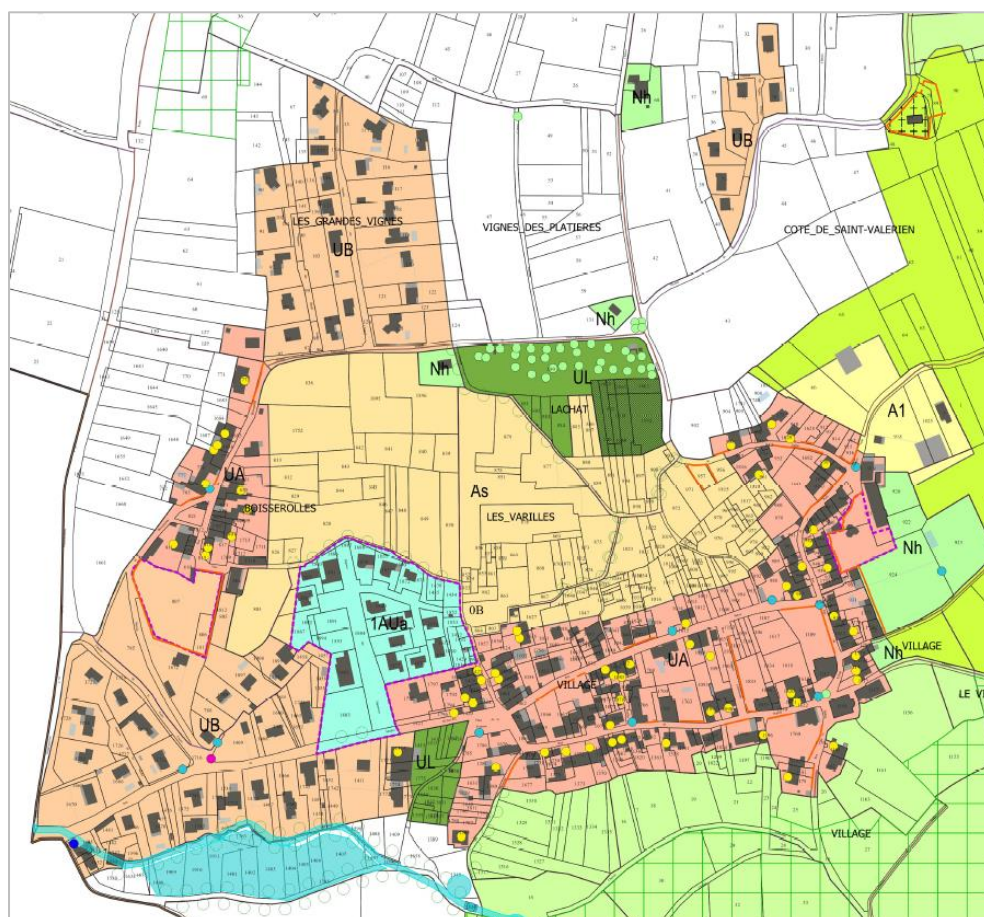
Les évolutions apportées au zonage (pièce n°3 du PLU) concernent :

- le reclassement de la zone 1AUb en zone UB (surface de 0,6 ha, *voir partie 3.1 et ci-dessous*) ;
- l'identification des 2 nouveaux secteurs d'OAP « Boisserolles » et « rue du Puits » et la suppression de l'OAP « Les Grandes Vignes » (zone 1AUb) – *voir ci-dessous* ;
- l'identification d'éléments de patrimoine architectural et naturel supplémentaires (*voir cartographies en partie 3.2*).

En outre, d'une façon plus générale, le fond cadastral du zonage est mis à jour (PCI 01/10/2023), et les données du Géoportail de l'urbanisme, réajustées en conséquence sur le plan cadastral. De fait, la mise en forme du zonage diffère un peu de la version en vigueur.



Extrait du zonage AVANT modification



Extrait du zonage APRES modification



## 5.3 Modification des OAP

L'OAP « Zone Les Grandes Vignes » portant sur la zone 1AUb est supprimée (*voir ci-dessous*).

Les OAP « Zone UB au lieu-dit Boisserolles » et « Zone UA rue du Puits » sont ajoutées. L'essentiel de leur contenu est indiqué en partie 3.3. Il convient de se reporter à la pièce n°4 du PLU pour plus de détails.

### I. Les enjeux

Journans apparaît comme une commune disposant des atouts nécessaires (dynamisme socio-économique, proximité de bassins d'emplois, cadre de vie de grande qualité) pour poursuivre son développement.

L'enjeu pour Journans a été de définir un Projet d'Aménagement et Développement Durable compatible avec la préservation des espaces agricoles et naturels, le développement urbain, et de permettre ainsi des aménagements adaptés aux besoins et aspirations de la commune.

La zone « *Les grandes Vignes* » doit quant à elle être aménagée de façon à permettre une urbanisation future cohérente des parcelles situées au nord de celle-ci, en prenant notamment en compte un schéma de déplacement à l'échelle communale.

### I. Les orientations d'aménagement

#### I.2 La zone « *Les Grandes Vignes* »

##### I.2.1 Rappel des caractéristiques du site et du programme

La zone jouxte un quartier résidentiel de développement assez récent (« *Vignes des Platières* ») ainsi que la partie terminale du hameau de *Boisserolles*. L'objectif est de densifier ce secteur sans compromettre une éventuelle urbanisation des terrains situés au nord de cette zone.

##### I.2.2 Les grands principes du projet

Le projet d'aménagement de la zone *Les Grandes Vignes* prévoit :

- la mise en œuvre d'un schéma de voirie qui permettrait à terme de rejoindre la voie communale n°11 et, en évitant la création d'un quartier en impasse, la desserte et une urbanisation cohérente des terrains situés au nord avec une jonction de la nouvelle voie créée et du chemin rural dit des Grandes vignes.

**OAP en vigueur portant sur la zone 1AUb, supprimée dans le cadre de la modification**

## 6. Compatibilité avec les documents de rang supérieur

### 6.1. Compatibilité avec le SCoT

Le PLU de Journans en vigueur est qualifié de compatible avec le SCoT (source : bilan du SCoT 12/12/2022), même s'il lui est antérieur.

Le projet de modification est compatible avec le SCoT en vigueur, en ce qu'il :

- participe à la maîtrise et l'organisation de la croissance au sein d'une commune rurale, à travers l'élaboration d'OAP sur des secteurs en dents creuses ;
- respecte la densité moyenne minimale de 13 logements/ha sur les OAP créées (13,6 logements/ha à minima sur Boisserolles et 15 logements/ha à minima rue du Puits) ;
- impose une diversité de formes urbaines au sein des 2 OAP créées ;
- contribue à améliorer la qualité urbaines des nouvelles opérations d'habitat à travers les 2 OAP créées ;
- favorise une accessibilité modes doux et la perméabilité des cheminements piétons et vélos entre quartiers (OAP Boisserolles en particulier) ;
- n'impacte pas les réservoirs de biodiversité (espaces de classe 1A) ni les espaces naturels d'intérêt écologique (classe 1B) du territoire ;
- contribue à valoriser la qualité des paysages et du patrimoine, en identifiant de nombreux éléments naturels et architecturaux remarquables ;
- ne contraint pas le développement des EnR par rapport au règlement en vigueur ;
- participe à l'amélioration de la qualité des eaux, en protégeant les zones humides et ripisylves ;
- est en adéquation avec les ressources en eau potable du territoire, et ses capacités d'assainissement.

Si le SCoT interdit les impasses pour tout nouveau projet d'urbanisation, la prescription d'une telle voie sur l'OAP Boisserolles se justifie par l'étroitesse de la rue de Boisserolles, et sa situation d'impasse. Au sein de l'OAP rue du Puits, l'accès existant est réutilisé.

Le projet de modification est également compatible avec le SCoT concernant la production de Logements Locatifs Sociaux. Le SCoT n'impose pas d'objectif chiffré sur les communes de moins de 1000 habitants. La commune dispose d'un parc social non négligeable. Dès lors, il n'est pas apparu nécessaire de fixer d'objectif de production de LLS sur les 2 OAP créées.

### 6.2. Compatibilité avec le PLH

La modification du PLU encadre l'urbanisation de 2 secteurs, qui sont déjà constructibles (zones U) ; elle ne modifie pas les objectifs de production de logements de la commune. L'urbanisation de ces 2 OAP, pourra rentrer dans le cadre du futur PLH.

La commune dispose d'un parc social non négligeable. Dès lors, il n'est pas apparu nécessaire de fixer d'objectif de production de LLS sur les 2 OAP créées.



La modification du PLU est compatible avec le PLH.

### **6.3. Compatibilité avec le PCAET**

La modification du PLU n'a pas d'effet notable sur la maîtrise des consommations énergétiques, la limitation des émissions de GES et le développement des EnR, par rapport au PLU en vigueur.

Elle ne conduit pas à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

La mise en place de panneaux solaires reste encadrée, pour limiter les impacts visuels.

La végétalisation des espaces libres et aires de stationnement imposée dans le règlement modifié, le bouclage « modes doux » sur le secteur Boisserolles, la protection de haies, zones humides, participeront à la limitation des émissions de GES, à la captation de carbone et à la préservation des ressources, avec un effet toutefois très limité.

La modification du PLU est compatible avec le PCAET.

### **6.4. Compatibilité avec les règles du SRADDET**

La modification du PLU est compatible avec les règles du SRADDET :

- elle est cohérente avec les objectifs alloués par le SCoT aux communes rurales ;
- elle ne conduit pas à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones et n'induit pas de consommation d'ENAF ; elle met en œuvre des densités compatibles avec le SCoT ;
- elle contribue à préserver la ressource en eau : pas d'impact sur les ressources en eau potable par rapport au PLU en vigueur, préservation des ripisylves et zones humides ;
- elle est compatible avec le PCAET ;
- elle n'impacte pas la biodiversité et participe à la préservation de trames vertes et bleues locales (haies, arbres, ripisylves et zones humides).

## Conclusion

Les modifications apportées au PLU de Journans :

- ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le PADD, et sont compatibles avec celles-ci ;
- n'ont pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- n'ont pas pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; au contraire, elles conduisent à relever le niveau de protection du patrimoine naturel et architectural ;
- ne conduisent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone AU ;
- n'ont pas pour effet de créer des OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC.

Elles conduisent potentiellement à augmenter les possibilités de construire de plus de 20% par rapport à l'application du règlement actuel, et à les réduire, de par les évolutions apportées au règlement et les OAP créées.

En ce sens, la procédure de modification de droit commun est bien justifiée.