

# **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



## TABLE DES MATIERES

---

I.	Préambule .....	3
1.	Le document d'urbanisme en vigueur : rappel des objectifs du PADD.....	3
2.	Objets de la modification .....	4
3.	Choix de la procédure, explication et justification .....	5
4.	Mention des textes qui régissent l'enquête publique .....	7
II.	Détail et justification des évolutions envisagées .....	8
A.	Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	8
1.	Création d'une OAP de secteur « La Conche ».....	8
2.	Modification de l'OAP de secteur « centre-bourg » .....	10
3.	Modification de l'OAP de secteur « La Combe ».....	12
4.	Création d'une OAP thématique « clôtures » .....	14
B.	Evolution des DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / Document graphique .....	18
1.	Reclassement d'une partie de la zone Nf en A.....	18
2.	Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole 20	
3.	Mise à jour et protection de nouveaux éléments de paysage et de patrimoine à préserver23	
a)	La protection d'arbres remarquables supplémentaires.....	23
b)	L'ajout d'un ensemble patrimonial bâti à préserver .....	26
c)	L'identification des passages à talons .....	27
C.	Modification et mise à jour de la liste des emplacements réservés .....	30
D.	Evolution des DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES / Règlement écrit .....	32
III.	Incidence de la modification sur l'environnement .....	41
IV.	Bilan des surfaces .....	42
	ANNEXE / Liste des emplacements réservés modifiée .....	43

## 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.
- **Ajout d'articles 15 sur l'énergie** (renforcer les obligations en matière de performances énergétiques et production d'énergies renouvelables des constructions) **et 16 sur le numérique** (prévoir les attentes pour la fibre optique). Dans toutes les zones U et AU.
- **Modification des règles relatives à l'insertion des constructions** – articles 11 (habillage des éléments techniques extérieurs, enduits qualitatifs, panneaux solaires, 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** : plus de place aux vélos afin de favoriser les déplacements doux. Dans toutes les zones U et AU.
- **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. 153-41 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 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 (au titre d'autorité organisatrice des transports et d'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat), chambre de commerce et d'industrie territoriale, chambre des métiers , chambre d'agriculture, Etablissement Public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine de Grenoble.

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 modifiée 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

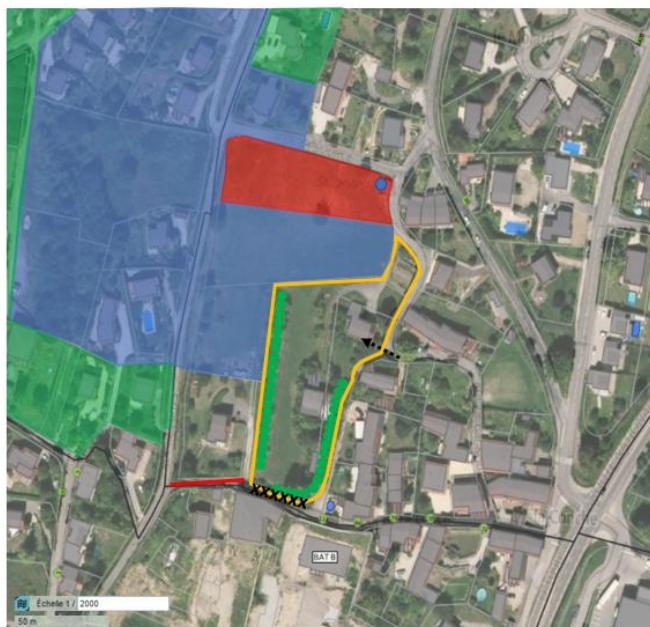
### A. EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

#### 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 viaire 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





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

**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

#### 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 d'urbanisation dans le site

- 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.

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

- Une densité de 12 à 15 logements sur les 5000 m<sup>2</sup> de foncier identifiés 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.

#### 5/ 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.
- 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.

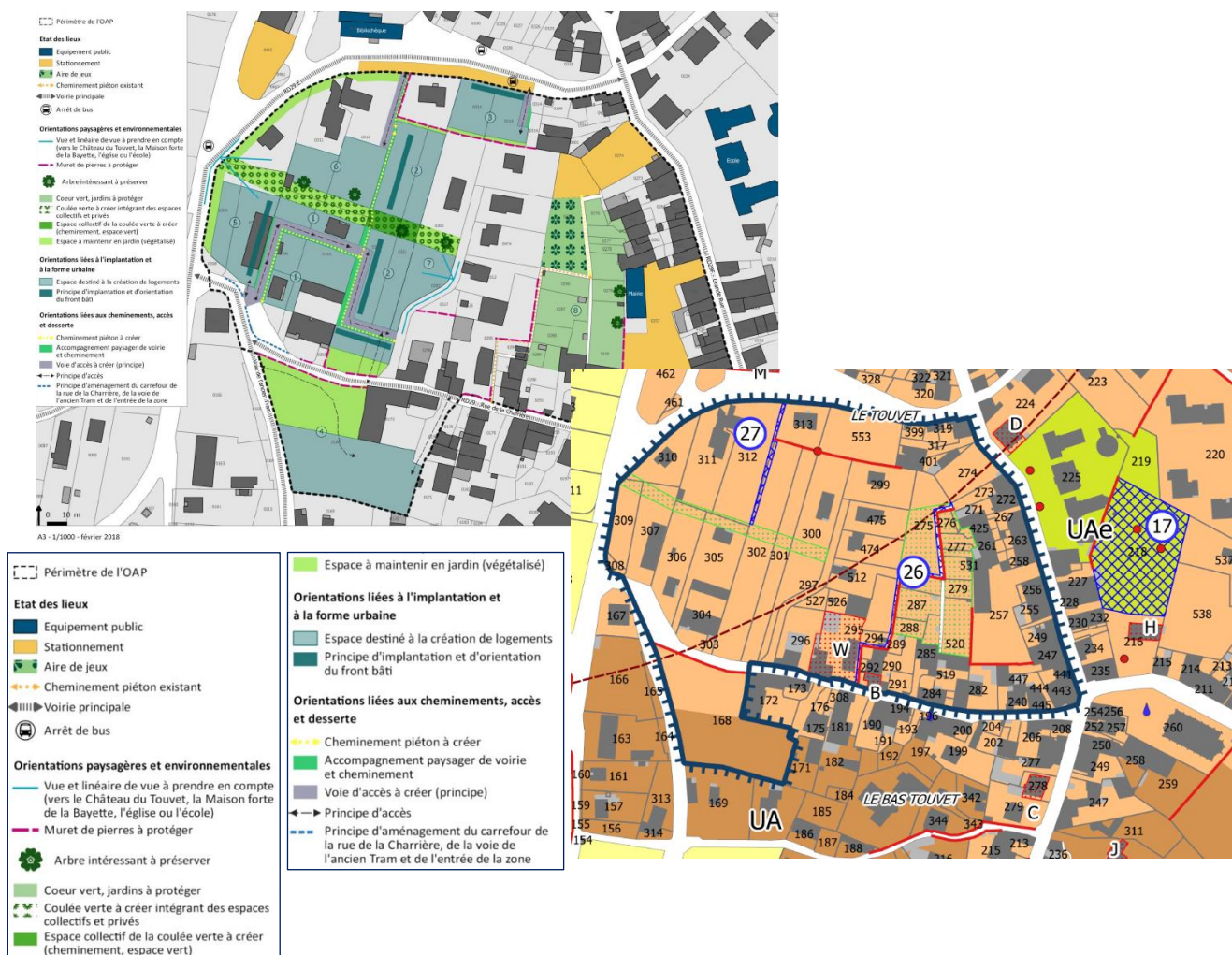
## 2. Modification de l'OAP de secteur « centre-bourg »

⇒ 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.

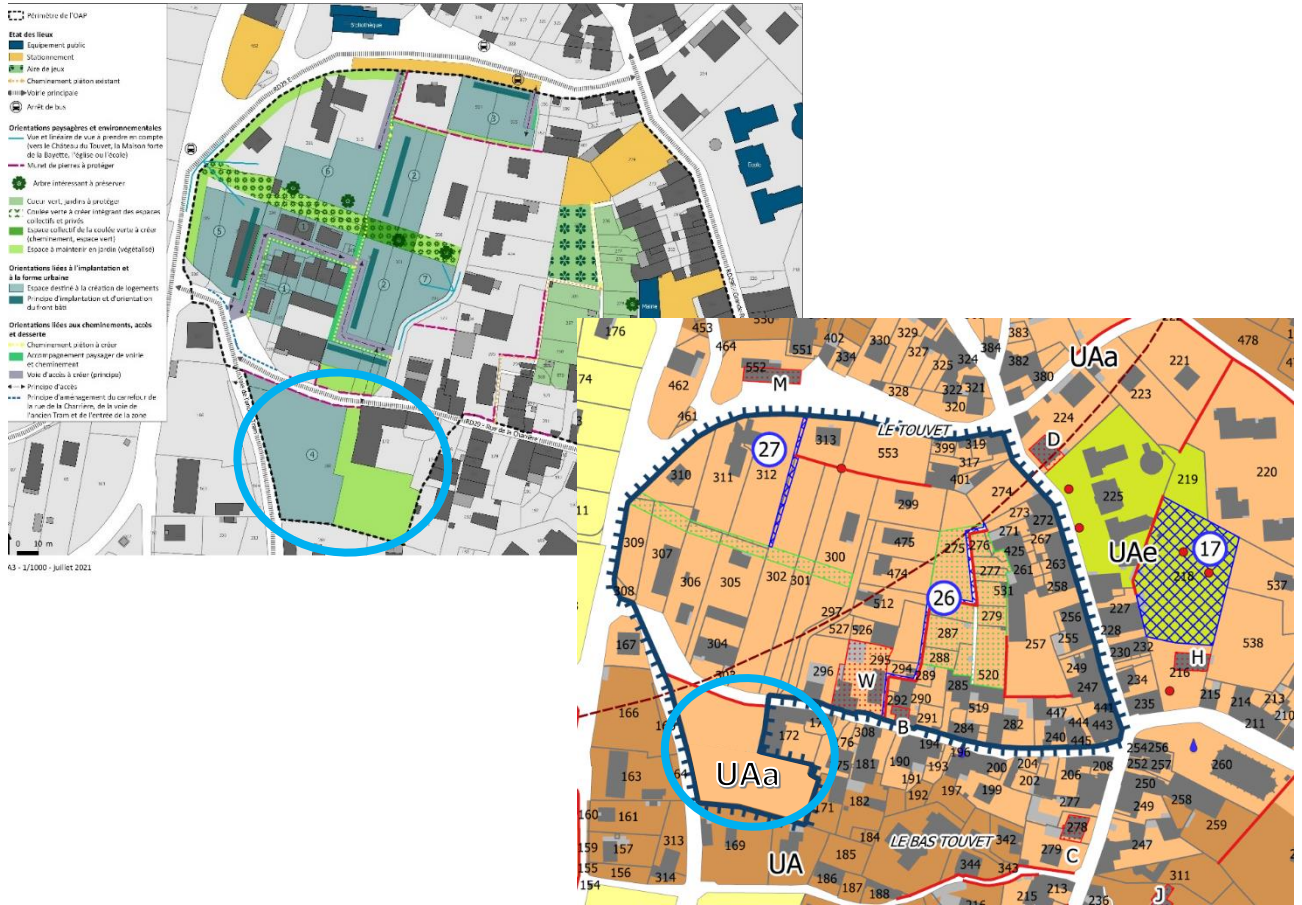
Ainsi, il semble plus pertinent de redessiner les espaces à construire et espaces à préserver de cette parcelle, de manière à prévoir un projet permettant de préserver un espace végétal qualitatif qui témoigne de l'histoire du lieu. De plus, ce redécoupage permet de mieux limiter l'impact d'un projet 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.

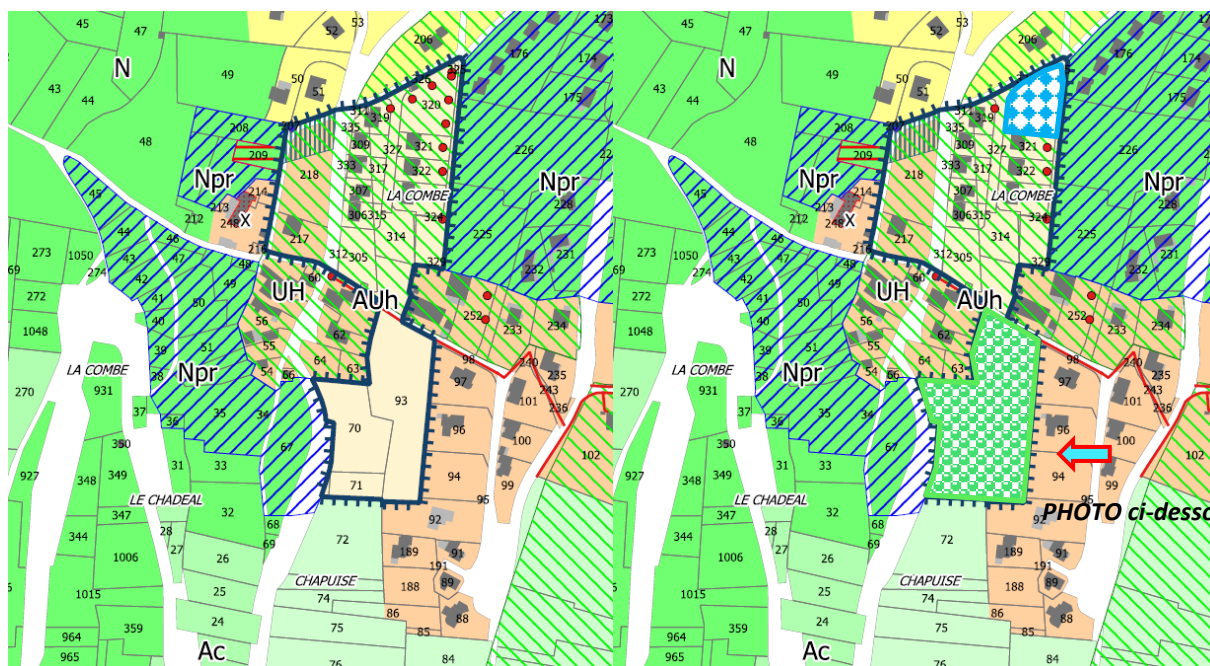
Au regard notamment de la modification opérée sur la parcelle AL 168 dans l'OAP centre-bourg (cf. ci-dessus), il apparaît nécessaire et cohérent de modifier le zonage de la parcelle afin que l'ensemble du terrain (et de l'OAP) soit intégré à la zone UAa. En effet, la moitié sud de cette parcelle est 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.

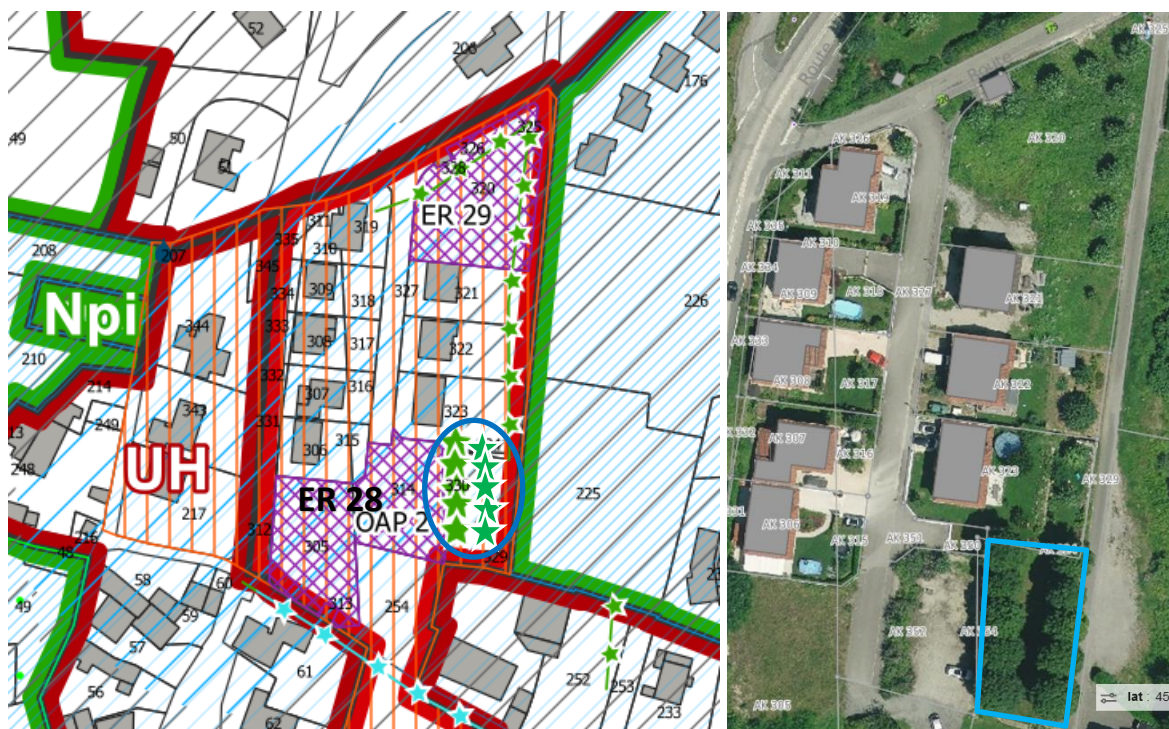


Espace boisé, secteur de la Combe – Photo google street view



## ⇒ 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:

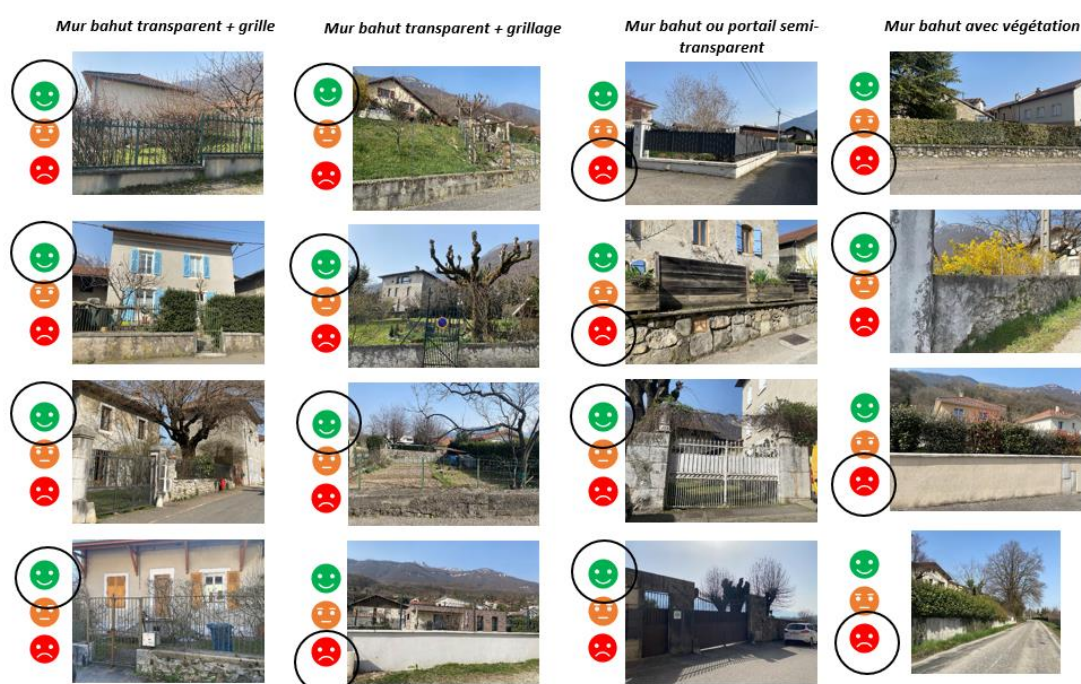
- ❖ Notamment la zone UB qui permet des choses différentes de la zone UA et UH sans justification (ex. clôture hauteur max 1m80 au lieu de 1m60)
- ❖ Harmoniser les règles entre les zones A et N
- ❖ Ajouter la question des risques en zone A (qui a été oubliée jusqu'ici)
- ❖ Ajouter la règle sur le lien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

## Synthèse du projet d'OAP

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

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 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) Bois à privilégier Ajourés (50% de transparence exigée)
Hauteur : <ul style="list-style-type: none"> <li>1m60 en zone UA/UB/UH</li> <li>1m30 en zone A et N (exception 1m60 autour des habitations existantes)</li> <li>2m en zone UI</li> </ul>	1,60 cm pour toutes les zones
Zone PPR : <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Sur les autres secteurs : à étudier en fonction de la situation du site (pente...)</li> </ul>	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 »





## 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



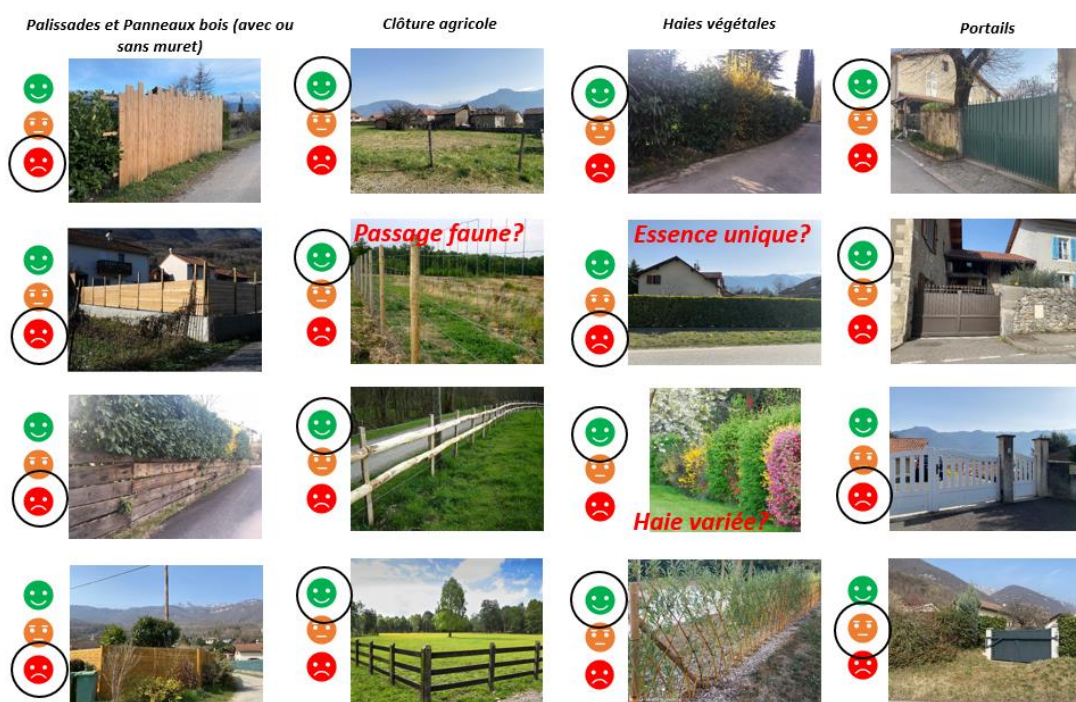
Type de clôture à limiter sur certains secteurs ?

Ex PLU de Renage  
Sur clôture bois





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



## 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 originelle.**

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.

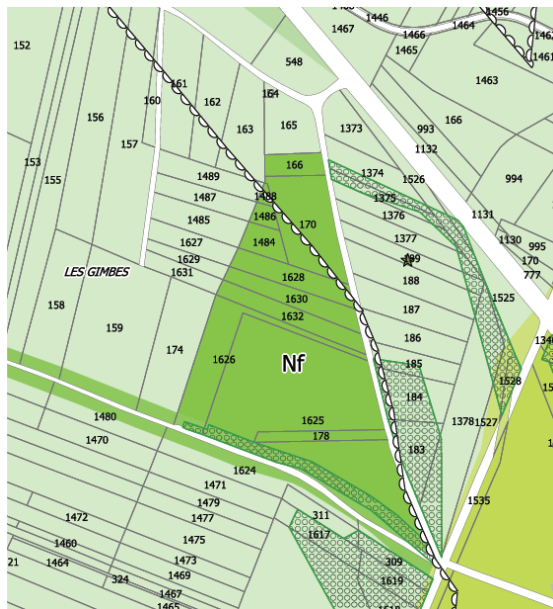


*Vue aérienne, Géoportail*

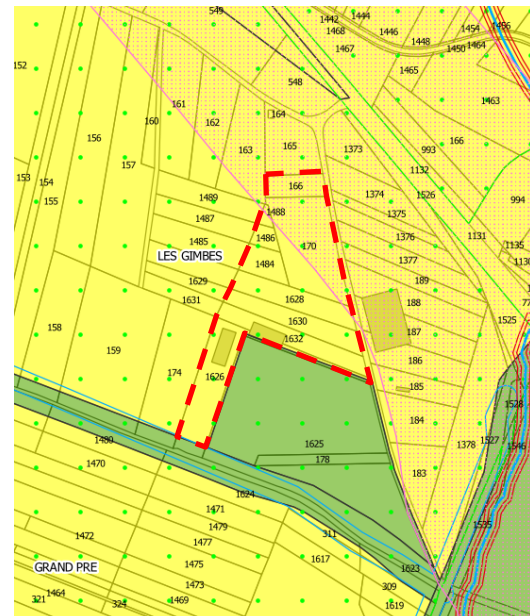




*Vue aérienne, Géoportail*



*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.**

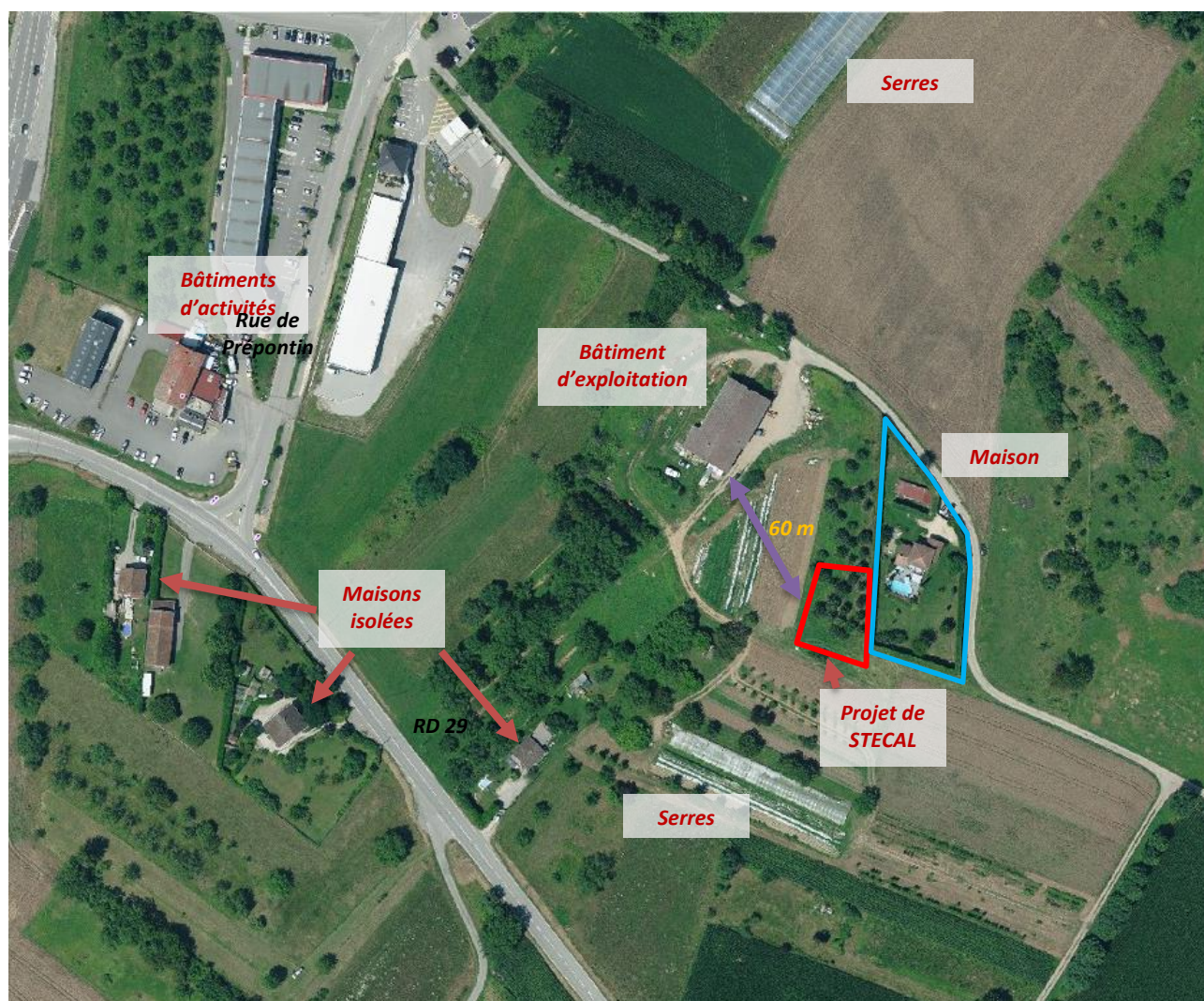
### ***Caractéristiques du site et du projet de STECAL***

- **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 Prépointin 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

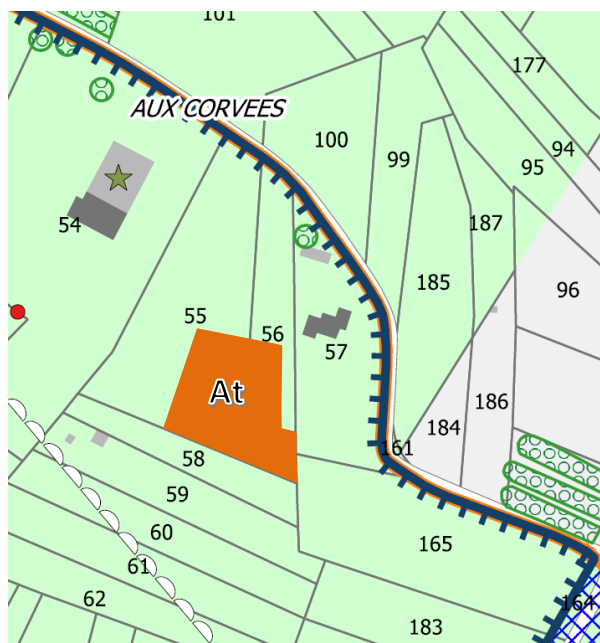
### Extrait du projet de règlement de PLU

#### 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).



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

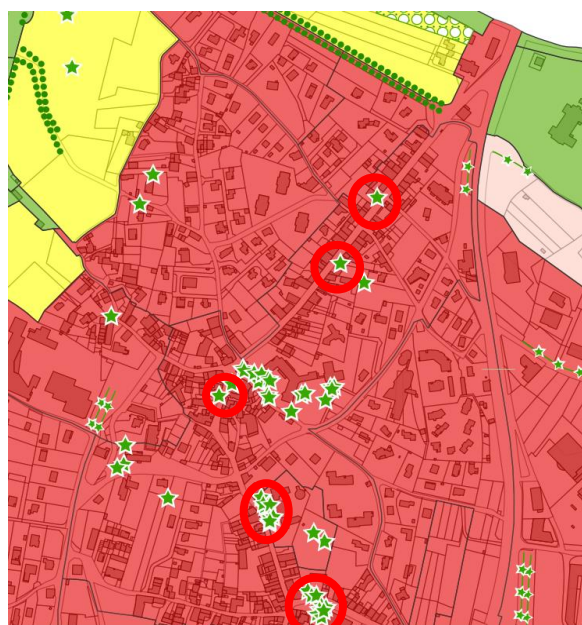
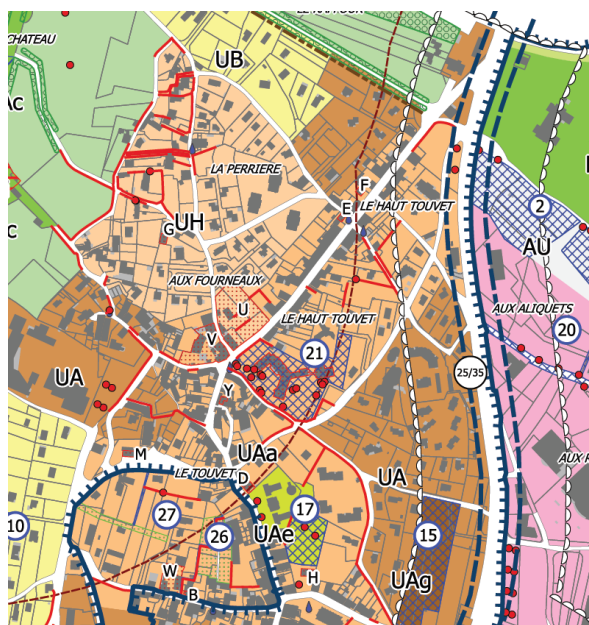
Le PLU en vigueur comprend un certain nombre d'éléments patrimoniaux et paysagers à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, qui englobent à la fois des arbres, du mobilier, des murs en pierre, etc., sous la même légende. Afin de clarifier à quoi correspondent ces éléments, la modification du PLU prévoit d'intégrer une précision plus fine des éléments pris en compte. Ainsi, la légende du document graphique prévoit de distinguer notamment :

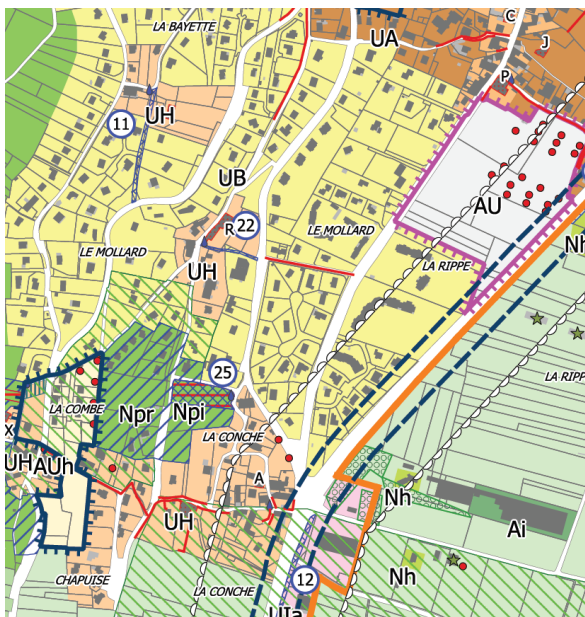
- les arbres et allées plantées à préserver,
- les espaces boisés à préserver,
- les murets, monuments et bâtis à préserver,
- les passages à talons (cheminements piétons, venelles) à préserver.

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.

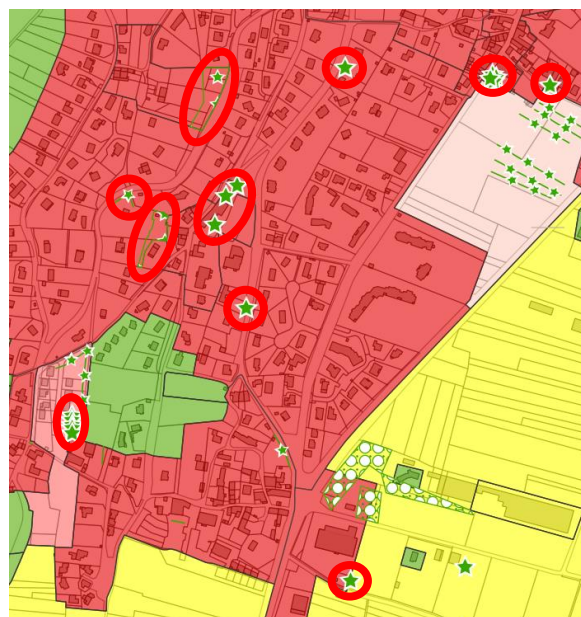
#### a) La protection d'arbres remarquables supplémentaires

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 (cercle rouge) les éléments à ajouter à la modification du PLU.





Visualisation document graphique du PLU en vigueur

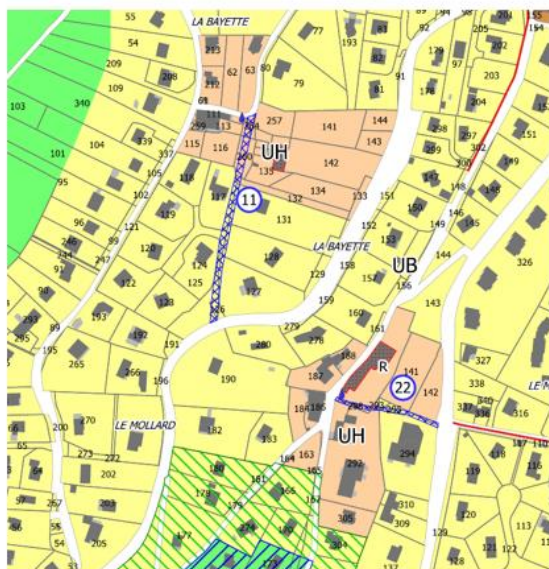


Visualisation document graphique du PLU modifié

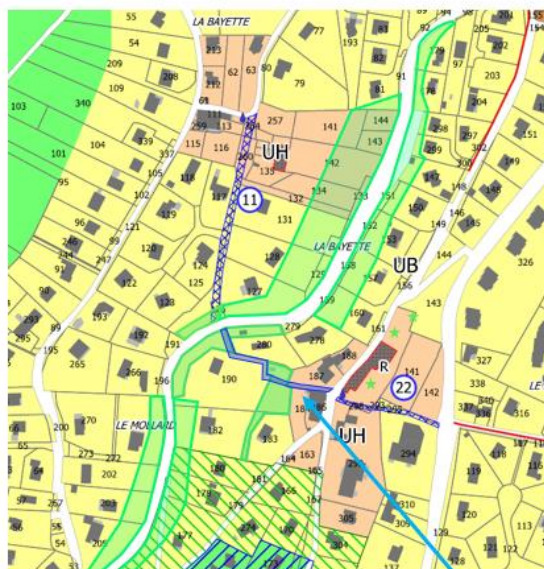
Certains secteurs font l'objet d'une justification plus poussée dans les dispositions particulières relatives à l'article L.151-19°, dans le règlement de PLU (cf. zooms ci-dessous).

### Secteur de la Bayette

- ⇒ Protection d'un système de haies 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

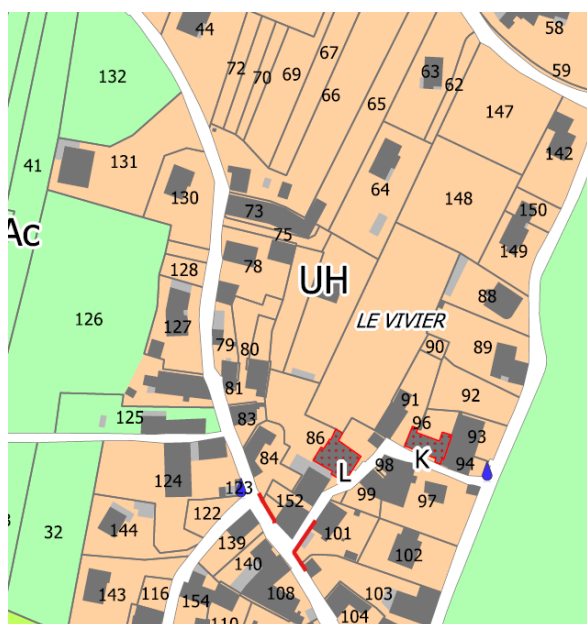
Création d'un emplacement réservé pour une continuité piétonne



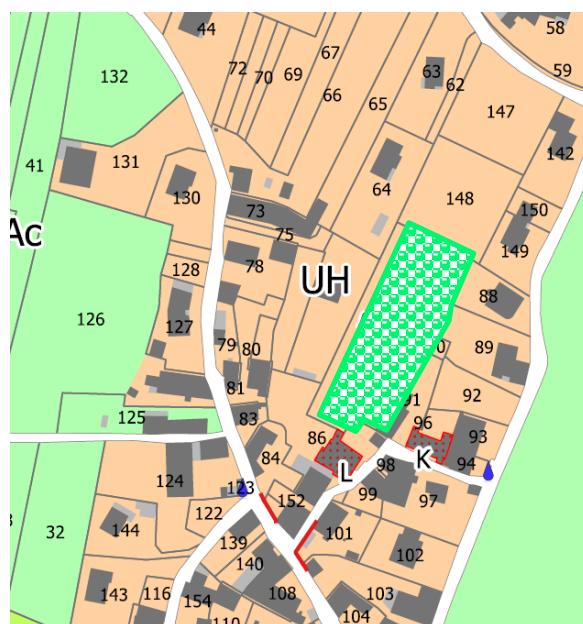
Extrait de photo aérienne du secteur de la Bayette



### Hameau du Vivier : protection d'un espace boisé



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait règlement graphique modification N°8

Extrait de photo aérienne du secteur

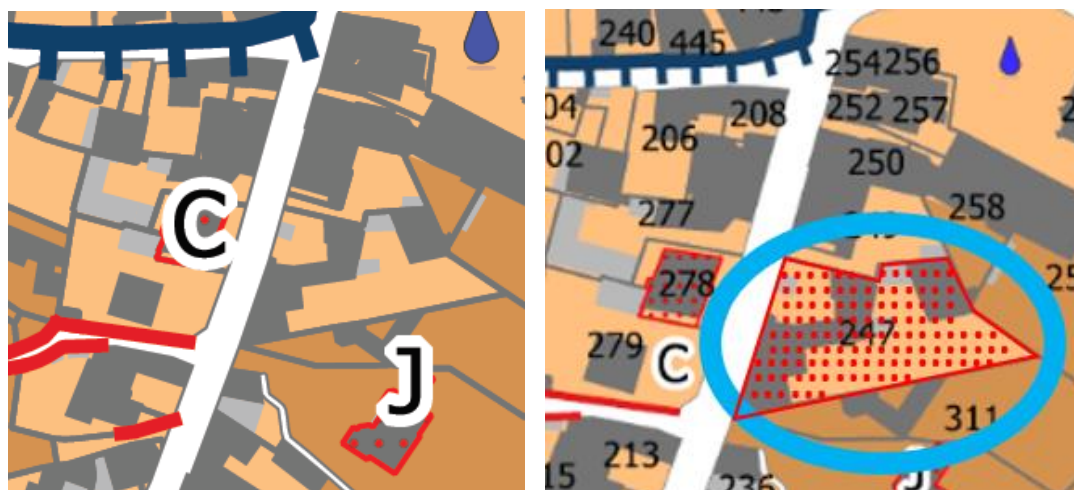


### **Secteur de la Combe : protection d'un espace boisé**

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

#### **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 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.

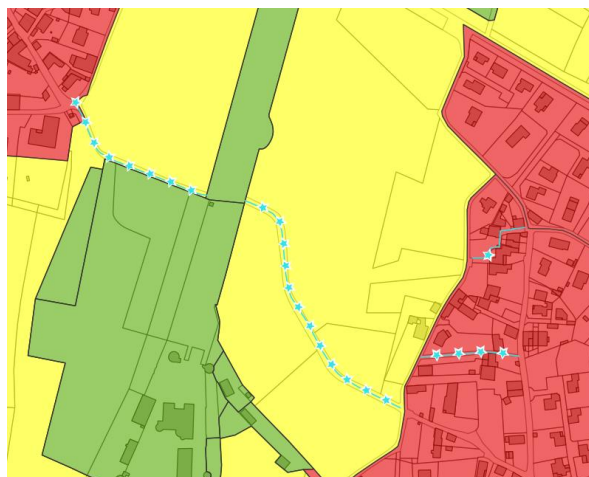
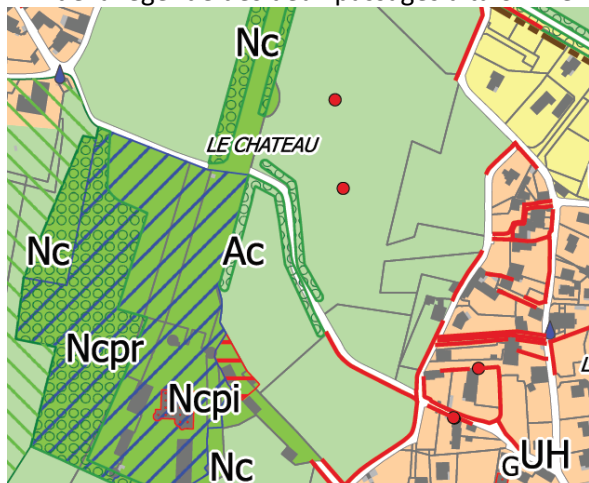




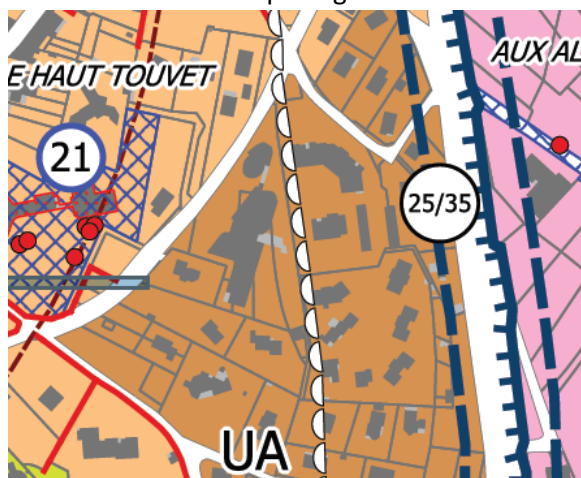
### c) L'identification des passages à talons

Au niveau des passages à talons, cette nouvelle classification prévoit de préciser la légende du document graphique du PLU et d'ajouter l'ensemble des passages à talon 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).

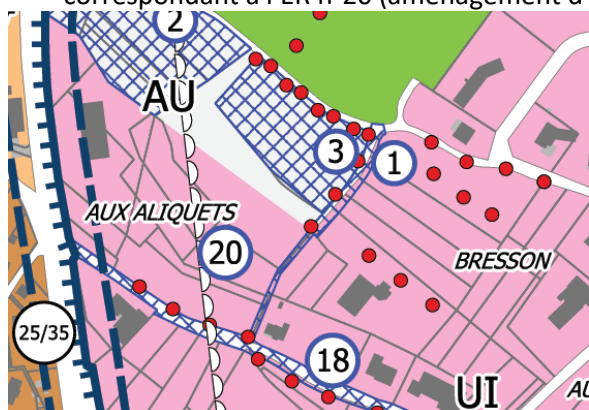
- Identification du passage à talon reliant la rue du gouverneur au chemin du Vivier, et clarification de la légende des deux passages à talon menant de la rue du moulin à la rue de la Perrière



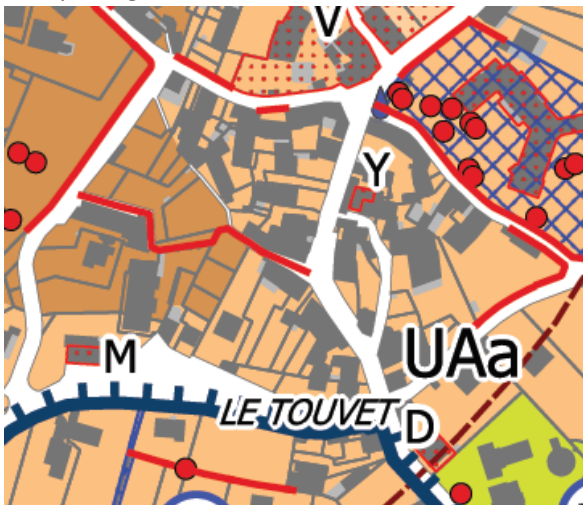
- Identification du passage à talon localisé derrière l'école maternelle,



- Identification du futur passage à talon 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 Montfillon

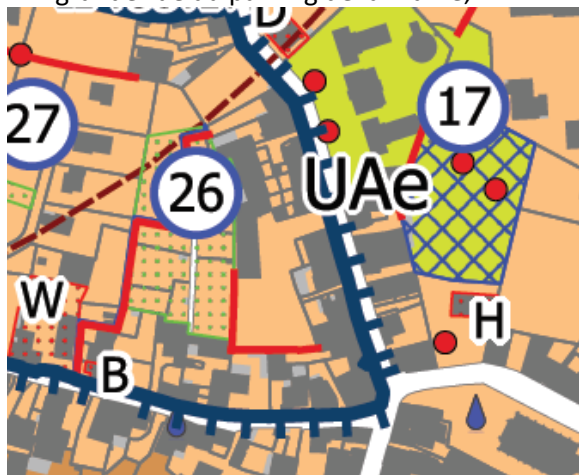


Visualisation document graphique du PLU en vigueur



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,



Visualisation document graphique du PLU en vigueur



Visualisation document graphique du PLU modifié

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



Visualisation document graphique du PLU en vigueur



Visualisation document graphique du PLU modifié



- 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).

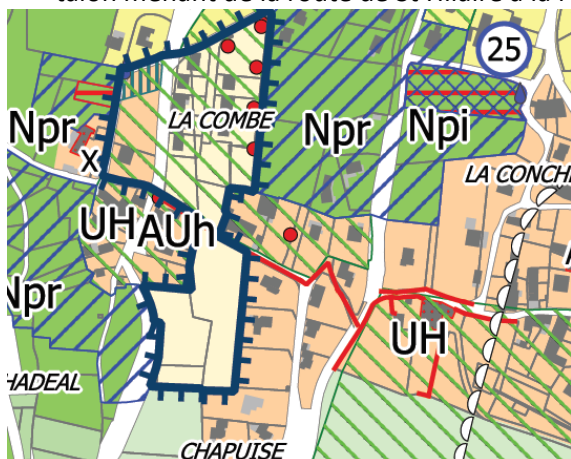


Visualisation document graphique du PLU en vigueur

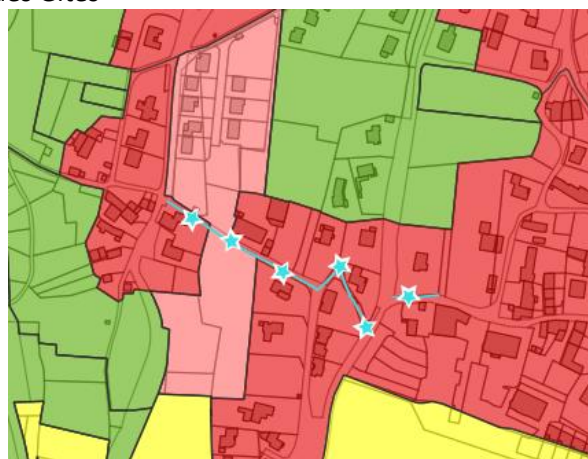


Visualisation document graphique du PLU modifié

- 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



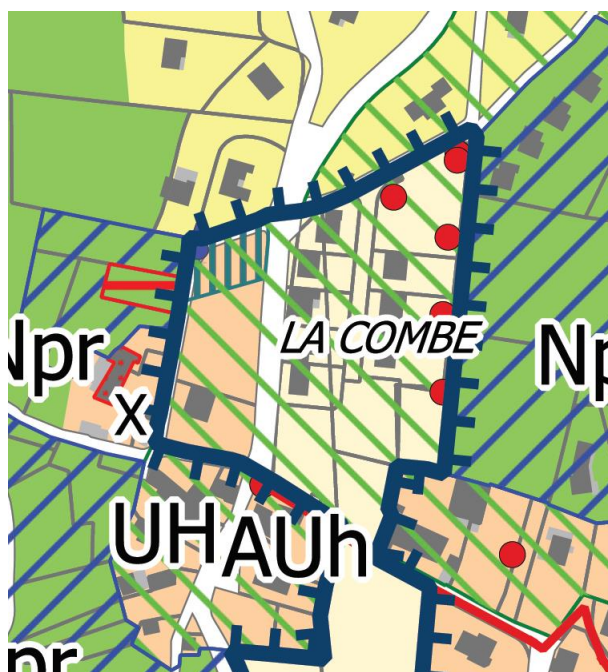
Visualisation document graphique du PLU modifié

## C. MODIFICATION ET MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

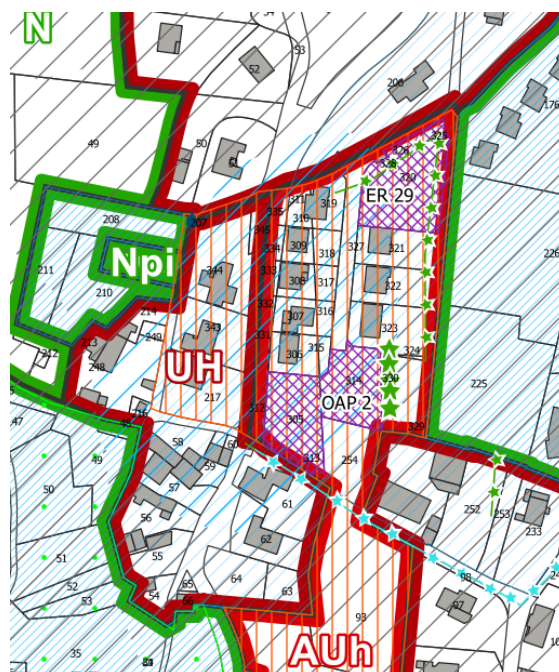
### ⇒ Création de deux ER / emplacements réservés pour la réalisation de 12 logements sociaux

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



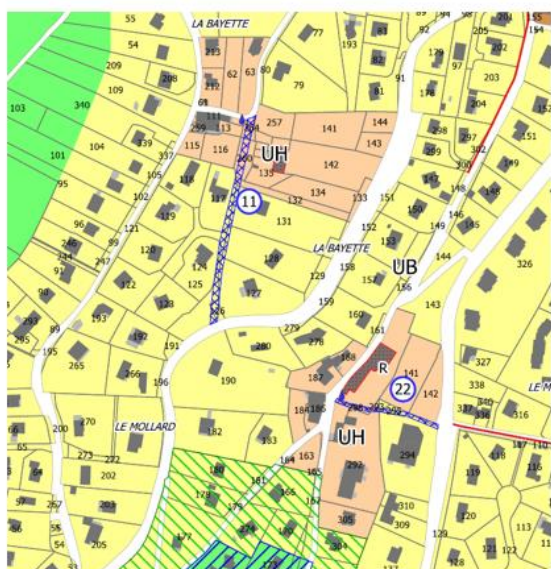
Visualisation secteur ER n°28 et 29, Plu en vigueur



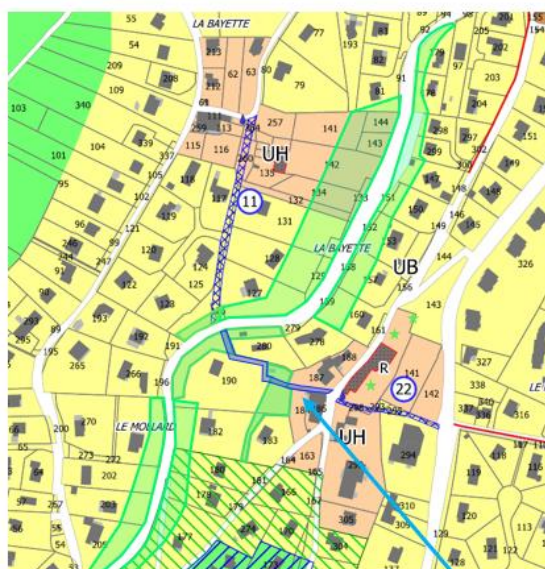
Visualisation secteur ER n°28 et 29, Plu modifié

### ⇒ 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):

- **Zone UB, UH, AUh** : article 1 (dispositions particulières relatives à l'article L.151-19) et article 7 (implantation fond de parcelle)
- **Zone UI** : article 2 (logement de fonction) et article 11 (clôtures)
- **Zones UA, UB, UH, AU** : article 2 (logements sociaux), article 11 (toitures terrasses) et article 12 (stationnement 2 roues)

Partie du règlement	Réglementation	Justifications
Zone UB 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> 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>



<p>Zone UH Article 1</p>	<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> <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>▪ 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>▪ 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>▪ <b>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.</b></li> <li>▪ Toute construction est interdite dans l'espace boisé délimité dans le hameau du Vivier (parcelle AA 87).</li> <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 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>- <i>sous la maison forte de la Bayette et le long de la route de Saint Hilaire ;</i></li> <li>- <i>du cœur du hameau historique du Vivier (espace boisé remarquable d'un seul tenant).</i></li> </ul>
------------------------------	--	--

<p>Zone AU Article 2</p>	<p><b>Caractère de la zone</b> [...]</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><b>Article AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>Rappels :</b> [...]</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 éléments paysagers remarquables protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</b> ;</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 en entrée de village depuis la route de Saint Hilaire et la Chartreuse.</i></p>
<p>Zone UI 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 process 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 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, <b>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). 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>	<i>Faciliter la production de logements sociaux dans les petites opérations d'aménagement</i>
Zone UB Article 2	<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, <b>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). 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>	<i>Faciliter la production de logements sociaux dans les petites opérations d'aménagement</i>
Zone UH Article 2	<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, <b>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). 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>	<i>Faciliter la production de logements sociaux dans les petites opérations d'aménagement</i>

<p>Zone AU 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. <b>Quand l'application de cette règle conduit à réaliser une opération comportant jusqu'à 3 logements sociaux, ceux-ci pourront relever de l'accèsion sociale et être financés et réalisés via les dispositifs du bail réel solidaire (BRS) ou du prêt social location accessions (PSLA).</b> <b>Quand l'application de cette règle conduit à réaliser plus de 3 logements sociaux, ceux-ci seront obligatoirement en locatif social (PLUS ou PLAI).</b></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>Quand l'application de cette règle conduit à réaliser une opération comportant jusqu'à 3 logements sociaux, ceux-ci pourront relever de l'accèsion sociale et être financés et réalisés via les dispositifs du bail réel solidaire (BRS) ou du prêt social location accessions (PSLA).</b> <b>Quand l'application de cette règle conduit à réaliser plus de 3 logements sociaux, ceux-ci seront obligatoirement en locatif social (PLUS ou PLAI).</b></li> </ul> <p>[...]</p>	<p><i>Faciliter la production de logements sociaux dans les petites opérations d'aménagement</i></p>
<p>Zone UB 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> 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> 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><u>Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles :</u></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>

	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.	
Zone UA Article 11	<p><b>Article UA.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><b>Toiture :</b> 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. Les dispositifs applicables sont présentés dans le Titre 1 Article 6 « Glossaire » du présent règlement. Le revêtement de toiture devra ainsi présenter une épaisseur minimum de terre de 0.40m et être végétalisé. 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>, ainsi que pour les garages, les bâtiments commerciaux, industriels et artisanaux.</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. Il est également interdit d'apposer sur les toitures terrasses des installations techniques telles que les climatiseurs.</p> <p>Dans les zones UAg et UAe, 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>	Assouplissement de la règle relative aux toitures terrasses, la pleine terre n'est pas imposée pour les occupations du sol limitées (extensions de moins de 20m <sup>2</sup> , annexes, garages) ainsi que pour les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux
Zone UB Article 11	<p><b>Article UB.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><b>Toiture :</b> 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. Les dispositifs applicables sont présentés dans le Titre 1 Article 6 "Glossaire" du présent règlement. Le revêtement de toiture devra ainsi présenter une épaisseur minimum de terre de 0.40m et être végétalisé.</p>	Assouplissement de la règle relative aux toitures terrasses, la pleine terre n'est pas imposée pour les occupations du sol limitées (extensions de moins de 20m <sup>2</sup> , annexes, garages) ainsi que pour les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux

	<p>Cela ne s'applique pas pour les annexes et extension du bâtiment principal à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 20m<sup>2</sup>, ainsi que pour les garages, les bâtiments commerciaux, industriels et artisanaux.</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. Il est également interdit d'apposer sur les toitures terrasses des installations techniques telles que les climatiseurs.</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>	
Zone UH Article 11	<p><b>Article UH.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><b>Toiture :</b> 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. Les dispositifs applicables sont présentés dans le Titre 1 Article 6 "Glossaire" du présent règlement. Le revêtement de toiture devra ainsi présenter une épaisseur minimum de terre de 0.40m et être végétalisé.</p> <p>Cela ne s'applique pas pour les annexes et extension du bâtiment principal à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 20m<sup>2</sup>, ainsi que pour les garages, les bâtiments commerciaux, industriels et artisanaux.</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. Il est également interdit d'apposer sur les toitures terrasses des installations techniques telles que les climatiseurs.</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><i>Assouplissement de la règle relative aux toitures terrasses, la pleine terre n'est pas imposée pour les occupations du sol limitées (extensions de moins de 20m<sup>2</sup>, annexes, garages) ainsi que pour les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux</i></p>
Zone UI Article 11	<p><b>Article UI.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><b>Toiture :</b> 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</p>	<p><i>Assouplissement de la règle relative aux toitures terrasses, la pleine terre n'est pas imposée</i></p>

	<p>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 occultant 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>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>	
Zone AU Article 11	<p><b>Article AU.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><b><u>Toiture :</u></b></p> <p>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 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 extension du bâtiment principal à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 20m<sup>2</sup>, ainsi que pour les garages, les bâtiments commerciaux, industriels et artisanaux.</del></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. Il est également interdit d'apposer sur les toitures terrasses des installations techniques telles que les climatiseurs.</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><i>Assouplissement de la règle relative aux toitures terrasses, la pleine terre n'est pas imposée pour les occupations du sol limitées (extensions de moins de 20m<sup>2</sup>, annexes, garages) ainsi que pour les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux</i></p>
Zone A Article 11	<p><b>Article A.11 : Aspect extérieur</b></p> <p><b><u>Toiture :</u></b></p>	<p><i>Assouplissement de la règle relative aux toitures terrasses, la</i></p>



	<p>S'agissant des éventuels logements de fonction, les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel.</p> <p>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.</p> <p>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><b>Cela ne s'applique pas pour les annexes et extension du bâtiment principal à condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures à 20m<sup>2</sup>, ainsi que pour les garages.</b></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. Il est également interdit d'apposer sur les toitures terrasses des installations techniques telles que les climatiseurs.</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><i>pleine terre n'est pas imposée pour les occupations du sol limitées (extensions de moins de 20m<sup>2</sup>, annexes, garages)</i></p>
--	--	--



### III. INCIDENCE DE LA MODIFICATION 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. auto-évaluation saisine Autorité Environnementale / DREAL***

## 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 modification n°7 (en ha)	PLU après modification 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
Total zones urbaines	155,95	155,95
AU	21,55	21,55
AU indicées	1,40	1,40
Total zones à urbaniser	22,95	22,95
Total zones urbaines + zones à urbaniser	178,90	178,90
Zone agricole	409,45	410,41
Secteur Ai	0,65	0,65
Secteur At		0,12
Zones naturelles	585	583,92
Total zones agricoles + zones naturelles	994,93	994,93
<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%

## **ANNEXE / Liste des emplacements réservés modifiée**

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

<b>Numéro</b>	<b>Objet</b>	<b>Bénéficiaire</b>
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 Plausu	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**

<b>Numéro</b>	<b>Objet</b>	<b>Bénéficiaire</b>
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