

Plan Local d'Urbanisme



Gilly sur Isère
Département de la Savoie

Modification n° I du PLU



I. NOTICE

Projet au 7 mai 2020 *transmis aux Personnes Publiques Associées*
et mis à l'enquête publique



Le présent document a pour objet de :

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de Gilly sur Isère et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification n°1 (article R151.5 du Code de l'Urbanisme),
- Constituer une note de présentation dans le cadre de l'enquête publique (article R123.8 du Code de l'Environnement).

Maître d'ouvrage

Monsieur le Maire, Commune de Gilly sur Isère

1 Place de la Mairie

73200 Gilly-sur-Isère

04 79 32 04 07

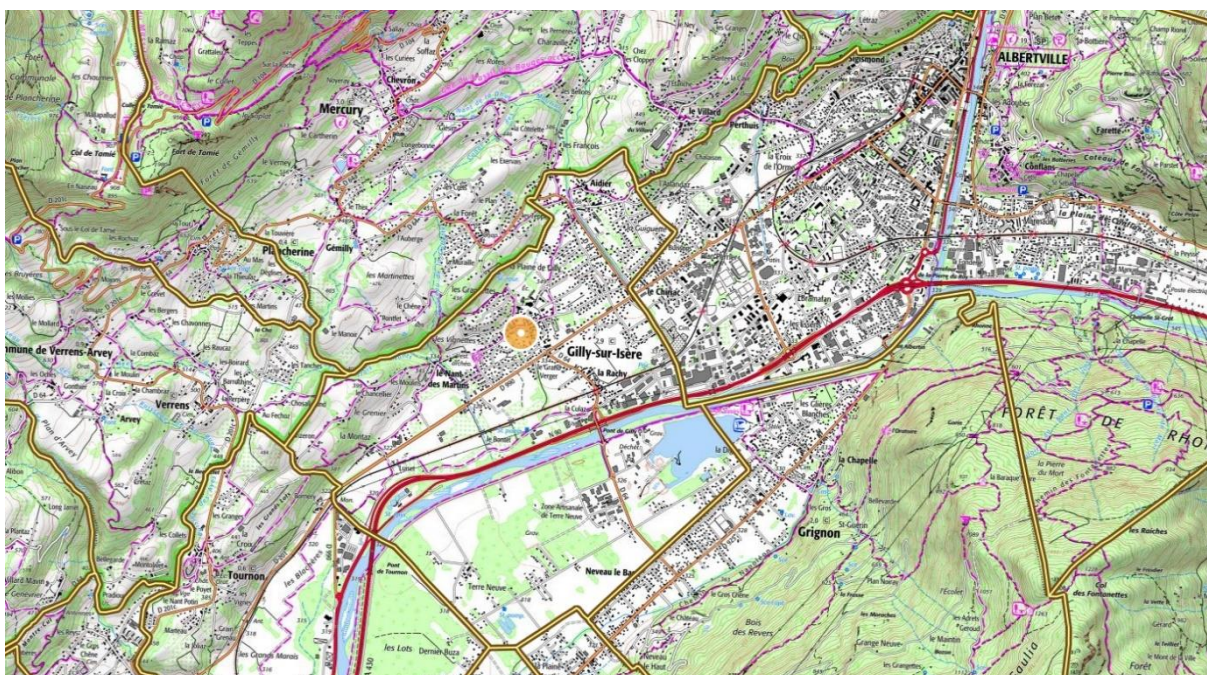
SOMMAIRE

1. NOTE DE PRESENTATION	4
1.1. OBJET DE LA MODIFICATION	4
1.2. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE	5
a. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD	6
b. Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la modification	7
c. Impacts de la Modification n°1 du PLU sur l'environnement	7
d. Evaluation environnementale.....	7
2. EXPOSE DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS	9
2.1. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU – OAP A	9
a. Le projet	9
b. Modifications opérées.....	12
2.2. AJUSTEMENTS MINEURS DU REGLEMENT.....	32
a. Les annexes dans la zone Ud.....	32
b. Tolérance pour l'isolation par l'extérieur	33
c. Clarification de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6).....	34
d. Clarification de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7)	36
e. Réglementation de l'aspect des constructions (article I I)	36
f. Pentes de toiture	37
g. Clôtures	37
h. Clarification de la règle des stationnements	38
i. Règle sur les communications électroniques	39
j. Règle sur les communications électroniques	40
k. Glossaire	40
2.3. ZONES UE	42
2.4. ZONES AGRICOLES CONSTRUCTIBLES ET ZONES AGRICOLES PROTEGEES	44
2.5. PAPAG DU CHEF-LIEU	46
2.6. PROTECTION DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES	51
2.7. EMPLACEMENT RESERVE DE L'ATRIUM	55
2. BILAN DES MODIFICATIONS DU PLU	56
2.1. BILAN DES PIECES DU PLU MODIFIEES	56
2.2. EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES DU PLU	58
3. ANNEXES	59

I. Note de présentation

1.1. Objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gilly sur Isère a été approuvé par délibération du 26 septembre 2017.



Localisation de Gilly-sur-Isère

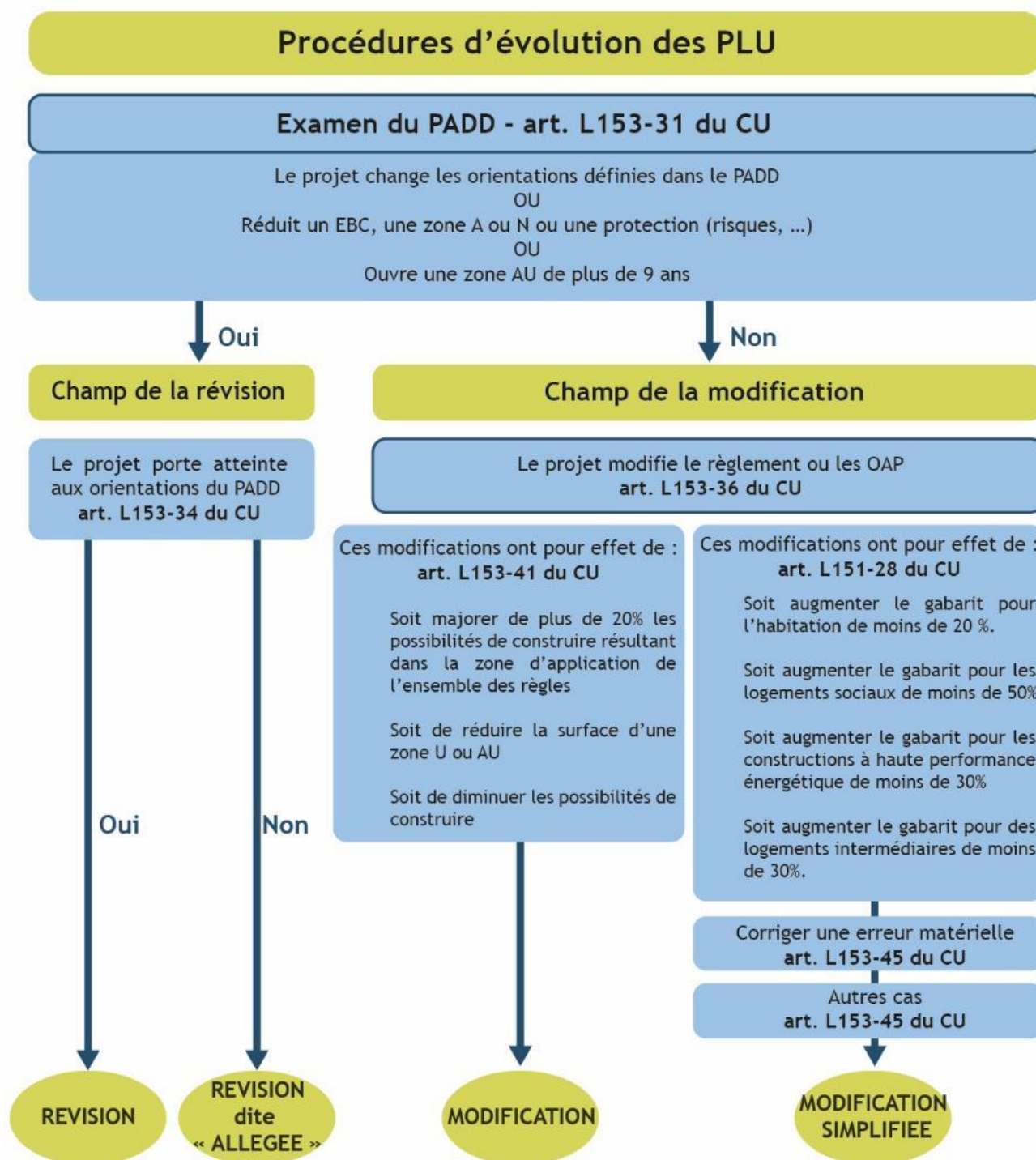
La commune souhaite procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour faire évoluer son document d'urbanisme sur les points suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du cœur de village, impliquant des évolutions du règlement écrit et graphique, ainsi que l'OAP A ;
- L'évolution du règlement écrit concernant notamment la destination des zones, les règles de hauteur, de stationnement...
- L'évolution du règlement graphique concernant notamment de définition de zones A non constructibles,
- La retranscription dans le PLU de l'étude réalisée par le CAUE sur le périmètre d'attente de projet d'aménagement global mis en place au chef-lieu,
- La suppression d'un emplacement réservé.

1.2. Justification de la procédure

Les ajustements nécessaires conduisent à des modifications du zonage, du règlement et des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le schéma ci-après, synthétise les différentes procédures de Révision ou de Modification des PLU, pouvant être prescrites, en fonction de la nature et des évolutions souhaitées par la commune.



a. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD

Les modifications et les évolutions du PLU qui doivent être opérées ne doivent avoir aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 septembre 2017, les grands objectifs suivants avaient été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

I.1 En matière d'aménagement et d'urbanisme

- ⇒ Stopper le développement de la ville vers l'ouest en favorisant le développement au sein de l'enveloppe urbaine actuelle
- ⇒ Conforter le développement autour du « cœur de village » (chef-lieu, quartier de la Bévière et RD 990)
- ⇒ Promouvoir la qualité urbaine, sur le principe du « faire village »
- ⇒ Promouvoir un urbanisme durable qui préserve les ressources du territoire

I.2 En matière d'équipements

- ⇒ Anticiper les besoins d'une population qui se développe

I.3 En matière de paysage

- ⇒ Préserver les éléments du paysage rural historique
- ⇒ Améliorer la qualité des espaces publics dans les zones d'activités et à leurs abords

I.4 En matière de protection des espaces agricoles et forestiers

- ⇒ Pérenniser l'activité agricole et notamment les vergers de la plaine

I.5 En matière de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques

- ⇒ Préserver les milieux aquatiques et forestiers « reliques »
- ⇒ Maintenir des corridors écologiques fonctionnels

La modification du PLU va permettre la concrétisation du projet « cœur de village » évoqué dans le PADD, elle rentre donc tout naturellement dans le processus de mise en œuvre des objectifs du PADD.

Les autres modifications sont des ajustements nécessaires pour faciliter son application, mais ne remettent nullement en cause les orientations susvisées

b. Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la modification

En application de l'article L153.31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du PLU n'est pas requise :

- L'économie générale du PADD n'est pas remise en cause,
- Les modifications engagées ne conduisent pas à la réduction des zones A ou N,
- Les modifications de zonage ne concernent pas la réduction d'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.
- Il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9 ans.

En application des articles L153.41 et L153.45 du Code de l'urbanisme (ci-après) la procédure de Modification doit être engagée car l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU – OAP A du cœur de village et la possibilité donnée aux zones d'activité de réaliser des constructions à vocation économique conduit à majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application des règles des zones concernées.

Article L153.41 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131.9 du présent code. ».

Article L153.45 du Code de l'urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153.41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151.28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. ».

c. Impacts de la Modification n° 1 du PLU sur l'environnement

La Modification n°1 du PLU ne remet pas en cause en l'analyse des impacts du PLU produite dans le rapport de présentation du PLU initial approuvé le 26 septembre 2017. En effet, les évolutions du PLU ne remettent pas en cause la protection de l'environnement, au contraire, presque la totalité des zones agricoles du PLU sont maintenant classées en zones agricoles protégées pour les protéger de toute constructibilité.

d. Evaluation environnementale

A la suite de l'annulation par le Conseil d'Etat des articles R104.I à R104.II du Code de l'Urbanisme, l'article R122.17 du Code de l'Environnement s'applique et une demande au cas par cas est soumise à l'Autorité Environnementale pour rendre une décision soumettant ou non la Modification n°1 du PLU de Gilly sur Isère à Evaluation Environnementale.

Sa décision est portée en annexe du présent dossier de Modification.

Sont exposés ci-après les évolutions apportées au PLU. Pour une transparence totale, sont clairement explicités les éléments supprimés et ceux qui ont été ajoutés selon le graphisme suivant :

~~Texte~~ > Éléments supprimés

Texte > Éléments ajoutés

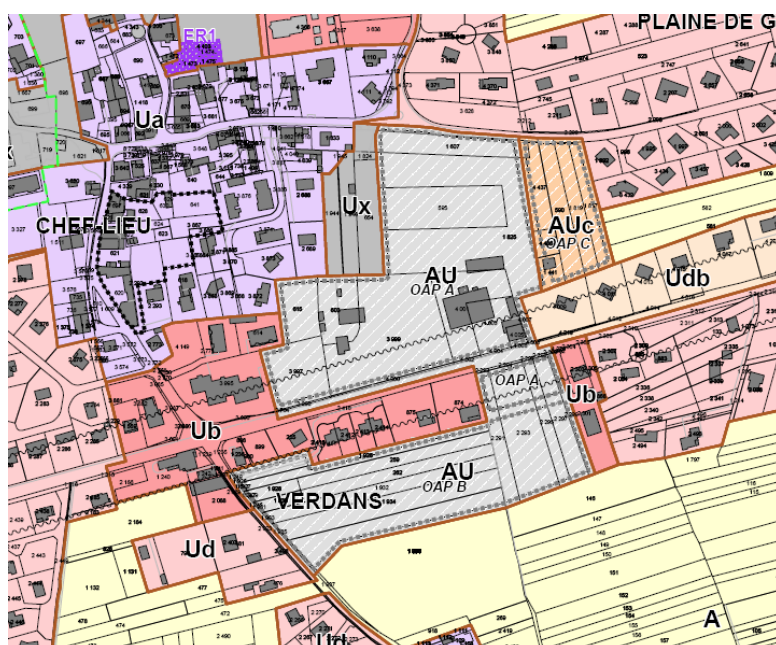
2. Exposé des motifs et des modifications

2.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone AU - OAP A

a. Le projet

Le PADD du PLU en vigueur affiche l'objectif de « conforter le développement autour du 'cœur de village' (chef-lieu, quartier de la Bévière et RD 990) » et de lancer « une opération structurante sur les terrains disponibles entre le quartier de la Bévière et la RD990 ».

Cet objectif a été traduit dans le PLU par le classement en zone AU et la mise au point d'une OAP fixant le cadre de l'aménagement de ce secteur.



Extrait du PLU en vigueur

Les terrains sont occupés par les anciens garages poids-lourds et des fonciers limitrophes non bâtis ou possédant un grand potentiel de densification.

Il s'agit d'un grand tènement en taillis dans sa partie nord et qui est partiellement occupé par des bâtiments d'activité en bordure de la RD 990. Il est bordé au nord par le chemin des Pierres qui recueille un trafic automobile conséquent. Il longe le cimetière au nord-est.

Le site est relation directe avec le centre du chef-lieu par la Rue de la Mairie au Nord du tènement.

Compte-tenu de sa situation intermédiaire entre le centre du Chef-lieu, le nouveau quartier de la Bévière, les secteurs d'habitat résidentiel de la plaine de Gilly et l'axe principal que représente la RD 990, le secteur des anciens garages poids-lourds constitue un secteur clé de renouvellement urbain de la ville pour les années à venir.

Les objectifs poursuivis affirmés dans l'OAP prévue dans le PLU actuellement en vigueur sont de :

- Aménager une opération structurante sur les terrains disponibles entre le quartier de la Bévière et la RD990 ;
- Réaliser un développement progressif, à l'échelle de la commune, accompagné de la réalisation des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins induits par la croissance de la population ;
- Mailler ce secteur avec les tissus voisins existants : pôle d'équipements Atrium école, quartiers d'habitat de la Bévière, pôle commerciale autour du carrefour des Tamaris ;
- Développer un habitat diversifié et mixte et accueillir des activités commerciales de proximité et de services en bordure de la route de Chambéry ;
- Aménager des espaces publics de qualité (place, allée, parc, parkings...) notamment en liaison avec le Chef-lieu et le long de la RD 990 ;
- Lutter contre l'effet coupure de la RD 990 et amorcer le développement vers le sud vers Verdans et La Rachy ;
- Pacifier la circulation dans les secteurs d'habitat ; sécuriser la circulation des piétons, des cycles et des différents véhicules ;
- Améliorer la continuité des itinéraires piétons et cycles, dans une double optique de loisirs et de déplacements utilitaires.

Suite à l'approbation du PLU en 2017, la Commune a commandité une étude pré-opérationnelle sur ce secteur afin d'amorcer la requalification globale du secteur. Les objectifs de cette étude, finalisée fin 2018 étaient :

- D'étudier la faisabilité de l'OAP A figurant dans le PLU ;
- De définir les caractéristiques des aménagements et la programmation urbaine en se basant sur les potentialités du site, la situation foncière et le marché immobilier local ;
- D'arrêter le principe d'aménagement du site et les modalités de sa réalisation ;

Ci-après, le schéma de composition retenu :



Le schéma de composition retenu diffère du schéma de l'OAP A sur les points suivants :

- Connexion de la voie nouvelle sur le giratoire existant
- Création d'un espace paysager le long du cimetière
- Abandon de la contrallée au profit de la requalification de la RD
- Elargissement du périmètre avec intégration des terrains Tournier au sud (classement en Ub de ces terrains maintenu).

Le Conseil Municipal a délibéré le 21 mai 2019 pour délimiter un périmètre global de PUP pour définir les modalités de participations financières pour la réalisation des équipements publics. Ce dispositif permet de faire supporter la prise en charge financière de toute ou partie ces équipements publics à des personnes privées pour amorcer la mise en œuvre opérationnelle de ce projet.

Il s'agit donc maintenant de modifier le PLU pour permettra la réalisation du projet retenu par la collectivité et prévu dans le périmètre global de PUP.

b. Modifications opérées

Les impératifs de la municipalité sont les suivants :

- Que l'organisation urbaine dessinée dans l'étude de faisabilité soit respectée,
- Que les hauteurs soient dégressives en fonction des formes urbaines déterminées dans l'étude,
- Que le secteur puisse s'urbaniser par tranche

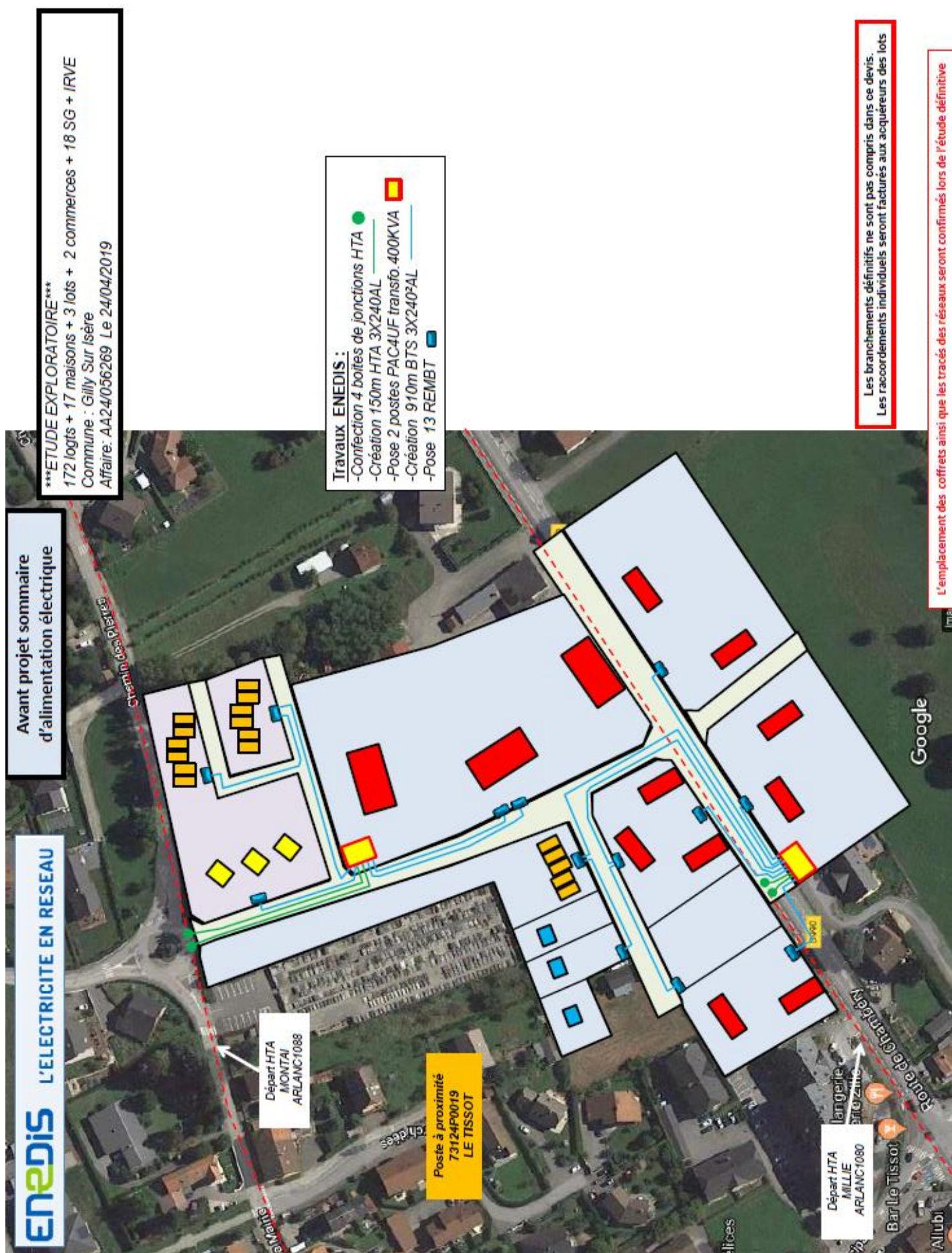
L'intégration de cette étude dans le PLU et l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU – OAP A nécessite :

- > Le reclassement de la zone AU stricte en AU souple,
- > La création d'un emplacement réservé,
- > La création du règlement de la zone AUb,
- > La modification de l'OAP A

Conformément à l'article L153.38 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de l'OAP A a fait l'objet d'une délibération motivée en date du 12 novembre 2019 (*avoir annexe n°2 de la présente notice*).

Le reclassement de la zone AU en zones AUb et AUc est possible car le secteur peut maintenant être considéré comme suffisamment équipé. Le renforcement électrique du secteur est en cours. un transformateur est prévu au Sud de la RD sur le terrain où a été délivré « Aquipierre ». Le transformateur sera réalisé dès que le projet « Aquipierre » commencera les travaux. Il a été budgétisé. Des travaux ont également été faits en partie Nord dans le cadre de la ZAC du Centre.

Voir étude ENEDIS ci-après...



Dimensionnement d'un réseau BT souterrain neuf alimentant un lotissement

version 4 - Avril 2013
version 6/90 - 1 Septembre 2011

N° Aff. :	AA24/056269
Etude :	172 logts +17 maisons+3 lots+commerces+IRVE
Nb Lots :	

Puissance de raccordement : **834,2 kVA**

Clients domestiques			
Type de lots	Puiss. par lot (kVA)	Nb de lots	Puiss. (kVA)
Lot < 1000 m²	12	17	204
Lot >= 1000 m²	18	3	54
Lot spécifique			0

Immeuble résidentiel sans chauffage électrique			
Type d'appartements	Puiss. par appart (kVA)	Nb d'apparts	Puiss. (kVA)
<=2 pièces ou <=35 m²	6		0
<=5 pièces ou <=100 m²	9	172	1548
>=6 pièces ou >=100 m²	12		0

Clients non domestiques			
Type de client	Puiss. par client (kVA)	Nbre clients	Puiss. (kVA)
Commerces	36	2	72
SG	18	12	216
			0
			0

Immeuble résidentiel avec chauffage électrique			
Puiss. en appareil de chauffage par appart (kVA)	Nb d'apparts	Puiss. chauffage (kVA)	
		0	
		0	
		0	

Infrastructures de recharge de véhicules électriques				
Type de bâtiment	Réservation de puissance	Nombre total de places	Avec ENR	Puiss. (kVA)
Bâtiment d'habitation collective	20,0%	150	Non	94,72
Bâtiment Industriel ou tertiaire	10,0%	22,0	Non	0
Bâtiment accueillant un service public	10,0%	22,0	Non	0
Ensemble commercial ou cinéma	5,0%	22,0	Non	0

Puissance à prendre pour dimensionner le transfo HTA/BT : **672 kW**

Attention : le besoin de création d'un poste HTA/BT doit être justifié par une étude électrique

Réseau intérieur du lotissement

		Départ 1	Départ 2	Départ 3	Départ 4	Départ 5	Départ 6	Départ 7	Départ 8	TOTAL
Longueur électrique (m)	240° Alu	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	150° Alu	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	95° Alu	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nb clients domes- tiques	Apparts sans chauff. élec	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Apparts avec chauff. élec	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nb de clients non domestiques	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nb de clients cosos total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Puissance max du départ (kVA)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Chute de tension max du départ		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Intensité max du départ (A)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Afin de mettre en œuvre l'aménagement du secteur de l'OAP-A dans le respect de l'étude pré-opérationnelle présentée ci-avant il est indispensable de prévoir une opération d'aménagement

d'ensemble sur le périmètre de l'OAP. Pour des questions de réalité foncière et opérationnelle, l'aménagement du périmètre sera divisé en différentes phases qui pourront être mise en œuvre de manière conjointe ou successive.

⇒ ZONAGE ET REGLEMENT

Le zonage et le règlement modifiés prévoient :

> Le classement en Emplacement Réservé des surfaces destinées à être publiques (voiries / espaces verts). Le foncier actuellement privé de ce périmètre est frappé d'un Emplacement Réservé.

> Le reclassement en AU souple : Les secteurs situés de part et d'autre de la RD 990 sont classés en AUb, les secteurs situés en arrière sont classés en AUc afin de correspondre aux formes urbaines souhaitées par la municipalité.

	Hauteur	Emprise au sol	Prospect emprise publique	Prospect limite séparative
AUb	R+3+c ou R+4 18 m au faîtage, 16 m à l'acrotère et 10 m à l'égout en bordure de la RD 990, R+3+c ou R+3 14 m au faîtage, 12 m à l'acrotère et 10 m à l'égout en bordure des autres voies.	0,8	Alignement ou $H \leq L$	Limite ou $D = h/2 \geq 3$ mètres
AUc	R+2+c ou R+2 12 m au faîtage, 10 m à l'acrotère et à l'égout.	0,6	Alignement ou $H \leq L$	Limite ou $D = h/2 \geq 3$ mètres

En cohérence sont modifiés le règlement de la zone AU et AUc et est créé le règlement de la zone AUb.

> Concernant les logements aidés :

Dans la zone AUb du Sud-Est, le programme devra comporter 100% de logement sociaux, en location ou en accession.

Sera mobilisé l'article L151.41 :

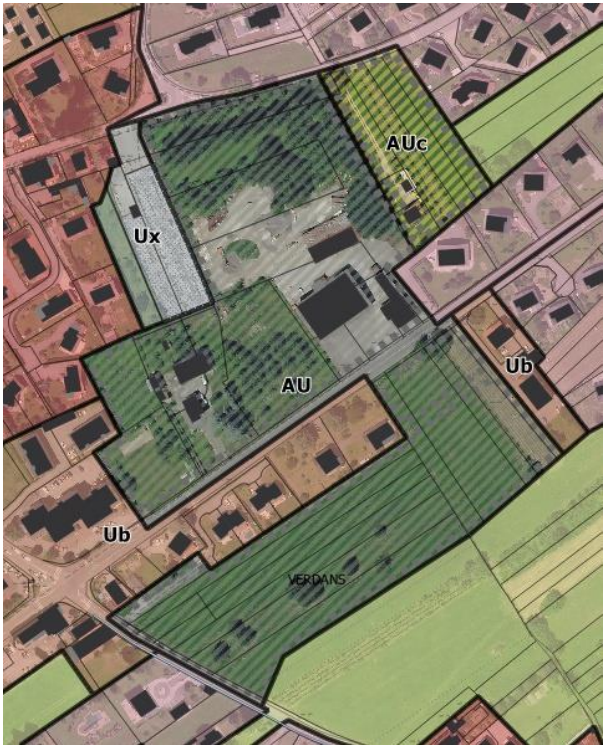
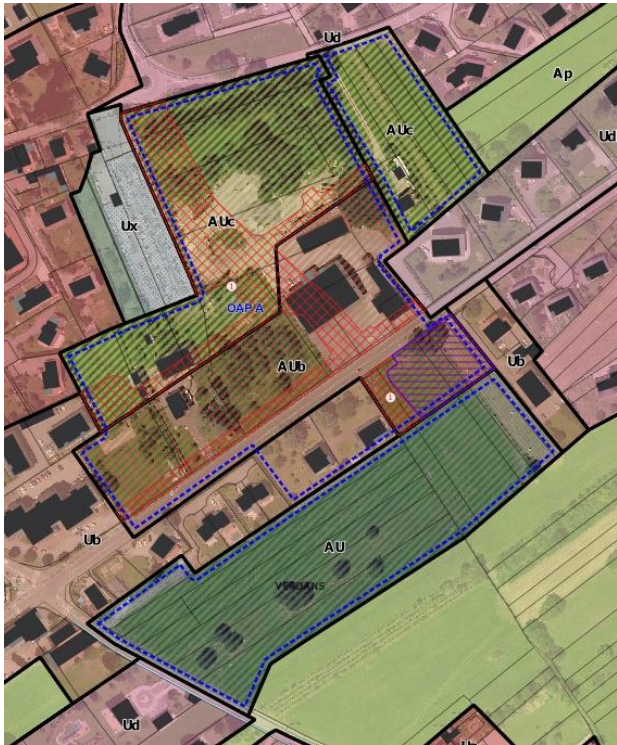
« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :


[...]


4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;


[...] »

> Est inclus au périmètre de l'OAP A l'emprise du permis de construire délivré à « Aquipierre » (parcelles 874 et 875), celui-ci faisant également partie du périmètre du PUP

Zonage du PLU en vigueur	Zonage modifié
	

 Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

 Secteur de mixité sociale L151.41

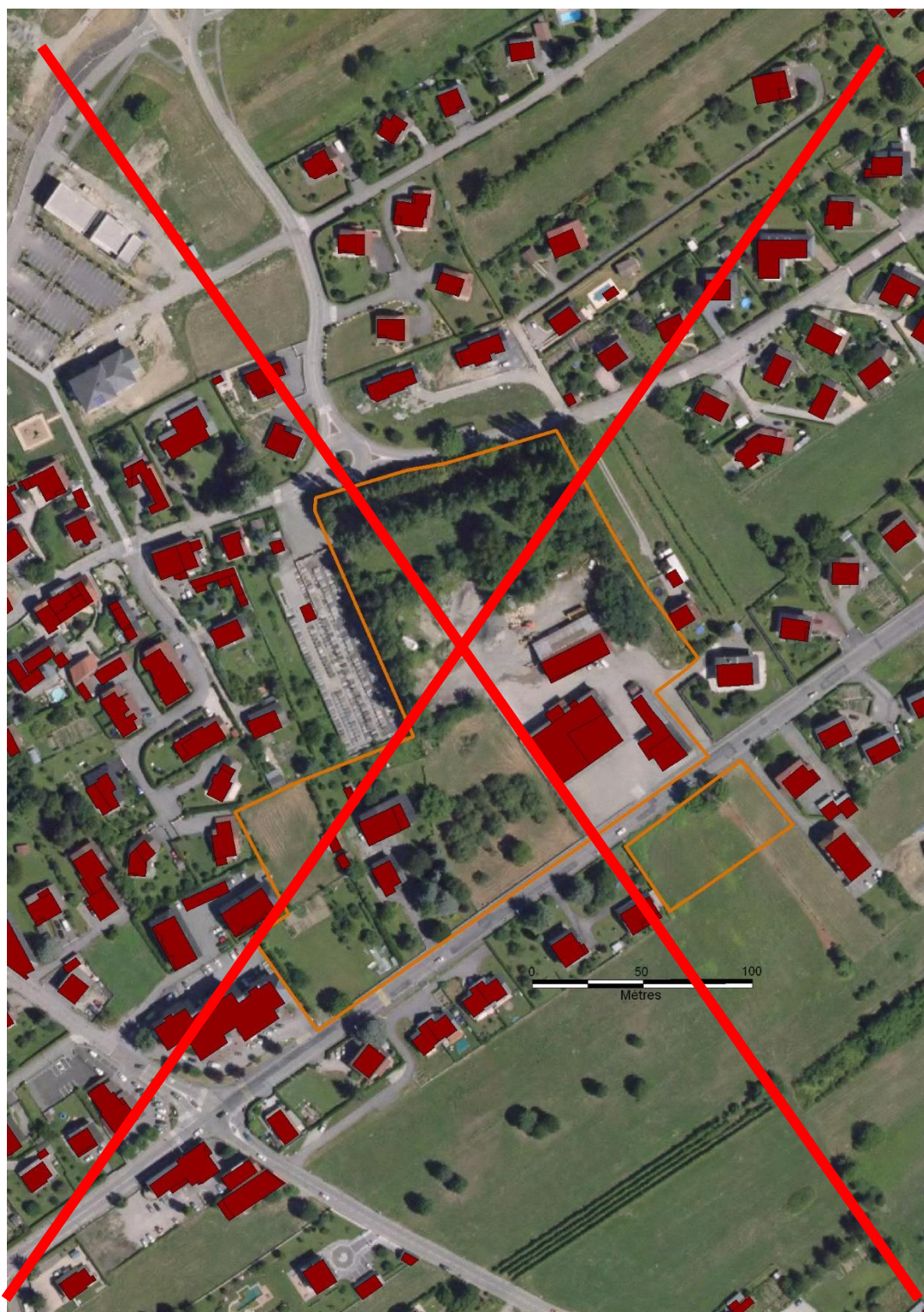
 Emplacement Réservé

⇒ **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

L'OAP – A est modifiée comme suit ...

1. OAP A

Périmètre de l'OAP A



Superficie concernée : 3,3 hectares environ dont 2500 m² au sud de la RD 990.
Le foncier n'est pas maîtrisé par la collectivité.

Périmètre de l'OAP A



Superficie concernée : 38 822 m²
Hors RD, le foncier n'est pas maîtrisé par la collectivité.

1.1 Situation et objectifs

Les terrains sont constitués d'une grande emprise qui accueillait une activité économique aujourd'hui arrêtée (anciens garages poids lourds).

Il s'agit d'un grand tènement boisé dans sa partie nord et qui est partiellement occupé par des bâtiments d'activité en bordure de la RD 990. Il est bordé au nord par le chemin des Pierres qui recueille un trafic automobile conséquent. Il longe le cimetière au nord-est.

Le site est relation directe avec le centre du chef-lieu par la rue de la mairie au nord du tènement.

Dans le PLU de 2008, le périmètre est classé majoritairement en zone AUd et en zone Ua dans sa partie ouest. Au sud de la RD 990, le périmètre de l'OAP est classé en zone AU stricte.

Un emplacement réservé matérialise la création d'une infrastructure de liaison entre le quartier de la Bévière et la RD 990.

Cette OAP s'inscrit donc dans la continuité avec les orientations en matière de développement du PLU en vigueur avant sa présente révision.

Compte tenu de sa situation intermédiaire entre le centre du Chef-lieu, le nouveau quartier de la Bévière, les secteurs d'habitat résidentiel de la plaine de Gilly et l'axe principal que représente la RD 990, notamment dans sa relation avec Albertville, et compte-tenu de sa superficie importante d'autre part, le secteur des anciens garages constitue un secteur clé de renouvellement urbain de la ville pour les années à venir.

Les objectifs poursuivis sont de :

- aménager une opération structurante sur les terrains disponibles entre le quartier de la Bévière et la RD990 ;
- réaliser un développement progressif, à l'échelle de la commune, accompagné de la réalisation des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins induits par la croissance de la population ;
- mailler ce secteur avec les tissus voisins existants : pôle d'équipements Atrium école, quartiers d'habitat de la Bévière, pôle commerciale autour du carrefour des Tamaris ;
- développer un habitat diversifié et mixte et accueillir des activités commerciales de proximité et de services en bordure de la route de Chambéry ;
- aménager des espaces publics de qualité (place, allée, parc, parkings...) notamment en liaison avec le Chef-lieu et le long de la RD 990 ;
- lutter contre l'effet coupure de la RD 990 et amorcer le développement vers le sud vers Verdans et La Rachy ;
- pacifier la circulation dans les secteurs d'habitat ; sécuriser la circulation des piétons, des cycles et des différents véhicules ;
- améliorer la continuité des itinéraires piétons et cycles, dans une double optique de loisirs et de déplacements utilitaires.

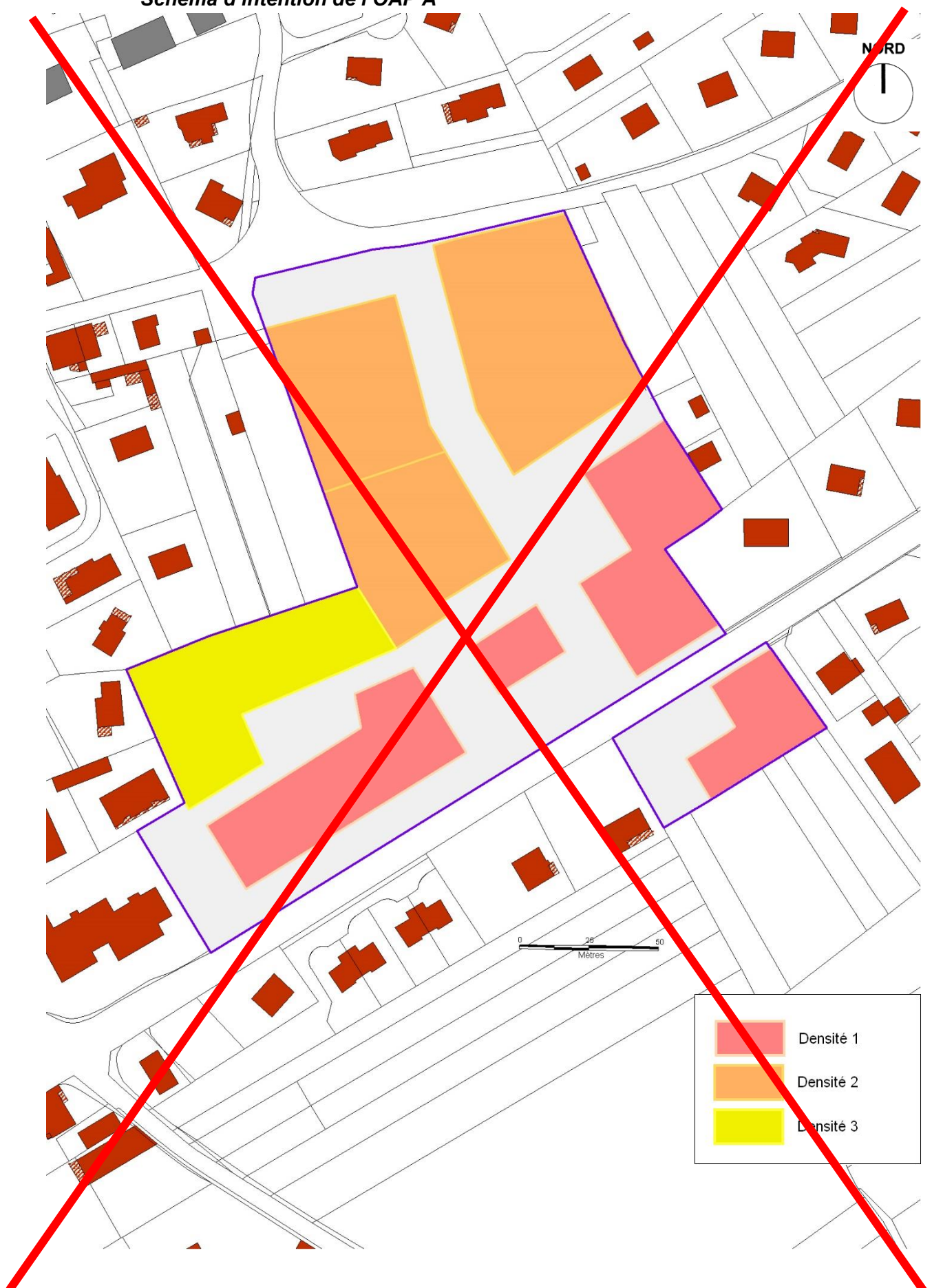
1.2 ~~Schéma d'intention général~~ Principes de composition urbaine

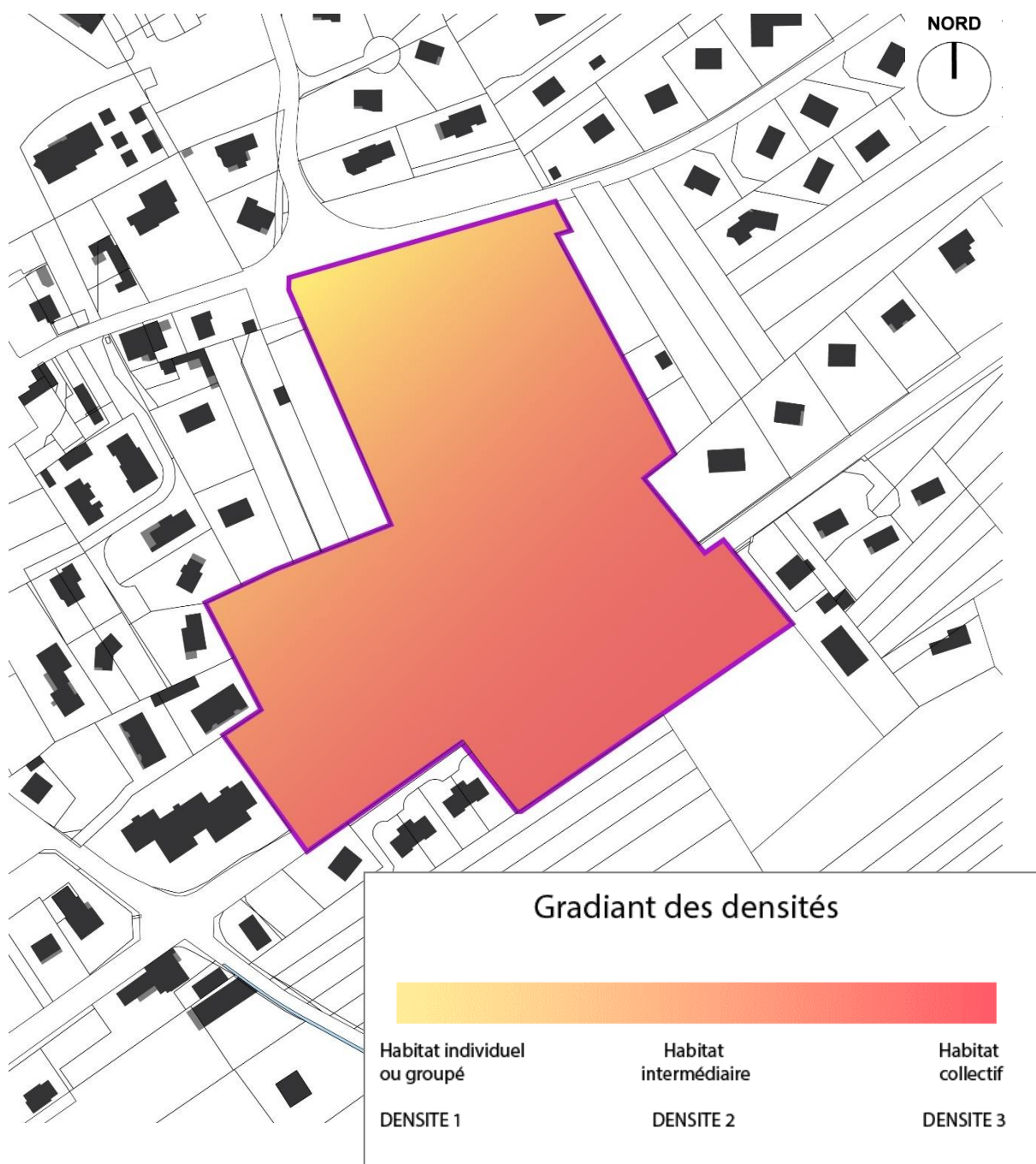
Afin de répondre aux objectifs de diversité et de mixité des fonctions urbaines tout en recherchant une insertion harmonieuse dans les tissus environnants le projet développe les principes suivants ~~(voir figure 2)~~:

- **Créer une place publique** au croisement de la RD 990 et de la nouvelle voie nord-sud. Cette place aura différentes fonctions :
 - créer un espace public de qualité et de confort (équilibre minéral/végétal, qualité des matériaux, du mobilier urbain, lieu de passage et lieu de vie qui attire (trouver un équilibre entre la densification, les flux de circulation et la qualité de vie);
 - créer un espace symbole marquant la volonté de la municipalité de favoriser un nouvel urbanisme communal ;
 - offrir un espace d'implantation et de valorisation pour des commerces (nouveaux ou relocalisés - si possible offre alimentaire) et des services à la population (santé, services à la personne...), bien situés, directement visibles depuis la RD 990, avec un stationnement facile à proximité immédiate ;
 - faire évoluer le caractère très routier de la RD 990 vers une voie plus urbaine, séquencée, marquée par des interruptions, dont la fonction majeure n'est pas uniquement le transit, où la circulation est plus apaisée au sein d'un tissu urbain relativement dense.
- **Créer un ensemble bâti le long de la RD990**, donnant un caractère urbain au secteur, marqué par la densification des constructions :
 - l'ordonnancement des premiers plans des constructions se fera suivant une ligne d'implantation en retrait de la RD 990, en cohérence avec l'immeuble existant le Tissot.
- ~~**Aménager une contre-allée** depuis la nouvelle place en direction du carrefour des Tamaris :~~
 - ~~la contre-allée constituera un espace intermédiaire entre la RD 990 et les nouvelles habitations, à la fois voie de desserte, espace de stationnement public et de circulations douces, espace de recul protégeant les sorties des bâtiments de la circulation de transit.~~
- **Créer plusieurs îlots** à l'intérieur de l'espace situé entre la RD990 et la rue de la Mairie/ chemin des Pierres, structurés et desservis par des nouvelles voies de circulation :
 - ils accueilleront des logements (le commerce et les services étant localisés sur la RD et/ou sur la place, en rez-de-chaussée des immeubles) ;
 - dans une optique de diversification globale de l'offre, une gradation des gabarits des immeubles sera mise en place :
 - îlots d'immeubles collectifs (R+3 à R+4,) en façade sur la RD 990 ;
 - habitat intermédiaire et groupé en deuxième rang ;
 - habitat individuel dans les îlots contigus à des zones d'habitat individuel.
 - favoriser l'habitat collectif ou groupé et être attentif à l'orientation des constructions, ce qui permettra de limiter la consommation d'espace et les consommations énergétiques.
 - **Les réseaux de raccordement des futures constructions devront être réalisés dans le périmètre du PUP,**
- **Maîtriser et apaiser la circulation automobile**
 - concentrer la circulation sur l'axe nord-sud recevant des voies secondaires qui limitent la vitesse et facilitent la desserte des îlots ;

- ces voies servant à la desserte locale seront plus étroites, à usage mixte et à vitesse limitée à 20 ou 30 km/h ;
 - améliorer les flux de circulation automobile, notamment les possibilités de retournement ;
 - améliorer la connexion sur ces nouvelles voies.
- **Compléter le réseau de déplacement pour les piétons et les cycles**
- les chaussées de circulations seront accompagnées d'aménagements spécifiques à la circulation des piétons de trottoirs. Le stationnement servira de protection pour les usagers qui circulent à pied, il sera localisé de manière longitudinale le long des voies publiques ;
 - la voie nord-sud sera doublée par une allée destinée aux déplacements piétons et cycles deux. Elle pourra être prolongée et connectée avec les chemins existants vers le sud, la Rachy et la piscine intercommunale ;
- **Composer des espaces verts et préserver les boisements existants**
- ~~les boisements existants seront préservés au maximum notamment ceux situés dans la partie nord du site sauf en cas d'impossibilité technique ou programmatique ;~~
 - le long du cimetière, un espace végétalisé sera aménagé afin de maintenir une coupure verte entre celui-ci et les bâtiments qui seront créés à proximité ;
 - des plantations d'alignement seront implantées le long des voies principales,
 - des plantations d'ornement et d'agrément accompagneront les places ;
 - les aires de stationnement seront arborées ;
 - un espace détente de type square sera réalisé au sein du secteur d'habitat ;
 - les espaces privés devront également comporter des plantations. Dans les cœurs d'îlots, certains arbres devront être préservés à la fois dans un but paysager (« pré verdier » le site) et écologique (préserver des arbres âgés, refuges pour la faune – oiseaux, insectes...).

Schéma d'intention de l'OAP A





Typologie de l'habitat, densité

Le projet décline 3 types de densités associées à trois formes d'habitat.

- La densité 3 est associée à une typologie de petits collectifs d'une hauteur R+3+ combles aménagés ou R+4 niveaux
- La densité 2 est associée à une typologie de logements intermédiaires ou logements groupés d'une hauteur R+2+ combles aménagés.
- La densité 1 est associée à une typologie de logements individuels isolés ou jumelés d'une hauteur R+1+ combles aménagés.

1.3 Organisation des dessertes et de l'espace public

Le projet intègre comme une priorité la qualité des espaces publics et la sécurité des déplacements des modes doux.

Il s'organise autour d'une place et ~~de deux nouveaux axes urbains majeurs~~ d'un axe urbain majeur :

- ~~le premier l'axe~~ nord sud ~~qui connecte la RD 990 et le chemin des Pierres~~ **au niveau du giratoire existant.**
- ~~le second est ouest, qui jouxte la RD 990 sous la forme d'une contre-allée.~~
- **La place** constitue le point d'ancrage du secteur sur la RD 990. C'est à partir de cette place que les voies structurantes sont connectées. C'est également un point de passage vers le sud et l'urbanisation qui se développera ~~dans un second temps.~~
- **L'axe nord sud** se compose d'une allée cavalière qui structure le paysage et constitue un site propre pour les modes doux reliant la place la RD 990 et le Chemin des Pierres. Cette allée accompagne la voie qui dessert le site vers le nord en direction de la Bévière. Un square urbain **le long du cimetière** permet d'assumer la présence d'un espace de loisir au sein de l'opération.
- ~~L'axe est ouest est constitué par une contre-allée paysagée par deux alignements d'arbres structurants et comportant deux trottoirs et du stationnement en long. Elle est destinée à permettre l'accès aux constructions, (habitat, commerces et services) en limitant les accès directs depuis la RD 990. Elle sera à sens unique d'est en ouest. Elle fera la jonction avec les espaces de circulation existant au niveau de l'immeuble le Tissot.~~

Le maillage du secteur est complété avec :

- deux voies secondaires vers l'est et vers l'ouest qui permettent de desservir le site dans la profondeur. Elles assureront la continuité avec les constructions existantes et les futures opérations attenantes.
- des aménagements aux intersections entre l'axe nord sud et les voies secondaires. Ces aménagements sont destinés à sécuriser la circulation des véhicules. L'ensemble de la circulation sera réglementé sous forme de zone 30 ou d'espace partagé zone 20.

Le schéma de circulation au sein de l'opération doit permettre une circulation aisée au niveau de la place principale.

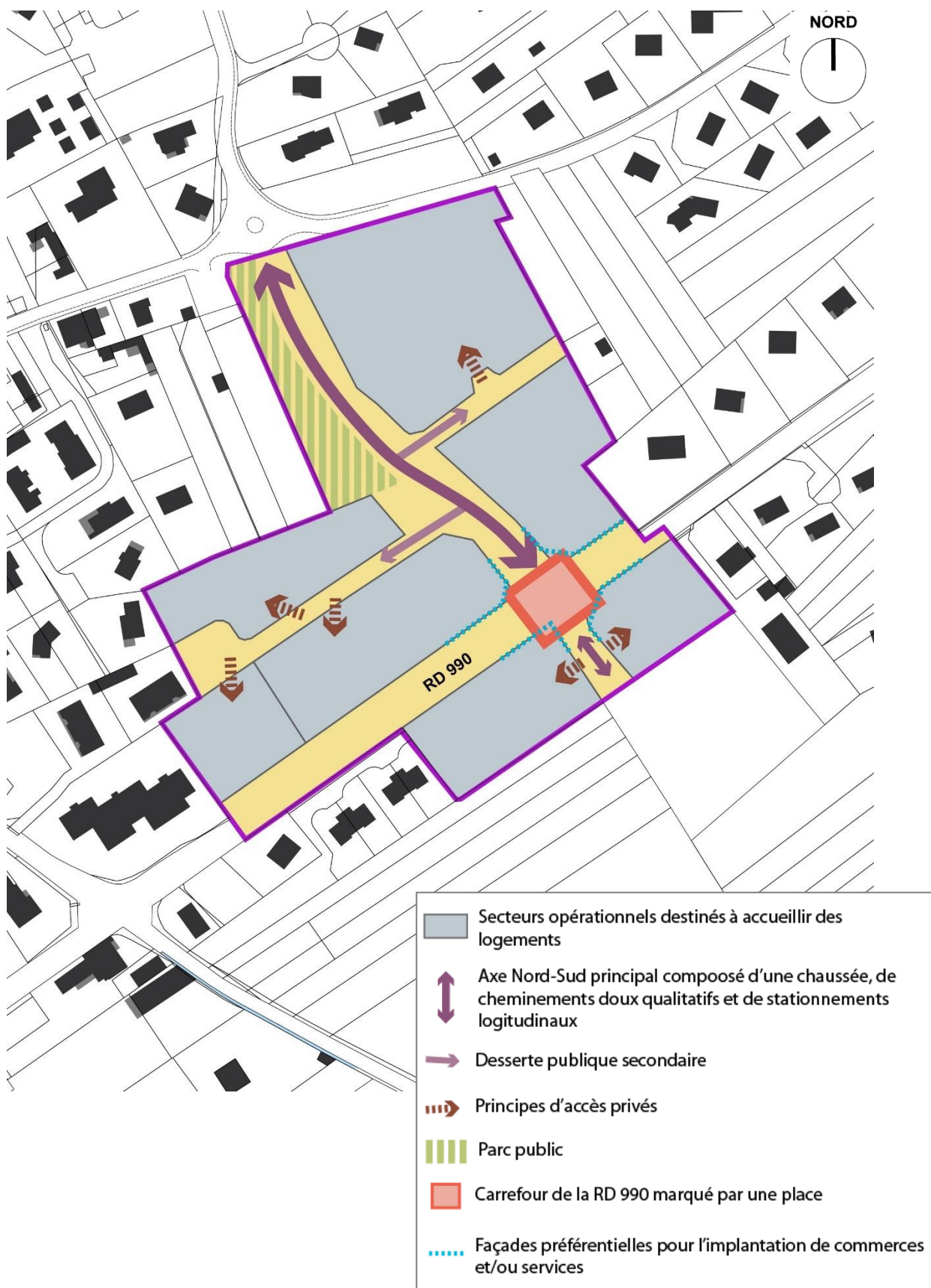
Les emprises publiques de ces voies sont importantes à la fois pour la structuration de l'espace par le paysage et les aménagements en faveur des modes doux. Elles prévoient également la réalisation de stationnement en long en sus des obligations qui seront imposées aux constructeurs à l'intérieur des îlots.

L'allée cavalière peut concourir à la gestion des eaux pluviales des infrastructures publiques.

Les espaces publics et les dessertes dans l'OAP A



Les espaces publics et les dessertes dans l'OAP A



2.2 Répartition de principe

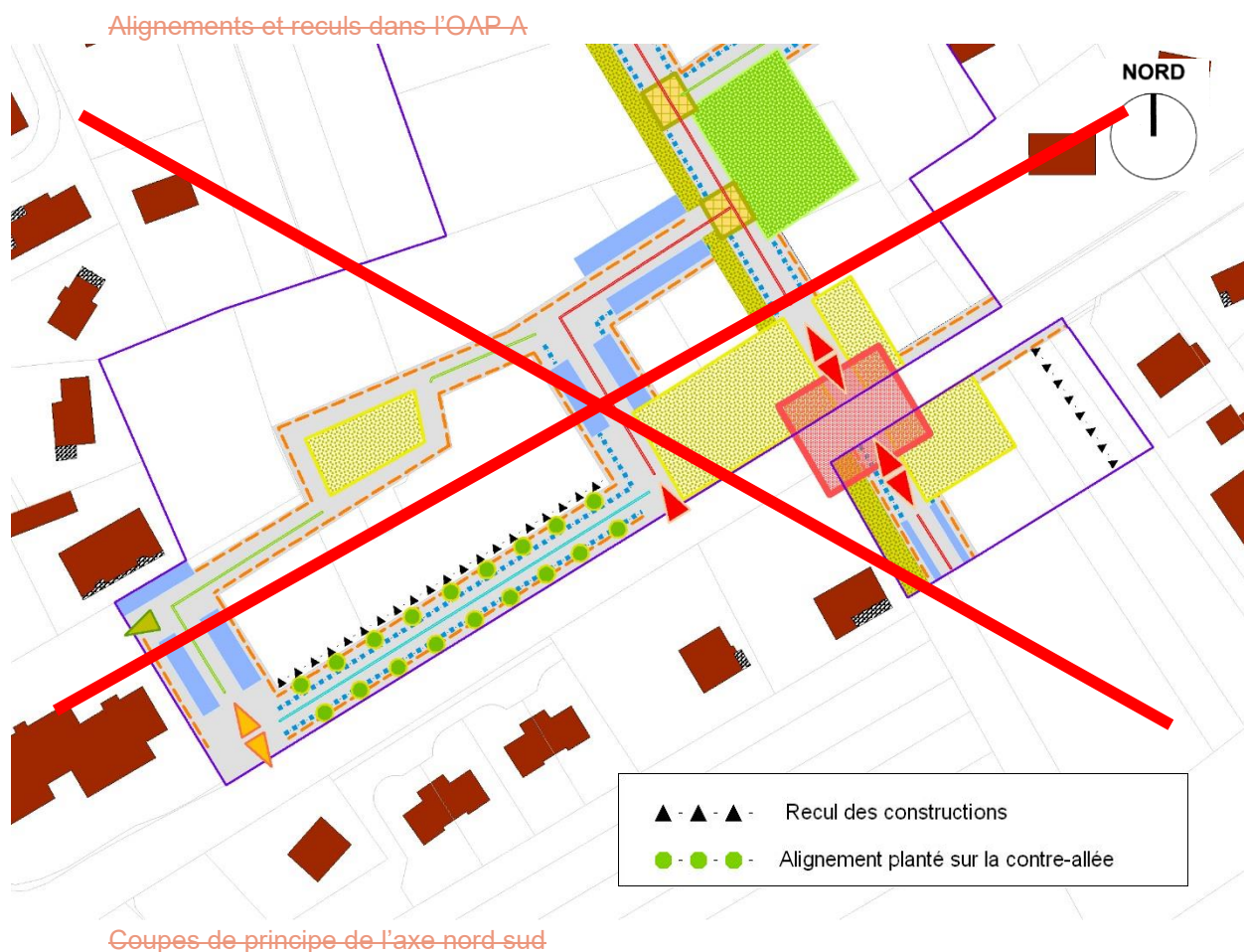
Le projet se répartit entre :

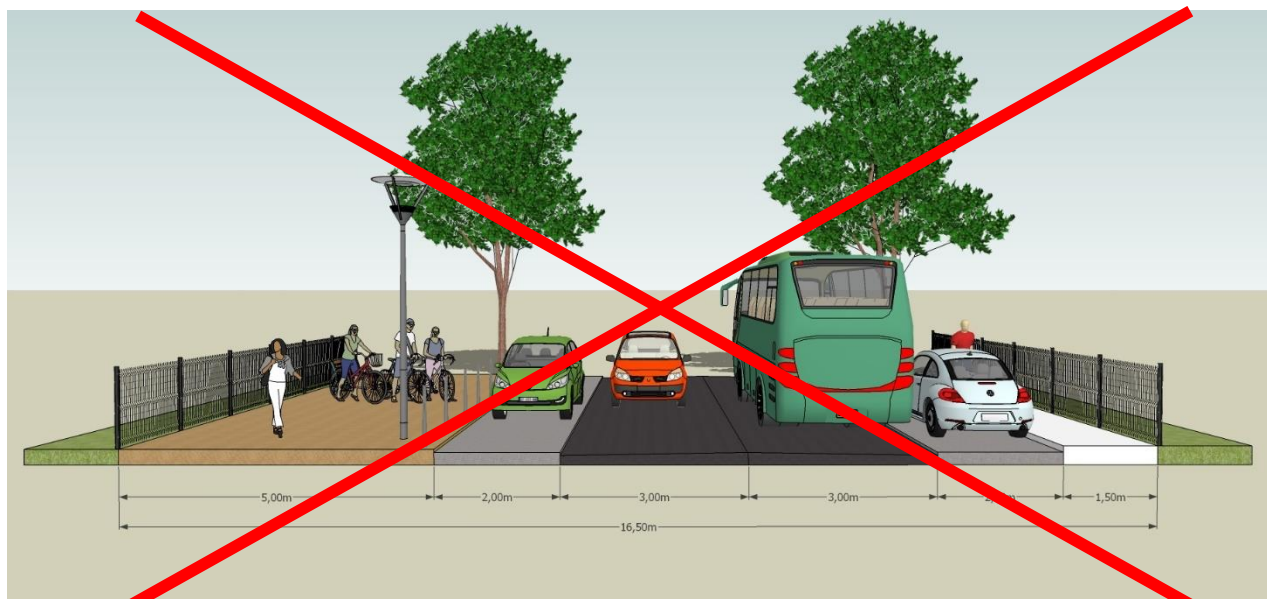
- 2,03 hectares environ affectés à l'habitat dont environ :
 - 7300 m² pour l'habitat collectif ;
 - 9700 m² pour l'habitat intermédiaire ou individuel groupé ;
 - 3300 m² pour l'habitat individuel.
- 1,23 hectares environ pour les espaces publics dont environ :
 - 8100 m² pour les espaces publics dont 800 m² pour les parkings mutualisés ;
 - 2500 m² pour les places publiques ou squares ;
 - 475 m² d'espaces verts ;
 - 1200 m² pour l'allée ;

Principes de composition urbaine

Afin de prolonger les caractéristiques urbaines existantes au niveau du carrefour des Tamaris et dans l'optique d'un développement urbain progressif autour de la RD 990 en direction d'Albertville, des règles d'alignement sont imposées en bordure de la contre-allée (voir figure 7).

Un recul des constructions est imposé, au sud de la RD 990 pour ménager les vues vers l'ouest des constructions existantes (voir figure 4).





Coupes de principe sur la contre-allée



1.4 Programme

Le programme a pour objectif de réaliser au moins 123 logements répartis comme suit :

- Programme de logements en accession (*a minima*)
 - densité 1 : 62 logements
 - densité 2 : 53 logements
 - densité 3 : 8 logements
 - dont 8 logements au moins en accession sociale.

- Programme de logements locatifs aidés

Le programme destiné à assurer la mixité sociale devra être compatible avec les objectifs du PLH de la Co.RAL. Sur la base du programme 2015-2020 du PLH, prolongé sur la durée du PLU, il est demandé d'assurer 12 % du nombre de logements sous forme de logements locatifs aidés ce qui représente au moins 15 logements. Il sera composé suivant la répartition suivante :

- 25% de logements PLAI au minimum
- 70% de logements PLUS au minimum

~~Implantation des constructions, des commerces et services~~

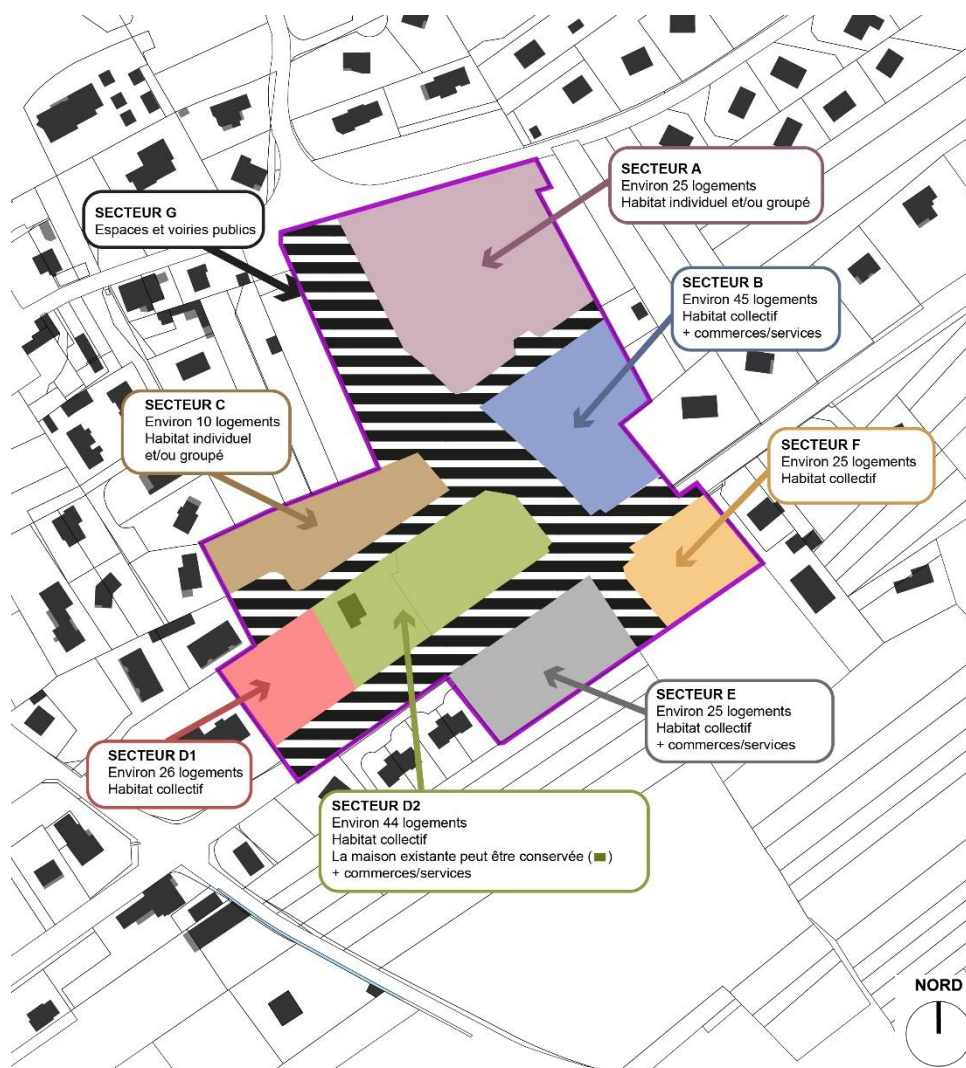


- Les commerces et services

~~Les commerces et services seront localisés autour de la place principale et en bordure de la contre-allée. Les implantations se feront préférentiellement autour de la place qui offrira une bonne attractivité.~~

~~Des aires pour le stationnement sont localisées à proximité. Le stationnement pourra être réglementé afin de faciliter la rotation et empêcher l'installation de véhicules ventouses.~~

Le programme a pour objectif de réaliser environ 200 logements répartis comme suit :



Orientations à suivre :

Le croisement entre la RD 990 et la future voie publique sera occupé en rez-de-chaussée des immeubles, en priorité, par des commerces et/ou des services (sauf pour le secteur F).

La maison existante située dans le secteur 7 (parcelle 4444) pourra être conservée.

⇒ Habitat : mixité sociale :

- 80 % des logements seront en accession libre, soit environ 160 logements,
- 8 % des logements en accession sociale (voir avec PSLA pour ne pas être en concurrence avec l'accession libre), soit environ 16 logements,
- 12 % des logements en locatif social (dont 25 PLAI et 75% PLUS), soit environ 24 logements,

Le secteur F sera à 100% composé de logements sociaux en location et/ou en accession (périmètre soumis l'article L151.41 du Code de l'Urbanisme).

⇒ Commerces / Services :

- Valoriser la visibilité depuis la Route Départementale.
- Créer une offre de stationnement à proximité, avec possibilité de foisonnement avec les logements
- De 250 à 300 m² de Surface de Plancher de plain-pied, au rez-de-chaussée des bâtiments d'habitations collectives

2.3 Estimation indicative du coût des travaux

Ces estimations sont réalisées sur la base de ratios.

Ne sont pas comptés les honoraires des bureaux d'études, les interventions sur la canalisation de transport d'eau potable de diamètre 150 mm, les branchements sur les nouveaux réseaux, le renforcement ERDF, la qualité d'aménagement des espaces de place et de jardins, l'acquisition des constructions existantes et leur intégration dans le projet.

-	OAP A
Voirie	370400
Espace public	62500
AEP	65250
EP	123900
EU	39400
Réseaux secs	36000
TOTAL	697450-€ HT

2.4 Mode opérationnel et échancier de réalisation

La collectivité ne maîtrise pas le foncier de cette opération. Le montage opérationnel dépendra du mode d'acquisition du foncier. De plus il existe des constructions sur le site.

La commune devra choisir entre :

- une opération d'initiative privée ;

La commune peut laisser les propriétaires privés réaliser ces opérations, en négociant directement leurs terrains auprès de promoteurs ou lotisseurs. Elle pourra financer les travaux de voirie et d'équipements primaires à réaliser avec un dispositif conventionnel de PUP (projet urbain participatif), ou avec une taxe d'aménagement majorée (jusqu'à 20%) à la condition de le justifier.

- une opération publique

La commune peut conduire une opération d'aménagement. Elle est menée dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC) pour la réalisation de l'opération et des équipements et infrastructures publics. Cette opération d'aménagement peut être conduite soit en régie, soit dans le cadre d'une concession d'aménagement soit en ayant recours à une SPL (société publique locale).

La zone correspondant à l'OAP A sera classée en AU. Un périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA) est par ailleurs inscrit au PLU. Un délai de 5 ans permettra à la collectivité de mener les études pré opérationnelles nécessaires à l'approfondissement du projet d'aménagement.

L'urbanisation de l'OAP-A pourra être mise en œuvre sous la forme d'une association foncière urbaine autorisée

Conditions d'urbanisation de la zone :

Les constructions sont autorisées dans les zones AUB et AUC lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui sera menée sous la forme de plusieurs opérations, réalisées conjointement ou successivement pour chaque secteur identifié dans la partie « 1.4 Programme » de l'OAP A, dans le respect des prescriptions d'aménagement. La réalisation de ces opérations sera possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

2.2. Ajustements mineurs du règlement

a. Les annexes dans la zone Ud

Zone Ud	
ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
PLU en vigueur	PLU modifié
<p>I - Dispositions générales Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UdI et celles soumises aux conditions suivantes :</p> <p>[...]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les annexes (sauf les piscines) situées sur le même tènement que le bâtiment principal dans la limite de 50 m² de Surface de plancher cumulée après travaux ; 2. Les piscines situées sur le même tènement que le bâtiment principal (local technique, bassin et margelle) dans la limite de 50 m² de surface cumulée ; <p>[...]</p>	<p>I - Dispositions générales Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UdI et celles soumises aux conditions suivantes :</p> <p>[...]</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. les annexes (sauf les piscines) situées sur le même tènement que le bâtiment principal dans la limite de 50 m² 80m² de Surface de plancher cumulée après travaux ; 3. les piscines situées sur le même tènement que le bâtiment principal (local technique, bassin et margelle) dans la limite de 50 m² de surface cumulée ; <p>[...]</p>
<p>Justification : Le seuil de 50m² ne correspond pas à la réalité des besoins et conduit à de nombreux refus à l'instruction. Il est augmenté.</p>	

b. Tolérance pour l'isolation par l'extérieur

Justification :

Le Code de l'Urbanisme prévoit la possibilité de dépasser les règles de prospect, de hauteur et d'emprise au sol en cas de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire. Cette possibilité est énoncée clairement dans toutes les zones du PLU.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ET

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ux, AU, AUc, A et N

Ajouts dans les dispositions particulières des articles 6 et 7 :

La mise en place d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation autorisées par le PLU (R. I52-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette phrase est retirée de l'article 7 des zones **Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ux, AU, AUc A et N** et de l'article 6 des zones **Ux, A et N** :

~~Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, un débordement peut être accepté dans la limite de 30 cm.~~

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

ZONES Ub, Uc, Ud, Ue et AUc

La phrase suivante est ajoutée :

La mise en place d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de l'emprise.

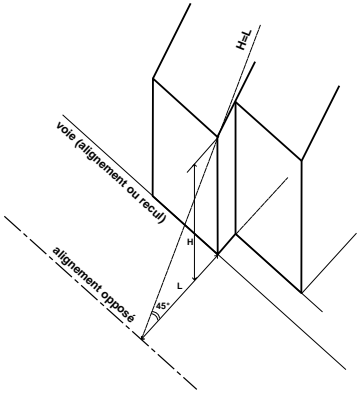
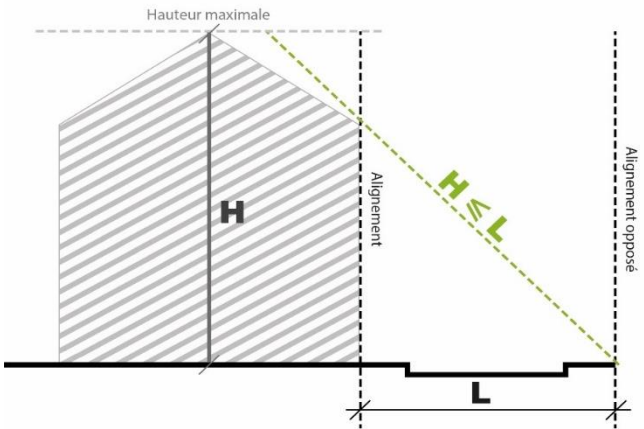
ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

ZONES Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ux, AUC, A et N

Ajouts dans les dispositions particulières des articles 6 et 7 :

La mise en place d'une isolation par surélévation des toitures des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible dans la limite d'un dépassement de 30 cm au-dessus de la hauteur autorisée par le PLU (R. I52-7 du Code de l'Urbanisme).

c. Clarification de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

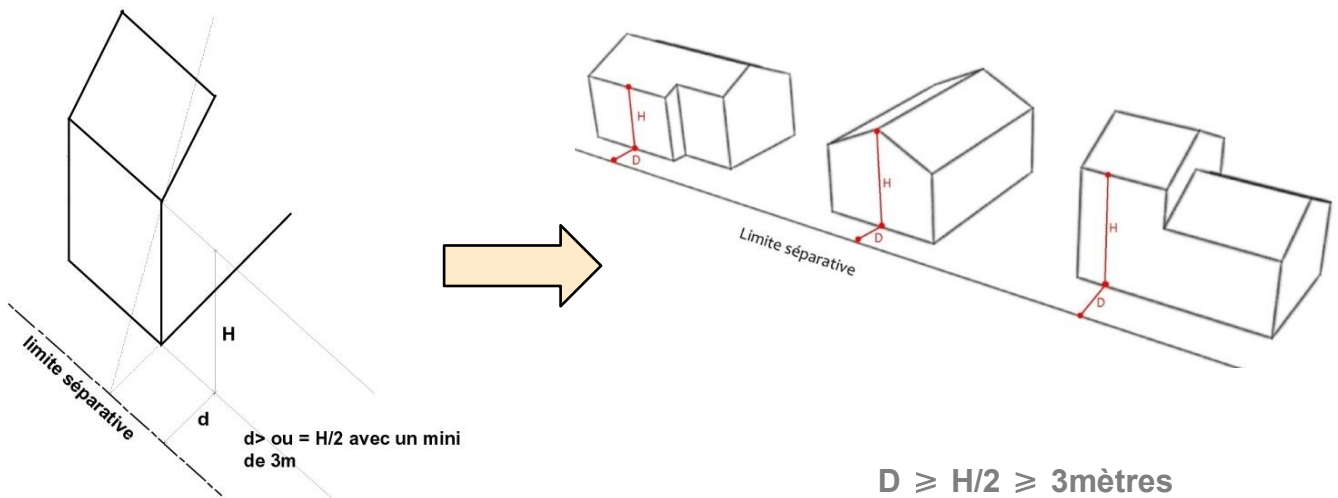
<p style="text-align: center;">Zone Ua, Ub, Uc, Ud, Ux, AU et AUc</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
PLU en vigueur	PLU modifié
<p>I - Dispositions générales</p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.</p> <p>Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.</p> <p>En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.</p>  <p>Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 2,5 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.</p> <p>II - Dispositions particulières</p> <p>Transformation de constructions existantes</p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux</p>	<p>I - Généralités</p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques, aux voies publiques, aux voies privées et aux chemins ruraux.</p> <p>Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 2,5 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.</p> <p>Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.</p> <p>II - Dispositions générales</p> <p>En zone Ue [Les constructions devront respecter le recul imposé sur les plans de zonage du PLU.</p> <p>En l'absence d'indications portées au plan de zonage,] les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition de respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiments projeté ($H \leq L$).</p>  <p>III - Dispositions particulières</p> <p>Transformation de constructions existantes</p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du</p>

<p>qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p> <p>Dispositions particulières relatives aux piscines Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement ou de la limite parcellaire.</p> <p>Ouvrages techniques Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.</p>	<p>gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p> <p>Dispositions particulières relatives aux piscines Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement ou de la limite parcellaire.</p> <p>Ouvrages techniques Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.</p>
<p>Justification : La rédaction de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publique était difficile à comprendre et à faire appliquer. Pour une meilleure compréhension par les techniciens et les pétitionnaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'organisation de l'article a été revue, - la règle et le schéma ont été revus pour être plus clairs. 	

d. Clarification de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7)

Justification :

Le schéma d'explication du règlement de recul par rapport aux limites séparatives est peu clair, il est changé des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ux, AU, AUc, A et N



e. Règlementation de l'aspect des constructions (article 11)

Justification :

La manière indirecte dans les règles sont rédigées (phrases en négation utilisant le conditionnel) semblent penser que ce sont des recommandations et que tout autre dispositif pourrait éventuellement être autorisée. Cela ne permet pas au pétitionnaire d'avoir la certitude du cadre réglementaire dans lequel il devra placer son projet et pose problème au moment de l'instruction.

Tout en maintenant les prescriptions, la rédaction sera revue dans un style affirmatif pour qu'il s'agisse de réelles règles.

Sont concernées l'ensemble des zones du PLU, sauf les zones Ux et AU.

f. Penthes de toiture

Zones Ua, Ub, Uc, Ud et AUc ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
PLU en vigueur	PLU modifié
<p>Dispositions générales</p> <p>Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées (ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales)</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] - Si les pentes de toiture qui ne sont pas végétalisées sont inférieures à 60% (30,96°) sauf pour les toitures végétalisées et les annexes inférieures à 15 m² ; - [...] 	<p>Dispositions générales</p> <p>Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées (ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales) Les autorisations d'occupation du sol doivent respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] - Si les pentes de toiture qui ne sont pas végétalisées sont inférieures supérieures à 40% (21,8°) 60% (30,96°) sauf pour les toitures végétalisées et les annexes inférieures à 15 m² ; - [...]
<p>Justification :</p> <p>La règle concernant les pentes de toiture est revue en zone Ub, Uc, Ud et AUc pour offrir plus de latitude aux constructeurs et aux architectes pour la mise en œuvre d'une architecture plus actuelle.</p>	

g. Clôtures

Zones Ua, Ub, Uc, Ud et AUc ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
PLU en vigueur	PLU modifié
<p>Clôtures</p> <p>Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] - Si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 1,50m sauf dans le cadre de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure ; - [...] 	<p>Clôtures</p> <p>Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées (ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales) Les autorisations d'occupation du sol doivent respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] - Si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, ne dépasse pas 1,50 m 1,70m sauf dans le cadre de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure ; - [...]
<p>Justification :</p> <p>La hauteur des clôtures du PLU en vigueur ne permet pas la mise en œuvre de produits standards, elle est pour cette raison augmentée de 20cm.</p>	

h. Clarification de la règle des stationnements

Zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et AUc	
ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	
PLU en vigueur	PLU modifié
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 300 m au maximum.</p> <p>Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies ouvertes à la circulation générale sont interdites.</p> <p>GENERALITES</p> <p>Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.</p> <p>Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.</p> <p>En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.</p>
<p>Justification :</p> <p>Les conditions d'application de la règle sont clarifiées en raison de problèmes d'application au cours de l'instruction.</p>	

i. Règle sur les communications électroniques

Zones Ub, Uc, Ud, AUc	
ARTICLE 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	
PLU en vigueur	PLU modifié
<p>Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.</p> <p>Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées de préférence avec des essences locales et variées.</p> <p>En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.</p> <p>Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements non couverts ; les arbres devront bénéficier d'un minimum de 2 m² au sol en pleine terre et être protégés contre les chocs des véhicules.</p> <p>En cas de drainage du terrain, l'alimentation hydrique de la végétation conservée devra être maintenue.</p> <p>En Uc, Ud et AUc : Sol en pleine terre : Le pourcentage minimal de sol en pleine terre à végétaliser avec des arbres et des arbustes diversifiés en privilégiant les essences locales est de 15%.</p>	<p>Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.</p> <p>Il est imposé un Coefficient de surfaces perméables qui est le rapport entre les surfaces non imperméabilisées et la surface de l'unité foncière.</p> <p>Le Coefficient de surfaces perméables est différencié selon la taille de l'unité foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les unités foncières inférieure à 500 m² > 0,2 - Pour les unités foncières entre 501 m² et 700 m² > 0,3 - Pour les unités foncières supérieure à 701 m² > 0,5 <p><i>Exemple de calcul pour un Coefficient de surfaces perméables fixé à 0,2 et une parcelle de 450 m² :</i> 450 x 0,2 = 90m² doivent être non imperméabilisés</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p><i>Sont considérées comme des surfaces perméables :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les surfaces en pleine terre, - Les surfaces en gravier, - Les pavements à larges joints, - Les dalles de béton ajourées avec gazon ou gravier, - Les systèmes alvéolaires - Etc. </div> <p>Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées de préférence avec des essences locales et variées.</p> <p>En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.</p> <p>Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements non couverts ; les arbres devront bénéficier d'un minimum de 2 m² au sol en pleine terre et être protégés contre les chocs des véhicules.</p> <p>En cas de drainage du terrain, l'alimentation hydrique de la végétation conservée devra être maintenue.</p>

	<p>En Uc, Ud et AUc :</p> <p>Sol en pleine terre :</p> <p>Le pourcentage minimal de sol en pleine terre à végétaliser avec des arbres et des arbustes diversifiés en privilégiant les essences locales est de 15%.</p>
<p>Justification :</p> <p>Un Coefficient de surfaces perméables est instauré dans les zones Ub, Uc, Ud et AUc pour limiter l'imperméabilisation des sols. Il remplace le pourcentage en pleine terre dans les zones Uc, Ud et AUc. Ce coefficient n'est pas instauré en Ua car il s'agit des secteurs au tissu urbain ancien où ce genre de mesure n'est pas réaliste du fait de la forme densité de l'urbanisation et de la taille réduite des parcelles.</p>	

j. Règle sur les communications électroniques

<p>Zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ux et AUc</p> <p>ARTICLE 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>	
PLU en vigueur	PLU modifié
<p>L'aménageur devra équiper en souterrain chaque parcelle de manière à assurer aux futurs occupants une qualité de services et un libre choix en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p>	<p>L'aménageur devra équiper en souterrain chaque parcelle de manière à assurer aux futurs occupants une qualité de services et un libre choix en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p> <p>Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit, sauf impossibilité technique prouvée.</p>
<p>Justification :</p> <p>La règle est clarifiée et précisée pour faciliter son application.</p>	

k. Glossaire

Le glossaire du PLU en vigueur précise en introduction la phrase suivante « Dans l'attente de la publication du lexique national. »

Celui-ci a été publié en juin 2017. Des définitions du PLU en vigueur sont modifiées en conséquence et de nouvelles sont ajoutées.

⇒ DEFINITIONS REVUES

Annexe

~~Constitue une annexe, toute construction accessoire à un bâtiment existant sur une même unité foncière (piscine, véranda, garage, abri de jardin, abri bois, etc.).~~

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Emprise au sol d'une construction

~~L'emprise au sol d'une construction comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes) édifiés au niveau du sol ainsi que les projections des parties de bâtiments hors œuvre brutes surplombant le sol.~~

~~Sont exclus de l'emprise au sol les débords de toit, les balcons et terrasses dans la limite de 3 m de profondeur, les piscines non couvertes, les locaux de stockage des déchets ménagers, ainsi que les ouvrages en sous-sol et les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux.~~

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

>> L'article 9 précisera que dans l'application du PLU, « sont exclus de l'emprise au sol les débords de toit, les balcons et terrasses dans la limite de 3 m de profondeur, les piscines non couvertes, les locaux de stockage des déchets ménagers, ainsi que les ouvrages en sous-sol et les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux », comme dans le PLU en vigueur.

Hauteur

~~La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.~~

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

⇒ DEFINITIONS AJOUTEES

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Modénature

Ce sont en architecture les éléments solidaires d'ornementation de la façade dans la continuité des enduits. On appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

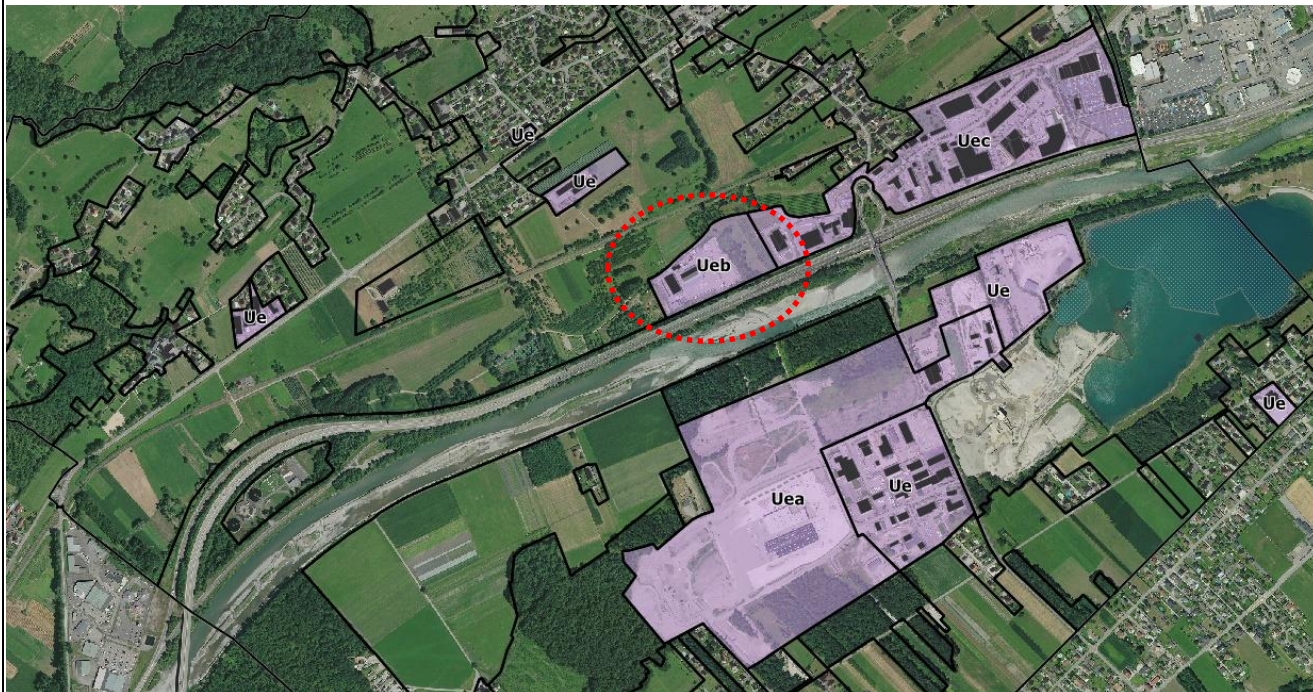
2.3. Zones Ue

Une erreur dans la rédaction du règlement des zones Ue dans le PLU a conduit à ne pas autoriser la construction de bâtiments artisanaux dans les zones artisanales ainsi classées.

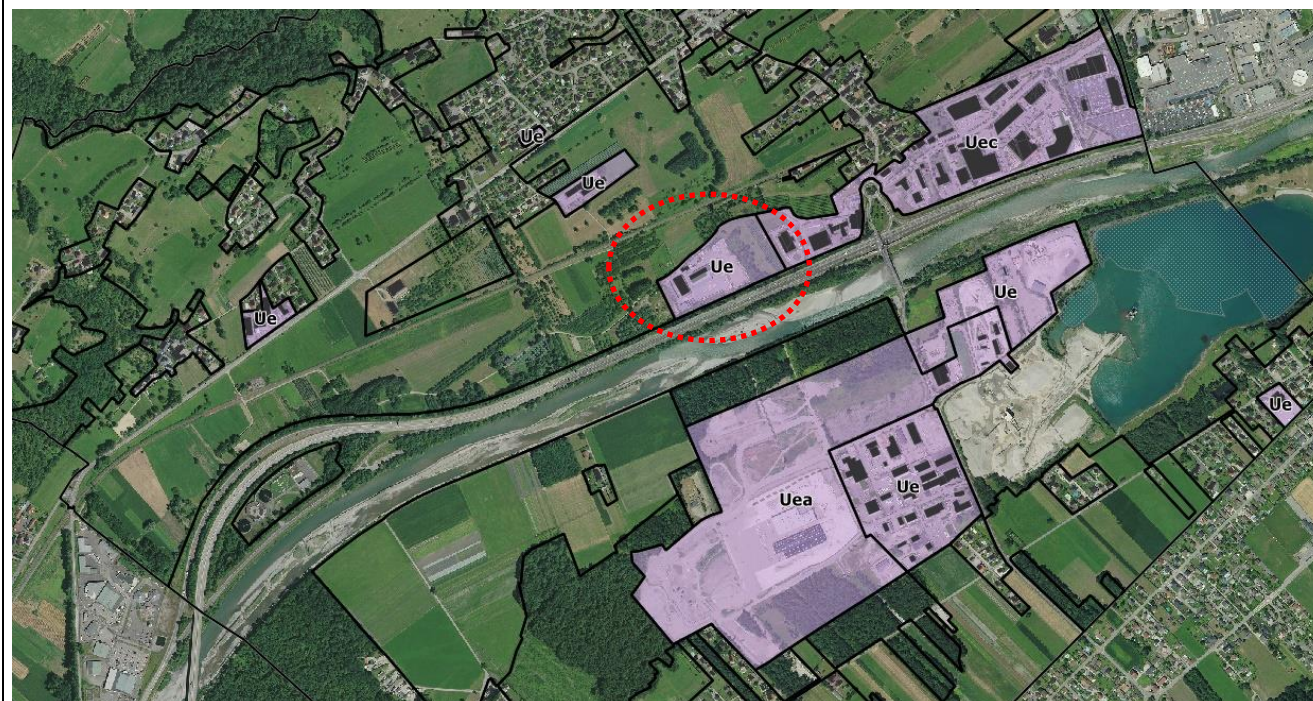
La municipalité souhaite permettre la constructibilité dans toutes les zones Ue.

Toutes les zones seront dénommées Ue (sauf les zones Uea et Uec qui gardent leur règles) et reprendront le règlement de la zone Ueb actuelle (l'indice Ueb est ainsi supprimé).

Zonage du PLU en vigueur



Zonage modifié



2.4. Zones agricoles constructibles et zones agricoles protégées

La Commune souhaite mettre l'ensemble des surfaces agricoles du territoire en zone Agricole protégée (Ap) à l'exception des fermes existantes situées aux lieux-dits « Aux Ecuris », « Grands Lots de Gilly » et « Champs de l'Isère ».

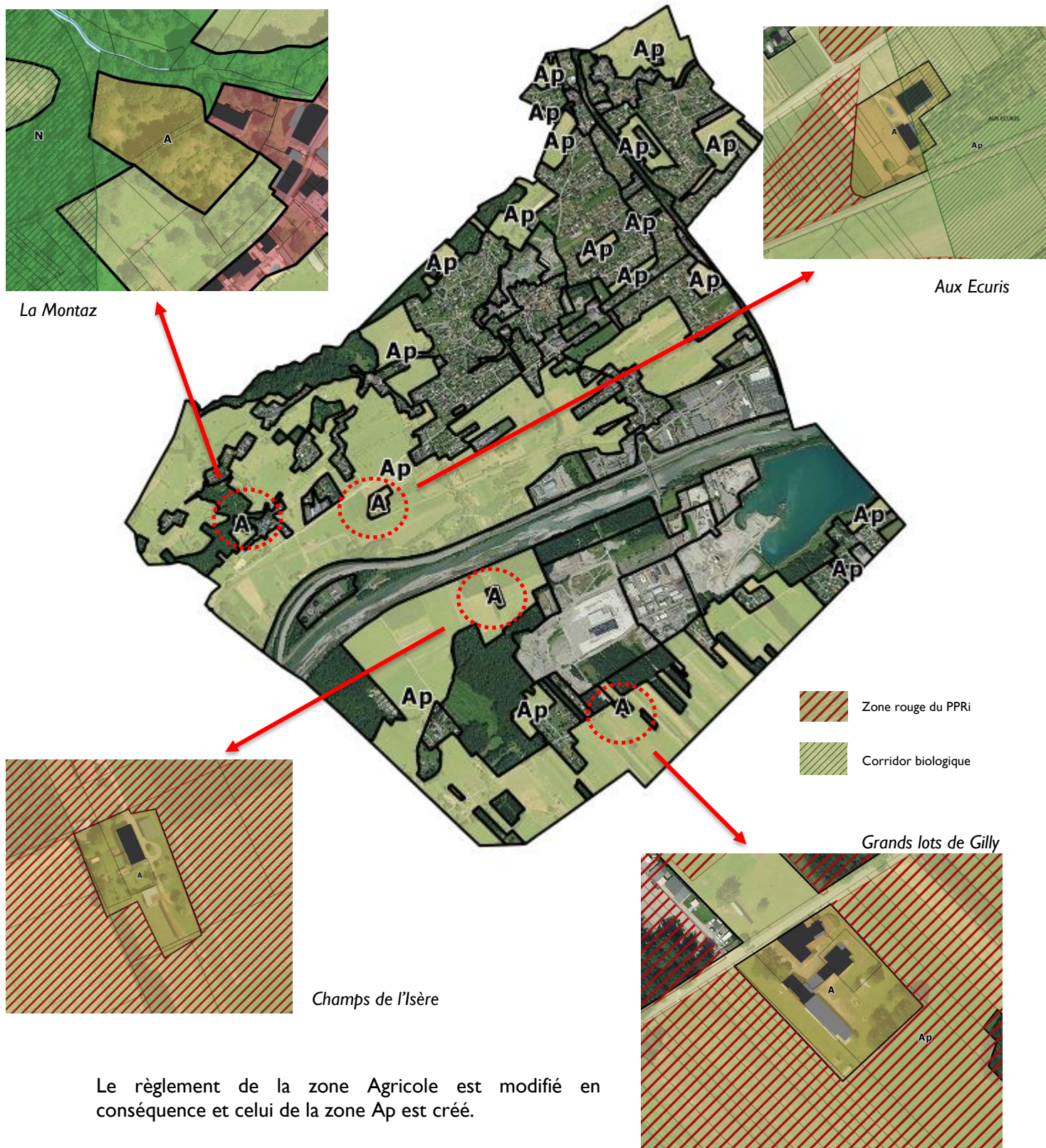
La volonté est de préserver au maximum le potentiel agronomique du territoire. Les demandes d'implantation de bâtiments agricoles seront discutées au cas par cas en fonction de leur pertinence et de leur intégration.

Zonage du PLU en vigueur :



Zonage du PLU modifié :

Les zones A ont été délimitées au regard de l'existence de bâtiments agricoles ou, pour le cas de la Montaz, de projet d'atelier de transformation d'une chèvrerie (DP en cours d'instruction) et en prenant en compte la zone rouge du PPRi (hachurages rouges) et le corridor écologique protégé dans le PLU (hachurage vert).



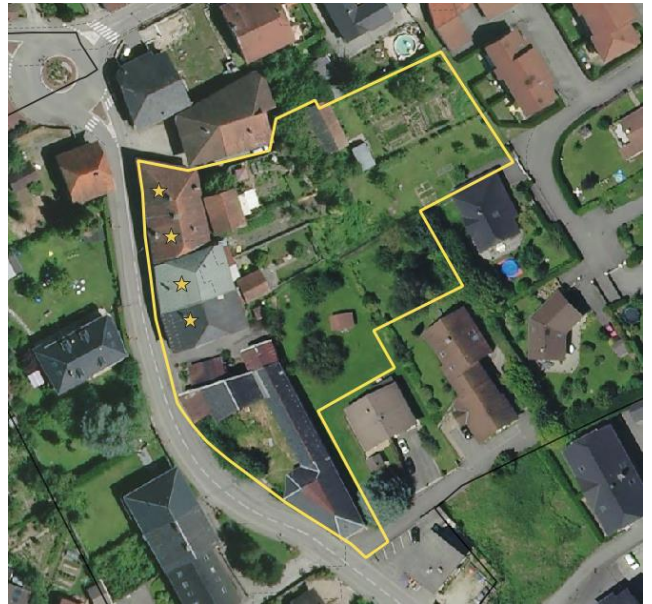
2.5. PAPAg du Chef-lieu

Un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (article L151.41 5°) a été mis en place dans le Chef-lieu. Le CAUE a réalisé en 2018 une étude sur ce périmètre.

Ce qui ressort de cette étude :

- Des problématiques d'accessibilité très importantes,
- Pas de prescriptions sur l'aménagement du secteur,
- Des recommandations de protection d'un bâti typique,
- Des références de projets, de réhabilitations et traitement des espaces ouverts et des clôtures.
- Recommandation de mener une réflexion sur les voiries aux alentours du périmètre.

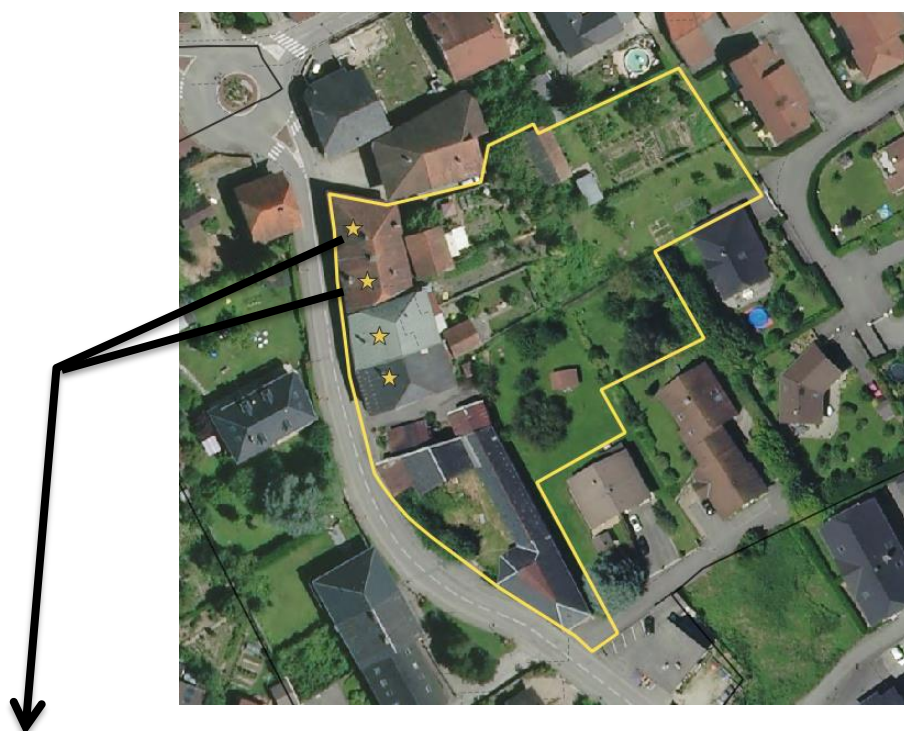
Les très fortes contraintes de foncier et d'accès ont conduit à conclure qu'il n'était pas réaliste de dessiner un projet d'aménagement sur le secteur.



Périmètre d'attente et bâti repéré

Le PAPAg va être levé par la présente procédure de Modification du PLU.

L'étude du CAUE sera traduite dans le PLU par la protection du patrimoine bâti identifié le biais de de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme.



1 - Parcelles 626 et 627 :

Les parcelles A 626 et 627 correspondent à une ancienne maison typique de la rue du village avec un long balcon en façade principale et avec de grands abris couverts par les toitures.



parcelle A 627



parcelle A 626 et A 627

La préservation de ces éléments d'architecture est essentielle :

- proportion de la maison qui structure l'alignement de la rue et s'inscrit complètement dans la volumétrie et l'échelle des constructions du centre-bourg de Gilly-sur-Isère, notamment par sa hauteur, et par la forme de son grand toit débordant qui protège ses façades et abrite la cour extérieure.
- Proportion du balcon avec son garde-corps métallique, élément intéressant du bâti du centre bourg
- Attention aux soubassements et aux abords qui peuvent contenir des vestiges anciens.
- Toute clôture nouvelle devra être réalisée en intégration avec le site (cf page 19)



2 - Parcelle 622 :

La parcelle A 622 correspond à une maison dont les façades ont été restaurées, et qui sont en bon état.



parcelle A 622



à droite : parcelle A 622

L'intérêt de cet édifice réside dans les éléments d'architecture suivants qui méritent d'être préservés :

- Proportion de la maison qui accompagne l'alignement de la rue et dont la hauteur (rez-de-chaussée + 1 étage + combles sous grande toiture) s'inscrit complètement dans la volumétrie et l'échelle des constructions du centre-bourg de Gilly-sur-Isère
- Proportion de la toiture débordant largement pour protéger les façades et continuité avec la toiture de l'édifice de la parcelle voisine A 621
- Attention aux soubassements et aux abords qui peuvent contenir des vestiges anciens.
- Toute clôture nouvelle devra être réalisée en intégration avec le site (cf page 19)



3- Parcelle 621 :

La parcelle A 621 correspond à une grande maison avec des façades typiques de l'architecture rurale de Gilly-sur-Isère. L'édifice paraît en bon état.



parcelle A 621



parcelle A 621 : garages

L'intérêt de cet édifice réside dans ses éléments d'architecture qui méritent d'être préservés :

- Position de la maison qui accompagne l'alignement de la rue et hauteur caractéristique des façades (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)
- Proportion de la toiture débordant largement pour protéger les façades et forme particulière de la demi-croupe qui s'inscrit complètement dans la volumétrie et l'échelle des constructions du centre-bourg de Gilly-sur-Isère
- Belle façade plein sud
- Contraste intéressant entre les parties habitées maçonnées enduites et les espaces agricoles construits en bois, ouverts ou fermés d'un bardage en planches verticales.
- Attention aux soubassements et aux abords qui peuvent contenir des vestiges anciens.
- Les garages situés de l'autre côté de la cour ne présentent pas de qualité architecturale et peuvent être démolis et reconstruits.
- Toute clôture nouvelle devra être réalisée en intégration avec le site (cf page 19)

INSCRIPTION DANS LE PLU : ajout au règlement de la zone Ua

Article 2

Constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale est interdite. La démolition partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Article 11

Constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

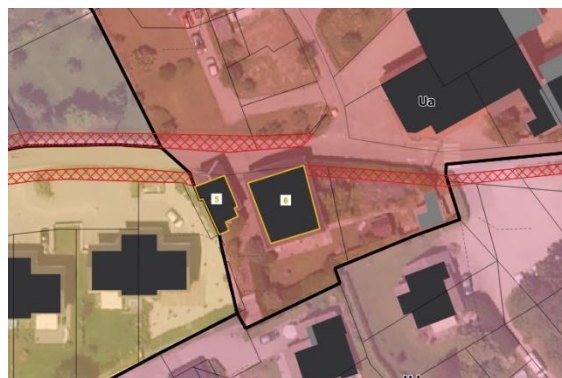
2.6. Protection des constructions patrimoniales

La municipalité souhaite valoriser la présence sur le territoire communal de constructions patrimoniales, qui ne sont pas protégées dans le PLU en vigueur.

A l'image des 4 constructions protégées dans le périmètre du PAPAg (voir point 2.5), les constructions suivantes sont identifiées au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme :

⇒ La chapelle d'Aidier

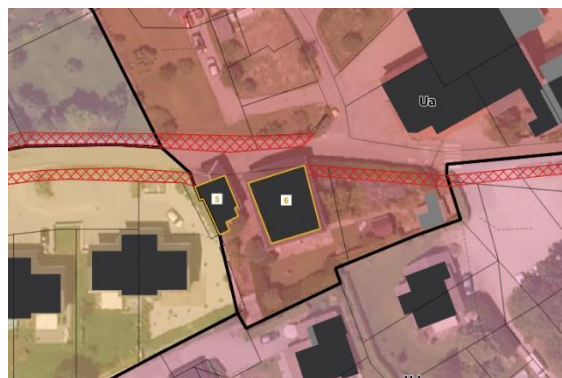
Parcelle A 88



La construction est identifiée par le numéro 5.

⇒ Le Château d'Aidier

Parcelle A 88



La construction est identifiée par le numéro 6.

⇒ **La Maison Pilotaz**

Parcelle A 712



La construction est identifiée par le numéro 7.

⇒ **La Maison Forte**

Parcelle A 1100



La construction est identifiée par le numéro 8.

⇒ **L'étable de la Maison Forte**

Parcelle A 3252



La construction est identifiée par le numéro 9.

⇒ **La maison dite Toux au Nant des Martins**

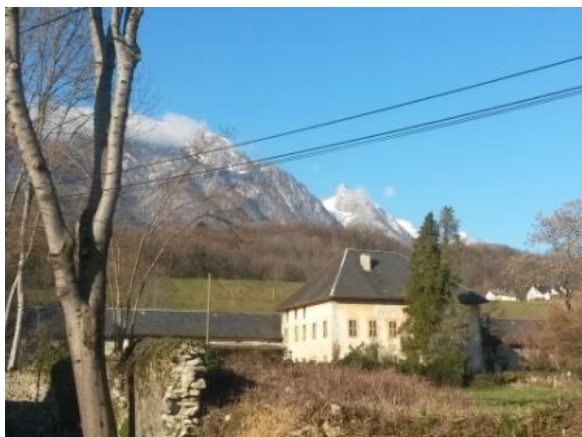
Parcelle A 1580



La construction est identifiée par le numéro 10.

⇒ **Le Château de la Croix**

Parcelle A 3076



La construction est identifiée par le numéro 11.

INSCRIPTION DANS LE PLU : ajout au règlement de la zone Ua et Ud

Article 2

Constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition totale est interdite. La démolition partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Article 11

Constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

2.7. Emplacement réservé de l'Atrium

L'Emplacement Réservé n°1 pour la création d'une nouvelle Mairie a été supprimé, le projet n'étant plus d'actualité.

En cohérence le périmètre, classé en Ux dans le PLU en vigueur, a été reclassé en Ua.

Zonage du PLU en vigueur



Zonage modifié



En conséquence, l'ER n°12 est renommé en ER n°1.

2. Bilan des modifications du PLU

2.1. Bilan des pièces du PLU modifiées

Pièce du PLU	Modification opérée
Rapport de Présentation	<i>La présente notice de la Modification n° I du PLU constituera une annexe au Rapport de Présentation du PLU.</i>
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	Sans objet
Orientations d'Aménagement et de Programmation	Modification de l'OAP A
Règlement	<p>OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU – OAP A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modification du règlement de la zone AUc - Création du règlement de la zone AUb <p>AJUSTEMENTS MINEURS DU REGLEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes dans la zone Ud - Tolérance pour l'isolation par l'extérieur - Clarification de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) - Clarification de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) - Règlementation de l'aspect des constructions (article 11) - Pentes de toit - Clôtures - Clarification de la règle des stationnements - Règle sur les communications électroniques - Glossaire <p>ZONES UE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression du règlement de la zone Ueb - Modification du règlement de la zone Ue <p>ZONES AGRICOLES CONSTRUCTIBLES ET ZONES AGRICOLES PROTEGEES :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Création du règlement de la zone Ap - Modification du règlement de la zone A <p>PAPAG DU CHEF-LIEU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégration en zone Ua de règles de protection des constructions identifiées au titre de l'article L151.19
Zonage	<p>OAP A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reclassement de la zone AU en deux zones AUb et AUc - Création d'un Emplacement Réservé - Création d'une zone de mixité sociale L151.14 <p>CENTRE-BOURG :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement - Identification de 4 constructions au titre de l'article L151.19 <p>ATRIUM :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de l'Emplacement Réservé n° I - Reclassement de son emprise de Ux à Ua <p>GRAND TERRITOIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reclassement de la zone Ueb en Ue - Création des zones Ap (agricoles protégées) et nouvelles répartitions avec les zones A. - Identification de constructions patrimoniales au titre de l'article L151.19
Annexes	Sans objet.

2.2. Evolution des surfaces des zones du PLU

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION TABLEAU DES SURFACES PAR ZONE <i>Surfaces en hectares</i>		
Zones	PLU approuvé le 26.11.17	Modification n°1
ZONES URBAINES		
Ua	20,57	20,65
Ub	6,28	6,20
Uc	2,06	2,06
Ud	113,29	113,41
Udb	12,12	12,04
Ue	19,27	23,52
Uea	34,15	34,15
Ueb	4,25	
Uec	17,94	17,94
Ux	10,42	10,34
TOTAL des zones U	240,34	240,30
ZONES à URBANISER		
AU	5,47	1,94
AUb		1,84
AUc	1,29	3,02
TOTAL des zones AU	6,76	6,80
ZONES AGRICOLES		
A	288,04	2,41
Ap		285,86
TOTAL des zones A	288,04	288,27
ZONES NATURELLES		
N	162,48	162,25
Nar	0,22	0,22
Nlo	6,00	6,00
Nst	1,16	1,16
TOTAL des zones N	169,86	169,63
TOTAL	704,99	704,99

3. Annexes

Annexe n°1 : Arrêté prescrivant la Modification n°1 du PLU (7 novembre 2019)

Annexe n°2 : Délibération motivant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU (12 novembre 2019)

Annexe n°3 : Avis de l'autorité environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas (XX XX 2020)

Annexe n°4 : Arrêté de mise à l'enquête publique (XX XX 2020)

Annexe n°5 : Délibération d'approbation de la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (XX XX 2020)



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

073-217801241-20191107-832019-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/11/2019

Affichage : 10/11/2019

ARRETE N°83/ 2019

ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) EN APPLICATION DE L'ARTICLE L153-36 DU CODE DE L'URBANISME

Le Maire de la Commune de GILLY SUR ISERE (Savoie),

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants relatifs à la procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) ;

VU les articles R 153-20 et 153-21 du même Code, relatifs aux mesures de publicités et d'affichage ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Environnement ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 septembre 2017 ;

CONSIDÉRANT que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du cœur de village, impliquant des évolutions du règlement écrit et graphique, ainsi que de l'OAP A ;
- L'évolution du règlement écrit concernant notamment la destination des zones, les règles de hauteur, de stationnement...
- L'évolution du règlement graphique concernant notamment la définition de zones A non constructibles,
- La retranscription dans le PLU de l'étude réalisée par le CAUE sur le périmètre d'attente de projet d'aménagement global mis en place au chef-lieu
- La suppression d'un emplacement réservé

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme

CONSIDÉRANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Gilly-sur-Isère est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification porte sur :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du cœur de village, impliquant des évolutions du règlement écrit et graphique, ainsi que de l'OAP A ;

- L'évolution du règlement écrit concernant notamment la destination des zones, les règles de hauteur, de stationnement...
- L'évolution du règlement graphique concernant notamment la définition de zones A non constructibles,
- La retranscription dans le PLU de l'étude réalisée par le CAUE sur le périmètre d'attente de projet d'aménagement global mis en place au chef-lieu
- La suppression d'un emplacement réservé

Article 3 : Un bureau d'études d'urbanisme a été désigné pour assister la Commune dans la procédure de modification du PLU ;

Article 4 : Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique.

Article 5 : La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article 6 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Article 7 : A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 5 ci-dessus, le maire en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

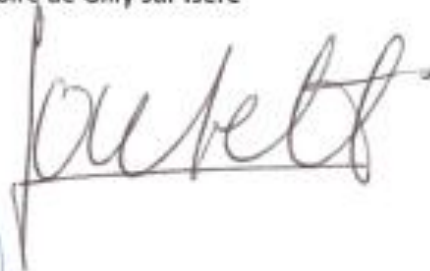
Article 8 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22 :

- Il sera affiché en mairie de Gilly-sur-Isère pendant le délai d'un mois
- Mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.
- Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs

Fait à Gilly-sur-Isère, le 07 Novembre 2019

Pierre LOUBET

Maire de Gilly sur Isère



<p>République Française</p> <p>Département de la SAVOIE</p> <p>Nombre de Membres affiliés au Conseil Municipal : 23</p> <p>Nombre de Membres en exercice : 21 Présents : 16 Excusés : 4 Absent : 1 Pouvoirs : 4 Votant : 20</p> <p>Date de la composition : 05 Novembre 2019</p>	<p>Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">073-217301241-20191112-201947-DE</div> <p>Accusé certifié exécutoire</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Réception par le préfet : 15/11/2019 Affichage : 15/11/2019</div> <p>EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE GILLY SUR ISÈRE Séance du 12 Novembre 2019</p> <p>L'an deux mil dix-neuf et le 12 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué par courriel adressé à chacun de ses membres, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pierre LOUBET, Maire.</p> <p><u>Étaient présents</u> : Pierre LOUBET, Isabelle AGERON DIT BLANC, Jean-François ALLARD, Gilles BARRADI, Chantal BERLIOZ, Noël BILLIET, Jean-Louis BILLON-BRUYAT, Marie-France BOUTIN, Marie-Christine CHAMOT-CLERC, Irène CHAPUY, Christophe GOUMENT, Sylvie GRIMAUD, J. Soraya MUNYINGA, Jean-Claude PERIN, Gilles SACCHETI, Louise TOGNET.</p> <p><u>Étaient excusés</u> : Véronique DEVILLE (pouvoir à Irène CHAPUY), Pierre HERBET (pouvoir à Gilles BARRADI), Hélène MERCIER-TESTARD (pouvoir à Chantal BERLIOZ), Elisabeth PERIA (pouvoir à Pierre LOUBET)</p> <p><u>Étaient absents</u> : Thierry MILLER,</p> <p>Jean-Louis BILLON-BRUYAT est désigné secrétaire de séance.</p>
--	---

DCM : 2019.47

OBJET : OUVERTURE A L'URBANISATION DE L'OAP A - ZONE AU DU SECTEUR « CŒUR DU VILLAGE »

I - EXPOSÉ DES MOTIFS

Considérant que, par délibération en date du 26 septembre 2017, le Conseil municipal de la commune de Gilly-sur-Isère a approuvé la révision de son Plan d'occupation des sols, élaboré en PLU (Plan local d'urbanisme),

Considérant que, par arrêté n°83/2019 du 07 novembre 2019, Monsieur le Maire a prescrit la modification n°1 du PLU de Gilly-sur-Isère, qui vise les objets suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du cœur de village, impliquant des évolutions du règlement écrit et graphique, ainsi que de l'OAP A ;
- L'évolution du règlement écrit concernant notamment la destination des zones, les règles de hauteur, de stationnement...
- L'évolution du règlement graphique concernant notamment la définition de zones A non constructibles,
- La retranscription dans le PLU de l'étude réalisée par le CAUE sur le périmètre d'attente de projet d'aménagement global mis en place au chef-lieu
- La suppression d'un emplacement réservé

Considérant que cette modification implique donc l'ouverture à l'urbanisation de la zone du cœur du village, actuellement classé en zone AU dans le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur ;

Considérant que l'article L153-38 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent

ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone du cœur du village se justifie au regard tant de la situation et des caractéristiques de la zone, que du parti d'aménagement de la Commune ;

Considérant, en effet, que l'OAP A est l'OAP la plus proche du centre ancien de la commune et qu'elle n'est pas développée sur des zones naturelles ou agricoles, mais correspond à du renouvellement urbain sur une friche industrielle notamment ;

Considérant, à ce titre, que l'aménagement de cette zone permettra le traitement de la pollution des sols identifiée sur cet ancien site industriel et le démontage/désamiantage des anciens bâtiments industriels ;

Considérant également qu'il n'y a plus de lots disponibles sur la ZAC de la Bévière prévue pour des logements, puisque les 2 derniers lots font l'objet de demandes de permis de construire pour des petits collectifs, et que 40 permis de construire pour des logements ont déjà été délivrés depuis la révision sur des terrains diffus sur les 70 logements prévus au PLU de 2017 hors OAP ;

Considérant qu'il est donc opportun d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation pour permettre la poursuite de la réalisation d'opérations de constructions de logement ;

Considérant enfin que la réalisation de cette opération d'aménagement permettra la création d'une voirie structurante entre la RD 990 et le nouveau quartier de la Bévière permettant le désengorgement du chef-lieu

Considérant que, dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP A secteur « Cœur du Village » est justifiée au regard des objectifs du PLU de 2017 qui sont ;

- De favoriser le renouvellement urbain et la reconstruction de la ville sur elle-même pour économiser le foncier
- de renforcer la « centralité » en cherchant à développer la commune autour du cœur de village à proximité des équipements existant
- De pouvoir offrir une diversité de logement répondant au parcours résidentiel voulu par la population
- de créer une voirie de desserte interne
- d'atteindre 3500 habitants à l'horizon 2026

Considérant qu'il est donc proposé d'approuver les justifications, telles que visées ci-dessus, de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du secteur « Cœur du Village », pour une superficie d'environ 3.5 ha, pour permettre la réalisation d'un programme de logements incluant quelques surfaces commerciales et les surfaces nécessaires aux équipements publics dont une voirie structurante et la requalification de la RD 990 au droit de l'OAP. Selon l'étude de faisabilité, cette zone pourrait se diviser en 6 sous-secteurs opérationnels pour une superficie de 13 500 m² de surface de plancher environ,

II -DELIBERATION

En conséquence,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L153-38,

Vu l'arrêté n° 83/2019 de Monsieur le Maire en date du 07 novembre 2019 prescrivant la modification n°1 du PLU,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur l'adjoint au Maire délégué à l'urbanisme et en avoir délibéré, le Conseil Municipal par :

Abstentions :	0
Contre :	0
Pour :	19

DECIDE :

- **D'APPROUVER** les justifications, telles que visées ci-dessus, de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du secteur « Cœur du Village », pour une superficie d'environ 3.5 ha, pour permettre la réalisation d'un programme de logements incluant quelques surfaces commerciales et les surfaces nécessaires aux équipements publics dont une voirie structurante et la requalification de la RD 990 au droit de l'OAP. Selon l'étude de faisabilité, cette zone pourrait se diviser en 6 sous-secteurs opérationnels pour une superficie de 13 500 m² de surface de plancher environ.

Fait à Gilly Sur Isère le 14 novembre 2019

Pour extrait certifié conforme

Pierre LOUBET,

Maire de Gilly-sur-Isère

