

# **Commune de le Touvet**

## **Modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme**

Cadre réservé en phase d'enquête publique

Certifié conforme et vu pour être annexé à l'arrêté d'enquête publique en date du :

Le Maire

## COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

---

La présente procédure de modification n°8 du PLU est conduite par le Maire de la commune de Le Touvet, dont les coordonnées sont les suivantes :

**Mairie du Touvet**

700 Grande rue, BP 8

38660 Le Touvet

04 76 92 34 34

[mairie@letouvet.com](mailto:mairie@letouvet.com)

Contact technique : Luc Litzler, responsable de l'urbanisme

La rédaction du présent dossier a été finalisée en juin 2023.

# SOMMAIRE

---

|  |            |
|--|------------|
| Coordonnées du maître d'ouvrage .....  | 2          |
| Sommaire .....   | 3          |
| <b>I. PREAMBULE .....</b>  | <b>4</b>   |
| 1. Le document d'urbanisme en vigueur : rappel des objectifs du PADD.....                        | 4          |
| 2. Objets de la modification .....   | 5          |
| 3. Choix de la procédure, explication et justification.....                                      | 6          |
| 4. Mention des textes qui régissent l'enquête publique .....                                     | 8          |
| <b>II. DETAIL ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES .....</b>                               | <b>9</b>   |
| A. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....                      | 9          |
| 1. Création d'une OAP de secteur « La Conche ».....  | 9          |
| 2. Modification de l'OAP de secteur « centre-bourg » .....                                       | 12         |
| 3. Modification de l'OAP de secteur « La Combe ».....  | 14         |
| 4. Création d'une OAP thématique « clôtures » .....  | 16         |
| B. Evolution des DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / Document graphique .....                          | 20         |
| 1. Reclassement d'une partie de la zone Nf en A.....   | 20         |
| 2. Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole.. | 22         |
| 3. Mise à jour, identification et protection de nouveaux éléments de paysage et de patrimoine    | 26         |
| à préserver.....   | 26         |
| a) La protection d'arbres, haies et espaces boisés remarquables supplémentaires (article         | 27         |
| L151-19 du code de l'urbanisme).....   | 27         |
| b) L'ajout d'un ensemble patrimonial bâti à préserver .....                                      | 32         |
| c) L'identification des passages à talons (chemins piétons) .....                                | 33         |
| C. Création de nouveaux emplacements réservés .....  | 36         |
| D. Evolution des DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / Règlement écrit .....                             | 38         |
| <b>III. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES MODIFIEE .....</b>                                       | <b>54</b>  |
| <b>IV. BILAN DES SURFACES .....</b>  | <b>556</b> |
| <b>V. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>                         | <b>57</b>  |
| <b>VI. ANNEXE .....</b>  | <b>58</b>  |
| Auto-évaluation environnementale réalisée pour la saisine de l'Autorité Environnementale / DREAL | 588        |
| dans le cadre de la procédure de cas par cas relative à l'évaluation environnementale. ....      | 588        |

# I. PREAMBULE

---

## 1. Le document d'urbanisme en vigueur : rappel des objectifs du PADD

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Touvet a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 décembre 2007. Depuis son approbation, le document a fait l'objet de 7 modifications, ainsi qu'une mise en comptabilité pour intégrer le projet d'aménagement de l'Isère de Pontcharra à Grenoble et d'une mise à jour concernant les servitudes d'utilité publique.

Au regard du diagnostic initial et des enjeux qui en sont ressortis, la commune du Touvet a conçu son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) autour de deux axes principaux :

### **Axe 1 : Le Touvet, une identité villageoise à haute valeur patrimoniale**

***Préserver un territoire principalement agricole et forestier*** : cet objectif s'appuie sur le souhait de pérenniser la vocation agricole et de limiter les occupations et utilisations du sol admises en zone agricole. Il s'agit également de limiter l'enclavement des exploitations agricoles afin de ne pas entraver leur fonctionnement. Il s'agit enfin de veiller à matérialiser des limites à l'urbanisation afin de préserver certains éléments naturels et physiques ou de les constituer, mais aussi à faciliter la gestion de la forêt de coteau.

***Préserver les paysages et maintenir la biodiversité*** : cet objectif vise à préserver la structure paysagère et les éléments naturels qui composent le territoire. Il s'agit de les protéger à long terme.

***Assurer un développement urbain qualitatif et maîtrisé*** : les choix d'urbanisation devront prendre en compte les ressources naturelles et notamment la ressource en eau, mais également tenir compte de la structure urbaine et fonctionnelle existante (coupure d'urbanisation entre centre-bourg et hameaux). Le développement urbain de la commune doit être équilibré afin de préserver des potentiels de développement urbain pour les générations futures. Des orientations plus qualitatives viennent compléter ces objectifs dont notamment la prise en compte de l'environnement dans l'urbanisation, la prise en compte des points de vue et perspectives, le traitement des entrées de ville et la préservation des ambiances.

***Préserver et mettre en valeur le patrimoine remarquable et le petit patrimoine*** : cet objectif vise à préserver la richesse et la diversité des éléments patrimoniaux remarquables mais également du petit patrimoine.

### **Axe 2 : Le Touvet, un bourg vivant à taille humaine**

***Préserver le lien social entre les habitants*** : en termes d'organisation du développement urbain, cet objectif se traduit par une croissance urbaine progressive, maîtrisée et un maintien de la diversité des fonctions de la commune.

***Préserver et développer l'animation du centre-bourg*** : il s'agit de permettre un développement urbain au plus près des commerces, services et équipements publics afin de développer une clientèle de proximité et d'inciter à recourir à des modes de déplacements doux. Il s'agit également de concevoir un aménagement plus qualitatif des espaces publics afin que les habitants puissent se réapproprier ces espaces et que les usages se multiplient (espaces de rencontres et lieux de convivialité).

***Accueillir une nouvelle population et permettre aux Touvetains de rester sur leur commune*** : la commune se fixe un objectif de production de logements neufs d'environ 25 à 30 logements par an dès la mise en route d'un nouveau captage d'eau potable. Cette production nouvelle devra également répondre à des objectifs de mixité sociale par une diversification de l'offre de logement et l'augmentation de la part de logements locatifs sociaux.

*NB : cet objectif de retour du droit à construire, atteint en 2010 par l'activation d'une Unité Mobile de Traitement, a permis à la commune, en adéquation avec les objectifs du PLH, de viser un objectif de production de 47 logements par an dont 10 logements sociaux pour la période 2013-2018.*

Aujourd'hui, la municipalité souhaite modifier et compléter certaines dispositions réglementaires dans le souci d'une gestion plus adaptée du document d'urbanisme au contexte actuel.

Les évolutions envisagées ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

## **2. Objets de la modification**

La présente modification porte sur le contenu et les objectifs suivants :

### **Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- **Création d'une OAP de secteur « La Conche »** : emprise foncière de 5 000 m<sup>2</sup> dont il est nécessaire d'encadrer l'évolution par des règles de composition et de programmation (12 logements environ).
- **Modification du plan de l'OAP « centre-bourg »** (et ajustement du zonage et règlement associés) : évolution de zonage d'une emprise d'environ 2 400 m<sup>2</sup> d'un classement UA en UAa (favorisant la densification du tissu urbain dans le cœur de bourg) dans le cadre de la modification de l'OAP « centre-bourg », visant notamment à faciliter la réalisation d'un programme de logement social.
- **Modification de l'OAP de la Combe** (et ajustement du zonage et règlement associés) : protection, au titre de l'article L151-19, d'un espace boisé et d'alignements d'arbres remarquables situés en zone AUh ; création de 2 ER pour la réalisation de logements locatifs sociaux.
- **Création d'une OAP thématique « clôtures »** (et modification des articles 11 du règlement) : pour mieux encadrer qualitativement la réalisation de clôtures dans les zones bâties.

### **Evolution des dispositions réglementaires**

- **Document graphique**
  - **Evolution du zonage d'un tènement de la zone Nf en A** (1 ha environ), pour permettre l'implantation d'agriculteurs sur le site d'une ancienne entreprise d'exploitation forestière ; modification du règlement associé.
  - **Création d'un STECAL en zone agricole**, d'une superficie de 1 500 m<sup>2</sup> environ, pour permettre un projet d'habitat léger et réversible insolite, à vocation touristique ; modification du règlement associé.
  - **Mise à jour des éléments de patrimoine à préserver (L151-19)** : clarification de la légende (éléments paysagers, murets, monuments, passages à talons), ajout d'espaces boisés (hameau du Vivier et de la Combe), d'arbres et d'allées plantées, ajout d'un bâtiment à préserver (centre-bourg), identification de nouveaux passages à talons (cheminements piétons)
  - Mise à jour des OAP et ajustements de zonage associés
- **Règlement écrit** :
  - **Mise à jour de la codification** (nouveaux articles du code de l'urbanisme, etc.)

- **Mise à jour des dispositions générales (définitions, glossaire)** : pour plus de clarté pour les instructeurs ADS et les pétitionnaires.
- **Modification des règles relatives à l'insertion des constructions** – articles 11 (habillage des éléments techniques extérieurs, enduits qualitatifs, clôtures, etc.) pour viser une plus grande qualité architecturale. Dans toutes les zones U et AU.
- **Modification des règles relatives au stationnement des véhicules motorisés et vélos** – articles 12 : plus de place aux vélos afin de favoriser les déplacements doux. Dans toutes les zones U et AU.
- **Modification des règles relatives aux espaces libres et plantations** – articles 13 : pour, notamment, renforcer la préservation de la végétation existante et le végétal dans tous les projets.
- **Modification des règles relatives à la production de logement social** (servitude de mixité sociale imposant 20 % de logement locatif social pour les programmes d'au moins 5 logements) : en autorisant l'accession sociale (via le Bail Réel Solidaire ou le PSLA) en complément du locatif social, pour favoriser la réalisation de logements sociaux dans les petites opérations (jusqu'à 15 logements), aujourd'hui bloquées. Dans toutes les zones U et AU.
- **Suppression de la possibilité de créer des logements de gardiennage et de fonction en zone d'activités** économiques (UI), dédiée uniquement au développement d'activités et incompatible avec l'habitat.

#### **Modification et mise à jour de la liste des emplacements réservés**

- Nouveaux emplacements réservés pour la création de cheminements piétons
- Deux nouveaux ER pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans l'OAP de la Combe

#### **Mise à jour des annexes**

- Ajout des périmètres suivants
  - Périmètre du PAEN (art. R151-52 3°)
  - Périmètre du droit de préemption urbain (art. 151-52 7°)
  - Périmètres de PUP (art. R151-52 12°)

### **3. Choix de la procédure, explication et justification**

#### **Le choix de la procédure**

Le PLU peut faire l'objet d'évolutions dans les conditions prévues aux articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme. La Commune a retenu la procédure de modification de droit commun dans la mesure où les évolutions envisagées ne rentrent pas dans le champ de la révision du fait qu'elles :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

### **La procédure**

Les évolutions envisagées rentrent dans le cadre des articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est conduite par le Maire de la commune du Touvet, compétente en matière de PLU, qui sollicite l'avis du conseil municipal pour engager et approuver la procédure à partir d'un dossier constitué par :

- une note de présentation faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;
- les pièces modifiées du PLU, à savoir : le règlement graphique, le règlement écrit, les OAP.

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme : « avant l'ouverture de l'enquête publique [...], le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 » : Etat, Région, Département, Communauté de Communes du Grésivaudan (établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat), Syndicat Mixte des Mobilités de l'Agglomération Grenobloise (SMMAG), Etablissement Public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine de Grenoble (EP SCoT), Parc Naturel Régional de Chartreuse, chambre de commerce et d'industrie, chambre de métiers et de l'artisanat, chambre d'agriculture.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis conforme de l'Autorité Environnementale est nécessaire, dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable (la Commune) en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme et concernant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

### **La demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale**

Par décision du Conseil d'Etat n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017:400420.20170719) : « Art. 1 : sont annulés les articles R104-1 à R104-16 du Code de l'Urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ».

A ce titre, toute procédure de modification de PLU doit faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R104-30 du Code de l'Urbanisme pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU. Cette décision est motivée ; l'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale. A noter que, conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement, la décision de l'autorité environnementale ne soumettant pas le plan à évaluation environnementale doit être jointe au dossier d'enquête publique.

### **L'enquête publique**

L'enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « 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 :

- 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 ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Après notification du dossier aux personnes publiques associées, et suite à la réception de l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, une enquête publique est organisée. Il s'agit pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête publique, d'une durée minimale de 30 jours (ou 15 jours si la modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale – article L123-9 du code de l'environnement), est organisée par la Commune après que cette dernière a sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non- sur la modification du PLU.

Enfin, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du Conseil Municipal. Il deviendra exécutoire dès sa publication et transmission au Préfet.

Le dossier d'enquête publique est composé d'une notice de présentation, du PADD (document inchangé), et des éléments modifiés (dossier d'OAP, règlement écrit et graphique après modification).

#### **4. Mention des textes qui régissent l'enquête publique**

##### **Code de l'Urbanisme**

L'enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

##### **Code de l'Environnement : chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup>**

Chapitre III : Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

- Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique – articles L. 123-1, L.123-2 et R. 123-1
- Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique – articles L. 123-3 à L. 123-19 et article R. 123-2
  - Sous-section 1 : ouverture et organisation de l'enquête – article R. 123-3
  - Sous-section 2 : personnes susceptibles d'exercer des fonctions de commissaire enquêteur – article R. 123-4
  - Sous-section 3 : désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête – article R. 123-5
  - Sous-section 5 : enquête publique unique – article R. 123-7
  - Sous-section 6 : composition du dossier d'enquête – article R. 123-8
  - Sous-section 7 : organisation de l'enquête – article R. 123-9
  - Sous-section 8 : jours et heures de l'enquête – article R. 123-10
  - Sous-section 9 : publicité de l'enquête – article R. 123-11
  - Sous-section 10 : information des communes – article R. 123-12
  - Sous-section 11 : observations, propositions et contre-propositions du public – article R. 123-13
  - Sous-section 12 : communication de documents à la demande du commissaire enquêteur – article R. 123-14
  - Sous-section 13 : visite des lieux par le commissaire enquêteur – article R. 123-15
  - Sous-section 14 : audition de personnes par le commissaire enquêteur – article R. 123-16
  - Sous-section 15 : réunion d'information et d'échange avec le public – article R. 123-17
  - Sous-section 16 : clôture de l'enquête – article R. 123-18
  - Sous-section 17 : rapport et conclusions - articles R. 123-19 à R. 123-21
  - Sous-section 18 : suspension de l'enquête – article R. 123-22
  - Sous-section 19 : enquête complémentaire – article R. 123-23
  - Sous-section 20 : prorogation de la durée de validité d'une enquête publique – article R. 123-24

## II. DETAIL ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

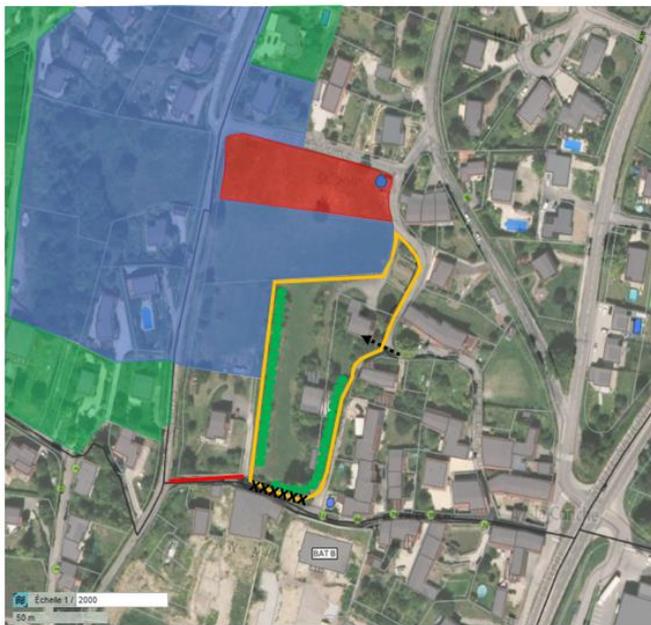
### A. EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

#### 1. Création d'une OAP de secteur « La Conche »

Cette nouvelle OAP de secteur concerne une emprise foncière d'environ 5 000 m<sup>2</sup> dont il est nécessaire d'encadrer l'évolution par des règles de composition et de programmation.

#### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 : LA CONCHE

##### Synthèse du projet d'OAP



##### Légende :

- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Principe d'accès à respecter
- Alignements d'arbres à préserver
- Élément de patrimoine protégé (source / station de pompage de Gagnoux)
- Périmètre de captage immédiat
- Périmètre de captage rapproché
- Périmètre de captage éloigné
- Passage à talon (cheminement piéton)
- XXX** Pas d'accès viarie depuis la rue de la Conche (voirie insuffisamment dimensionnée)

##### Orientations principales :

- Accès depuis la rue de Gagnoux
- Densité de 12 à 15 logements sur les 5000 m<sup>2</sup> de foncier (dont 3 logements locatifs sociaux à minima).
- Habitat intermédiaire
- Préserver des espaces végétalisés (35% minimum de pleine terre) pour favoriser l'intégration paysagère, le confort d'été et limiter les impacts sur le voisinage

##### Ambiances



**Superficie du tènement :** environ 5 000 m<sup>2</sup>

### Objectifs de l'aménagement de la zone

Etoffer le quartier de la Conche tout en préservant le cadre résidentiel et l'organisation du secteur en hameau



**Zonage UH :** zone urbaine de hameau

### Principes d'aménagement et de programmation

#### 1/ Organiser les circulations et les déplacements

→ Créer un maillage viaire capable d'accueillir un renforcement de la circulation :

- Prévoir une desserte de l'ensemble du futur projet à partir d'un accès unique depuis le nord du tènement par la rue de Gagnoux.

L'accès depuis la rue de Gagnoux est à privilégier par rapport à la rue de la Conche, car son dimensionnement permet de desservir un projet d'aménagement. La rue de la Conche est trop étroite pour pouvoir absorber une augmentation du flux routier. La voirie d'accès de la rue de Gagnoux depuis la voie de l'ancien Tram admet plus facilement une augmentation du flux de circulation pour desservir ce secteur.

Les voiries nouvelles devront respecter la topographie du terrain en limitant les impacts visuels et en prenant en compte la présence du périmètre de captage à proximité.

- Les voies de desserte devront être doublées d'un cheminement piéton afin d'assurer la perméabilité du quartier et de favoriser les cheminements doux.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 : LA CONCHE

### 2/ Inscrire l'urbanisation dans le site / Formes urbaines

- Optimiser la constructibilité des parcelles tout en préservant le caractère villageois de la Conche
- Proposer des formes bâties de type habitat intermédiaire avec des typologies de logements variées afin de renforcer la mixité sociale du secteur.
- L'habitat individuel de type pavillonnaire n'est pas autorisé.
- Le stationnement sera intégralement enterré.
- Chaque logement disposera d'un espace extérieur (jardin ou grande terrasse ou balcon).

### 3/ Consommation de l'espace : principes de densité

- Une densité de 12 à 15 logements sur les 5000 m<sup>2</sup> de foncier identifié est à respecter, dont 3 logements locatifs sociaux à minima.
- Le coefficient d'emprise au sol du secteur est de 40 % conformément au règlement du PLU.

### 4/ Préserver le paysage et les espaces verts

- Des espaces arborés sont présents sur le site. Il convient de les préserver au maximum pour garantir une intégration paysagère du projet et pour créer des masques vis-à-vis des tènements voisins déjà urbanisés, de manière à conserver la qualité de vie et la tranquillité du voisinage.

- Une proportion de 35 % minimum d'espaces verts de pleine terre sera préservée.
- La topographie et la géographie du lieu doivent être prises en compte. La pente naturelle est une composante à mettre en valeur en termes d'architecture et de gestion des eaux pluviales. La co-visibilité entre le site du projet et la maison forte de la Conche est aussi à prendre en compte.
- Les vues sur le grand paysage seront à valoriser.

### Prescriptions environnementales

#### 1/ Préserver la ressource en eau

- Le terrain est situé en limite du périmètre de captage d'eau potable et en partie en secteur Bg1, v et Bv du plan de prévention des risques naturels.  
Ainsi, il convient d'avoir une attention particulière sur la question de la gestion des eaux pluviales et de ruissellement sur le terrain. Les aménagements devront prévoir de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols
- Pour rappel les puits perdus sont interdits en zone Bg1, v et sur les secteurs de périmètre de captage. Ainsi, il conviendra de créer des aménagements d'une capacité suffisante pour garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau existant.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 : LA CONCHE

---

- La question de l'écoulement des eaux pluviales devra faire l'objet d'une étude spécifique à l'échelle du site et d'un échange préalable au dépôt d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager avec les services compétents.
- Les eaux pluviales seront gérées en surface. La récupération des eaux pluviales pour des usages extérieurs est obligatoire.
- Les espaces extérieurs privés auront une surface minimale de 15 m<sup>2</sup>.

### **2/ Performances énergétiques et bilan carbone**

Les prescriptions suivantes devront être respectées.

- 100 % des logements devront être traversants ou bi-orientés
- Besoins de chauffage maxi : 20 kWh/m<sup>2</sup>.an
- Solution centralisée de production de chaleur (eau chaude et chauffage)
- Couverture de 50% minimum des besoins d'eau chaude sanitaire par le solaire ou installation photovoltaïque produisant 20 kWh/m<sup>2</sup>.an minimum
- 50% minimum des besoins énergétiques globaux du projet devront être couverts par des énergies renouvelables
- Eco - construction / matériaux bas carbone : objectifs à définir (au-delà de la RE 2020)

### **3/ Autres prescriptions**

- Prévoir des aires de compostage collectif à l'échelle de l'ilot ou du projet.

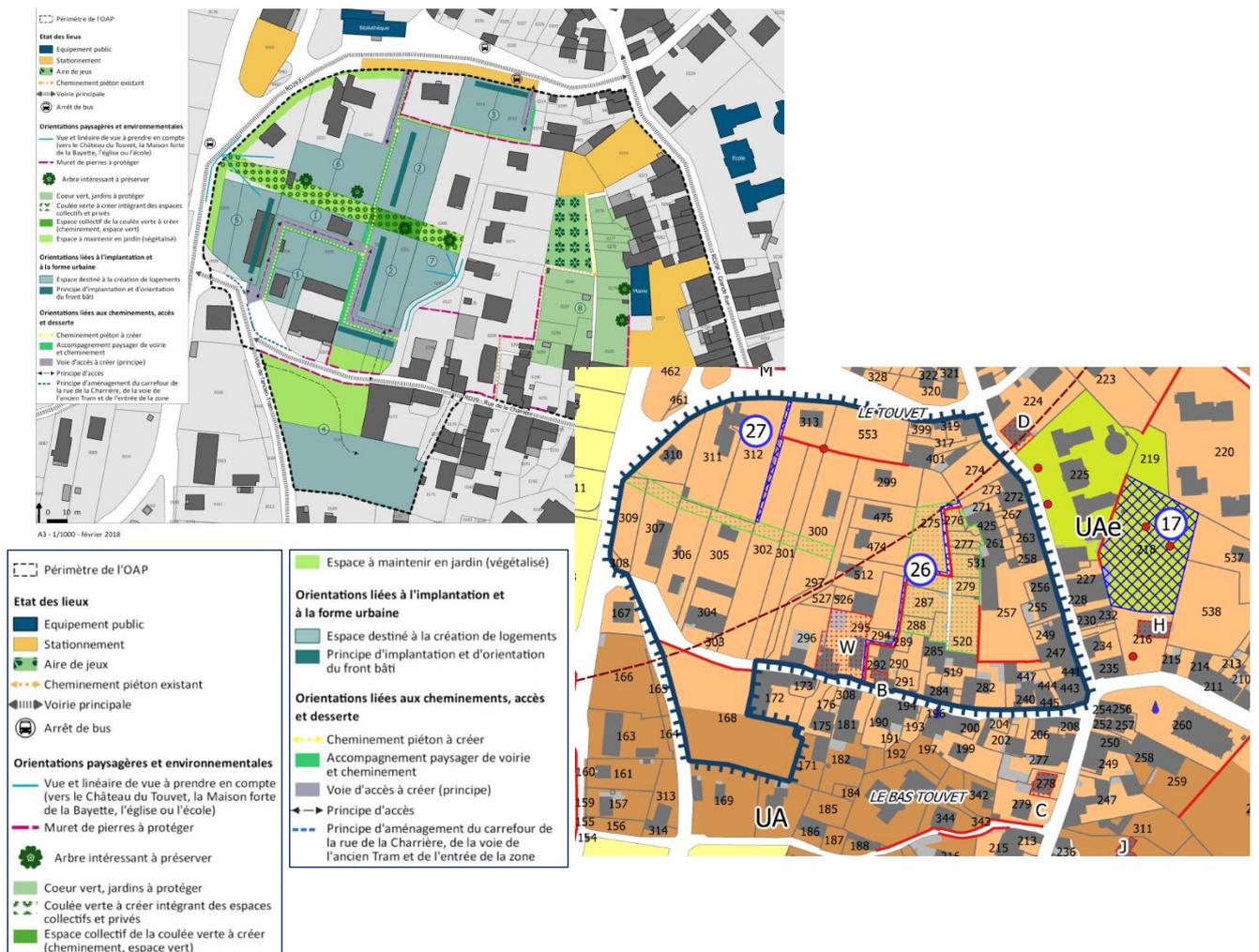
## 2. Modification de l'OAP de secteur « centre-bourg »

⇒ Et ajustement du zonage et règlement associés : évolution de zonage d'une emprise d'environ 2400 m<sup>2</sup> d'un classement UA en UAa (favorisant la densification du tissu urbain dans le cœur historique) dans le cadre de la modification de l'OAP « centre-bourg », visant notamment à faciliter la réalisation d'un programme de logement social impulsé par la Commune.

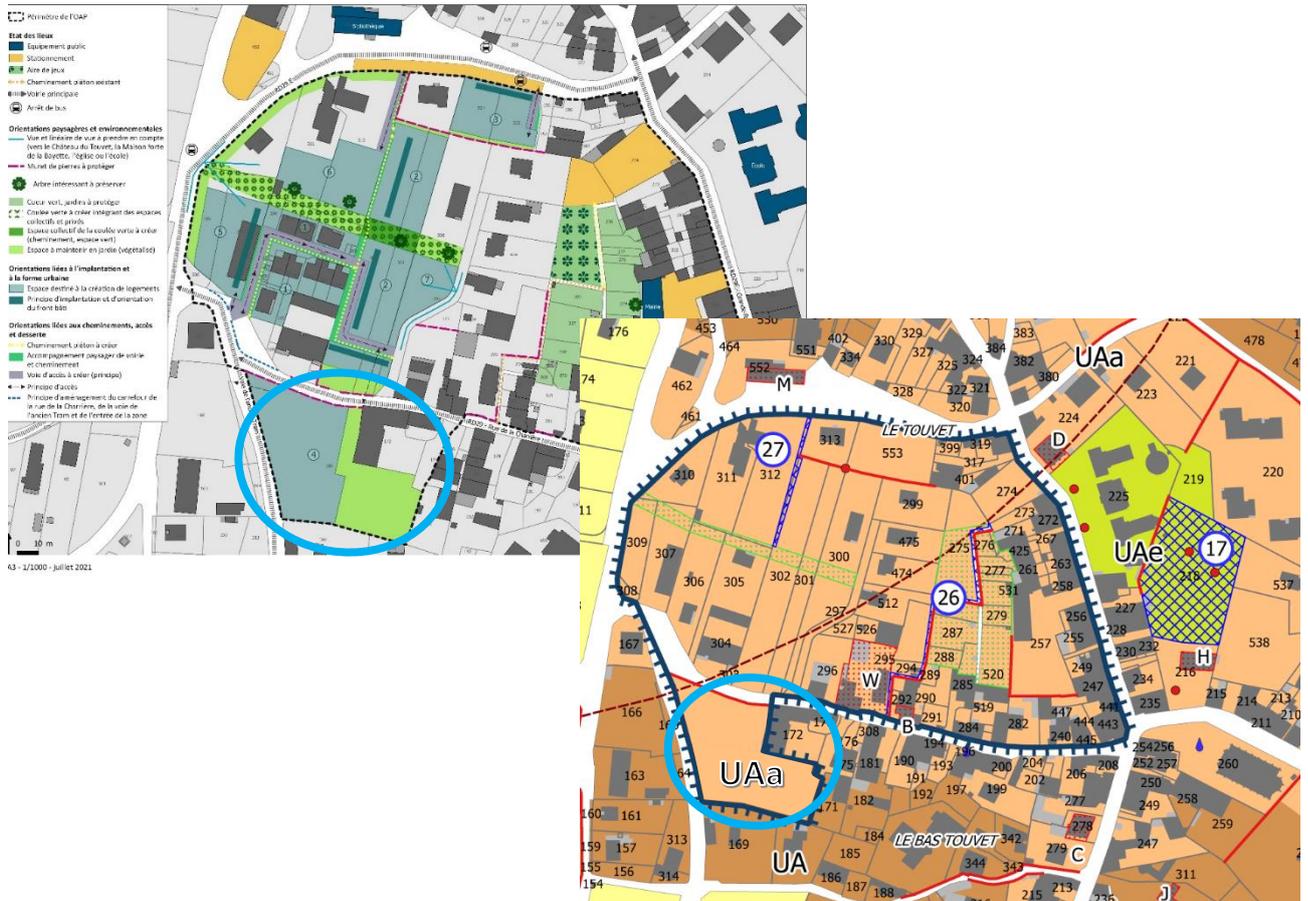
Afin de prévoir un projet cohérent sur la partie sud de l'OAP centre-bourg, un travail de redéfinition des espaces à construire et à préserver a été mis en œuvre en 2021. Au regard de la qualité de la végétation observable sur la parcelle AL 168, il apparaît que la partie initialement définie comme « espace à maintenir en jardin » n'est pas la partie la plus remarquable de ce terrain. La partie nord avait été identifiée initialement car quelques grands arbres y sont présents. Or, il apparaît après une analyse plus poussée du terrain que la partie sud-est de cette parcelle présente un caractère végétal beaucoup plus intéressant, avec la présence d'un verger diversifié et d'un jardin très qualitatif.

Ainsi, il semble plus pertinent de redessiner les espaces à construire et espaces à préserver de cette parcelle, de manière à prévoir un projet permettant de préserver un espace végétal qualitatif qui témoigne de l'histoire du lieu. De plus, ce redécoupage permet de mieux limiter l'impact d'un projet urbain sur le voisinage proche. Les principes d'accès à la parcelle ont été adaptés en fonction de ces modifications.

Extrait OAP et règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait OAP et règlement graphique modification N°8



**Evolution du zonage au regard de la modification de l’OAP « centre-bourg »**

⇒ Evolution de zonage d’une emprise d’environ 2 400 m<sup>2</sup> d’un classement UA en UAa (favorisant la densification du tissu urbain dans le cœur de bourg) dans le cadre de la modification de l’OAP « centre-bourg », visant notamment à faciliter la réalisation d’un programme de logement social.

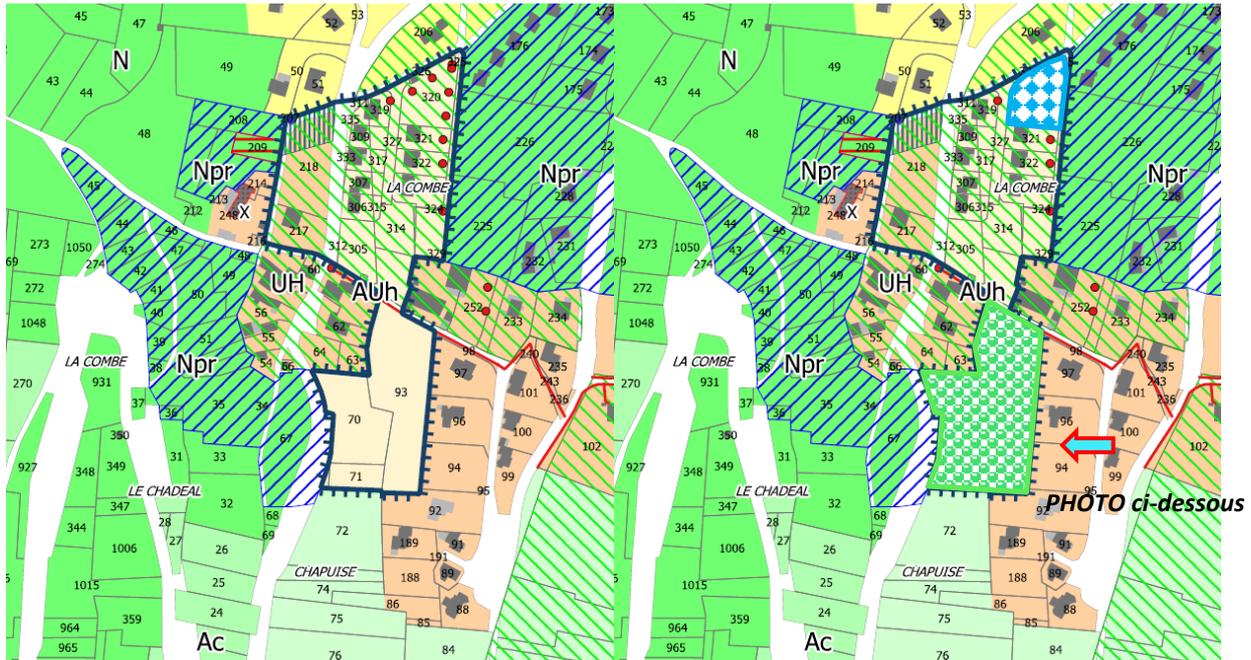
Au regard notamment de la modification opérée sur la parcelle AL 168 dans l’OAP centre-bourg (cf. ci-dessus), il apparaît nécessaire et cohérent de modifier le zonage de la parcelle afin que l’ensemble du terrain (et de l’OAP) soit intégré à la zone UAa. En effet, la moitié sud de cette parcelle est actuellement classée en zone UA alors que la moitié nord est en zone UAa. Cet ajustement réglementaire a pour objectif de faciliter l’homogénéité et la mise en œuvre d’un projet d’ensemble qui s’intègre au tissu urbain dense du centre-village (zonage UAa).

### 3. Modification de l'OAP de secteur « La Combe »

⇒ Et modification du règlement écrit et graphique associé

#### OAP de la Combe :

- ⇒ Protection d'un espace non urbanisé et boisé situé en zone AUh, au titre de l'article L151-19
- ⇒ Protection d'alignements d'arbres remarquables au titre de l'article L151-19
- ⇒ Création de 2 ER pour la réalisation de logements locatifs sociaux



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur

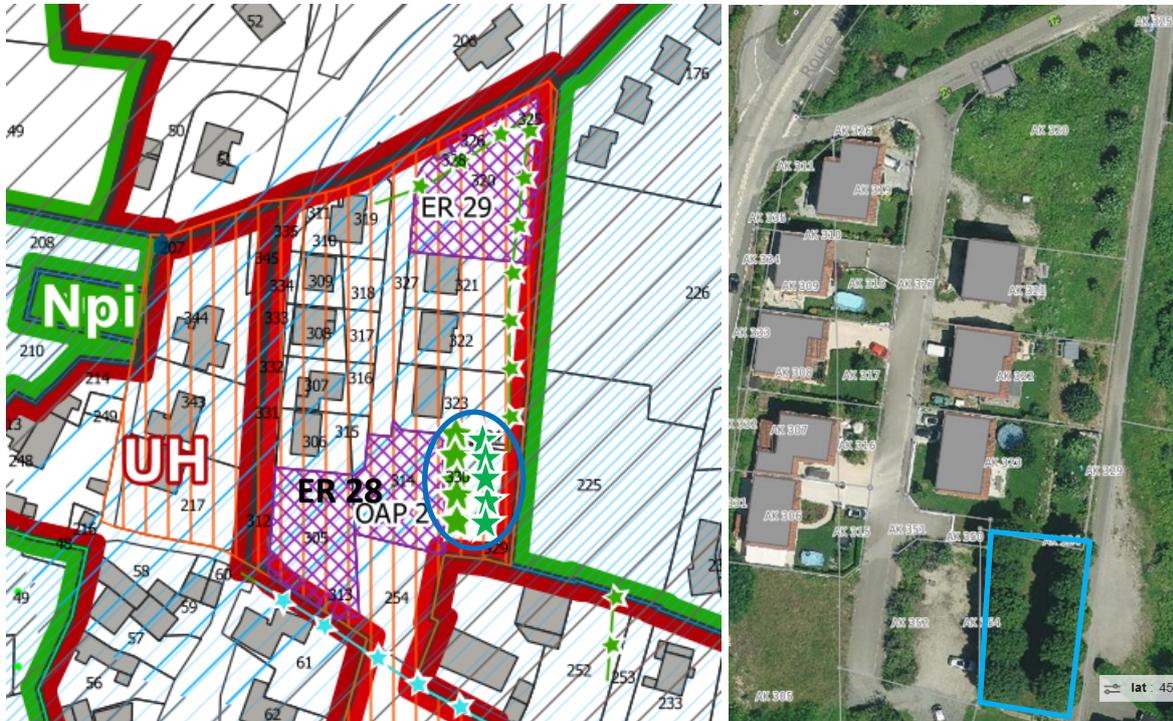
Extrait règlement graphique modification N°8

- ⇒ **Protection d'un espace non urbanisé et boisé situé en zone AUh, au titre de l'article L151-19** pour une surface d'environ 6 000 m<sup>2</sup> correspondant à un espace boisé en entrée de village depuis la route de Saint Hilaire et la Chartreuse.



⇒ **Protection d'alignements d'arbres remarquables au titre de l'article L151-19**

Un inventaire des arbres remarquables a été dressé courant 2021, permettant de compléter les éléments de patrimoine paysager à préserver sur la commune (arbres remarquables, arbres têtards et espaces végétalisés d'intérêt). Les cartes ci-dessous mettent en avant les éléments à ajouter à la modification de PLU dans le secteur nord de l'OAP de la Combe (cercle et encadré bleus).



*OAP de la Combe : secteur ER n°28 et n°29 à créer et arbres à protéger, extrait PLU*

⇒ **Création de deux ER / emplacements réservés pour la réalisation de 12 logements sociaux**

Deux emplacements réservés (n°28 et 29 sur extrait graphique ci-dessus) doivent être créés dans le secteur de la Combe en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux, sur les parcelles cadastrées AK 305, 314 et 320. Elles sont reliées par une impasse à la rue de Beaumont. Elles sont situées dans un secteur ayant fait l'objet d'un permis d'aménager, dans le périmètre de l'OAP de la Combe. Ces deux emplacements réservés ont pour objectif de permettre la réalisation effective des 12 logements locatifs sociaux inscrits dans le permis d'aménager PA 038 511 10 20001 et le permis d'aménager modificatif PA 038 511 10 20001-M01.

- ER n°28 : 8 logements locatifs sociaux
- ER n°29 : 4 logements locatifs sociaux

#### **4. Création d'une OAP thématique « clôtures »**

⇒ Et modification des articles 11 du règlement pour mieux encadrer qualitativement la réalisation de clôtures.

Les clôtures participent à la composition du paysage, il s'agit souvent de la première perception que l'on a de l'espace privatif depuis l'espace public. L'implantation du bâti et des clôtures crée une « frontière » entre le domaine public et les espaces privés. Les clôtures ont ainsi plusieurs fonctions : définition des limites de la propriété, valeur esthétique, mise à distance, droit à l'intimité, notamment.

Un travail spécifique sur les clôtures a été réalisé en Commission municipale d'Urbanisme (réunissant élus et habitants, paysagiste, architectes, etc.) au cours de l'année 2021. Celui-ci a porté sur de nombreux aspects et questions : ambiances urbaines à définir par zone du PLU (urbaines, agricoles, naturelles...) ? ; travail sur différentes règles : hauteur, linéaire, matériaux, végétalisation, portail en harmonie, etc.

Cette réflexion a abouti à la rédaction d'une OAP thématique « clôtures », qui permet notamment de décrire ce qui est envisageable ou non, et d'inscrire des règles qui seront opposables aux opérations de construction et d'aménagement par types de secteurs définis dans l'OAP, en reprenant des exemples illustrés.

Le règlement fixe le cadre général et les grandes règles (hauteur, typologie) et l'OAP vient donner des orientations avec des exemples de ce qui est souhaité ou non souhaité en matière de clôture. L'OAP peut aussi préciser des règles sur certains secteurs (ex. zone ABF, zone PPR, etc.)

#### **Les modifications à opérer dans le règlement du PLU et sur lesquelles l'OAP s'est basée :**

=> Prévoir une harmonisation des règles relatives aux clôtures dans le règlement et faire le lien avec l'OAP :

- ❖ Notamment la zone UB qui permet des choses différentes de la zone UA et UH sans justification (ex. clôture hauteur max 1m80 au lieu de 1m60)
- ❖ Harmoniser les règles entre les zones A et N
- ❖ Ajouter la question des risques en zone A (qui a été oubliée jusqu'ici)
- ❖ Ajouter la règle sur le lien avec la circulation (visibilité) en zones A et N (éviter les gênes pour la circulation automobile)

| Les grands principes  | Choix retenus pour la présente OAP / à respecter pour tout projet   |
|---|---|
| Type de clôtures à privilégier : grillage ou muret + grillage   | Muret: hauteur maximale de 60 cm<br>Hauteur maximale de la clôture (grillage seul ou muret + grillage): 1,60 cm |
| Type de mur : Pas de mur sauf rénovation ou création de mur de type traditionnel (en pierres)   | Pas de mur sauf rénovation mur type traditionnel en pierres   |
| Type de muret : max 90 cm enduit ou crépis  | 60 cm maximum   |
| Coloris grillage : plutôt vert  | Grillage en treillis soudé : vert   |
| Coloris mur/muret : tons naturels clairs  | Tons naturels clairs  |
| Question du bois : autorisé si ajouré et privilégier plutôt des pans verticaux  | Pans verticaux (pans horizontaux proscrits)<br>Bois à privilégier<br>Ajourés (50% de transparence exigée)       |
| Hauteur :<br>• 1m60 en zone UA/UB/UH<br>• 1m30 en zone A et N (exception 1m60 autour des habitations existantes)<br>• 2m en zone UI   | 1,60 cm pour toutes les zones   |
| Zone PPR :<br>• Sur certains zonages de risques, notamment Bt1, Bg1, Bg2, RI, RT, RV, RG, RP (cf. carte des risques) : pas de murs ni murets pour permettre le libre écoulement des eaux.<br>• Sur les autres secteurs : à étudier en fonction de la situation du site (pente...) | En zones Bt1, Bg1, Bg2, RI, RT, RV, RG et RP: pas de muret  |
| Zone ABF : Valider les éléments de l'OAP avec l'ABF   | /   |
| Question des clôtures anti-bruit : Travail à mener au niveau du végétal (pas de dérogation)   | /   |

**OAP N°5 : ORIENTATION THÉMATIQUE « CLÔTURES ET AMBIANCE URBAINE »**

Mur bahut transparent + grille



Mur bahut transparent + grillage



Mur bahut ou portail semi-transparent



Mur bahut avec végétation



OAP N°5 : ORIENTATION THÉMATIQUE « CLÔTURES ET AMBIANCE URBAINE »

Mur bahut "doublé" et/ou "opaque"

Mur bahut et bois



OAP N°5 : ORIENTATION THÉMATIQUE « CLÔTURES ET AMBIANCE URBAINE »

Grillage et treillis soudés

Mur

Clôture type ranch/bois

Type de clôture à limiter sur certains secteurs ?



Ex PLU de Renage  
Sur clôture bois



OAP N°5 : ORIENTATION THÉMATIQUE « CLÔTURES ET AMBIANCE URBAINE »

Palissades et Panneaux bois (avec ou sans muret)



Clôture agricole



Haies végétales



Portails



## B. EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / DOCUMENT GRAPHIQUE

### 1. Reclassement d'une partie de la zone Nf en A

Un sous-secteur en zone naturelle, indicé « f », permet l'accueil de constructions et d'installations nécessaires à l'organisation de la filière bois. Certaines parcelles indicées Nf ne font plus l'objet d'une telle activité et ont été remises en état avec d'abord, l'évacuation de matériaux issus de l'ancienne exploitation et, ensuite, un apport de terre végétale. Il s'agit de déclasser les parcelles cadastrées D numéros 166, 170, 1488, 1486, 1484, 1626, 1628, 1630 et 1632 d'une superficie totale de 10 818 m<sup>2</sup> (soit 1,08 hectares).

Ces parcelles font aujourd'hui l'objet d'un reclassement en nature agricole puisque leur vocation initiale est agricole. Dans les années 2000, un projet de construction d'un supermarché sur cette zone est envisagé. La collectivité engage une procédure d'acquisition de ces terrains. Les parcelles sont restées inexploitées jusqu'en 2007. A l'approbation du PLU, ces terrains ont été classés en zone naturelle permettant les activités liées à la filière bois. Un bail rural a été conclu avec une entreprise d'exploitation forestière qui fera faillite en 2019. Le bail est rompu et la collectivité récupère l'usus de ces parcelles. Intégrées dans le périmètre PAEN, ces parcelles représentent un potentiel important pour développer la politique agricole de la commune d'installation de porteurs de projets en agriculture. **Le classement de ces parcelles en zone agricole au PLU est un juste retour à leur nature antérieure.**

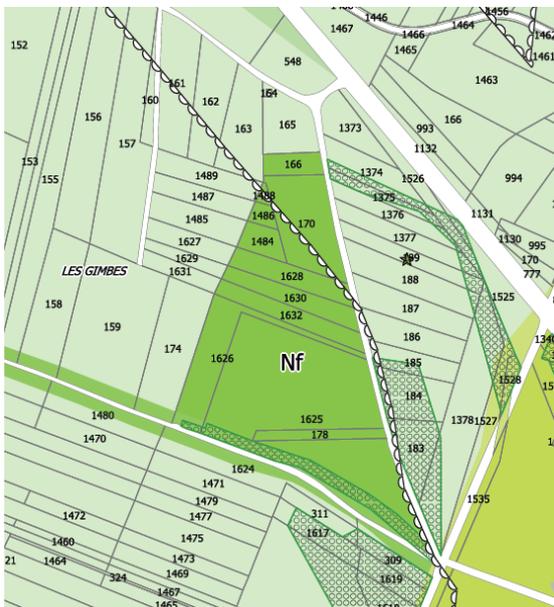
La photographie aérienne ci-dessous montre que les parcelles ont été dégradées et doivent être remises en état afin de leur redonner leur valeur agricole et de pouvoir y réinstaller une activité adaptée.



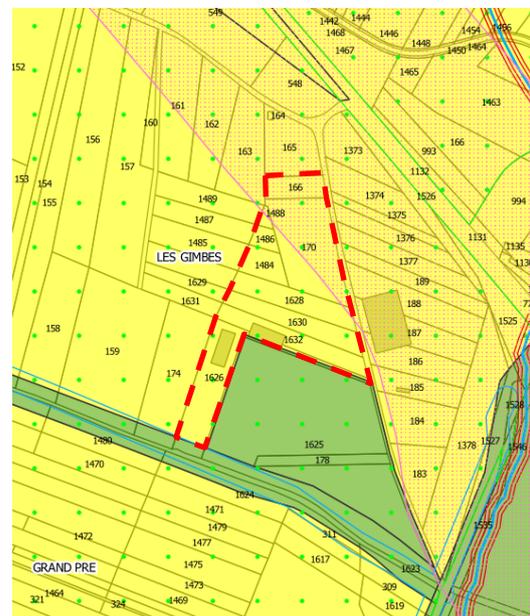
Vue aérienne, Géoportail



*Vue aérienne, Géoportail*



*Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur*



*Extrait du règlement graphique du projet de modification N°8*



*Photo d'état des lieux*

## **2. Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole**

⇒ Création d'un STECAL en zone A d'une superficie de 1 200 m<sup>2</sup> environ, pour permettre un projet d'habitat léger et réversible insolite, à vocation touristique.

Le projet de modification n°8 du PLU vise notamment à délimiter dans le règlement, à titre exceptionnel, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone agricole afin d'autoriser une constructibilité limitée et encadrée, tel que le prévoit l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. Il s'agit de permettre à des exploitants agricoles en place de répondre à leurs besoins de développement et de pérennité de leur activité, tout en s'assurant du maintien du caractère agricole de la zone.

Pour mémoire, il n'existe actuellement qu'un STECAL dans le PLU, indicé Ai et correspondant à une activité artisanale isolée dans l'espace agricole. Ce STECAL, d'une surface de 6 500 m<sup>2</sup> environ, a été autorisé par la CDPENAF en séance du 31 mai 2018, dans le cadre de la modification n°6 du PLU.

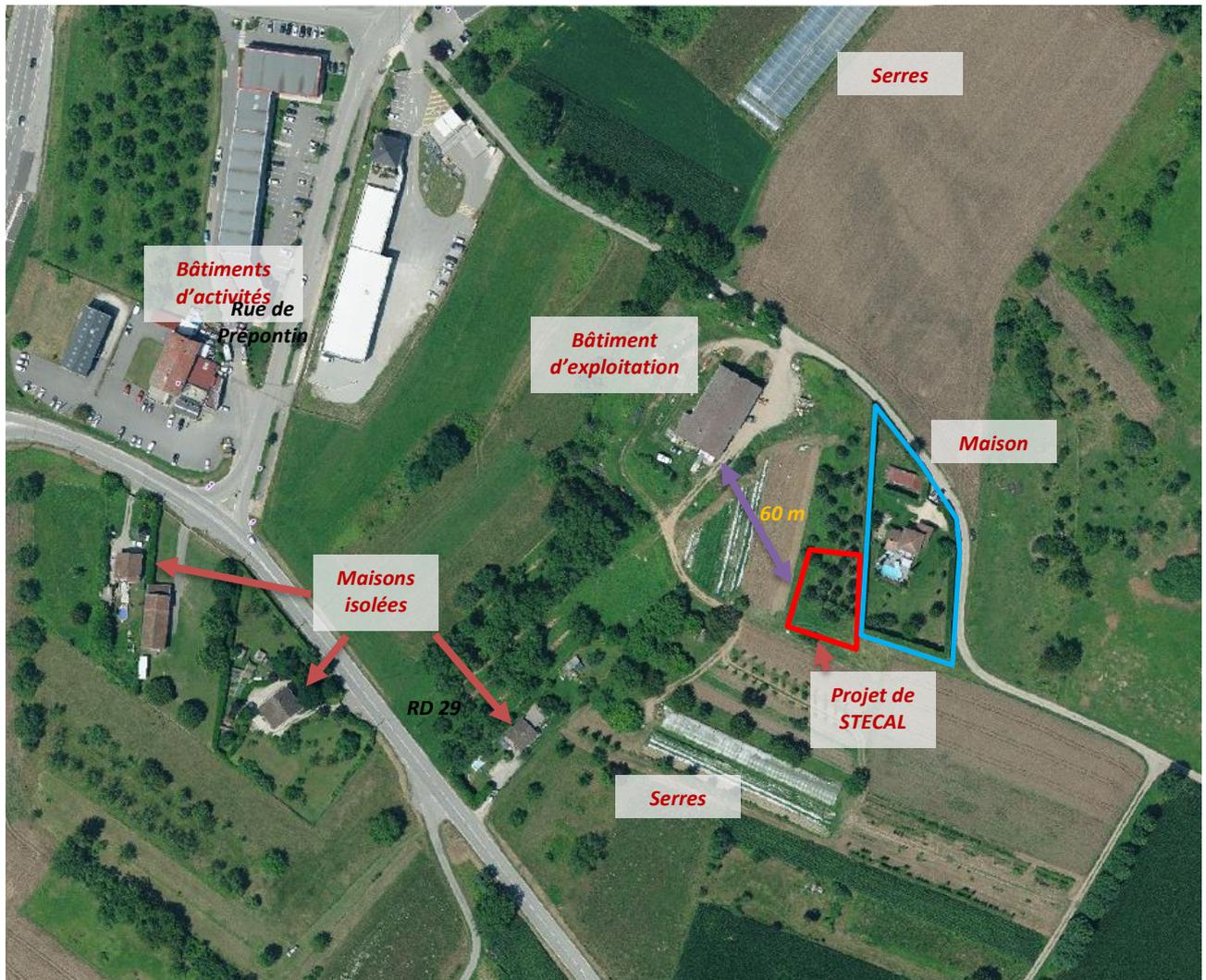
**La création de ce nouveau STECAL, prévu pour une surface de 1200 m<sup>2</sup> environ, reste donc bien exceptionnelle à l'échelle de la commune, dans la mesure où il s'agira du 2<sup>ème</sup> secteur de ce type dans le PLU.**

### ***Caractéristiques du site et du projet de STECAL***

- **Superficie du STECAL** : 1 200 m<sup>2</sup> environ. Sa taille reste tout à fait négligeable au regard de la superficie de la zone agricole (environ 0,03 % de celle-ci).
- **Emprise au sol réelle du projet** : environ 300 m<sup>2</sup>
- **Nature des sols occupés** : surface enherbée et chênes truffiers ; aucun arbre ne sera impacté, aucune coupe n'est prévue
- **Distance du bâtiment agricole le plus proche** (siège d'exploitation) : 60 mètres
- **Nombre et usage des constructions présentes** : un bâtiment d'exploitation, des serres de production, une maison d'habitation => *cf. vue aérienne rapprochée.*

### **Localisation du projet de STECAL**

Ce projet de création de STECAL se situe dans la plaine agricole, au niveau des premiers espaces cultivés depuis la zone d'activités économiques. Non loin de la RD 29, on y accède depuis la rue de Prépontin située dans la zone d'activités, puis par un chemin d'exploitation.



### Nombre, usage et vocation des constructions à venir

- Le développement d'une activité agro-touristique

D'après les informations communiquées par les porteurs de projet, celui-ci consiste en une **activité de tourisme à la ferme, avec hébergement prenant la forme de 2 gîtes conçus de façon originale et écologique**. L'emplacement des futurs gîtes a notamment été choisi pour sa proximité avec des chênes truffiers.

Les 2 gîtes prendront la forme de dômes en structure bois, couverts d'un textile imperméable de couleur verte. Les dômes seront placés sur des terrasses en bois surélevés de 50 cm par rapport au terrain naturel, afin de préserver la biodiversité du sol et d'éviter les problèmes d'inondation présents dans la plaine. Pour minimiser l'impact sur le terrain et permettre la réversibilité de l'installation, les terrasses seront placées sur des fondations légères / pilotis.

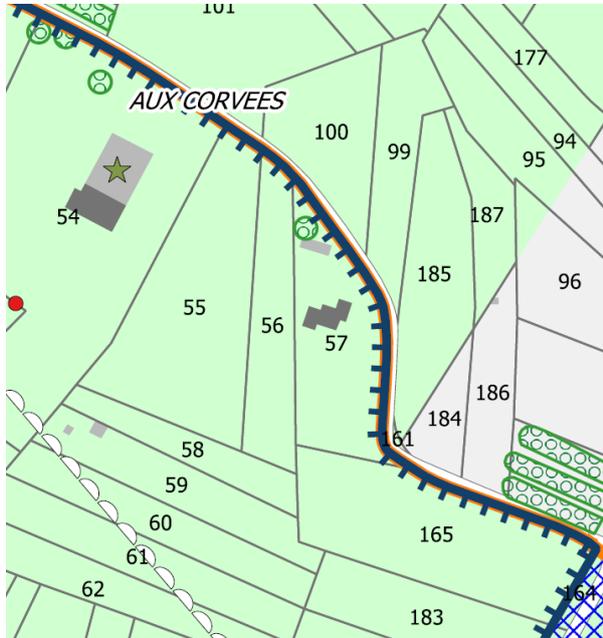
Pour faciliter l'intégration paysagère, des haies vives seront plantées en périphérie de la parcelle. Elles seront composées de différentes essences et permettront la libre circulation de la faune.

## Dispositions réglementaires du STECAL à créer

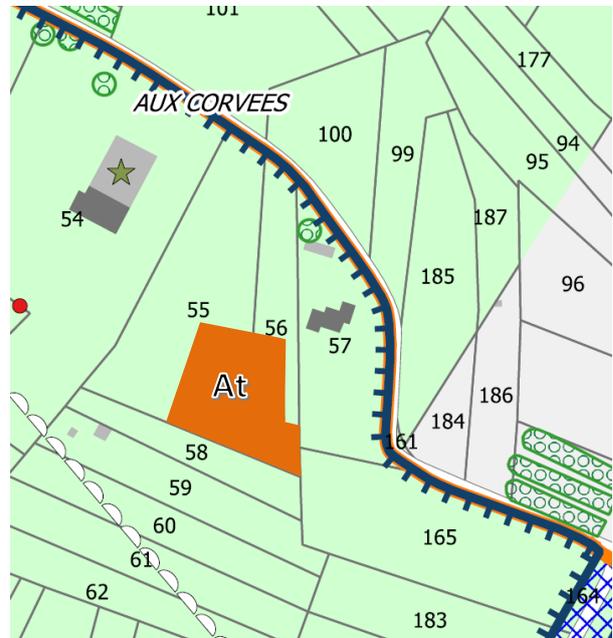
### Extrait du projet de règlement de PLU

#### Extrait règlement graphique :

PLU en vigueur



Projet de modification n°8



#### Extrait règlement écrit :

**Création d'un sous-secteur At : agricole à vocation agritouristique**, autorisant uniquement les constructions à destination d'hébergement touristique démontables, sous forme d'habitations légères de loisirs (HLL).

**Conditions de hauteur** : la hauteur des constructions nouvelles sera limitée à 5 mètres.

**Conditions d'implantation et de densité** des constructions :

- ⇒ Les constructions et installations agritouristiques autorisées seront implantées dans un rayon de moins de 100 mètres d'une exploitation agricole existante ;
- ⇒ L'emprise au sol de chaque construction ou installation légère sera limitée à 80 m<sup>2</sup> maximum, afin de favoriser leur insertion dans l'environnement végétal existant.
- ⇒ Au moins 50% de la surface du STECAL devra être maintenu en espaces verts de pleine terre.

**Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, à l'hygiène et la sécurité** auxquelles les constructions / résidences démontables doivent satisfaire.

- ⇒ Assainissement autonome des eaux usées autorisé (sous réserve de la validation préalable, par le service gestionnaire, de la solution technique proposée).

**Le règlement écrit de la zone A est complété du fait de la création d'un STECAL nommé At.** D'une façon générale, c'est le règlement de la zone A qui s'applique au STECAL sauf mention, en fonction des articles, de dispositions particulières au secteur At.

Les compléments réglementaires apportés pour le secteur At visent en premier lieu à répondre aux exigences définies à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole, ou forestier de la zone. Il fixe également les conditions relatives aux raccordements au réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire* ».

**Dans le secteur At, les nouvelles constructions à destination d'hébergement touristique, sous forme d'habitations légères de loisirs (HLL), sont autorisées sous réserve d'être démontables, d'être directement liée à l'exploitation agricole présente dans un rayon de moins de 100 mètres, d'avoir un impact limité sur l'environnement et de respecter les conditions nécessaires à leur insertion paysagère et à leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole des lieux.**

Les dispositions réglementaires applicables au secteur At créé, ainsi que leur justification, sont présentés dans le tableau à la fin du présent rapport de présentation.

### **3. Mise à jour, identification et protection de nouveaux éléments de paysage et de patrimoine à préserver**

Le PLU en vigueur comprend un certain nombre d'éléments patrimoniaux et paysagers à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter 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 pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

Ces éléments patrimoniaux et paysagers englobent à la fois des arbres, du mobilier, des murs en pierre, etc., sous la même légende dans le règlement graphique. Afin de clarifier à quoi correspondent ces éléments, la modification du PLU prévoit d'intégrer une précision plus fine des éléments pris en compte. Ainsi, la légende du règlement graphique prévoit de distinguer notamment, parmi les éléments remarquables du patrimoine paysager et bâti :

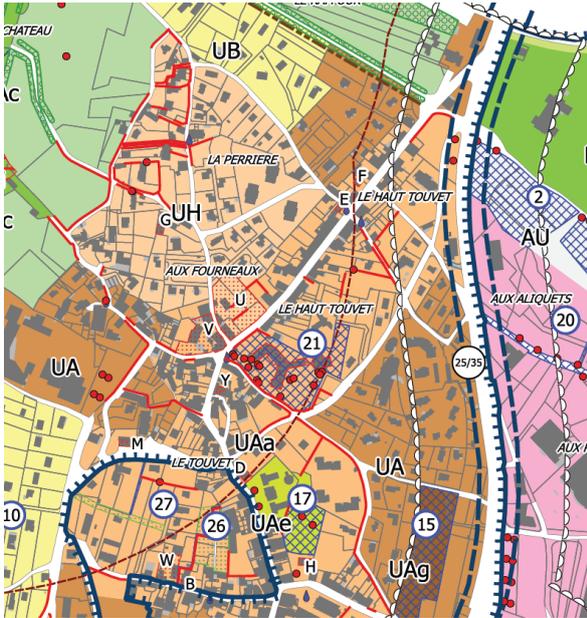
- les arbres et allées plantées,
- les espaces boisés / verts,
- les murets et murs en pierre,
- les monuments, bâtiments et ensembles bâtis,
- les éléments de patrimoine liés à l'eau (bassins, fontaines...)
- les passages à talons (cheminements piétons, venelles).

Par ailleurs, la modification prévoit la protection de nouveaux éléments paysagers et patrimoniaux au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

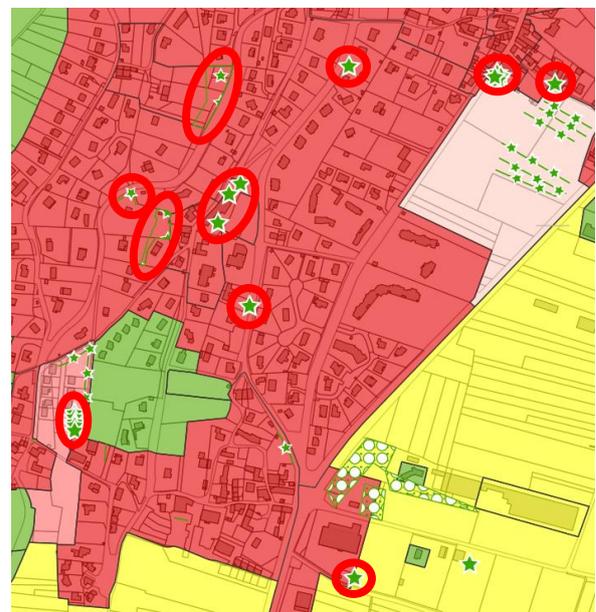
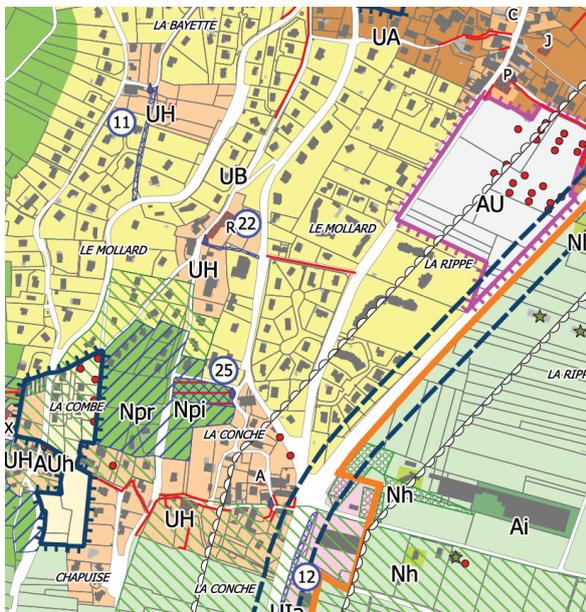
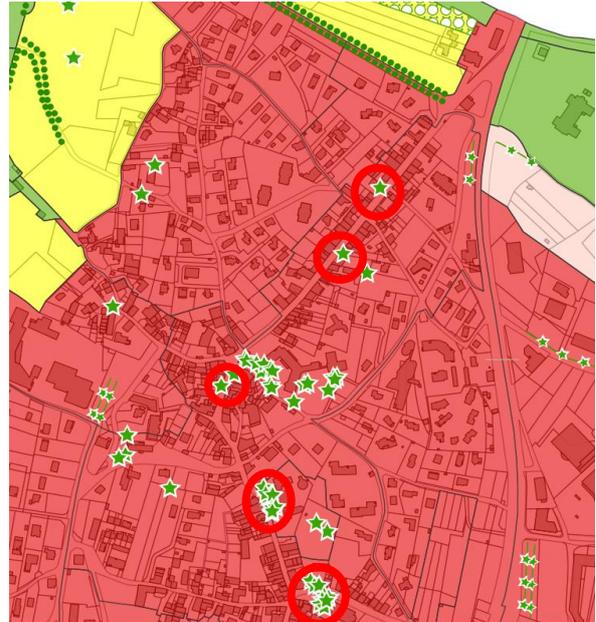
a) La protection d'arbres, haies et espaces boisés remarquables supplémentaires (article L151-19 du code de l'urbanisme)

Un inventaire des arbres remarquables a été dressé courant 2021, permettant de compléter les éléments de patrimoine paysager à préserver sur la commune (arbres remarquables, arbres têtards et espaces végétalisés d'intérêt). Les extraits graphiques ci-dessous mettent en évidence les éléments paysagers intégrés à la présente modification du PLU (cercles rouges).

Visualisation document graphique du PLU en vigueur



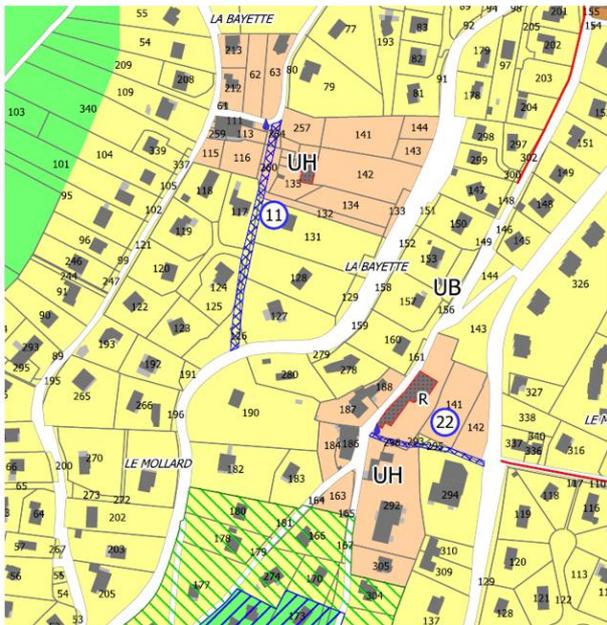
Visualisation document graphique du PLU modifié



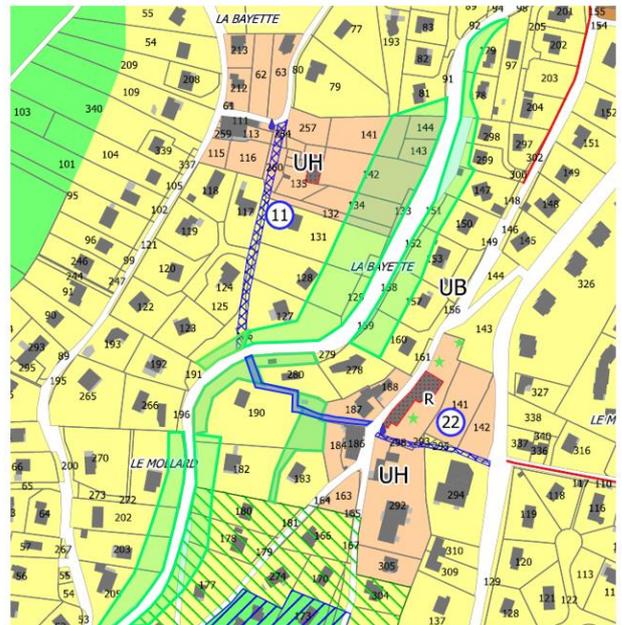
Certains secteurs (cf. zooms ci-dessous) font l'objet d'une justification plus précise et de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit - dispositions particulières relatives à l'article L.151-19° .

## Secteur de la Bayette (zones UB et UH)

⇒ Protection d'un système de haies arbustives et d'arbres de haute tige le long de la route de Saint-Hilaire, ambiance végétale marquée dans cette entrée de ville depuis la Chartreuse.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



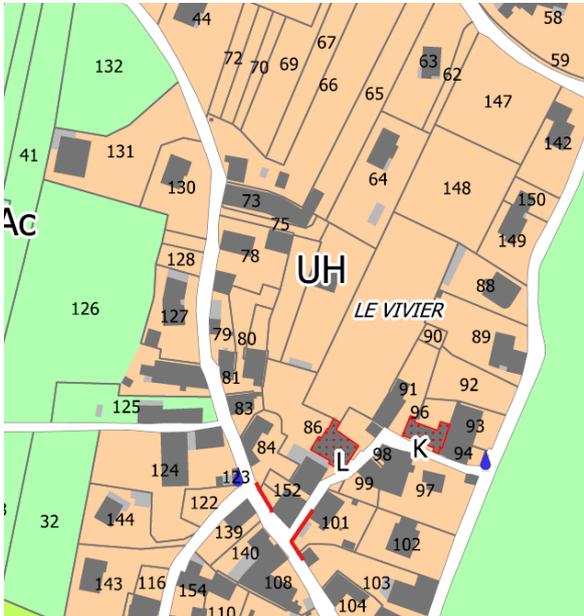
Extrait règlement graphique modification N°8

Extrait de photo aérienne du secteur de la Bayette

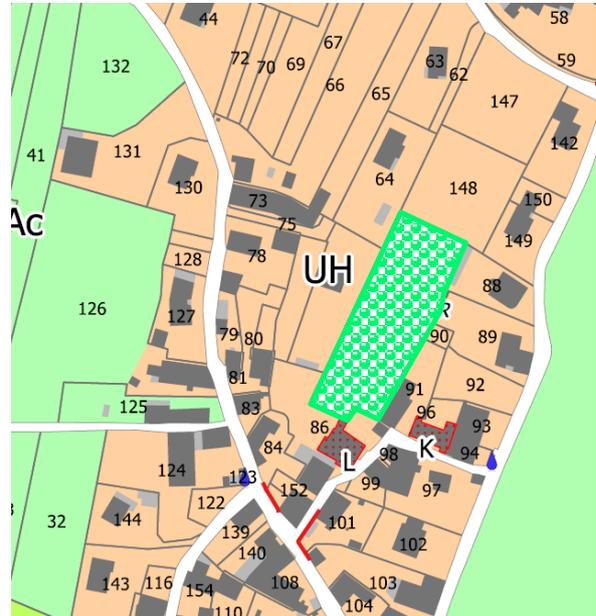


## Hameau du Vivier : protection d'un espace boisé (zone UH)

- ⇒ Protection du cœur boisé du hameau du Vivier, présentant une grande qualité paysagère et végétale. Il s'agit de l'une des dernières poches végétalisées au sein du secteur, largement mité par un habitat individuel très disparate. Cet espace boisé, véritable îlot de fraîcheur, constitue une transition paysagère entre le bâti ancien du hameau historique au sud / est / ouest et les nombreuses constructions récentes au nord.

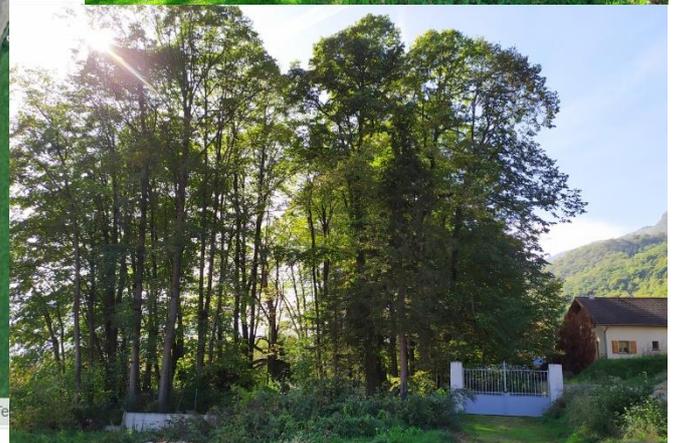
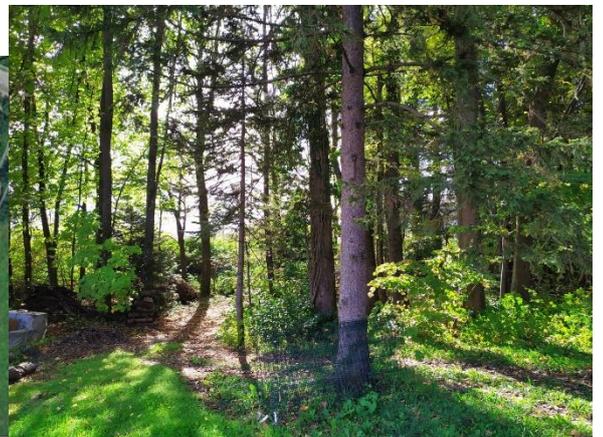


Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait règlement graphique modification N°8

Extrait de photo aérienne du secteur du Vivier



**Secteur avenue de Montfillon / rue de la montagne : protection d'une frange boisée (zone UB)**

- ⇒ Protection d'une frange boisée composée principalement d'arbres remarquables, variés et de haute tige, qui constitue une ambiance végétale marquée et une transition paysagère entre les maisons individuelles et l'espace public, dans ce secteur vers l'entrée du centre-village. Cette frange verte joue également le rôle d'ilot de fraîcheur pour le cheminement piétonnier situé le long de celle-ci.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur

Extrait règlement graphique modification N°8



**Secteur de la Combe : protection d'un espace boisé (zone AUh)**

- ⇒ Cf. plus haut : partie sur la modification de l'OAP de la Combe.

**Site de la gendarmerie : protection d'arbres remarquables (zone UA)**



*Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur*



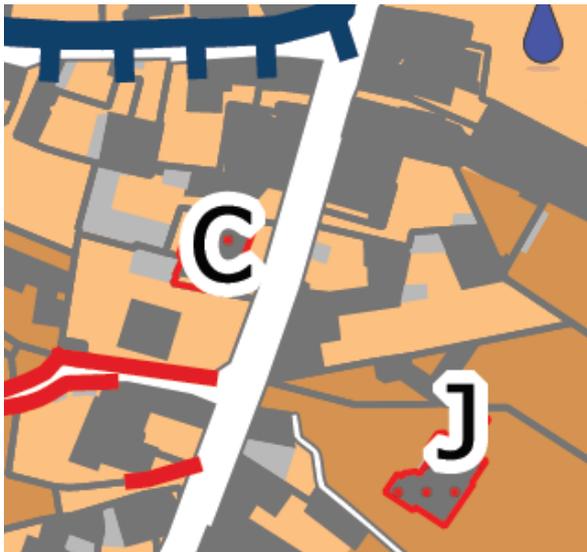
*Extrait règlement graphique modification N°8*



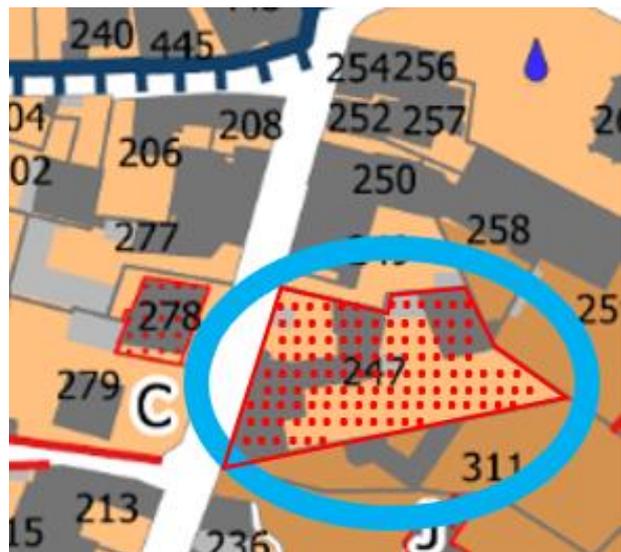
**b) L'ajout d'un ensemble patrimonial bâti à préserver**

Concernant le patrimoine bâti de la commune, un certain nombre de bâtiments, du fait de leur histoire, apparaissent intéressants en termes de valeur patrimoniale, comme c'est le cas par exemple d'un ensemble immobilier remarquable situé en zone UAa, au 853 grande rue, sur la parcelle AL 247. Cet ensemble bâti a été depuis la moitié du XXème siècle, un abattoir, une boucherie, un atelier de bois, etc. La modification du PLU intègre donc ce bâtiment dans les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-19.

*Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur*



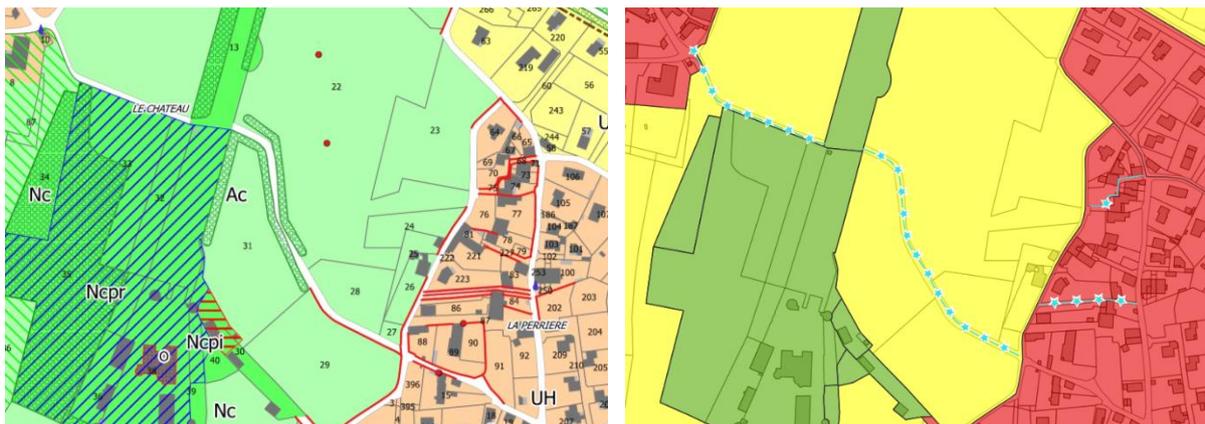
*Extrait règlement graphique modification N°8*



### c) L'identification des passages à talons (chemins piétons)

La présente modification du PLU vient préciser la légende du document graphique du PLU et ajouter l'ensemble des passages à talons qui ont fait l'objet d'une identification précise lors du travail de classement des voies communales effectué en début d'année 2021 et délibéré en conseil municipal du 7 juin 2021 (délibération n°2021-30).

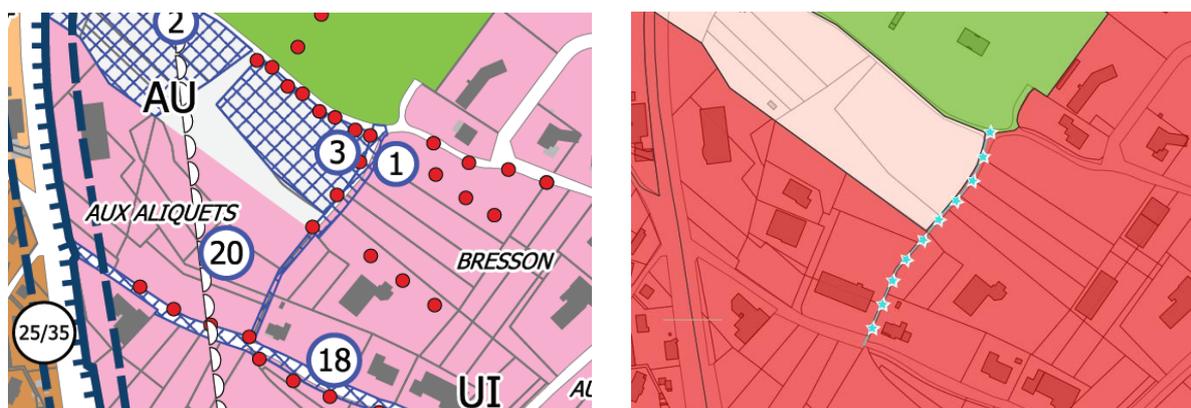
- Identification du passage à talons reliant la rue du gouverneur au chemin du Vivier, et de celui entre la rue du moulin et la rue de la Perrière (au nord) ; clarification de la légende d'un autre passage entre les rues du moulin et de la perrière (au sud).



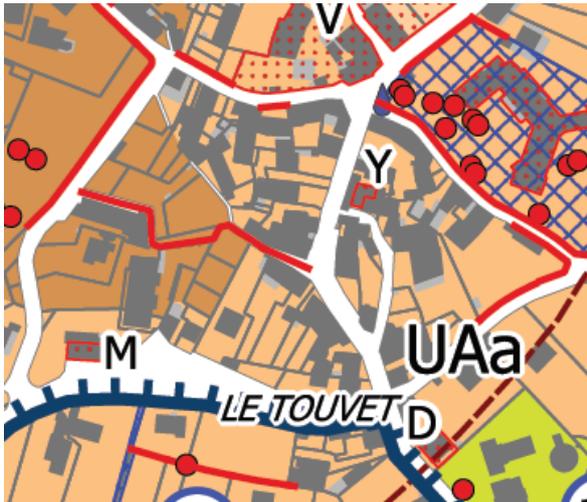
- Identification du passage à talons situé derrière l'école maternelle



- Identification du futur passage à talons qui reliera la rue du Bresson à la rue de la Grande Terre, correspondant à l'ER n°20 (aménagement d'un cheminement piéton dans la ZAE du Bresson)



- Identification du passage à talon de l'impasse des chartreux et clarification de la légende du passage à talon menant de la Grande rue à l'avenue de Montfillon

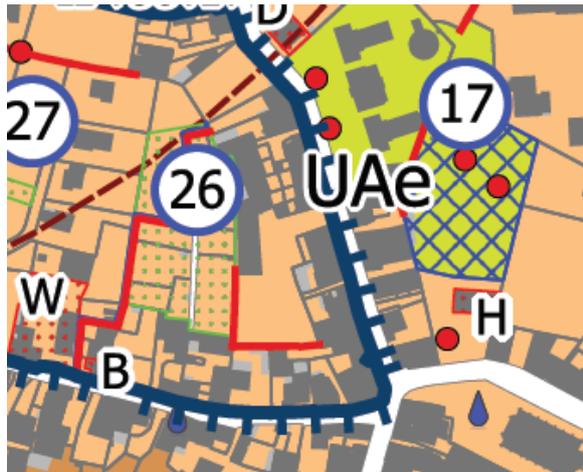


Visualisation document graphique du PLU en vigueur

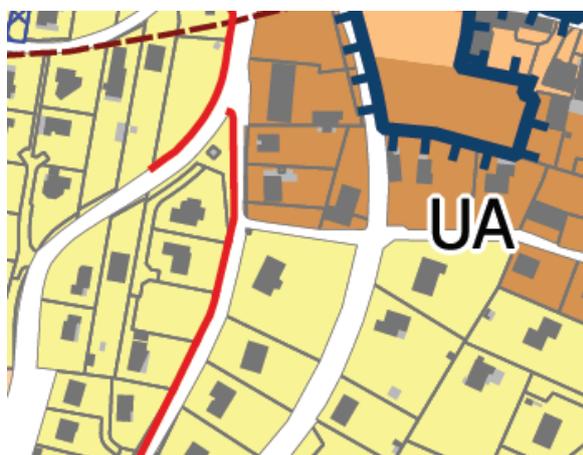


Visualisation document graphique du PLU modifié

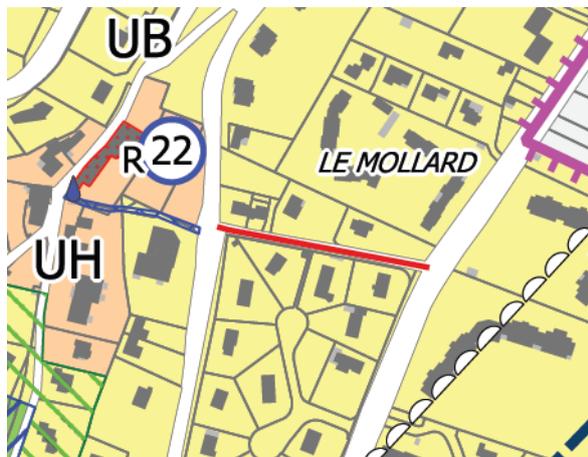
- Identification du futur passage à talon situé derrière la mairie et du passage à talon menant de la grande rue au parking de la mairie



- Identification du passage à talon menant de la voie de l'ancien tram au chemin du Mollard



- Identification du passage à talon menant de la voie de l'ancien tram à la Grande rue (passage à talon partiel sur la partie escalier uniquement, le reste de la voie étant routier)

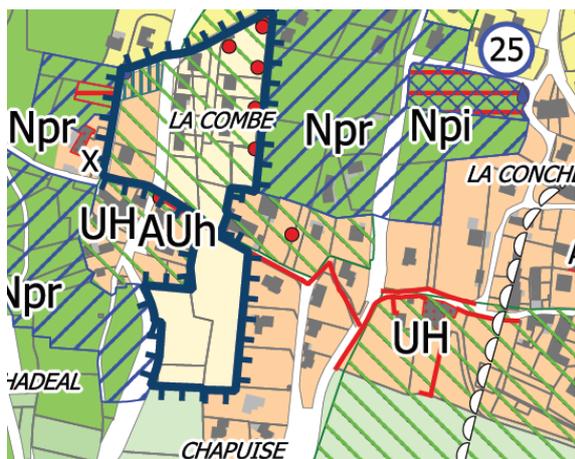


Visualisation document graphique du PLU en vigueur

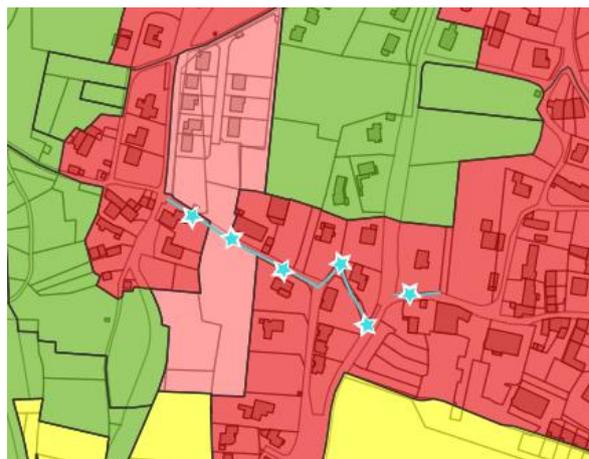


Visualisation document graphique du PLU modifié

- Identification du passage à talon menant de la rue des Gîtes à la rue de la conche et du passage à talon menant de la route de St Hilaire à la rue des Gîtes



Visualisation document graphique du PLU en vigueur



Visualisation document graphique du PLU modifié

En ce qui concerne les passages à talons, le règlement écrit du PLU intègre dans les articles 3, pour toutes les zones U, AU, A et N, la prescription suivante :

### **Chemins**

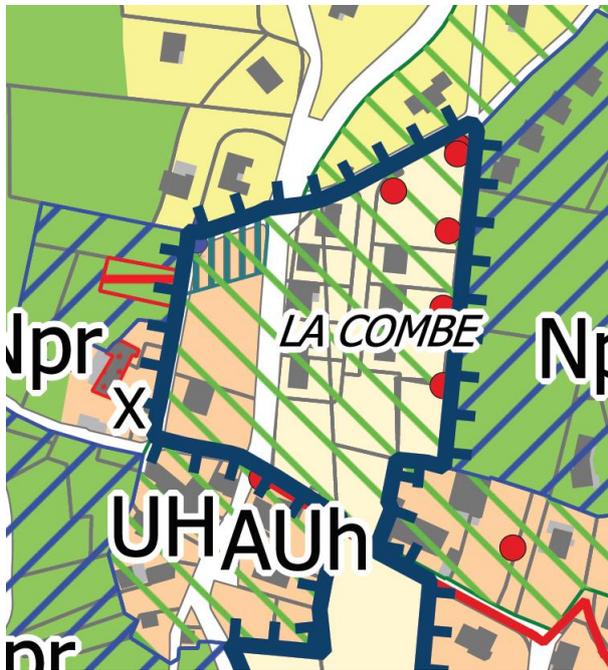
*Les chemins répertoriés sur le règlement graphique au titre des éléments paysagers remarquables (L151-19) devront rester dans le domaine public et ouverts au profit des piétons et cyclistes.*

## C. CREATION DE NOUVEAUX EMPLACEMENTS RESERVES

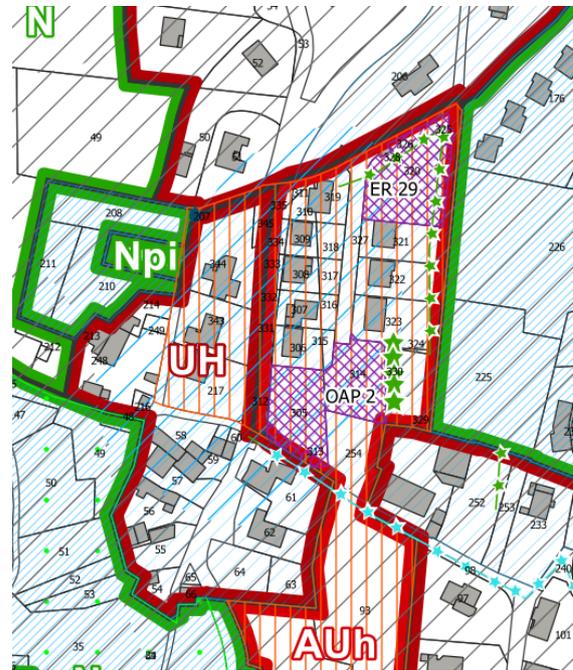
### ⇒ Création de deux ER / emplacements réservés pour la réalisation de 12 logements sociaux

Deux emplacements réservés (n°28 et 29 sur extrait graphique ci-dessus) doivent être créés dans le secteur de la Combe en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux, sur les parcelles cadastrées AK 305, 314 et 320. Elles sont reliées par une impasse à la rue de Beaumont. Elles sont situées dans un secteur ayant fait l'objet d'un permis d'aménager, dans le périmètre de l'OAP de la Combe. Ces deux emplacements réservés ont pour objectif de permettre la réalisation effective des 12 logements locatifs sociaux inscrits dans le permis d'aménager PA 038 511 10 20001 et le permis d'aménager modificatif PA 038 511 10 20001-M01.

- ER n°28 : 8 logements locatifs sociaux
- ER n°29 : 4 logements locatifs sociaux



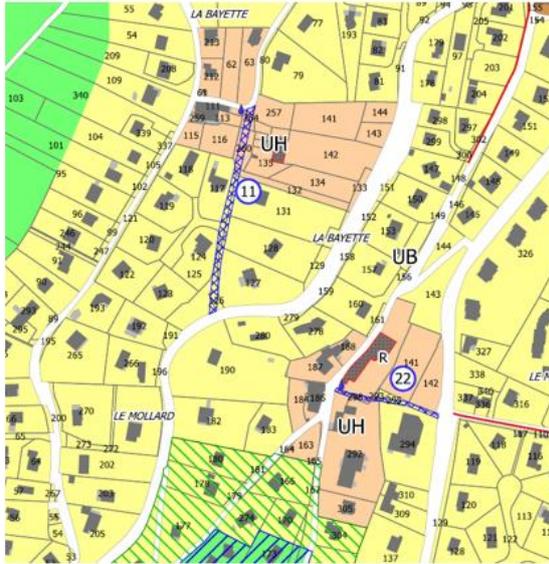
Visualisation secteur ER n°28 et 29, Plu en vigueur



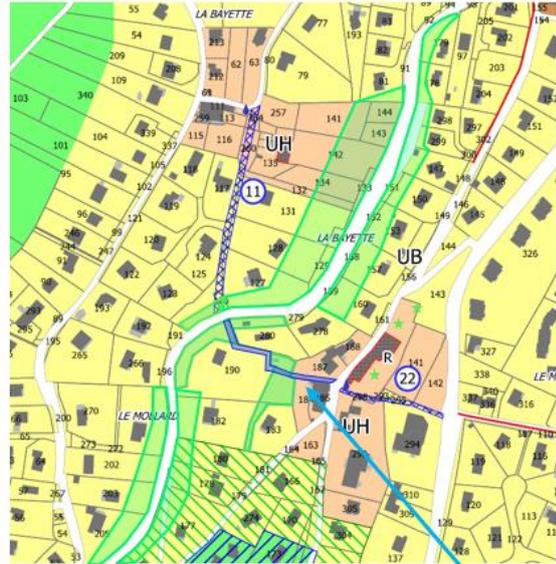
Visualisation secteur ER n°28 et 29, Plu modifié

### ⇒ Définition d'un ER en vue de l'aménagement d'un cheminement piéton

Un emplacement réservé n°30 doit être créé dans le secteur du Mollard en vue de l'urbanisation future et des besoins en desserte piétonne. Les parcelles concernées sont les parcelles AK 187 et 190 reliant le chemin du Mollard à la route de St Hilaire. Ce cheminement piéton s'insère dans une circulation piétonne globale reliant la voie de l'ancien tram (ER n°22), le chemin du Mollard, la route de St Hilaire et le chemin de la Bayette (ER n° 11) qui permettra une liaison sécurisée et plus aisée des axes structurants (voie Ancien tram et RD 29).



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait règlement graphique modification N°8

Création d'un emplacement réservé pour une continuité piétonne

## D. EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du PLU évolue pour les articles suivants (les modifications apportées sont en rouge).

| Partie du règlement  | Dispositions réglementaires   | Justifications   |
|----------------------|---|--|
| Zone UB<br>Article 1 | <p><b>Article UB.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Sur l'ensemble de la zone UB, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions ou extensions à usage d'activité économique incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;</li> <li>- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées (application du PPR et du PPRI) ainsi que les exploitations de carrière ;</li> <li>- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;</li> <li>- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti ;</li> <li>- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;</li> <li>- Les constructions de bâtiments agricoles ;</li> <li>- Les commerces ;</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19 :</b><br/>Toute construction est interdite dans les emprises délimitées au document graphique, à préserver pour leur qualité paysagère et environnementale. Il s'agit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Du secteur situé de part et d'autre de la route de Saint Hilaire, pour préserver l'ambiance paysagère marquée et caractéristique de cette entrée du Touvet depuis la Chartreuse ;</li> <li>- Du bas des parcelles AK190 et AK182 afin de préserver une coupure entre la zone UH du secteur du Mollard et l'urbanisation future de ces tènements ;</li> <li>- Du triangle au nord de la parcelle AK190 afin de préserver des espaces végétalisés qualitatifs sur le secteur.</li> </ul> <p>Dans tous les espaces boisés et pour tout élément de paysage identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Tout défrichement est interdit.</p> | <p><i>Protection d'éléments paysagers qualitatifs dans des secteurs à enjeux ouverts à l'urbanisation, afin de préserver leur caractère patrimonial.</i></p> |
| Zone UH<br>Article 1 | <p><b>Article UH.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sur l'ensemble de la zone UH, sont interdits :</li> <li>▪ Les constructions ou extensions à usage d'activité économique incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;</li> </ul>   |  |

|                              |   |  |
|------------------------------|---|--|
|                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées (application du PPR et du PPRI) ainsi que les exploitations de carrière ;</li> <li>▪ L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;</li> <li>▪ Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti ;</li> <li>▪ Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;</li> <li>▪ Toute construction est interdite dans une bande de 35 mètres de large le long du Bresson à compter de l'axe du torrent.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans tous les espaces boisés et pour tout élément de paysage identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Tout défrichement est interdit.</li> <li>▪ Maison forte de la Bayette (T) : toute construction est interdite sur le coteau situé sous la maison forte, entre cette dernière et la route de Saint-Hilaire.</li> <li>▪ Toute construction est interdite dans la bande verte située au sud-est de la maison forte de la Bayette afin de préserver le caractère patrimonial et végétal du lieu. Les constructions sont donc interdites sur les parcelles AK 133-143-144 et sur le bas des parcelles AK 132-134-141-142. De plus, l'importance du niveau de pente sur ce secteur ne permet pas de créer des accès directs sécurisés depuis la RD29, pour des opérations d'aménagement. Ainsi, afin d'éviter la détérioration du caractère patrimonial du lieu, il est nécessaire de conserver un couvert végétal et d'éviter des opérations de terrassements sur ce secteur dont les contraintes topographiques sont importantes. De plus, ce secteur est soumis à des prescriptions en matière d'aménagement par le PPRN.</li> <li>▪ Toute construction est interdite dans l'espace boisé délimité dans le hameau du Vivier (parcelle AA 87).</li> <li>▪ Maison forte du Mollard (R) : toute construction est interdite sur l'espace vert situé sous la terrasse.</li> <li>▪ Maison « forte » de la Conche (Q) : toute construction est interdite sur la terrasse située au sud-est de l'édifice.</li> <li>▪ Maison bourgeoise, « américaine » de la Frette (I) : toute construction est interdite sur la terrasse en façade sud.</li> <li>▪ Maison dite « dauphinoise » (rue Perrière) (G) : les annexes ou extensions ne devront pas être visibles depuis la voirie.</li> </ul> | <p><i>Protection d'éléments paysagers qualitatifs et d'espaces boisés dans des secteurs à enjeux ouverts à l'urbanisation, afin de préserver le caractère paysager patrimonial :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sous la maison forte de la Bayette et le long de la route de Saint Hilaire ;</li> <li>- du cœur du hameau historique du Vivier (espace boisé remarquable d'un seul tenant).</li> </ul> |
| <p>Zone AU<br/>Article 2</p> | <p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une zone AUh destinée à accueillir des constructions à usage d'habitat ainsi que des équipements d'intérêt collectif nécessaires à leur fonctionnement est inscrite au niveau du hameau de la Combe.</li> <li>▪ <b>La zone AUh fait l'objet de l'orientation d'aménagement n°2.</b> Il est donc nécessaire de s'y reporter pour connaître l'ensemble des conditions d'aménagement du secteur concerné. [...]</li> </ul>  | <p><i>Protection d'un espace boisé important et d'un seul tenant, correspondant à la moitié sud de l'OAP n°2 de la Combe, situé</i></p>  |

|                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
|                              | <p><b>Article AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>Rappels :</b><br/>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation</b> dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et <b>pour les espaces boisés et les éléments paysagers remarquables protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Tout défrichement est interdit. De plus, toute construction est interdite dans les espaces délimités au sein du secteur AUh.</b></li> </ul>  | <p><i>en entrée de village depuis la route de Saint Hilaire et la Chartreuse.</i></p>   |
| <p>Zone UI<br/>Article 2</p> | <p><b>Article UI.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b><u>Dans la zone UI et UIa, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'activités économiques (artisanat, industrie, activités de services), à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens comme les entrepôts, les ateliers, les bureaux, les halls d'exposition et de vente annexes à l'activité économique principale,...</li> <li>• L'hébergement hôtelier en zone UI,</li> <li>• <del>Les logements sont tolérés pour les personnes dont la présence est nécessaire au processus de production dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité ;</del></li> <li>• Les équipements publics infrastructure ou superstructure et ouvrages d'intérêt collectif ;</li> <li>• Les démolitions ;</li> <li>• Les aires de stationnement ouvertes au public ;</li> <li>• Les clôtures ;</li> <li>• Les exhaussements et remblais strictement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le cadre de l'application des dispositions du PPR et PPRI.</li> </ul> | <p><i>Suppression de la possibilité de création d'un logement de fonction en zone d'activités économiques, dédiée uniquement au développement d'activités et incompatible avec l'habitat.</i></p> <p><i>En effet, plusieurs dérives liées à cette possibilité de logements de fonction, ne correspondant pas à l'esprit de la règle initiale, ont été observées dans la ZAE. Cela a eu pour conséquence une consommation de foncier inappropriée et des conflits d'usage.</i></p> |
| <p>Zone UA<br/>Article 2</p> | <p><b>Article UA.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>[...]</p> <p>Sont notamment admises les destinations suivantes dans l'ensemble de la zone UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'habitat. Pour toutes les opérations d'au moins 5 logements, il sera réalisé au moins 20% de logement locatif social, en nombre et en surface de plancher. <b>Quand l'application de cette règle conduit à réaliser une opération comportant jusqu'à 3 logements sociaux (opération d'ensemble jusqu'à 15 logements), ceux-ci pourront relever de l'accession sociale et être financés et réalisés via les dispositifs du bail réel solidaire (BRS) ou du prêt social location accession (PSLA).</b></li> <li>- Quand l'application de cette règle conduit à réaliser plus de 3 logements sociaux (opération d'ensemble de 16</li> </ul>  | <p><i>Faciliter la production de logements sociaux dans les petites opérations d'aménagement</i></p>  |

|                              |   |  |
|------------------------------|---|--|
|                              | <p>logements ou plus), ceux-ci seront obligatoirement en locatif social (PLUS ou PLAI).</p> <p>[...]</p>  |  |
| <p>Zone UB<br/>Article 2</p> | <p><b>Article UB.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>[...]</p> <p>Sont notamment admises les destinations suivantes dans l'ensemble de la zone UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'habitat. Pour toutes les opérations d'au moins 5 logements, il sera réalisé au moins 20% de logement locatif social, en nombre et en surface de plancher. Quand l'application de cette règle conduit à réaliser une opération comportant jusqu'à 3 logements sociaux (opération d'ensemble jusqu'à 15 logements), ceux-ci pourront relever de l'accession sociale et être financés et réalisés via les dispositifs du bail réel solidaire (BRS) ou du prêt social location accession (PSLA).</li> <li>- Quand l'application de cette règle conduit à réaliser plus de 3 logements sociaux (opération d'ensemble de 16 logements ou plus), ceux-ci seront obligatoirement en locatif social (PLUS ou PLAI).</li> </ul> <p>[...]</p> | <p><i>Faciliter la production de logements sociaux dans les petites opérations d'aménagement</i></p> |
| <p>Zone UH<br/>Article 2</p> | <p><b>Article UH.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>[...]</p> <p>Sont notamment admises les destinations suivantes dans l'ensemble de la zone UH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'habitat. Pour toutes les opérations d'au moins 5 logements, il sera réalisé au moins 20% de logement locatif social, en nombre et en surface de plancher. Quand l'application de cette règle conduit à réaliser une opération comportant jusqu'à 3 logements sociaux (opération d'ensemble jusqu'à 15 logements), ceux-ci pourront relever de l'accession sociale et être financés et réalisés via les dispositifs du bail réel solidaire (BRS) ou du prêt social location accession (PSLA).</li> <li>- Quand l'application de cette règle conduit à réaliser plus de 3 logements sociaux (opération d'ensemble de 16 logements ou plus), ceux-ci seront obligatoirement en locatif social (PLUS ou PLAI).</li> </ul> <p>[...]</p> | <p><i>Faciliter la production de logements sociaux dans les petites opérations d'aménagement</i></p> |
| <p>Zone AU<br/>Article 2</p> | <p><b>Article AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'habitat, pour toutes les opérations d'au moins 5 logements, il sera réalisé au moins 20% de logement locatif social, <b>en nombre et en surface de plancher</b>. Dans le secteur du Magnon, ce taux est porté à 30% pour les opérations d'au moins 10 logements.</li> <li>- Quand l'application de cette règle conduit à réaliser une opération comportant jusqu'à 3 logements sociaux, ceux-ci pourront relever de l'accession sociale et être financés et réalisés via les dispositifs du bail réel solidaire (BRS) ou du prêt social location accession (PSLA).</li> </ul>   | <p><i>Faciliter la production de logements sociaux dans les petites opérations d'aménagement</i></p> |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quand l'application de cette règle conduit à réaliser plus de 3 logements sociaux, ceux-ci seront obligatoirement en locatif social (PLUS ou PLAI).</li> <li>-</li> </ul> <p><b><u>De plus, dans la zone AUh, sont admis :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments à usage d'habitation répondant au caractère de la zone de hameaux (zone UH). Pour toutes les opérations d'au moins 5 logements, il sera réalisé au moins 20% de logement locatif social, <b>en nombre et en surface</b></li> <li>- Quand l'application de cette règle conduit à réaliser une opération comportant jusqu'à 3 logements sociaux, ceux-ci pourront relever de l'accession sociale et être financés et réalisés via les dispositifs du bail réel solidaire (BRS) ou du prêt social location accession (PSLA).</li> <li>- Quand l'application de cette règle conduit à réaliser plus de 3 logements sociaux, ceux-ci seront obligatoirement en locatif social (PLUS ou PLAI).</li> </ul> <p>[...]</p>   |  |
| <p>Zone UB<br/>Article 7</p>                      | <p><b>Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b><u>Règle générale :</u></b><br/>Les constructions pourront s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.</p> <p>Pour les propriétés situées le long de l'allée du château, les constructions nouvelles doivent respecter un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de l'allée du Château.</p> <p>[...]</p> <p><b><u>Dispositions particulières :</u></b><br/>Les annexes devront être implantées soit sur limites séparatives soit accolées à la construction principale.</p> <p>Pour les propriétés situées le long de l'allée du château, les constructions nouvelles doivent respecter un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de l'allée du Château.</p> <p>Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.</p> <p><b>Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles :</b><br/><b>La construction devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.</b></p> | <p><i>Ajout de la règle d'implantation en fond de parcelle, existante à l'identique dans les autres zones urbaines à vocation d'habitat (UA, UH, AU et AUh) et qui n'était pas réglementée en zone UB.</i></p> |
| <p>Zone UA, UB, UH,<br/>UI, AU<br/>Article 11</p> | <p><b>Article UA.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><b><u>Toiture :</u></b><br/>Les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel.</p> <p>Si la construction dispose d'une toiture terrasse, cette dernière doit être considérée et conçue comme une 5<sup>ème</sup> façade. Elle nécessite à ce titre une attention particulière quant à son traitement. Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance</p>  | <p><i>Assouplissement de la règle relative aux toitures terrasses, la pleine terre n'est pas imposée pour les occupations du sol limitées (extensions de</i></p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p>énergétique sont interdites. Ainsi, dans le cas de réalisation de toitures terrasses, cette solution devra répondre aux deux critères cumulatifs suivants : contribuer aux économies d'énergie et participer à la gestion des eaux pluviales. Les dispositifs applicables sont présentés dans le Titre 1 Article 6 « Glossaire » du présent règlement.</p> <p>Le revêtement de toiture devra ainsi présenter une épaisseur minimum de terre de 0.40m et être végétalisé.<br/> Cela ne s'applique pas aux annexes et extensions du bâtiment principal, à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 20m<sup>2</sup>.</p> <p>Les panneaux solaires devront être intégrés dans le volume de la toiture. Il est interdit de réaliser des écrans occultant sur le pourtour des toitures terrasses. <del>Il est également interdit d'apposer sur les toitures terrasses des installations techniques telles que les climatiseurs.</del></p> <p>Dans les zones UA<sub>g</sub> et UA<sub>e</sub>, ces dispositions relatives aux toitures terrasses ne s'appliquent pas.</p> <p>Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de façades.</p> <p><b>Façades / matériaux :</b><br/> Les matériaux destinés à être recouverts devront être effectivement recouverts (enduits).<br/> <del>Les finitions des enduits des façades et des murs seront réalisées de préférence grattées, finement frottées ou lissées.</del><br/> Les enduits des façades et des murs extérieurs seront obligatoirement réalisés dans une finition grattée fin, finement frottée, talochée lisse ou lissée.</p> <p>Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.</p> <p>Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, baies, vérandas, etc.) d'apparence PVC lisse sont interdites. Sont également interdites toutes les menuiseries extérieures de couleur blanche, noire ou grise anthracite, quel que soit le matériau utilisé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.</p> <p>[...]</p> <p><b>Eléments techniques :</b><br/> Les installations et éléments techniques extérieurs (climatiseurs, pompe à chaleur, ventilations, etc.), qu'ils soient en façade ou en toiture, devront obligatoirement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être dissimulés au regard des voies publiques et privées,</li> <li>• Faire l'objet d'un habillage architectural réalisé en cohérence avec le bâtiment sur lequel ils sont apposés,</li> <li>• Être éloignés d'au moins 10 mètres des ouvertures des bâtiments avoisinants.</li> </ul> <p><b>Clôtures et portails :</b><br/> Il n'est pas obligatoire de clore.<br/> Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, la clôture devra être la plus discrète possible <b>et</b></p> | <p>moins de 20m<sup>2</sup>, annexes, garages).</p> <p><i>Modification de certaines règles ( finition des enduits, habillage des éléments techniques extérieurs, clôtures) visant à favoriser une meilleure insertion des constructions dans l'environnement <b>(modifications identiques pour toutes les zones du PLU).</b></i></p> |
|---|--|

|                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
|                               | <p>respecter les principes définis dans l'OAP thématique « Clôtures ».</p> <p>[...]</p> <p>Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune par des dispositifs adaptés.</p>  |  |
| <p>Zone UI<br/>Article 11</p> | <p><b>Article UI.11 : Aspect extérieur</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Toiture :</b><br/>Les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel. Si la construction dispose d'une toiture terrasse, cette dernière doit être considérée et conçue comme une 5<sup>ème</sup> façade. Elle nécessite à ce titre une attention particulière quant à son traitement. Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique sont interdites. Ainsi, dans le cas de réalisation de toitures terrasses, cette solution devra répondre aux deux critères cumulatifs suivants : contribuer aux économies d'énergie et participer à la gestion des eaux pluviales.</p> <p><del>Les dispositifs applicables sont présentés dans le Titre 1 Article 6 "Glossaire" du présent règlement.</del></p> <p><del>Le revêtement de toiture devra ainsi présenter une épaisseur minimum de terre de 0.40m et être végétalisé.</del></p> <p>Par ailleurs, la toiture terrasse devra être végétalisée et/ou utilisée pour la production d'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque).</p> <p>Les panneaux solaires devront être intégrés dans le volume de la toiture. Il est interdit de réaliser des écrans occultants sur le pourtour des toitures terrasses. Il est également interdit d'apposer sur les toitures terrasses des installations techniques telles que les climatiseurs.</p> <p>[...]</p> | <p><i>Assouplissement de la règle relative aux toitures terrasses, la pleine terre n'est pas imposée.</i></p>  |
| <p>Zone A<br/>Article 11</p>  | <p><b>Article A.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><b>Toiture :</b><br/>S'agissant des éventuels logements de fonction, les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel. Si la construction du bâtiment du logement de fonction dispose d'une toiture terrasse, cette dernière doit être considérée et conçue comme une 5<sup>ème</sup> façade. Elle nécessite à ce titre une attention particulière quant à son traitement. Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique sont interdites. Ainsi, dans le cas de réalisation de toitures terrasses, cette solution devra répondre aux deux critères cumulatifs suivants : contribuer aux économies d'énergie et participer à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Les dispositifs applicables sont présentés dans le Titre 1 Article 6 "Glossaire" du présent règlement.</p> <p>Le revêtement de toiture devra ainsi présenter une épaisseur minimum de terre de 0.40m et être végétalisé.</p> <p><del>Cela ne s'applique pas pour les annexes et extensions du bâtiment principal à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 20m<sup>2</sup>, ainsi que pour les garages.</del></p>  | <p><i>Assouplissement de la règle relative aux toitures terrasses, pour des raisons techniques : la pleine terre n'est plus imposée pour les occupations du sol limitées (extensions de moins de 20m<sup>2</sup>, annexes, garages).</i></p> |
| <p>Toutes les zones</p>       | <p><b>Article 11 : Aspect extérieur</b></p>   |  |

|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
| <p>Article 11</p> | <p><b>Publicité et enseignes :</b><br/> <del>La publicité est interdite dans la limite de la réglementation en vigueur (loi de 1979).</del></p> <p><b>Publicités, enseignes et pré-enseignes :</b><br/> Toute installation devra respecter les prescriptions relatives aux publicités, enseignes et pré-enseignes, codifiées aux articles L581-1 et suivants ainsi qu'aux articles R581-1 et suivants du code de l'environnement. Ces règles visent les dispositifs en tant que support, et non le contenu des messages diffusés. Elles s'appliquent aux dispositifs extérieurs visibles d'une voie ouverte à la circulation publique.</p> | <p><i>Mise à jour des références législatives et réglementaires relatives à la publicité extérieure.</i></p> |
|-------------------|--|--|

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>Zones UA, UB, UH, AU<br/> + zone UI<br/> (partiellement)</p> <p>Article 12</p> | <p><b>Article 12 : Stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.</p> <p><b>Dans le cas d'opérations mixtes (ex : habitat / activités / commerces), la mutualisation des capacités de stationnement doit être recherchée.</b></p> <p>Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.<br/> Pour le logement locatif social, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.</p> <p><b>Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation (habitat collectif et intermédiaire), le nombre de places de stationnement à aménager est de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par logement dont la surface de plancher est &lt; à <del>25m<sup>2</sup></del> <b>50 m<sup>2</sup></b></li> <li>• 1,5 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre <del>25m<sup>2</sup> et 50m<sup>2</sup></del> <b>50 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup></b></li> <li>• 2 places maximum par logement dont la surface de plancher est &gt; à <del>50m<sup>2</sup></del> <b>80 m<sup>2</sup></b></li> </ul> <p>Sauf impossibilité technique dûment justifiée, <del>50%</del> <b>l'intégralité</b> du stationnement des habitations situées dans des immeubles collectifs devra être intégré dans <b>le volume de</b> la construction principale (parking semi-enterré ou enterré). Ces stationnements couverts ne doivent pas être clos (box ouverts).</p> <p><b>Conformément à l'article L 151-31 du code de l'urbanisme, cette obligation de nombre de places de stationnement est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.</b></p> <p>Les règles édictées ci-avant s'appliquent également aux aménagements de bâtiments existants conduisant à la création de logements supplémentaires.</p> <p><b>Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation (habitat individuel), le nombre de places de stationnement à aménager est de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par logement dont la surface de plancher est &lt; <b>50 m<sup>2</sup> ;</b></li> <li>• 2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre <del>25m<sup>2</sup> et 50m<sup>2</sup></del> <b>50 m<sup>2</sup> et 130 m<sup>2</sup> ;</b></li> </ul> | <p><i>Mieux encadrer les obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés et des vélos, afin de limiter la consommation d'espace dédiée à la voiture et de favoriser les déplacements à vélo, notamment en prévoyant des espaces de stationnement sécurisé et en nombre suffisant.</i></p> |
|---|---|---|

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au-delà de 130m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>A partir de 2 places de stationnement, une place doit être couverte.</p> <p>Dans <b>le cas d'aménagements de bâtiments existants</b> conduisant à la création de logements supplémentaires, le <b>nombre de places de stationnement à aménager est de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par logement dont la surface de plancher est &lt; à 25 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• 1,5 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 25m<sup>2</sup> et 50m<sup>2</sup> ;</li> <li>• 2 places maximum par logement dont la surface de plancher est &gt; à 50m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b><u>Stationnement deux roues :</u></b><br/> <del>Des stationnements pour les deux roues (vélos, motos...)</del> devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics, à usage d'habitation dans les opérations de logements collectifs (à partir de 10 logements).</p> <p><b>Stationnement des vélos :</b><br/> La réalisation d'espaces pour le stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les différentes destinations suivantes : habitat collectif et intermédiaire, bâtiment à usage commercial, tertiaire, industriel, ou accueillant un service public.</p> <p>Pour l'habitat collectif, doivent être aménagées à minima 2 places de stationnement vélo couvertes et sécurisées (soit 3 m<sup>2</sup> minimum) par logement. Chaque local vélo devra être équipé d'une prise permettant la recharge des vélos électriques.</p> <p>Pour tout bâtiment à usage d'activité, il sera exigé 1 place de vélo pour 5 places de voitures ou une superficie minimale de stationnement vélos représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.</p> |   |
| <p>Zone A<br/>Article 12</p>  | <p><b>Article 12 : Stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.</p> <p>Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et s'intégrer harmonieusement à la construction.</p>  | <p><i>Ajout d'une prescription présente dans toutes les zones du PLU et absente du règlement de la zone agricole.</i></p>   |
| <p>Zones UA, UB, UH,<br/>AU<br/>+ zone UI<br/>(partiellement)<br/><br/>Article 13</p> | <p><b>Article 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs</b></p> <p>Un minimum de 20% du tènement (terrain d'assiette de l'opération) devra être préservé ou traité en espace vert de pleine terre.</p> <p>Seront plantés, à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les tènements inférieurs à 2000 m<sup>2</sup> : un arbre tous les 170 m<sup>2</sup> de surface de terrain ;</li> <li>▪ Pour les tènements supérieurs à 2000 m<sup>2</sup> : un arbre tous les 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain.</li> </ul>  | <p><i>Dans un contexte de perte de biodiversité, de réchauffement climatique rendant indispensable le maintien ou la création d'îlots de fraîcheur, mais aussi en raison d'enjeux paysagers et sociaux, il s'agit de renforcer la</i></p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.</p> <p>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 est disponible en mairie.</p> <p><i>NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.</i></p> <p>Tout arbre abattu devra être remplacé par un nouvel arbre de haute tige et choisi parmi les essences locales (cf. brochure d'information sur les plantations éditée par le Conseil Général de l'Isère, disponible en mairie).</p> <p>Il est rappelé que le plan des aménagements extérieurs et des plantations doit être annexé à toute demande d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>Le permis de construire ou d'aménager sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement.</p> <p><b>Récupération des eaux pluviales</b></p> <p>Pour tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement et de travaux sur une construction existante, et en fonction du projet, du contexte et de l'environnement, il pourra être exigé l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie, a minima pour des usages extérieurs (arrosage...) et d'un volume minimum à définir au cas par cas.</p> <p><b>Traitement des espaces de stationnement</b></p> <p>Les places de parking doivent être intégrées au traitement paysager des espaces libres attenants.</p> <p>Pour l'aménagement des espaces de stationnement des opérations groupées ou des activités et équipements nécessitant des parkings importants, l'aménageur ou le constructeur devra planter à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement créées afin de favoriser des zones d'ombre limitant les îlots de chaleur thermiques. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisés d'au moins 2 mètres de larges ou dans des fosses de plantation.</p> <p><del>Tout arbre abattu devra être remplacé par un nouvel arbre de haute tige et choisi parmi les essences locales (cf. brochure d'information sur les plantations éditée par le Conseil Général de l'Isère, disponible en mairie).</del></p> <p>Le traitement des espaces de stationnement devra permettre de limiter au mieux les effets d'îlots de chaleur thermique : les revêtements utilisés devront rester dans un ton clair (autre que de couleur noire ou gris foncé).</p> <p>Par ailleurs, seront privilégiés des revêtements qui permettent l'infiltration au moins partielle des eaux de ruissellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit perméables : parkings végétalisés avec utilisation de gravier-gazon, dalles fines alvéolées ou engazonnées, pavés drainants, à joints engazonnés, etc. ;</li> </ul> | <p><i>préservation de la végétation existante et le végétal dans tous les projets, à travers l'instauration d'un % minimum de pleine terre à respecter et de plantations d'arbres de haute tige par unité de surface.</i></p> <p><i>Dans un contexte de réchauffement climatique, de renforcement des périodes de sécheresse et de raréfaction de la ressource en eau, il s'agit d'encourager fortement voire d'imposer la récupération des eaux pluviales dans tous les projets où celle-ci est pertinente, à minima pour des usages extérieurs.</i></p> |
|--|--|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit semi-perméables : parkings non végétalisés avec utilisation de graviers, d'enrobés poreux, etc.</li> </ul> <p><b><u>Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC)</u></b></p> <p>Les différentes zones du PLU comportent des Espaces Boisés Classés (EBC), reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.</p> <p><b><u>Dispositions particulières relatives à l'article L.151-19</u></b></p> <p>Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de <b>cet article</b>. <del>l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</del></p> <p>Les coupes et abattages ne pourront être autorisés que dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;</li> <li>▪ Pour renouveler les plantations et boisements concernés (notamment dans le cas des pratiques culturelles).</li> </ul> <p>Dans ces deux cas, le pétitionnaire devra reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale. De plus, le projet devra présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation des plantations pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et économiques du projet.</p> |  |
| <p>Zone UI<br/>Article 13</p>          | <p><b>Article 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs</b></p> <p>[...]</p> <p>Le plan des aménagements extérieurs et des plantations doit être annexé à toute demande d'autorisation d'occupation des sols.</p> <p>Le permis de construire ou d'aménager sera subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement.</p> <p>Dans la zone UI, le constructeur ou l'aménageur devra planter en prairies naturelles, arbres d'ornement, arbustes les surfaces non bâties, non aménagées en circulation, espace de stationnement et aire de service, à concurrence d'une <b>superficie minimum de 20% (de pleine terre) 15% de la surface totale du tènement de l'opération</b>. Les noues paysagères créées pour gérer les eaux pluviales seront comprises dans la part d'espaces verts à aménager sur la parcelle.</p>   | <p><i>Renforcer également le % minimum de pleine terre à respecter dans les zones d'activité économique.</i></p>   |
| <p>Zone A<br/>Création d'un STECAL</p> | <p><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>La zone A correspond à <b>l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles</b>. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.</p> <p>Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.</p>  | <p><i>Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions ont été définies en cohérence avec la vocation de la zone At qui correspond à l'accueil d'une activité agritouristique</i></p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>[...]</p> <p>Le PLU distingue également <b>deux</b> <del>un</del> <b>secteurs</b> de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Un secteur Ai</b> correspondant à une activité artisanale isolée dans l'espace agricole ;</li> <li>▪ <b>Un secteur At</b> correspondant au développement d'une activité agritouristique.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2, notamment le stationnement des caravanes, le changement de destination des constructions existantes, l'extension de construction à usage d'habitation existante non considérée comme un logement de fonction d'une exploitation agricole.</p> <hr/> <p><b>Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur At, seules sont autorisées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exercice d'activités agritouristiques liées à une exploitation agricole présente dans un rayon de moins de 100 mètres ;</li> <li>▪ Les aires de stationnement sous réserve d'être liées à l'exercice de l'activité agritouristique autorisée ;</li> <li>▪ Les clôtures sous réserve d'être légères de type agricole (cf. OAP « clôtures »), de permettre la libre circulation de la faune et d'être doublée d'une haie vive plantée d'essences variées et locales.</li> </ul> | <p>à vocation principale d'hébergement.</p> <p><i>L'encadrement des articles A.1 et A.2 permet d'assurer que le site est circonscrit à l'activité touristique envisagée et ne pourra pas évoluer vers d'autres usages tels que le résidentiel ou d'autres types d'activités.</i></p>   |
|  | <p><b>Article A.4 : Desserte par les réseaux</b></p> <p><b><u>Eau potable :</u></b><br/> Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.<br/> A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Ainsi, le propriétaire doit prouver le débit et la potabilité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.</p> <p><b><u>Assainissement</u></b></p> <p><b><i>Eaux usées domestiques :</i></b></p>   | <p><i>Ces dispositions qui s'appliquent à l'ensemble de la zone agricole sont justifiées par des motifs de santé publique et dans l'objectif de limiter l'impact des eaux usées sur l'environnement.</i></p> <p><i>Le site faisant l'objet du STECAL n'est pas desservi par le réseau d'eaux usées. Un assainissement autonome est prévu</i></p> |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.</p> <p>Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.</p> <p>En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.</p> <p>En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.</p> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <p>Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.</p> <p>Sauf impossibilité technique (ex : géologie du terrain défavorable), les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.</p> <p>Pour les autres cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...</li> <li>▪ En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires. Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur. Les revêtements ne permettant pas à la faune de circuler seront interdits.</li> </ul> <p><b>Ruisseaux et chantournes :</b></p> | <p><i>dans le cadre du projet agritouristique.</i></p> <p><i>Pour la gestion des eaux pluviales, l'objectif en zone agricole est de privilégier une gestion alternative, à la parcelle, pour ne pas surcharger le réseau d'eau pluviale.</i></p> <p><i>Dans la zone At, les eaux pluviales s'infiltreront dans le sol (terrains non imperméabilisés) et le surplus s'écoule dans le réseau d'eaux pluviales existant.</i></p> |
|--|---|---|

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>Tout nouveau rejet d'eaux pluviales dans le réseau syndical de l'Isère est interdit sans étude hydrogéologique préalable menée de concert entre les services techniques de l'Association syndicale de l'Isère et les bureaux d'études spécialisés travaillant pour l'aménageur.</p> <p>Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.</p> <p>[...]</p>  |   |
|  | <p><b>Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b><u>Dispositions particulières pour le secteur At :</u></b><br/>Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres.</p>   |   |
|  | <p><b>Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b><u>Dispositions particulières pour le secteur At :</u></b><br/>Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 2 mètres des limites séparatives.</p>  |   |
|  | <p><b>Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Les constructions (logement, bâtiments d'exploitation, annexes) devront être regroupées, dans le respect des préconisations sanitaires. Pour ce faire, le logement lié à l'exploitation agricole sera implanté dans un rayon de 30 mètres par rapport aux bâtiments agricoles.</p> <p>Dans le secteur At, les installations agritouristiques autorisées devront être implantés dans un rayon de moins de 100 mètres de l'exploitation agricole.</p> <p>Toutefois, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.</p> | <p><i>Ces dispositions qui s'appliquent à l'ensemble de la zone agricole visent à assurer sur une même propriété le regroupement des constructions dans un souci d'optimisation foncière.</i></p>   |
|  | <p><b>Article A.9 : Emprise au sol</b></p> <p><b><u>Dispositions particulières pour le secteur At :</u></b><br/>L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>L'emprise au sol maximale est fixée à 25 % de la surface totale du secteur At.</p> <p>De plus, l'emprise au sol de chaque construction ou installation légère autorisée sera limité à 80 m<sup>2</sup> maximum, afin de favoriser leur insertion dans l'environnement végétal existant.</p>  | <p><i>Avec un coefficient d'emprise au sol de 25 % - le secteur At ayant une surface de 1 200 m<sup>2</sup> - l'emprise au sol maximale des constructions accordée est de 300 m<sup>2</sup>. Au regard du projet envisagé aujourd'hui, soit deux structures en bois de 80 m<sup>2</sup> environ</i></p> |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | <i>chacune (terrasses avec dômes), cela permet d'envisager à terme des installations légères complémentaires au sein du STECAL, au vu de l'évolution du projet agritouristique.</i>  |
|  | <p><b>Article A.10 : Hauteur maximale des constructions</b></p> <p><b><u>Dispositions particulières pour le secteur At :</u></b><br/> La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres.</p>   | <i>Cette hauteur de 5 mètres correspond à la hauteur maximale autorisée en zone A pour les annexes de l'habitation, la hauteur max des bâtiments agricoles étant de 13m, celle des bâtiments d'habitation et de vente de produits agricoles, de 9 mètres au faîtage.</i>           |
|  | <p><b>Article A.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><b>Pour les clôtures en secteur At, elles devront être constituées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'une haie végétale d'essences locales variées ;</li> <li>- soit d'éléments légers de type agricole (cf. OAP « clôtures »), permettant la libre circulation de la faune et doublée d'une haie vive composée d'essences locales variées.</li> </ul> <p><b>NB : une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.</b></p>  | <i>Ces dispositions visent, par un traitement végétal des abords, à assurer au mieux l'insertion paysagère des constructions autorisées dans un environnement agricole.</i>  |
|  | <p><b>Article A.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs</b></p> <p>Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés,...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.</p> <p>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 est disponible en mairie. NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.</p> | <i>Ces dispositions visent à garantir qu'au moins 50 % de la surface de la zone At soit préservés en espace vert de pleine terre permettant ainsi une meilleure insertion dans l'environnement agricole des constructions autorisées dans la zone. De plus, elles garantissent</i> |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p><b><u>Dispositions particulières au secteur At</u></b></p> <p>En plus des dispositions réglementaires ci-dessus, les espaces laissés libres de toute construction (voies d'accès aux constructions et espaces dédiés au stationnement exclus) devront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- représenter a minima 50 % de la surface de la zone ;</li><li>- être maintenus dans leur état actuel d'espaces verts de pleine terre.</li></ul> | <p><i>l'infiltration des eaux pluviales.</i></p> |
|--|---|--|

### III. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES MODIFIEE

#### Emplacements réservés pour création de voies et cheminements piétons

| Numéro | Objet   | Bénéficiaire |
|--------|---|--------------|
| 1      | Création de voirie nouvelle dans la zone économique du Bresson : voirie secondaire                                    | Commune      |
| 4      | Création de voirie nouvelle permettant de desservir la zone économique intercommunale                                 | CCG          |
| 5      | Aménagement d'un carrefour entre la voie de desserte de la ZAC du Bresson et la RD 29                                 | CCG          |
| 6      | Aménagement d'un cheminement piéton paysager dans la plaine   | Commune      |
| 7      | Aménagement d'un cheminement piéton le long de la RD 1090   | Commune      |
| 9      | Aménagement d'un cheminement piéton permettant de relier la rue du Magasin à la rue de la Priola                      | Commune      |
| 10     | Aménagement d'un cheminement piéton permettant de relier le chemin de la Bayette au collège                           | Commune      |
| 11     | Aménagement d'un cheminement piéton permettant de relier la rue de la Bayette à la RD 29                              | Commune      |
| 12     | Aménagement d'un cheminement piéton le long de la RD 1090   | Commune      |
| 18     | Elargissement du haut du chemin de la Grande Terre  | Commune      |
| 19     | Elargissement du chemin du Bresson entre la rue de Prépontin et le chemin de la Grande Terre                          | Commune      |
| 20     | Aménagement d'un cheminement piéton dans la zone économique du Bresson  | Commune      |
| 22     | Aménagement d'un cheminement piéton permettant de relier la voie de l'Ancien Tram au chemin du Mollard                | Commune      |
| 26     | Aménagement d'un cheminement piéton (passage à talons) permettant de relier la rue de la Charrière au parking Plaussu | Commune      |
| 27     | Aménagement d'un cheminement piéton permettant de la coulée verte à l'avenue Fernand Gras                             | Commune      |
| 30     | Aménagement d'un cheminement piéton reliant le chemin du Mollard à la route de St hilaire                             | Commune      |

#### Emplacements réservés pour création d'équipements publics et installations d'intérêt général

| Numéro | Objet   | Bénéficiaire |
|--------|---|--------------|
| 2      | Réserve foncière pour l'extension de la zone verte pour l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs   | Commune      |
| 3      | Réserve foncière pour l'extension de la zone verte pour l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs   | Commune      |
| 14     | Acquisition du périmètre immédiat du captage des Roumes   | CCLG         |
| 15     | Réserve foncière pour l'implantation de la gendarmerie  | Commune      |
| 16     | Acquisition du périmètre immédiat du captage du Vivier  | CCLG         |
| 17     | Réserve foncière pour équipements d'enseignement  | Commune      |
| 21     | Réserve foncière pour l'implantation d'hébergement mixte, de logements innovants à destination de personnes âgées et d'un équipement de restauration collective | Commune      |
| 23     | Acquisition du périmètre immédiat du captage de la Condamine  | CCLG         |
| 24     | Acquisition du périmètre immédiat du captage de Montabon  | CCLG         |
| 25     | Acquisition du périmètre immédiat du captage de Gagnoux   | CCLG         |

**Emplacements réservés pour création de logements sociaux**

| <b>Numéro</b> | <b>Objet</b>                                 | <b>Bénéficiaire</b> |
|---------------|--|---------------------|
| 28            | Construction de 8 logements locatifs sociaux | Commune             |
| 29            | Construction de 4 logements locatifs sociaux | Commune             |

## IV. BILAN DES SURFACES

Le bilan des surfaces évolue peu entre le PLU en vigueur et la modification n°8, notamment pour les zones naturelles et agricoles.

En effet, le passage d'une parcelle de la zone UA en UAa, l'évolution du zonage d'une partie de la zone Nf en A, et la création d'un STECAL en zone agricole modifient très légèrement les surfaces :

- 1,08 ha de zone naturelle bascule vers la zone agricole,
- 0,24 ha de la zone UA passe en secteur indicé UAa,
- 0,12 ha de la zone A devient un STECAL indicé At.

| Zonage  | PLU en vigueur<br>modification<br>n°7 (en ha) | PLU après<br>modification<br>n°8 (en ha) |
|---|---|--|
| UA  | 23,22   | 22,98                                    |
| Secteur UAa                                     | 20,58   | 20,82                                    |
| Secteur UAg                                     | 0,94  | 0,94                                     |
| Secteur UAe                                     | 0,90  | 0,90                                     |
| UB  | 38,20   | 38,20                                    |
| UH  | 39,90   | 39,90                                    |
| UI  | 32,22   | 32,22                                    |
| <b>Total zones urbaines</b>                     | <b>155,95</b>                                 | <b>155,95</b>                            |
| AU  | 21,55   | 21,55                                    |
| AU indicées                                     | 1,40  | 1,40                                     |
| <b>Total zones à urbaniser</b>                  | <b>22,95</b>                                  | <b>22,95</b>                             |
| <b>Total zones urbaines + zones à urbaniser</b> | <b>178,90</b>                                 | <b>178,90</b>                            |
| Zone agricole                                   | 409,45  | 410,41                                   |
| Secteur Ai                                      | 0,65  | 0,65                                     |
| <b>Secteur At</b>                               |   | <b>0,12</b>                              |
| Zones naturelles                                | 585   | 583,92                                   |
| <b>Total zones agricoles + zones naturelles</b> | <b>994,93</b>                                 | <b>994,93</b>                            |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>1 174</b>                                  | <b>1 174</b>                             |

### Après modification n°8

| Zonage            | Superficie | Répartition des espaces |
|-------------------|------------|-------------------------|
| Zones urbaines    | 155,95 ha  | 13%                     |
| Zones à urbaniser | 22,95 ha   | 2%                      |
| Zones agricoles   | 411,18 ha  | 35%                     |
| Zones naturelles  | 584 ha     | 50%                     |

## V. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Le projet de modification a été retenu car ce dernier n'a pas d'impact notable sur l'environnement :

- Il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Il ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et l'évolution n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par ailleurs, les différentes évolutions apportées aux dispositions réglementaires n'ont pas d'impact notable sur l'environnement.

⇒ ***Cf. en annexe l'auto-évaluation réalisée pour la saisine de l'Autorité Environnementale / DREAL dans le cadre de la procédure de cas par cas relative à l'évaluation environnementale.***

## VI. ANNEXE

---

**AUTO-EVALUATION ENVIRONNEMENTALE REALISEE POUR LA SAISINE  
DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE / DREAL DANS LE CADRE DE LA  
PROCEDURE DE CAS PAR CAS RELATIVE A L'EVALUATION  
ENVIRONNEMENTALE.**