



Révision du PLU

Approbation

1.cBis Rapport de Présentation –
Analyse des avis et observations
suite à l'enquête publique –
Corrections apportées au dossier

BELIGNEUX (01)



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite par délibérations du	1^{er} février 2021
Projet approuvé par le conseil municipal le	9 mars 2026





Avis des PPA

1



Avis des PPA

Les avis des personnes publiques associées ou consultées

4 avis favorables avec remarques

Etat

Chambre d'agriculture

Chambre de commerce et d'industrie

3CM

2 sans avis mais avec observations

ARS

RTE

7 sans observations

Conseil Départemental

INAO

Chambre des métiers et de l'artisanat

Communes de Balan, de Bressoles et de Pérourges

Natran

L'avis de la CDPENAF

Favorable

L'avis de la MRAE

Absence d'avis faut de moyen suffisant pour examiner le dossier



1 – ETAT
Avis favorable



Bien que globalement compatible avec le SCoT n vigueur, les nombreuses incohérences et approximations au sein des différentes pièces du PLU fragilisent le projet. Les besoins en foncier liés aux perspectives démographiques et à l'étude de densification doivent être exposés précisément

Il y a donc une petite erreur de 5 logements dans le tableau de la page 28 du rapport de justification : le potentiel de production de logements sur La Valbonne est de 271 et non de 266...

	Potentiel (en ha)	densité	Nbre de Logts	Minimum SCoT 18 lgt/ha
BELIGNEUX	3,08	12 lgt/ha	37	
CHANES	1,4	12 lgt/ha	17	
LA VALBONNE	3.32	30 lgt/ha	99	
	Le Folu		60	
	Renouvellement		30	
TOTAL	7,8		243	140

CORRECTION APPORTEE:

Justification: Reprise de la justification sur le nombre de logements produits.



Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace

Les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain n'apparaissent pas au sein du PADD. Cette fragilité juridique nécessite des compléments.

L'objectif N°3 indique que le projet privilégie l'utilisation des espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des trois secteurs urbanisés de la commune

L'objectif N°4 donne un objectif chiffré de densité minimum: 18 logements par hectare.

L'objectif N°5 fait apparaître un objectif chiffré quant à l'urbanisation en extension (2,5 hectares).

CORRECTION APPORTEE:

PADD: A la fin de l'orientation N°1 on ajoutera un « encadré » rappelant comment les objectifs répondent à la demande d'objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



Le dossier doit retravailler sa démonstration de l'inscription du projet dans une trajectoire foncière compatible avec les objectifs ZAN

Les « oublis » cités ne sont pas pour partie des ENAF.

Le potentiel au Nord de la maison de retraite correspond à un ancien terrain de football.

Le dernier lotissement de Chânes est construit

Le futur gymnase est envisagé sur un terrain constitué d'une plate forme en remblai, lieu de stockage d'une entreprise de TP.

Quelques terrains à l'Ouest de Chânes peuvent être considérés comme ENAF, même si le mitage très lâche en rendra l'utilisation agricole difficile.

PROPOSITION:

Justification: Reprise du chapitre sur le respect de la trajectoire ZAN et la consommation d'ENAF



- 1 - L'OAP de Chânes devrait être supprimée
- 2 – Le secteur du Folu devrait faire l'objet d'une OAP
- 3 – Sur plusieurs parcelles classées en UBe desservies par la route de la dangereuse (environ 1 ha) un classement 1AU s'impose.
- 4 – Nécessité d'introduire un phasage de l'urbanisation.

- 1 – L'OAP d Chânes permet de garantir le maintien des principes de l'OAP même en cas de constructions nouvelles...
- 2 – Le secteur du Folu a fait l'objet d'un permis d'aménager autorisé. Une OAP n'a donc plus de sens.
- 3 – Quelles parcelles ?
- 4 – Introduire un phasage est difficile car on ne sait où cela va commencer.

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



1 - Le PLU doit impérativement dresser dans son bilan, les surfaces dédiées à l'activité imputables à la commune et celles imputables à la communauté de communes.

2 - Concernant l'aménagement de la zone 1AUx, l'OAP se limite à définir son accès. Ce minimalisme ne répond pas aux attentes d'une OAP sectorielle qui permet de se projeter sur le devenir d'un site en exprimant de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

3 - Quel est l'impact sur l'activité du poney club « les cavaliers en herbe »?

1 - Il est clairement dit que l'extension de la zone d'activité relève de la compétence de la communauté de commune.

2 - L'OAP traite aussi des frontières paysagères de la zone. Elle est aussi accompagnée du règlement de la zone Ux, écrit en accord avec la Communauté de Communes.

3 - A étudier

CORRECTION APPORTEE:

Justification: Ajouter des éléments sur l'impact de l'extension de la zone d'activité sur l'activité du poney club.



- 1 – Proposition de détailler par catégorie les éléments repérés au titre de l'article L151-23 et détailler les règles par catégorie.
- 2 – Décliner le corridor Nord-Est repéré par le SCoT sur le plan de zonage.
- 3 – Créer un sous-secteur de N pour le CFAL
- 4 – Signaler la présence potentielle de l'œdicnème criard sur le territoire vers Chânes
- 5 – Indiquer les risques de remontée de nappe dans les OAP et interdire les sous-sols
- 6 – Indiquer que la zone 1AUX est traversée par un axe de ruissellement.
- 7 – Indiquer des éléments sur la période de préparation de chantier dans les OAP.

CORRECTION APPORTÉE:

1 Zonage et règlement: Les catégories seront: haies bocagères, milieux humides, pelouses sèches... à reprendre sur le zonage et règlement

2 – L'intérêt de décliner le corridor est limité puisqu'il ne concerne que des espaces naturels et agricoles sur la commune.

3 – Cela apparaît inutile car le règlement serait le même que celui de zone N.

4 Etat initial de l'environnement: Indiquer la présence de l'œdicnème criard

5 Règlement: indiquer les risques de remontée de nappe pour l'ensemble de la commune.

6 OAP: Indiquer que la zone 1AUX est traversée par un axe de ruissellement, de même pour la zone 1AU de La Valbonne.

7 – Un PLU ne peut pas comporter ce type de règles



Les dispositions prévues par le PLU se montrent peu ambitieuses pour répondre à l'objectif affiché de mixité sociale.

Dont acte

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



La mise en place d'un STECAL relève d'un caractère dérogatoire. Il doit s'appuyer sur un projet précis et solidement étayé. L'opportunité de créer du logement sur ce secteur reste à démontrer.

Le STECAL prévoit deux possibilités afin de donner plus de chance à la réhabilitation d'un bâtiment qui, sinon, va lentement tomber en ruine.

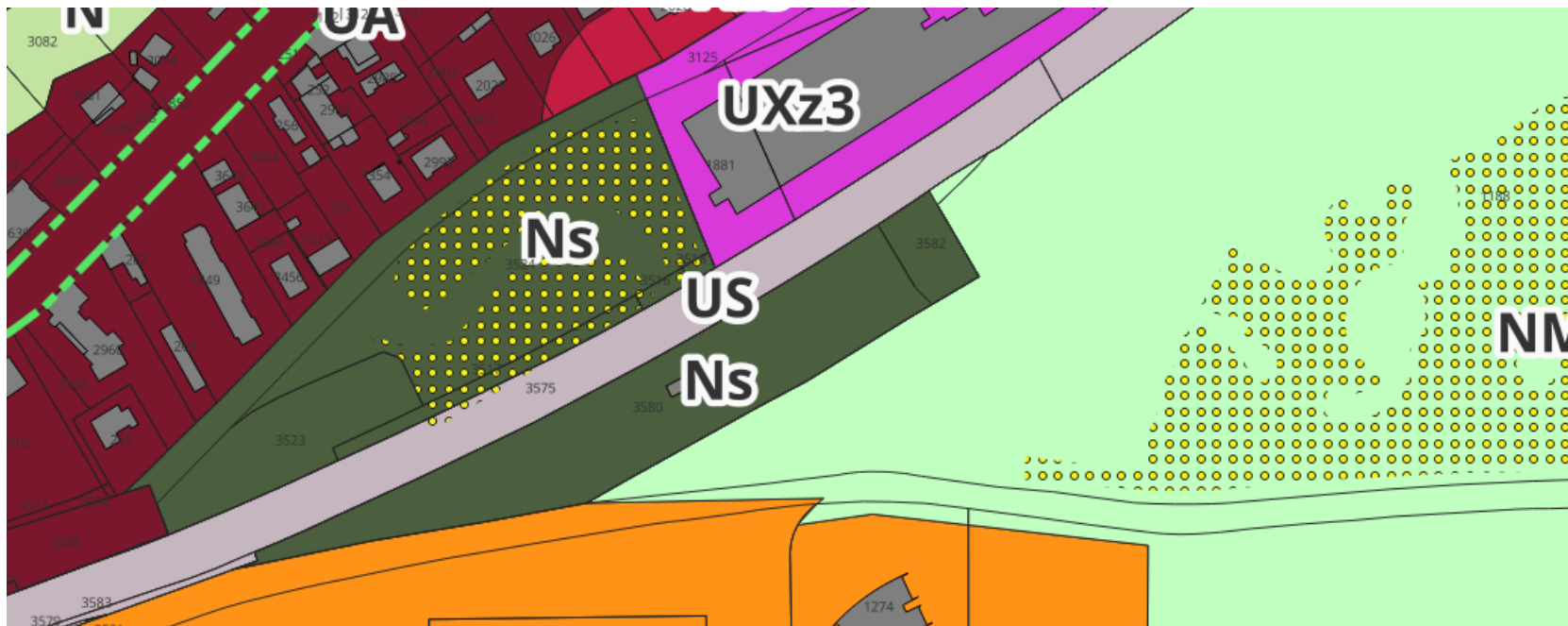
DECISION:

Ne pas modifier le projet.



Pour les stationnements un classement de type UE semble plus indiqué que le zonage Ns retenu.

Le zonage Ns permet de bien indiquer que ces espaces autour de la voie ferrée et de la voie qui passe en dessous n'a pas de vocation urbaine au sens d'aménagements ou de constructions dans un secteur avec de forte nuisances liées aux infrastructures.



DECISION:

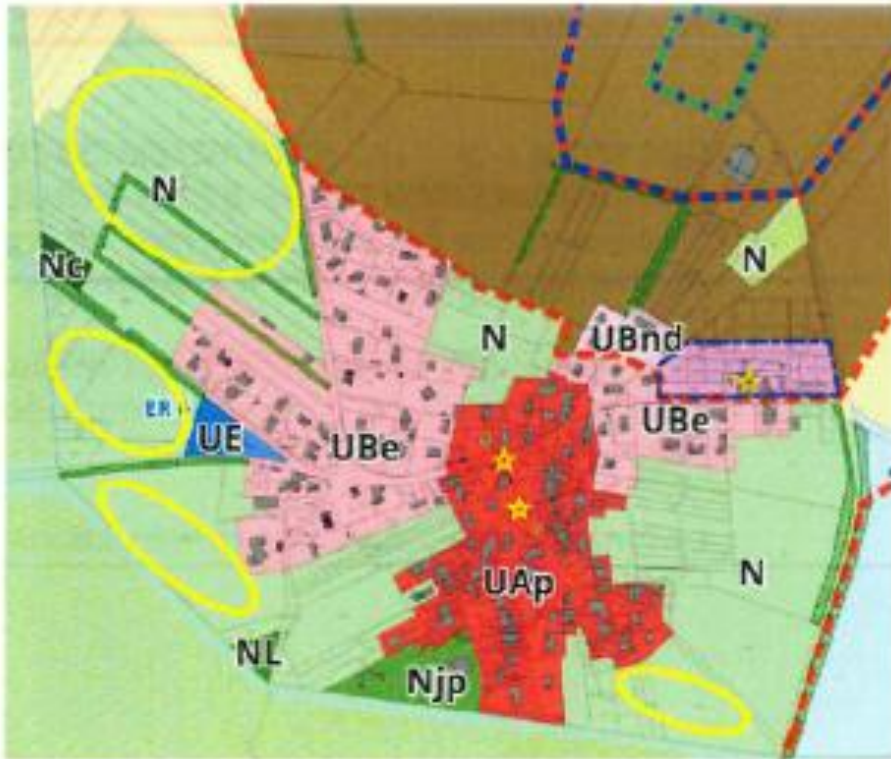
Ne pas modifier le projet.



2 – Chambre d'agriculture
Avis favorable



Demande de classement en zone A de parcelles cultivées autour de Chânes.



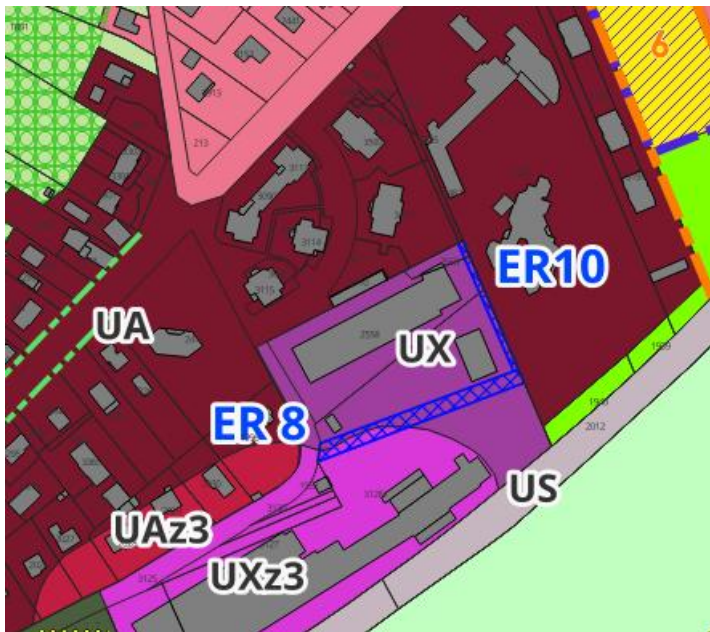
Ces espaces situés entre la ZNIEFF au Sud et les périmètres de protection des puits de captage au Nord sont essentiellement occupés par le hameau de Chânes et ses développements pavillonnaires. Pour des raisons environnementales, de paysage et d'évitement des conflits d'usage, un classement en N est apparu plus judicieux.

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



Demande de suppression de l'emplacement réservé pour liaison piétonne vers les écoles et la future zone de loisirs « afin de garantir le bon développement d'Oxyane et d'éviter les risques auxquels la population pourrait être exposée pour accéder au parc de loisirs.



Afin de ne pas gêner l'activité, l'emplacement réservé n°8 est supprimé.

La liaison piétonne restant un objectif important, l'emplacement réservé N°10 est prolongé au Nord-Ouest pour rejoindre l'espace public au milieu des logements.

CORRECTION APPORTÉE :

Zonage: Suppression de l'ER N°8 et reprise du dessin de l'ERN°10

Cahier des ER: Suppression de l'ER N°8 (l'actuel ER10 devient ER8)



Règlement – article 1 et 2 de la zone A

Demande d'ajouter que dans le cas de logement nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole, il soit indiqué qu'il « doit justifier de la nécessité de la présence rapprochée et permanente de l'exploitant pour le bon fonctionnement de l'activité agricole »

Par rapport à la demande l'implanter à moins de 100 m des bâtiments d'activité, il soit indiqué que « des contraintes particulières dument justifiées peuvent conduire à une exception à cette distance ».

Ces précisions pourraient être ajoutées.

CORRECTION APPORTEE:

Règlement: Compléments à l'article 2 de la zone A.



Règlement – article 10 de la zone A

Pour la hauteur des bâtiments qui est limitée à 10 mètres, il est demandé d'ajouter dans les exceptions « les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires à l'exploitation agricole (telles que les séchoirs en grange, silos, etc...).

Le règlement de l'arrêt projet dit qu'une hauteur différente peut être admise « Dans le cas de dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques. »

CORRECTION APPORTEE:

Règlement: Compléments à l'article 10

Dans le cas de dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, en particulier pour des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires à l'exploitation agricole (telles que les séchoirs en grange, silos, etc...).



Il est demandé que soit rappelé que les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises à déclaration conformément à l'article R421-2 du code de l'urbanisme.

Cette information peut être ajoutée.

CORRECTION APPORTÉE:

Règlement: article 11 des zones A et N – Ajout de l'information.



3 – CCI
Avis favorable



La CCI soutient l'extension de la zone d'activités des 2B.

Dont acte

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



1 - Demande que l'on apporte une limite dans le temps à l'obligation des conserver les surfaces de plancher à usage commercial.

Il propose cinq ans.

2 – Propose de ne pas autoriser les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Pourrait être étudié.

CORRECTION APPOREE:

1 - Règlement: Compléments à l'article 2 de la zone UA

Dans le cas où une surface commerciale est restée inexploitée pendant cinq ans, le changement de destination peut être autorisé. Cette période de cinq ans est calculée à partir de la date de la cessation d'activité.

Toutefois, dans le cas de commerces ayant cessé leur activité avant l'opposabilité du présent PLU, cette période de cinq ans est calculée à partir de l'opposabilité du présent PLU.

2 - Règlement: Ne rien modifier



4 – 3CM
Avis favorable



- 1 – Article 7: demande de pouvoir s'implanter sur une seule des limites séparatives jusqu'à une hauteur de 7 m. à l'égout du toit.
- 2 – Article 13: imposer un pourcentage minimal d'espaces verts (entre 10 et 15%)
- 3 – Article 11 – prévoir des règles relatives à l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux et couleurs)
- 4 – Article 11 – pour les clôtures autoriser les haies seules et demander des couvertines en alu sur les murs.
- 5 – Article 6/7: ne pas prendre en compte les éléments surajoutés en façade dans le calcul des reculs.

A intégrer car la gestion de la zone relève de la CC. Mais pour les matériaux et couleurs il faudrait une réflexion à l'échelle de la zone au delà de la commune.

CORRECTION APPORTÉE:

- 1 – Article 7 des zone UX et 1AUX: prise en compte de la demande
- 2 – Article 13 des zones UX et 1AUX: prise en compte de la demande (15%)
- 3 - Ne rien modifier dans l'attente d'une réflexion globale sur l'ensemble de la zone
- 4 – Article 11 des zone UX et 1AUX: prise en compte de la demande
- 5 – Articles 6 et 7 des zones UX et 1AUX: prise en compte de la demande



L'OAP prévoit la création de l'accès sur le chemin des Barmettes alors que la CC avait validé un accès sur le chemin du Dérontet.



L'emplacement est positionné à l'endroit où le talus est le moindre. Par ailleurs, il n'y a pas d'accès direct depuis le chemin du Dérontet.

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



Toutefois, en ce qui concerne l'eau potable, le scénario actuel, c'est-à-dire utilisation seulement du puits de Chânes, met en évidence un déficit en période de pointe dès 2030. Il sera donc nécessaire de mettre en œuvre des actions comme l'alimentation par l'UDI (unité de distribution) de Balan, ou remettre en service la source de La Pyre. Sachant que la remise en service de la source de La Pyre est la seule action qui pourra être réalisée à moyen terme, si les résultats d'analyse d'eau sont conformes, celle pour l'utilisation de l'UDI de Balan ne pouvant se faire qu'à plus long terme et nécessitant un lourd programme d'investissements.

Dont acte

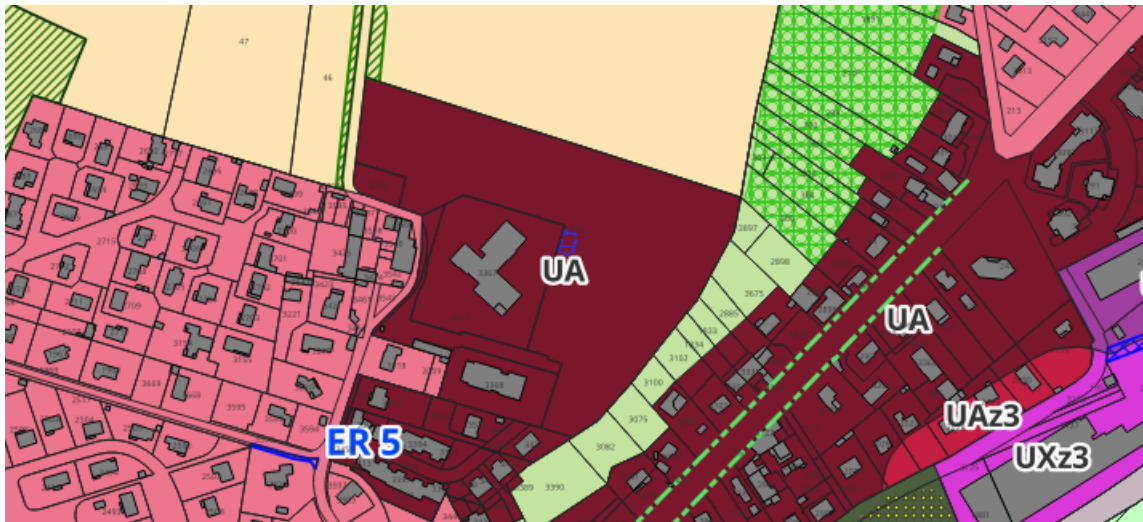
DECISION:

Ne pas modifier le projet.



Le classement du secteur du Folu relève plus de la zone UB que de la zone UA.
Les règles en zone UA permettent des hauteurs plus grandes, une absence de % minimal d'espaces verts, une implantation plus proche des voies 4 au lieu de 5m.

Le classement en UA est lié au fait que ce secteur peut admettre des collectifs. Le règlement de la zone UB correspond plutôt à une urbanisation pavillonnaire.
De plus un permis d'aménager vient d'être autorisé.

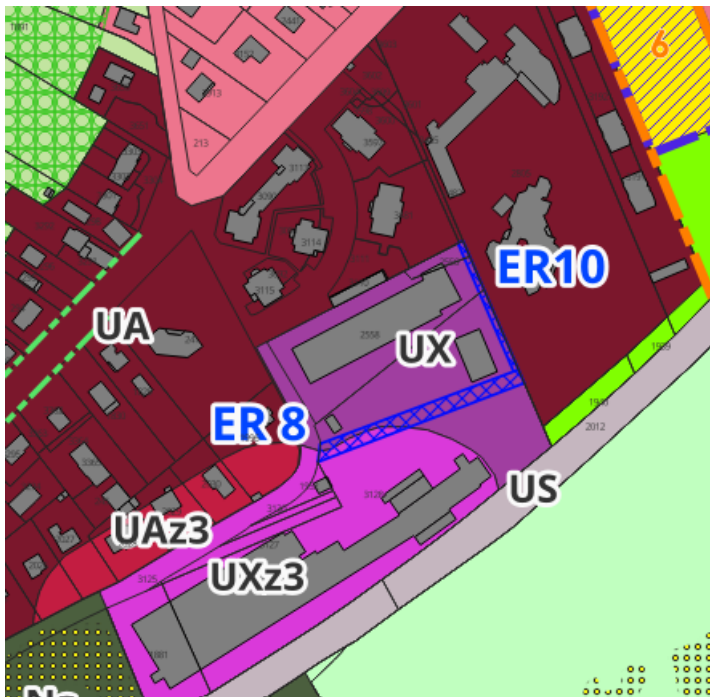


DECISION:

Ne pas modifier le projet.



ER8: il serait préférable de faire passer le chemin piéton le long du bâtiment situé en face de la Mairie de l'autre côté de la route de la gare



Idem réponse à l'observation de la chambre d'agriculture.

CORRECTION APPORTEE:

Zonage: Suppression de l'ER N°8 et reprise du dessin de l' ERN°10

Cahier des ER: Suppression de l'ER N°8 (l'actuel ER10 devient ER8)



Aux articles 11, il serait pertinent d'autoriser les annexes d'une certaine taille de déroger aux règles générales afin de ne pas être trop contraignant car il s'agit souvent de produits standards comme pour les abris de jardins.

Il n'est pas souhaitable de modifier la règle et d'inciter à une grande hétérogénéité, même pour les annexes...

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



5 – CDPENAF



Avis simple favorable.



Dont acte

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



Avis simple favorable concernant le règlement relatif aux extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants en zone A et N.

Dont acte

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



6 – ARS



Pour la source de la Pyre : le Périmètre de Protection Immédiat (PPI) est classé en N ; le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) et éloigné (PPE) en N et Ac (agricole protégé captages d'eau).

Pour le puits de Chânes, l'ensemble des PPC est classé en Ac.

- ⇒ Attention, le zonage Ac peut être contraire aux prescriptions de la DUP. La DUP pour le PPI interdit l'usage de tout fertilisant, désherbant ou phytosanitaire pour l'entretien du PPI et implique que le classement des parcelles du PPI soit en zone ND du POS.
- ⇒ Le PLU pourrait donc classer en N le PPI.
- ⇒ La DUP pour les PPR et PPE est également limitante pour l'utilisation de produits phytosanitaires. Le respect de la DUP est essentiel afin de continuer à garantir la qualité de l'eau distribuée aux usagers.

Pour rappel, les prescriptions de la DUP prévalent sur le règlement du PLU. Toutefois, pour plus de lisibilité, une modification du zonage du PPI en N ainsi qu'un rappel des prescriptions en entête des articles les concernant seraient à privilégier.

Un paragraphe spécifique pour le zonage Ac est présent dans le règlement autorisant les constructions, aménagements et installations à condition d'être compatible avec la protection du captage d'eau potable.

- ⇒ Si le zonage Ac est conservé pour l'intérieur des PPC, ce paragraphe pourrait faire référence à la DUP, et citer explicitement les prescriptions correspondantes. Une adaptation des autorisations/interdiction sera faite au niveau du règlement afin de rendre compatible le règlement et l'arrêté préfectoral de DUP.

Le classement en N n'est pas nécessaire car le PLU ne dit rien des pratiques culturales... Mais on pourra rappeler la DUP

CORRECTION APPORTÉE:

Règlement: Article 2 des zones UB, UX, A et N – Rappel que les arrêtés de DUP sont donnés dans l'annexe A1.



- ⇒ L'ARS préconise un éloignement à la source des zones de bruit, et pas uniquement la mise en place de contraintes d'isolations acoustiques lors de la construction des bâtiments. En effet, les techniques d'isolation acoustique des locaux d'habitation peuvent être à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'air intérieur d'une part, et le bruit limitera les activités extérieures pour les résidents d'autre part.

Les choix des zones de développement résultent d'un croisement de différents enjeux et ne peuvent être modifié maintenant.

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



Lutte contre le Développement des moustiques vecteurs de maladie

Le moustique tigre *Aedes Albopictus* s'est implanté dans l'Ain, en 2015. Il est dorénavant bien identifié sous sa forme adulte comme agent d'une nuisance importante pour la population résidente et d'un risque sanitaire lié à sa capacité vectorielle (transmission des arboviroses dengue, chikungunya, zika).

La commune de Béligneux est considérée comme colonisée par le moustique tigre depuis 2021.

Les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvre, les entrepreneurs de travaux publics et privés devront pour la conception des ouvrages, la conduite et la finition des chantiers, prendre toutes les mesures pour éviter la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs et pour les supprimer le cas échéant.

Ambroisie :

L'ambroisie est une plante dont le pollen provoque de graves allergies. Elle impacte le territoire de l'Ain. La prévention de la prolifération de l'ambroisie et son élimination doit s'inscrire dans tout projet d'aménagement notamment à partir du moment où le sol est remué ou lors de terres rapportées.

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 25 juin 2019 modifié et complété par arrêté du 22 février 2022 doivent être respectées.

La prévention de la prolifération de l'ambroisie ainsi que son élimination pendant et après travaux est de la responsabilité du maître d'ouvrage. Une clause particulière doit être prévue dans les marchés de travaux et un référent ambroisie doit être identifié sur le chantier.

Moustique tigre: On pourra rappeler à l'article 14 le principe d'une conception prévoyant des mesures pour éviter la création de gîtes larvaires.

Ambroisie: Il s'agit de recommandation à prendre en compte au moment de l'aménagement.

CORRECTION APPORTEE:

Règlement: article 14 de toutes les zones: « Les aménagements, installations ou constructions doivent être conçus de sorte qu'ils ne soient pas favorables à la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs.



7 – RTE



S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Remarques techniques à prendre en compte si ce n'est pas déjà fait dans le règlement.

CORRECTION APPORTÉE:

Règlement: Article 6 et 7: ajout dans les exceptions: « • Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. »

Article 10: ajout dans les exceptions: « Dans le cas d'ouvrage technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



AUTRES AVIS



8 – Conseil Départemental

9 – INAO

10 – Chambre des métiers et de l'artisanat

11 – MRAE

12 – Commune de Balan

13 – Commune de Bressoles

14 – Commune de Perouges

15 - Natran

DECISION:

Ne pas modifier le projet.





Enquête publique

2



1 – Parcelle en extension de l'enveloppe urbaine



Demande de rendre constructible une parcelle en zone N à Chânes



La parcelle est en extension de l'enveloppe urbaine. Le PADD ne prévoit de développements possibles en extension de l'enveloppe urbaine que sur la Valbonne.

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



Demande de rendre constructible une parcelle en zone N à Bégineux



La parcelle est en extension de l'enveloppe urbaine. Le PADD ne prévoit de développements possibles en extension de l'enveloppe urbaine que sur la Valbonne.

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



5 – Parcelle en partie dans l'enveloppe urbaine et en partie hors

Demande de rendre constructible toute la parcelle à Chânes



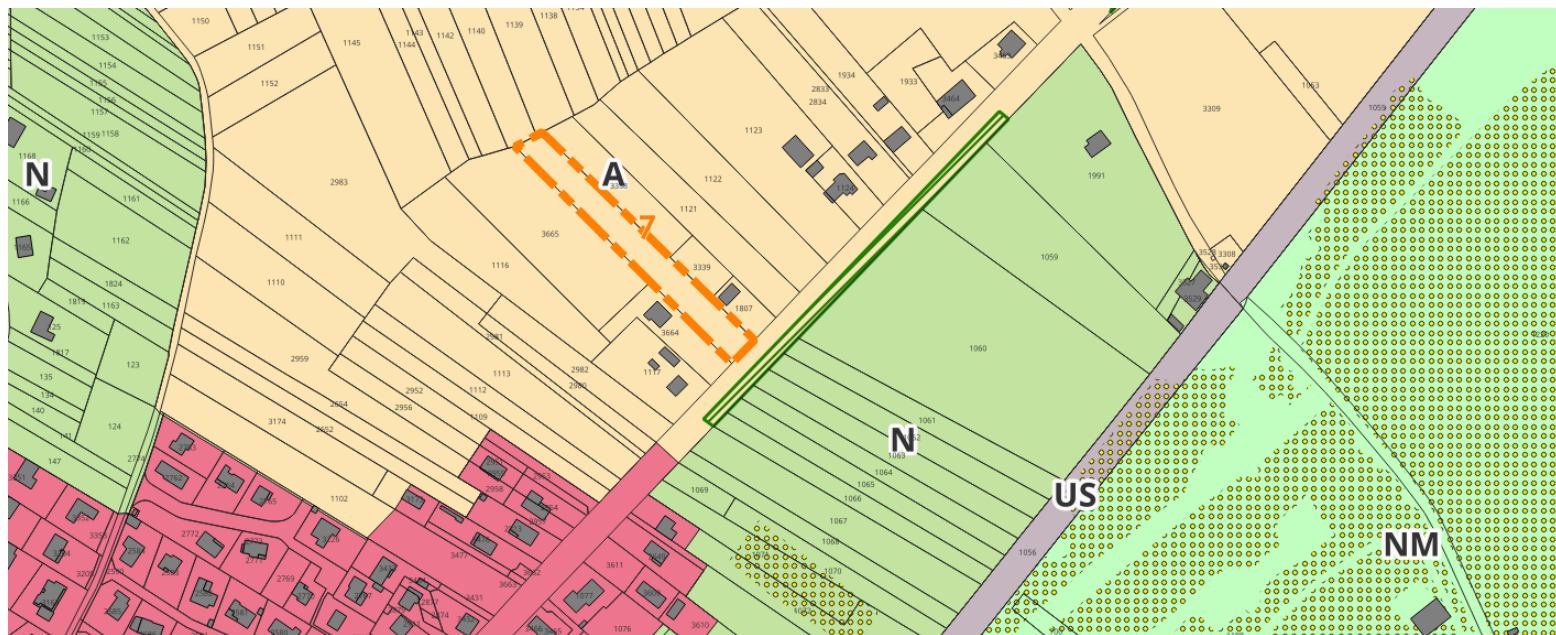
Le terrain est classé en zone constructible pour sa partie à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



Demande de rendre constructible une parcelle en A



La parcelle appartient à l'espace agricole qui a connu un « mitage urbain » à la fin du XXe siècle. Elle est située à environ 120 mètres du panneau d'agglomération annonçant le début de l'enveloppe urbaine.

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



2 – Proximité d'un site agricole



8 – Parcelle proche d'un site d'activité agricole 48

Demande de rendre constructible une parcelle en A



Les parcelles A1881 et A1879 se trouvent dans une grande proximité de bâtiments d'activités liés à l'élevage de chevaux et un centre équestre. C'est pourquoi, malgré leur positionnement proche du centre bourg de Bélieneuve ils sont classés en zone A.

DECISION:

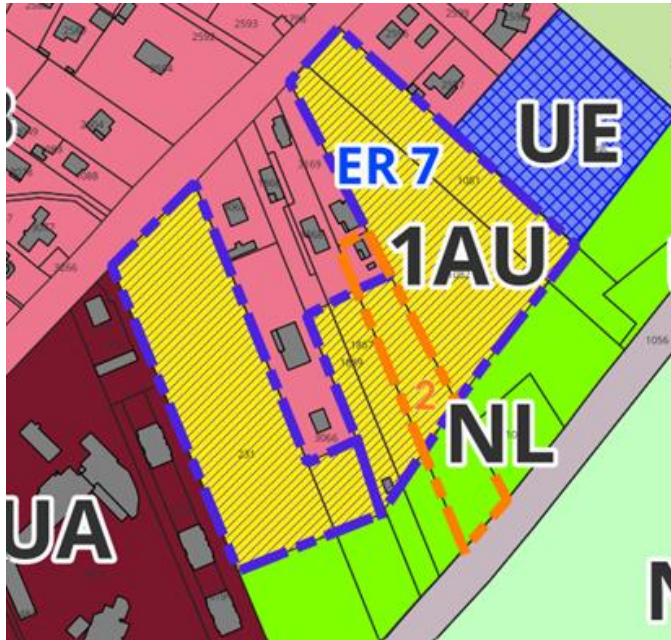
Ne pas modifier le projet.



3 – Zone AU et secteur NL



S'interroge sur le classement entre trois zones différentes



La zone 1AU permet d'intégrer un fond de parcelle non desservi dans une opération d'ensemble.

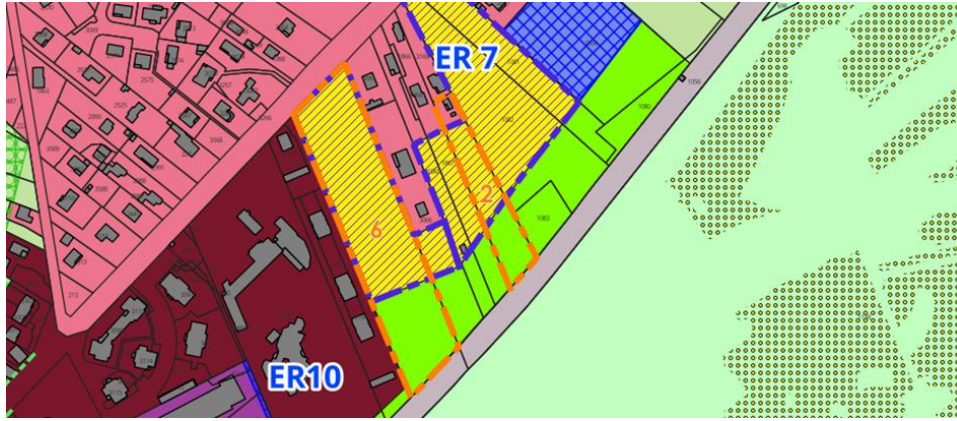
La zone NL a pour objet de permettre, à terme, la création d'un espace tampon entre la voie ferrée (nuisances sonores) et les futures habitations. La réduire suppose donc d'exposer plus fortement les futurs habitants au bruit de l'infrastructure.

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



Demande de rendre constructible la zone NL



La zone NL a pour objet de permettre, à terme, la création d'un espace tampon entre la voie ferrée (nuisances sonores) et les futures habitations. La réduire suppose donc d'exposer plus fortement les futurs habitants au bruit de l'infrastructure.

On peut rappeler l'avis de l'ARS à ce sujet : « L'ARS préconise un éloignement à la source des zones de bruit, et pas uniquement la mise en place de contraintes d'isolations acoustiques lors de la construction des bâtiments. En effet, les techniques d'isolation acoustique des locaux d'habitation peuvent être à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'air intérieur d'une part, et le bruit limitera les activités extérieures pour les résidents d'autre part. »

DECISION:

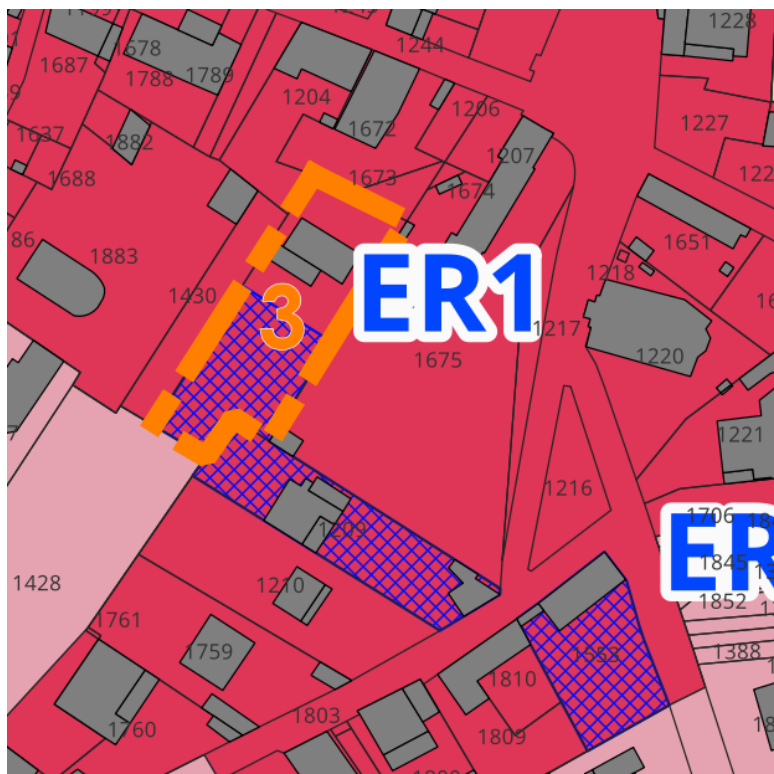
Ne pas modifier le projet.



4 – Emplacement réservé



S'interroge sur bien fondé de l'ER1 et sur la proximité avec la maison existante



L'objectif de l'ER1 est formulé ainsi dans le cahier des ER : « Il s'agit de permettre l'agrandissement de l'espace public central de Béligneux pour y accroître les espaces piétonniers et végétalisés, de permettre la protection de l'ancien four à pain et d'utiliser le rez-de-chaussée du bâtiment pour des services ou équipements. ».

La commune a fait l'acquisition de la partie Sud et il n'apparaît pas vraiment nécessaire d'étendre l'aménagement vers le Nord.

CORRECTION APPORTÉE:

Zonage: Supprimer l'ER1

Cahier des Emplacements réservés: supprimer l'ER1 (l'actuel ER9 devient ER1)





Avis du commissaire enquêteur



3



Conclusions du commissaire enquêteur

Le projet de révision du PLU n'est pas récent – une volonté s'est exprimée dès 2021 pour procéder à cette révision –

Une analyse approfondie a été menée pour réunir le maximum de travaux et d'avis sur le sujet et définir des priorités.

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable), l'intégration des lignes directrices du SCOT (schéma de cohérence territoriale), la consultation des personnes publiques concernées par cette révision, la volonté des élus et les suggestions du public ont fixé des objectifs et des principes de travail.

Ces objectifs ne sont pas démesurés. Les axes définis n'entendent pas révolutionner le cadre urbanistique mais s'attachent à projeter une évolution démographique et socio-économique de la commune tout en lui conservant son caractère rural et convivial. Ces prévisions sont nécessaires et bien dimensionnées.

En conséquence, eu égard à la fiabilité des différentes étapes de la démarche aboutissant au projet de révision, j'émetts un avis favorable à ce dossier.

Fait à St Martin du Mont le 2 Décembre 2025

Edna TREIBER-FERBER





Synthèse des corrections apportées au dossier



4



Rapport de justification

Reprise de la justification sur le nombre de logements produits.

Reprise du chapitre sur le respect de la trajectoire ZAN et la consommation d'ENAF

Ajout des éléments sur l'impact de l'extension de la zone d'activité sur l'activité du poney club.

Etat initial de l'environnement

Indication la présence de l'œdicnème criard.

PADD

A la fin de l'orientation N°1 on ajoutera un « encadré » rappelant comment les objectifs répondent à la demande d'objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

OAP

Indication que la zone 1AUX est traversée par un axe de ruissellement, de même pour la zone 1AU de La Valbonne.

Zonage

Les catégories du L151-23 (haies bocagères, milieux humides, pelouses sèches) sont clairement indiquées dans la légende.

Suppression des ER 1 et 8.



Règlement

Dispositions générales du règlement: indiquer les risques de remontée de nappe pour l'ensemble de la commune.

Article 2 de la zone UA: Ajout d'une limite dans le temps à l'obligation des conserver les surfaces de plancher à usage commercial (5 ans).

Article 2 des zones UB, UX, A et N: Rappel que les arrêtés de DUP pour les captages d'eau potable sont donnés dans l'annexe A1 (« Liste des servitudes d'utilité publique »)

Article 2 de la zone A: Complément sur le logement nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Articles 6 et 7 des zones UX et 1AUX: Ne pas prendre en compte les éléments surajoutés en façade dans le calcul des reculs.

Articles 6 et 7 de toutes les zones: précision dans les exceptions pour les lignes HTB

Article 7 des zones UX et 1AUX: Possibilité de pouvoir s'implanter sur une seule des limites séparatives jusqu'à une hauteur de 7 m. à l'égout du toit.

Article 10 de la zone A: Complément sur les exceptions pour les superstructures nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 10 de toutes les zones: précision dans les exceptions pour les lignes HTB



Règlement (suite)

Article 11 des zones UX et 1AUX: pour les clôtures autoriser les haies seules et demander des couvertines en alu sur les murs.

Article 11 des zones A et N: Ajout de l'information sur le fait que les clôtures agricoles ne sont pas soumises à déclaration.

Article 13 des zones UX et 1AUX: Inscription d'un pourcentage minimal d'espace vert sur 15% du terrain.

Article 14 de toutes les zones: Les catégories du L151-23 (haies bocagères, milieux humides, pelouses sèches) sont clairement reprises dans l'article

Article 14 de toutes les zones: Les aménagements, installations ou constructions doivent être conçus de sorte qu'ils ne soient pas favorables à la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs.

Cahier des Emplacements Réserve

Suppression de l'ER1 à Béliigneux (l'actuel ER9 devient ER1)

Suppression de l'ER8 à La Valbonne (l'actuel ER10 devient ER8)

