

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée n°1

### Notice de mise à disposition

Projet arrêté par le conseil  
municipal le :

7 novembre 2016

Projet approuvé par le conseil  
municipal le :

27 juillet 2017

## Table des matières

1.	Rappel du contexte	2
2.	Les objectifs de la modification simplifiée du P.L.U	2
3.	Modification du règlement graphique	4
4.	Modification du règlement écrit	7
5.	Modification des orientations d'aménagement et de programmation	11

## 1. RAPPEL DU CONTEXTE

Le PLU de Laissaud a été approuvé le 27 juillet 2017.

Après près de 18 mois de mise en application, la commune souhaite aujourd'hui apporter quelques modifications :

- dans le règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- dissocier une partie de la zone d'urbanisation future du chef lieu,
- apporter des précisions quant à la gestion des eaux pluviales,
- reprendre le périmètre des zones humides correspondant aux zones Nh
- corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage : des étiquettes N mal positionnées

### Le code de l'urbanisme

#### Article L153-45

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

#### Article L153-41

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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.

La modification simplifiée du PLU de Laissaud est possible car le projet ne majore pas de 20% les possibilités de construction, ne diminue pas les possibilités de construire, ne réduit pas la surface urbaine ou à urbaniser.

## 2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U

La modification du PLU de Laissaud portera sur :

### A. L'évolution du règlement écrit :

- afin de préciser les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. En effet, la règle actuelle du PLU reprend la rédaction du code de l'urbanisme et cette rédaction n'est pas compréhensible de tous. La règle sera donc accompagnée d'un schéma afin d'aider à la bonne compréhension du mode de calcul du recul.
- afin d'apporter des précisions sur les modalités de gestion des eaux pluviales.
- afin de mieux préciser les destinations autorisées dans la zone artisanale et garantir la destination artisanale et commerciale de cette zone. La commune disposant d'une zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ces constructions et installations doivent trouver leur place dans ces espaces réservés dit «Up».

### B. L'évolution du règlement graphique :

- afin de prendre en compte seulement le périmètre des zones humides et non le périmètre des zones humides et de leurs zones de fonctionnalité. En effet, la zone de fonctionnalité de la zone humide de Marais de pré de Gex et Pré Billard comprend la route et la partie aval du ruisseau. Afin d'être en cohérence avec les zones humides présentées dans les documents officiels et dans un souci de

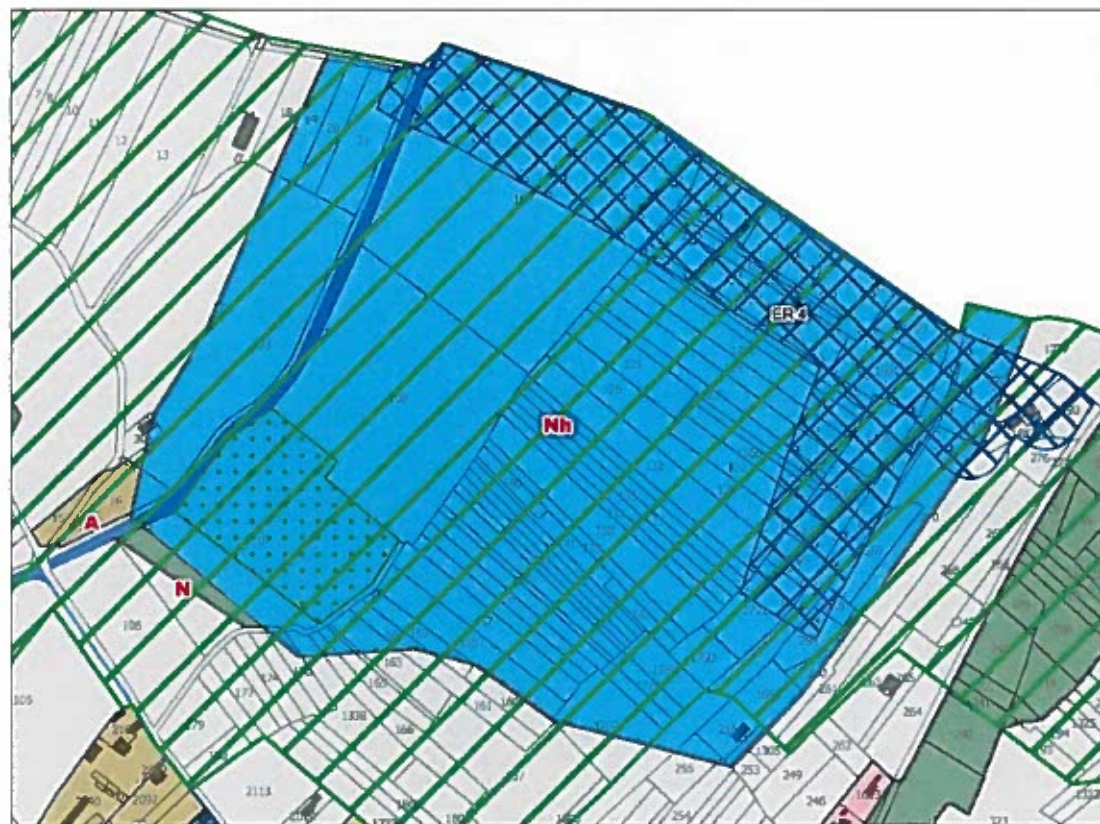




### 3. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

#### A. ZONE HUMIDE DE PRÉ DE GEX ET PRÉ BILLARD

## Règlement initial

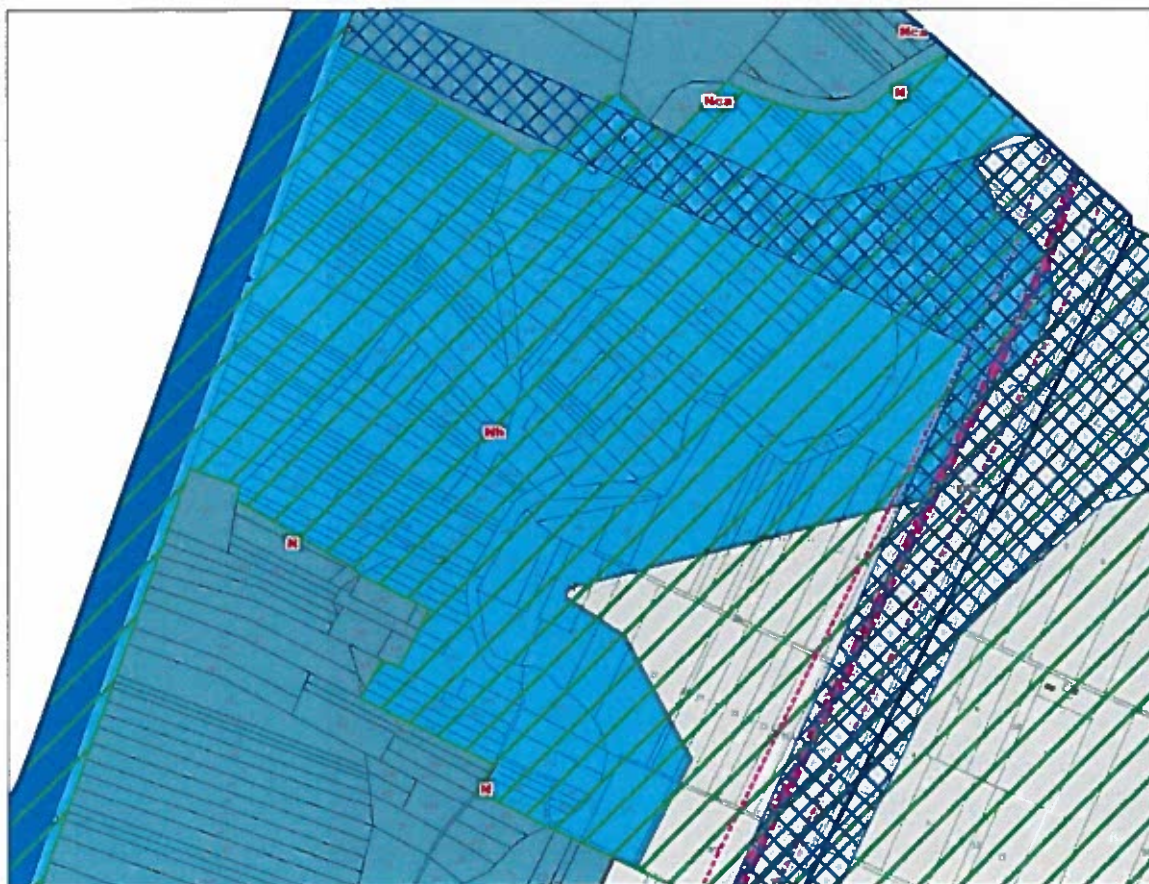


### Règlement modifié :

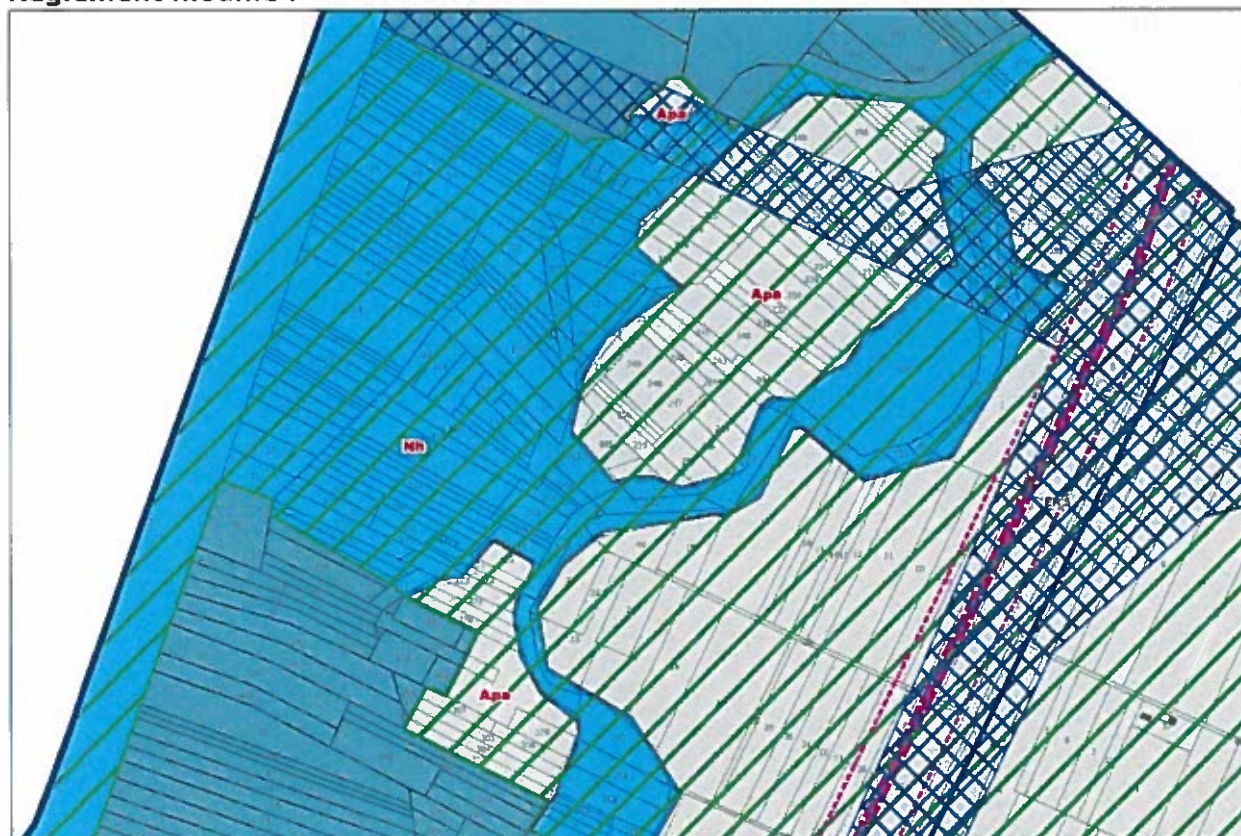




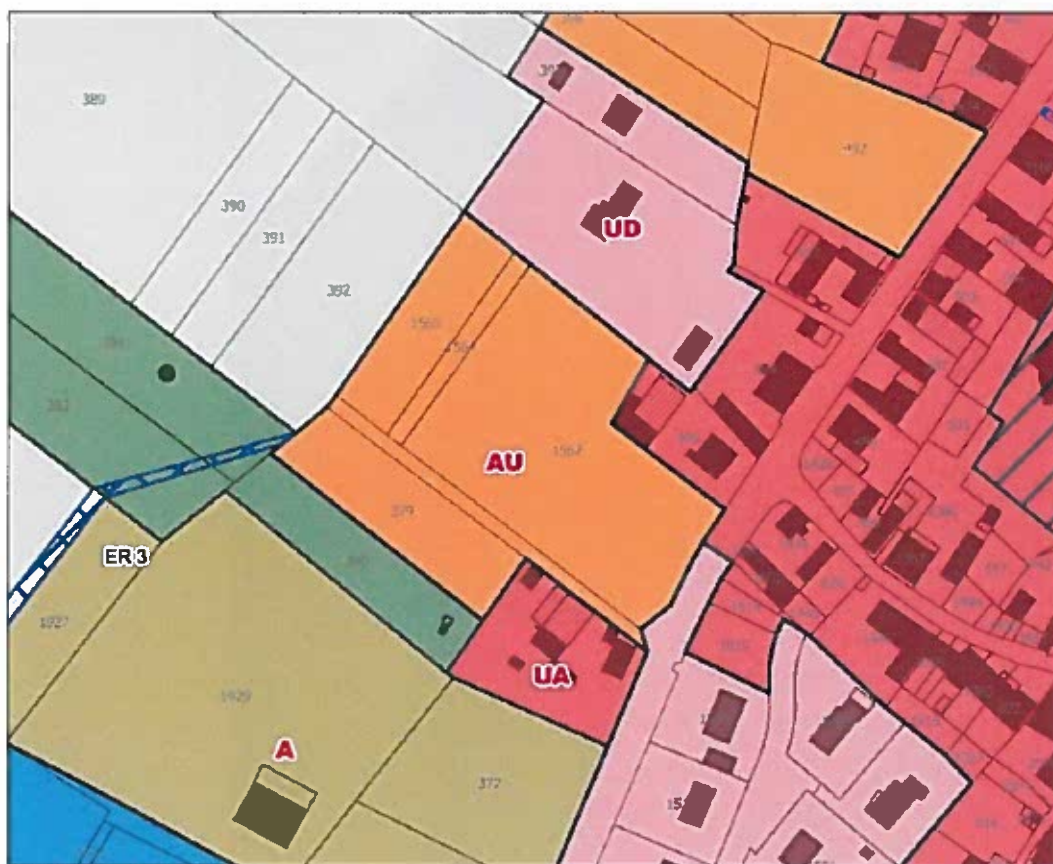
**Règlement initial**



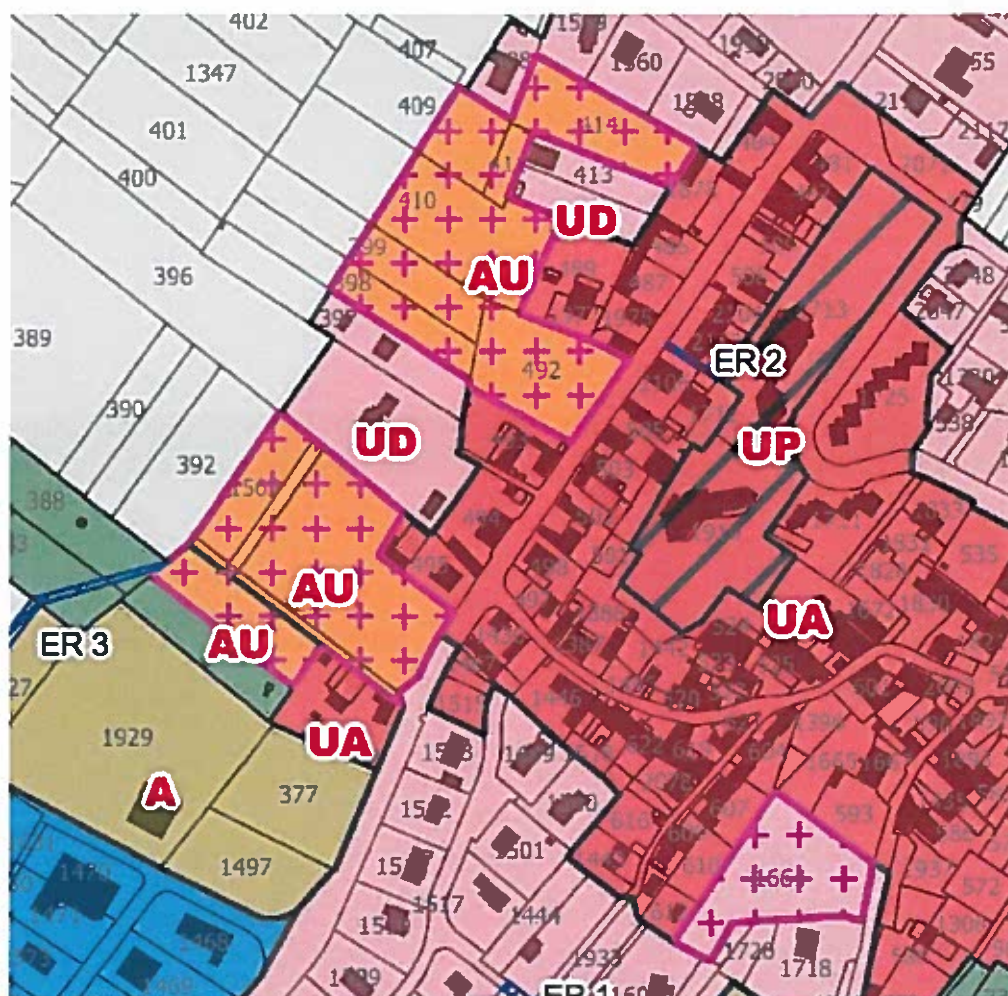
**Règlement modifié :**







**Règlement modifié :**



**4. MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT**

**A. LES ARTICLES UD7 ET AU7 SONT COMPLÉTÉS PAR UN SCHEMA AFIN D'AIDER À LA COMPRÉHENSION DE LA RÈGLE :**

**ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m00.

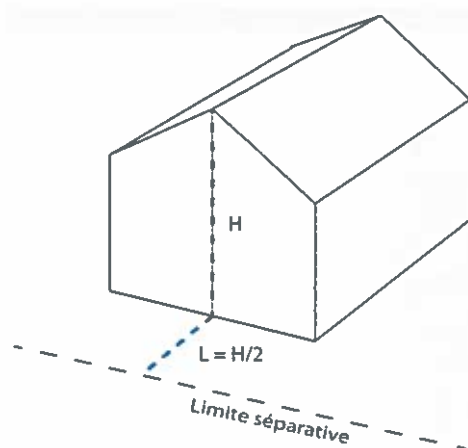
**ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m00.

Le schéma suivant est ajouté :





## B. LES ARTICLES UA4, UD4, UE4, UP4, AU4 SONT MODIFIÉES AFIN DE PRÉCISER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

### Règlement initial

#### 3- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales existant. En absence de réseau public pluvial ou en attente de celui-ci, les eaux pluviales devront être collectées et traitées sur le terrain.

### Règlement modifié

#### 3- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit en priorité gérer ses eaux pluviales par infiltration sur la parcelle ou par rejet dans un fossé ou cours d'eau existants dimensionnés pour les recevoir. Dans le cas contraire, et après démonstration de l'impossibilité de rejet ou d'infiltration, les eaux pluviales devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation

## C. LES ARTICLES A4, N4 ET NCA4

### Règlement initial

#### 3- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou dans un exutoire naturel.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écèlement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

### Règlement modifié

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit en priorité gérer ses eaux pluviales par infiltration sur la parcelle ou par rejet dans un fossé ou cours d'eau existants dimensionnés pour les recevoir.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou dans un exutoire naturel.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écèlement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

## **D. LES ARTICLES UE 1 ET UE2**

### **Règlement initial**

#### **ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à destination d'habitation excepté celles précisées à l'article Ue2.
2. Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
3. Les constructions à destination industrielle
4. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme.
5. Les terrains de camping et de caravanning.
6. le stationnement de caravanes ou de camping-cars sur terrain isolé,
7. Les terrains de camping
8. Habitations Légères de Loisirs
9. Toutes constructions, remblais ou dépôts dans une bande de 10m00 de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau sauf étude spécifique permettant de déroger à cette règle.

#### **ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

1. Les constructions à destination commerciale doivent avoir une surface de plancher comprise entre 300m<sup>2</sup> et 4500m<sup>2</sup> ou une surface de vente comprise entre 200m<sup>2</sup> et 3000m<sup>2</sup>.
2. Les constructions d'habitations sont autorisées à condition d'être liée à une construction d'hébergement hôtelier et dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
3. Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction. En cas de dispositif sur toiture les panneaux devront avoir la même pente et la même orientation que le toit ou être disposés sur châssis sur la toiture terrasse.
4. Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autres des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.

### **Règlement modifié**

#### **ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Seules sont autorisées les constructions et installations précisées à l'article Ue2.

Sont interdits :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
2. Les terrains de camping et de caravanning.
3. le stationnement de caravanes ou de camping-cars sur terrain isolé,
4. Habitations Légères de Loisirs
5. Toutes constructions, remblais ou dépôts dans une bande de 10m00 de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau sauf étude spécifique permettant de déroger à cette règle.
6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme.

#### **ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

1. les constructions à destination commerciales à condition d'avoir une surface de plancher comprise entre 300m<sup>2</sup> et 4500m<sup>2</sup> ou une surface de vente comprise entre 200m<sup>2</sup> et 3000m<sup>2</sup>.
2. Les constructions à condition d'être à destination artisanale
3. Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction. En cas de dispositif sur toiture les panneaux devront avoir la même pente et la même orientation que le toit ou être disposés sur châssis sur la toiture terrasse.
4. Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autres des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.



## 5. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

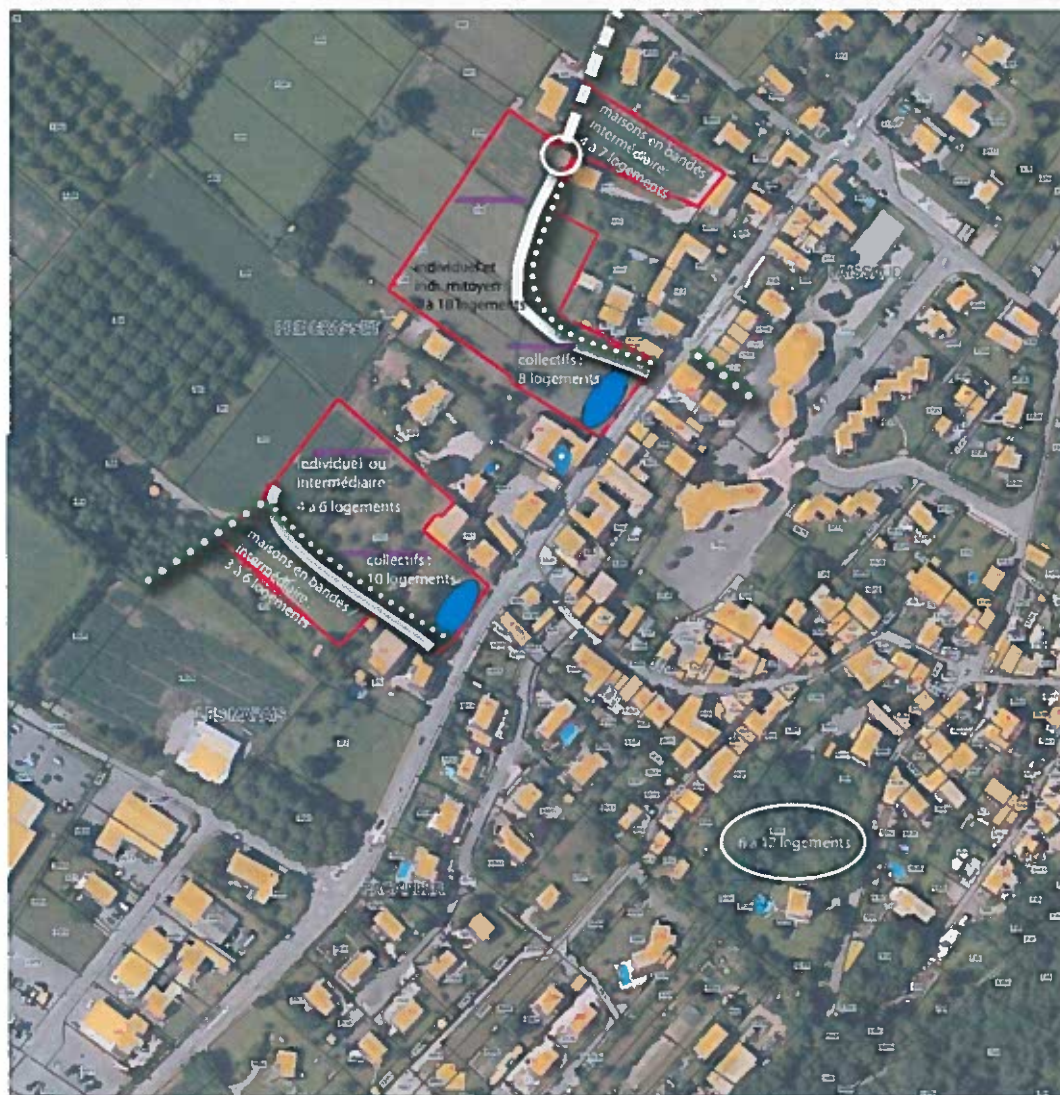
### A. MODIFICATION DE L'ORIENTATION N°1 : CHEF LIEU

#### Orientation initiale

Le chef lieu dispose de 2 zones d'urbanisation future (AU) qui s'urbaniseront par une **opération d'aménagement d'ensemble propre à chaque périmètre**.

- Les accès principaux se feront depuis la RD.
- Chaque zone présente des sous secteurs qui présenteront des typologies de logements variées : individuels, mitoyens, en bande, intermédiaires, collectifs. Le nombre de logements est précisé sur la carte suivante.
- Le stationnement des logements collectifs sera placé en priorité en bord de la RD.
- Des liaisons piétonnes devront être réalisées vers la zone d'activité et le pôle d'équipements publics. Au sein de chaque périmètre des zones AU, la voirie devra être associée à des circulations piétonnes desservant l'ensemble de chaque zone.
- Chaque opération devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Le secteur, classé en zone UD, correspondant à une dent creuse boisée, devra s'urbaniser par une opération comprenant entre 6 à 12 logements.



LES PRINCIPES D'URBANISATION AU CHEF LIEU

- périmètre de zones AU
- zone préférentielle de stationnement
- orientation préférentielle des façades
- principe de liaisons piétonnes



## Orientation modifiée

Le chef lieu dispose de **3** zones d'urbanisation future (AU) qui s'urbaniseront par une **opération d'aménagement d'ensemble propre à chaque périmètre**.

- Les accès principaux se feront depuis la RD.
- Chaque zone présente des sous secteurs qui présenteront des typologies de logements variées : individuels, mitoyens, en bande, intermédiaires, collectifs. Le nombre de logements est précisé sur la carte suivante.
- Le stationnement des logements collectifs sera placé en priorité en bord de la RD.
- Des liaisons piétonnes devront être réalisées vers la zone d'activité et le pôle d'équipements publics. Au sein de chaque périmètre des zones AU, la voirie devra être associée à des circulations piétonnes desservant l'ensemble de chaque zone.
- Chaque opération **supérieure à 2 logements** devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Le secteur, classé en zone UD, correspondant à une dent creuse boisée, devra s'urbaniser par une opération comprenant entre 6 à 12 logements.



- périmètre de zones AU
- zone préférentielle de stationnement
- orientation préférentielle des façades
- o o o principe de liaisons piétonnes
- /// zone d'implantation des constructions

## LES PRINCIPES D'URBANISATION AU CHEF LIEU



