



SAINT-HILAIRE-DE BRENS

Modification de droit commun n°1 du PLU



SOMMAIRE



**1 - Motif de la modification de droit commun
n°1 3**

**2 - Améliorer la compatibilité du PLU avec
les SCOT approuvé le 03 octobre 2019 5**

**3 - Modifier les orientations d'aménagement
et de programmation (OAP)..... 6**

**4 - Améliorer la prise en compte de
l'environnement 10**

**5 - Intégrer des constructions existantes
dans la zone Ah 15**

**6 - Faire évoluer le règlement écrit sur
certains points pour apporter des précisions
et améliorer son interprétation 16**

7 - Supprimer l'emplacement réservé n°2 . 24



1 - Motif de la modification de droit commun n°1

Objet de la modification

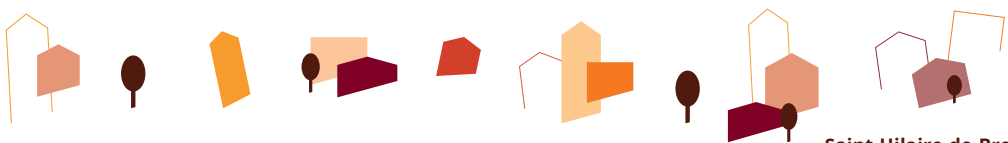
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hilaire-de-Brens a été approuvé le 16 janvier 2014.

Une modification simplifiée n°1 a été approuvée le 16 février 2016.

Une modification simplifiée n°2 a été approuvée le 11 octobre 2019.

Monsieur le maire a pris l'initiative d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme pour faire évoluer le document sur les points suivants :

- // Améliorer la compatibilité du PLU avec le SCOT approuvé le 03 octobre 2019.
- // Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- // Améliorer la prise en compte de l'environnement.
- // Intégrer des constructions existantes dans la zone Ah.
- // Faire évoluer le règlement écrit sur certains points afin d'apporter des précisions et améliorer son interprétation.
- // Supprimer l'emplacement réservé n°2
- // Mettre à jour les plans avec les dernières données cadastrales



Article L153-41 du C.U - modification de droit commun

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 ;

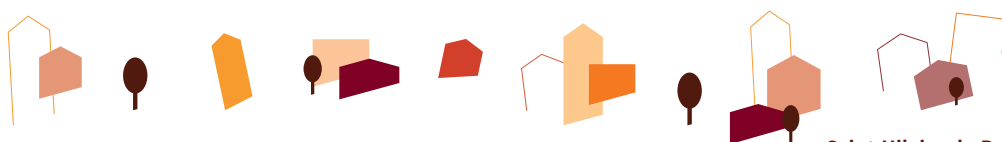
Choix de la procédure

Dans les différents ajustements du PLU :

- Les possibilités de construire sont réduites dans les OAP.

- Les possibilités de construire sont majorées de plus de 20% pour les constructions qui étaient classées en An et qui deviennent classées en Ah

De ce fait, c'est la procédure de modification de droit commun qui s'applique.





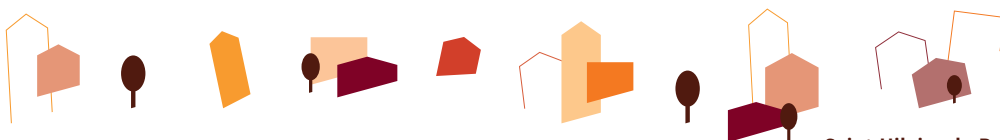
2 - Améliorer la compatibilité du PLU avec les SCOT approuvé le 03 octobre 2019

L'équipe du syndicat mixte de la boucle du Rhône en Dauphiné a effectué une évaluation de la compatibilité du PLU avec le SCOT.

Ce travail conclut que le PLU est globalement compatible avec le Scot.

Il précise toutefois que *«Lors d'une future évolution, il conviendra de renforcer la protection des zones humides, les réservoirs de biodiversité et d'inscrire un phasage de l'urbanisation. Des OAP sont également nécessaires pour mieux encadrer l'urbanisation des secteurs stratégiques.»*

Pour se rapprocher de la compatibilité avec le SCOT, les remarques précédentes ont été intégrées.





3 - Modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP «Fontaine Rouge» - Rédaction initiale

Commune de: ST-HILAIRE-DE-BRENS	«Coeur de village» Fontaine Rouge	Orientations d'aménagement et de programmation
---	--	---

FICHE DE SYNTHESE

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT : *urbanisation et densification des «dents creuses».*

- **Vocation future :** *habitat.*
- **Superficie de la zone :** *9.000 m² environ*

LOCALISATION :

- **Description de la zone :** *site relativement plat.*
- **L'environnement bâti :** *secteurs limitrophes ponctuellement denses.*
- **L'organisation et la distribution de la zone:** *desserte assurée par les voies existantes : rue de la Tour Saint Benoit.*

ENJEUX :

- **Paysagers :** *importants car les sites sont localisés sur un front de rue.*
- **Agricoles :** *sans usage agricole.*
- **Équipements existants :** *tous réseaux sous les voiries communales.*

ELEMENTS DE PROJET :

- **Programme de construction :** *18 logements minimum pour l'ensemble du secteur. Logements de type individuels groupés, intermédiaires ou petits collectifs.*
- **Carrefour avec la route départementale :** *tout projet de raccordement d'une voie privée ou publique sur la route départementale 65F devra être défini en concertation avec les services du Conseil Général.*
- **L'emplacement de l'espace vert commun** *correspond à une zone non aedificandi que le plan d'aménagement devra respecter.*
- **Rappel :** *une canalisation privée traverse les parcelles 425 et 428. Le projet devra tenir compte de ce tracé.*

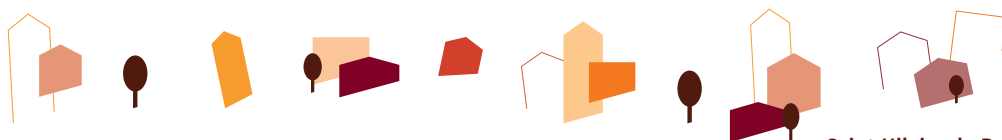


Exemple illustré, sans caractère réglementaire, d'aménagement du secteur de Fontaine Rouge

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier :** *privé.*
- **Intervention de la collectivité :** *non.*
- **Mode de déblocage :** *sans objet.*

TRADUCTION DANS LE PLU : zone U



Modification de l'OAP «Fontaine Rouge»

Les projets envisagés lors de la rédaction initiale des OAP ne sont plus en adéquation avec le projet d'urbanisation actuel, ce qui nécessite des modifications de cette OAP.

Commune de: ST-HILAIRE-DE-BRENS	«Coeur de village» Fontaine Rouge	Orientations d'aménagement et de programmation
---	--	---

FICHE DE SYNTHESE

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT : *urbanisation et densification des «dents creuses».*

- **Vocation future :** *habitat.*
- **Superficie de la zone :** *9.000 m² environ.*

LOCALISATION :

- **Description de la zone :** *site relativement plat.*
- **L'environnement bâti :** *secteurs limitrophes ponctuellement denses.*
- **L'organisation et la distribution de la zone:** *desserte assurée par les voies existantes.*

ENJEUX :

- **Paysagers :** *importants car les sites sont localisés sur un front de rue.*
- **Agricoles :** *sans usage agricole.*
- **Équipements existants :** *tous réseaux sous les voiries communales.*

ELEMENTS DE PROJET :

- **Programme de construction :** *18 logements maximum pour l'ensemble du secteur. Logements de type individuels, intermédiaires ou petits collectifs.*

La parcelle 113 comportera 3 à 4 logements. Les parcelles 138 et 139 comporteront 4 logements pour les deux parcelles.

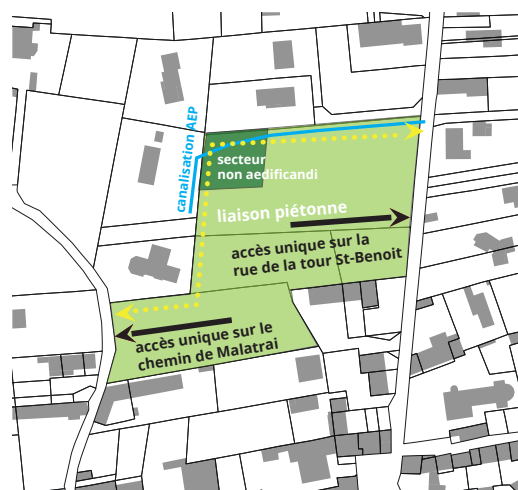
La parcelle 140 comportera 9 à 10 logements dont au moins 50% de logements de type collectif ou intermédiaire.

- **Accès :** Les parcelles 138-139-140 seront desservies par un accès unique sur la rue de la Tour Saint-Benoît (RD65F). Cet accès commun sera réalisé sur la parcelle 140.

Tout projet de raccordement sur la route départementale devra être défini en concertation avec les services du Conseil Départemental.

La parcelle 113 sera desservie par un accès unique sur le chemin de Malatrai.

Pour des raisons sécuritaires (éviter qu'une



Principes d'aménagement du secteur de Fontaine Rouge

voie interne ne soit utilisée comme raccourci) et pour répartir le flux de véhicules en fonction de la typologie des rues existantes, les 2 voies de desserte interne ne seront pas reliées. Elles resteront aménagées sous forme d'impasse.

- **Rappel :** une canalisation d'eau potable, en pierre, longe et traverse le périmètre nord de l'OAP. Le projet immobilier devra tenir compte de ce tracé. Une bande inconstructible de 2 mètres de part et d'autre de cette canalisation est exigée. Une zone non aedificandi destinée à la récupération de l'eau pour cette canalisation est située au Nord de l'OAP

- **Dimensionnement des chemins piétons:** Un chemin piéton d'une largeur minimale de 1.40 m avec traitement des sols en matériaux perméables reliera la rue de la Tour St-Benoît au chemin de Malatrai.

Les parcelles 113-138-139 font aujourd'hui partie du même tènement foncier. En

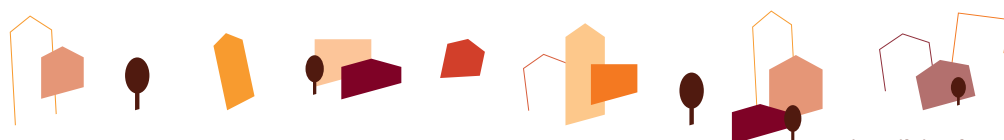
Le programme de construction dans la version du PLU en vigueur est de «18 logements minimum». Il est remplacé par «18 logements maximum» dans le PLU modifié.

La formulation «logements de type individuels groupés» est complétée par «logements individuels» afin d'assurer une cohérence avec les constructions avoisinantes.

Le programme de logement est détaillé selon les différentes parcelles qui composent l'OAP.

Des précisions sont apportées sur les conditions d'accès avec comme objectif d'éviter un bouclage entre la route de la Tour Saint-Benoît et le chemin de Malatrai.

Enfin, il est rappelé qu'une canalisation traverse certaines parcelles et que des règles sont imposées par rapport à cette canalisation.



Une hauteur supplémentaire de 1 mètre est accordée pour les constructions d'habitation collective .
L'objectif de cette modification est de favoriser la réalisation de volume qui s'approchent des gros volumes traditionnels du village.

cas d'urbanisation du tènement en 2 tranches opérationnelles, l'aménageur aura l'obligation de réaliser dès la première phase la continuité piétonne entre le chemin de Malatrai et la limite de la parcelle 140.

- **Stationnement** : il sera exigé 2 places par logement plus 1 place visiteur par logement.

- **Hauteur des constructions :**

Rappel : la hauteur d'un niveau entier (rez-de-chaussée et étages supérieurs), calculé entre le niveau supérieur de chaque dalle, ne peut excéder 3m.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 niveau entier + combles aménageables (R+1+C).

Un supplément de hauteur de 1 mètre est autorisé pour les bâtiments à destination d'habitation collective.

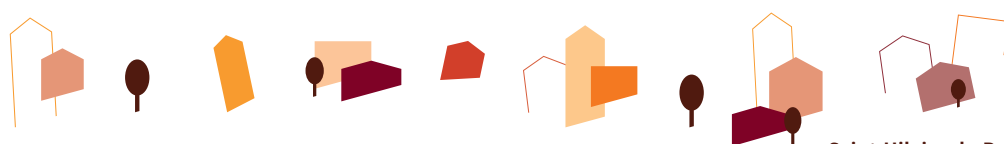
- **Divers :**

Un local poubelle devra être implanté au débouché sur le chemin de Malatrai et un autre au débouché sur la rue de la Tour Saint-Benoit.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé.
- **Intervention de la collectivité** : non.
- **Mode de déblocage** : sans objet.

TRADUCTION DANS LE PLU : zone U



Modification de l'OAP «Mairie»

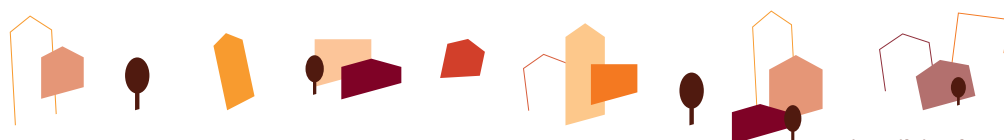
Commune de: ST-HILAIRE-DE-BRENS	«Coeur de village» secteur Mairie	Orientations d'aménagement et de programmation
---	--	---

FICHE DE SYNTHESE	
<p>OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT : <i>urbanisation et densification de dents creuses.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vocation future : <i>habitat.</i> • Superficie de la zone : <i>2.000 m² environ</i> 	
<p>LOCALISATION :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Description de la zone : <i>site plat.</i> • L'environnement bâti : <i>secteurs limitrophes denses au nord, peu dense au sud.</i> • L'organisation et la distribution de la zone: <i>desserte assurée par la rue de la Tour Saint Benoit.</i> 	
<p>ENJEUX :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Paysagers : <i>importants car le site est localisé sur un front de rue, dans un espace assez ouvert.</i> • Agricoles : <i>sans usage agricole.</i> • Équipements existants : <i>tous réseaux sous la rue de la Tour Saint Benoit en limite de propriété.</i> 	
<p>ELEMENTS DE PROJET :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Programme de construction : <i>4 logements pour l'ensemble du secteur. Logements de type individuels jumelés ou groupés.</i> • Carrefour avec la route départementale: <i>tout projet de raccordement d'une voie privée ou publique sur la route départementale 65F devra être défini en concertation avec les services du Conseil Général.</i> 	<p>MODE OPÉRATOIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contexte foncier : <i>privé.</i> • Intervention de la collectivité : <i>non.</i> • Mode de déblocage : <i>sans objet.</i>
<p>TRADUCTION DANS LE PLU : zone U</p>	

Le programme de construction dans la version du PLU en vigueur est de «4 logements minimum». Il est remplacé par «4 logements» dans le PLU modifié.

La formulation «logements de type individuels groupés» est complétée par «logements individuels jumelés ou groupés».

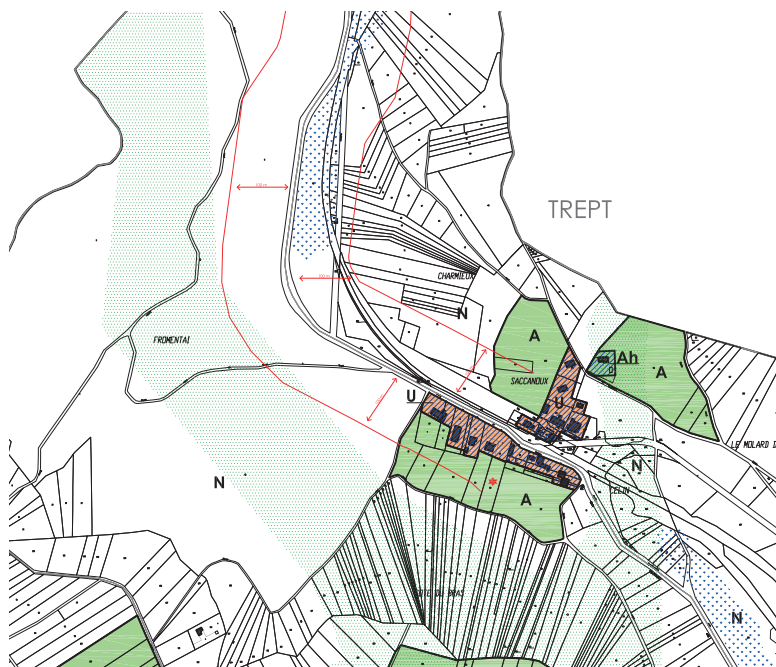
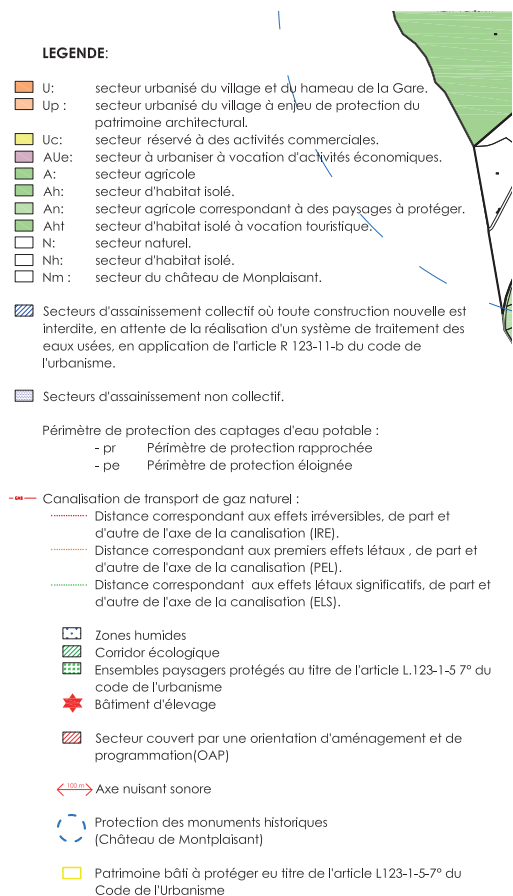
Exemple illustré, sans caractère réglementaire, d'aménagement du secteur de la Mairie.



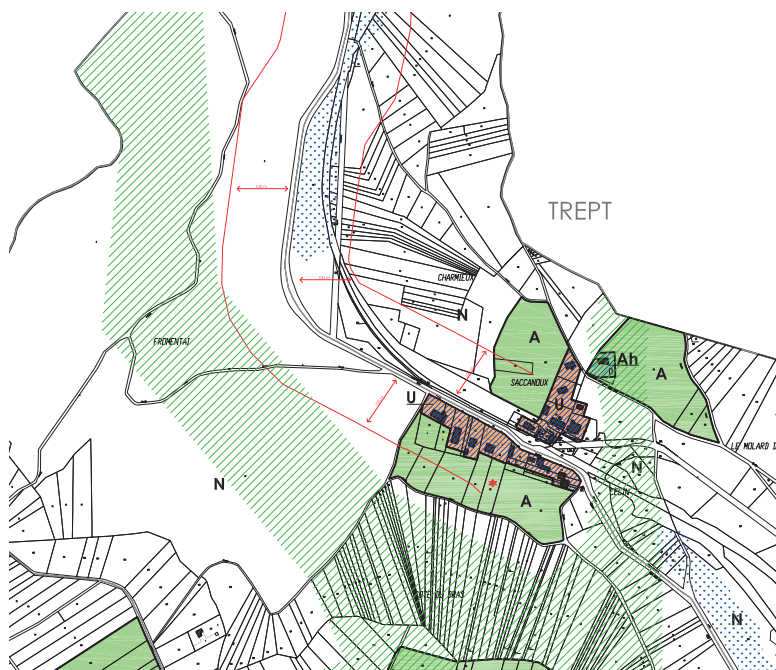


4 - Améliorer la prise en compte de l'environnement

Mettre en cohérence la légende et les documents graphiques



Extrait des documents graphiques du PLU en vigueur

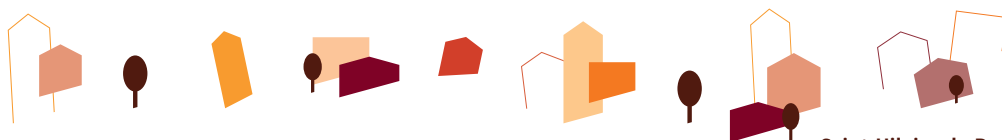


Extrait des documents graphiques du PLU modifié

La légende de plans repère les corridors écologiques avec une trame hachurée.

Dans le PLU en vigueur, les plans repèrent les corridors avec une trame en pointillés.

Le PLU modifié rétablit la cohérence entre la légende et les plans. Les corridors sont repérés avec une trame hachurée comme dans la légende.



- Assurer la protection des réservoirs de biodiversité

Le PLU a identifié sur les documents graphiques les éléments de biodiversité (zones humides, corridors écologiques, ensembles paysagers) mais aucunes dispositions du règlement écrit ne viennent garantir la protection de ces espaces.

La modification du PLU vient combler ce manque de protection réglementaire.

Légende :

~~Texte en rouge barré~~ : texte supprimé

Texte en vert : texte ajouté

RÈGLEMENT INITIAL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières.

Les terrains de camping - caravanning et le stationnement des caravanes.

Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.

Les constructions à usage agricole.

Les dépôts à ciel ouvert de toute nature.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur A sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

// D'habitation sauf le logement de fonction de l'exploitant

// De bureau,

RÈGLEMENT MODIFIÉ

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières.

Les terrains de camping - caravanning et le stationnement des caravanes.

Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.

Les constructions à usage agricole.

Les dépôts à ciel ouvert de toute nature.

Les ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, sont inconstructibles.

Toutefois, la construction d'une annexe, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, et des piscines sont autorisées.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

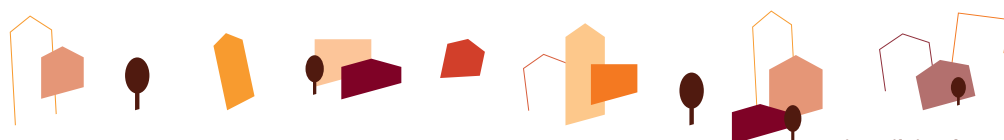
En secteur A sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

// D'habitation sauf le logement de fonction de l'exploitant

// De bureau,

Le PLU identifie sur les documents graphiques des ensembles paysagers à protéger toutefois le règlement ne précise pas les conditions d'occupation du sol.

La modification introduit une règle précisant les occupations du sols interdites et autorisées.



- // D'hôtel
- // De camping et caravanning
- // D'activité commerciale
- // D'activité industrielle ou artisanale

En secteur Ah sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- // D'hôtel
- // De camping et caravanning
- // D'activité commerciale
- // D'activité industrielle
- // D'activité artisanale à l'exception de celles qui peuvent s'exercer dans les constructions existantes
- // D'entrepôt

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.

En secteur Aht sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- // D'hôtel
- // De camping et caravanning
- // D'activité industrielle ou artisanale
- // D'entrepôt
- // Les nouvelles habitations sont interdites.

En secteur An toutes les occupations et utilisations du sol à usage sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- // D'hôtel
- // De camping et caravanning
- // D'activité commerciale
- // D'activité industrielle ou artisanale

En secteur Ah sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- // D'hôtel
- // De camping et caravanning
- // D'activité commerciale
- // D'activité industrielle
- // D'activité artisanale à l'exception de celles qui peuvent s'exercer dans les constructions existantes
- // D'entrepôt

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.

En secteur Aht sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- // D'hôtel
- // De camping et caravanning
- // D'activité industrielle ou artisanale
- // D'entrepôt
- // Les nouvelles habitations sont interdites.

En secteur An toutes les occupations et utilisations du sol à usage sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

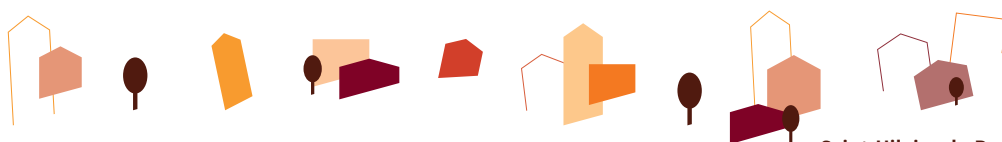
Le PLU identifie sur les documents graphiques les éléments de biodiversité à protéger toutefois le règlement ne précise pas les conditions d'occupation du sol.

La modification introduit une règle précisant les occupations du sols interdites et autorisées.

Les zones humides, repérées par une trame sur les documents graphiques, ne devront être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Dans les corridors écologiques, repérés par une trame sur les documents graphiques :

Sont interdits les constructions,



aménagement et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique.

Les cours d'eau et leurs abords.

Les aménagements et ouvrages devront maintenir :

- // Les continuités biologiques et préserver les ripisylves.
- // La libre circulation de la faune piscicole et terrestre,
- // L'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- // Les zones humides existantes, de leur bassin d'alimentation et de leur fonctionnement hydraulique.

Une zone «non aedificandi» de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Les ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, sont inconstructibles.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur N toutes les occupations et utilisations du sol à usage sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Nh sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- // D'hôtel
- // De camping et caravanning
- // D'activité commerciale
- // D'activité industrielle
- // D'activité artisanale à l'exception de celles qui peuvent s'exercer dans les constructions existantes
- // D'entrepôt

Les nouvelles habitations sont interdites.

En secteur Nm sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

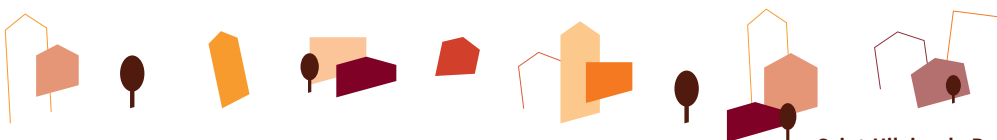
En secteur N toutes les occupations et utilisations du sol à usage sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Nh sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- // D'hôtel
- // De camping et caravanning
- // D'activité commerciale
- // D'activité industrielle
- // D'activité artisanale à l'exception de celles qui peuvent s'exercer dans les constructions existantes
- // D'entrepôt

Les nouvelles habitations sont interdites.

En secteur Nm sont interdites les



- // De camping et caravaning
- // D'activité agricole, industrielle ou artisanale
- // D'entrepôt

occupations et utilisations du sol à usage :

- // De camping et caravaning
- // D'activité agricole, industrielle ou artisanale
- // D'entrepôt

Les zones humides, repérées par une trame sur les documents graphiques, ne devront être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Dans les corridors écologiques, repérés par une trame sur les documents graphiques :

Sont interdits les constructions, aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique.

Les cours d'eau et leurs abords.

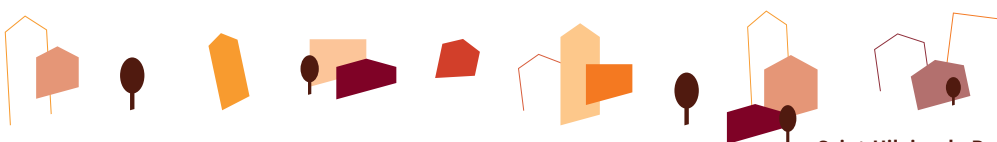
Les aménagements et ouvrages devront maintenir :

- // Les continuités biologiques et préserver les ripisylves.
- // La libre circulation de la faune piscicole et terrestre,
- // L'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- // Les zones humides existantes, de leur bassin d'alimentation et de leur fonctionnement hydraulique.

Une zone «non aedificandi» de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Le PLU identifie sur les documents graphiques les éléments de biodiversité à protéger toutefois le règlement ne précise pas les conditions d'occupation du sol.

La modification introduit une règle précisant les occupations du sols interdites et autorisées.





5 - Intégrer des constructions existantes dans la zone Ah

A côté de l'école trois constructions ont été réalisées récemment sur la base d'une autorisation d'urbanisme antérieure au PLU dont l'historique est le suivant :

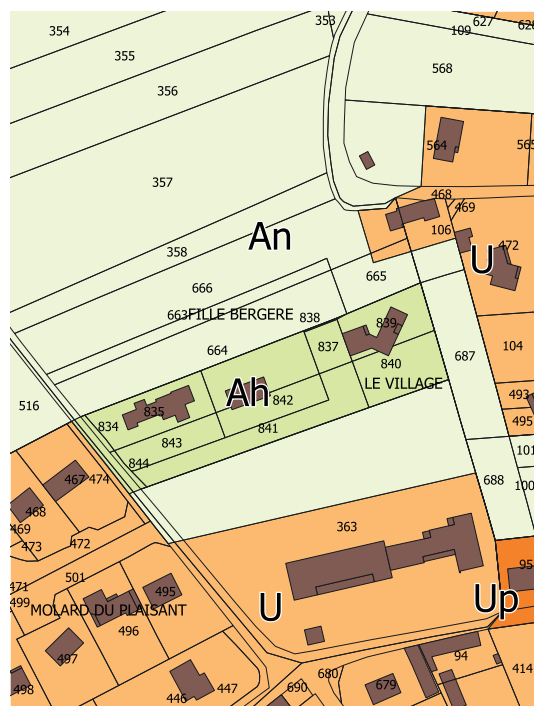
- Février 2010 : Délibération pour débuter l'étude du PLU.
- Janvier 2011 : Dépôt d'un permis d'aménager (PA).
- Avril 2011 : Application d'un sursis à statuer sur la demande de PA.
- Novembre 2013 : Décision du Tribunal annulant l'arrêté d'Avril 2011.
- Février 2014 : Approbation du PLU.
- Mai 2014 : Dépôt d'un permis d'aménager pour 3 maisons accordé en Aout 2014 sous la réglementation en vigueur de 2011.
- Les constructions sont aujourd'hui réalisées.

Ces constructions se trouvent actuellement classées en zone An et de ce fait ne peuvent faire l'objet d'aucune évolution.

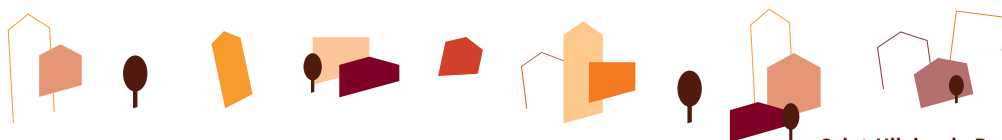
Dans une volonté cohérence de traitement avec les autres constructions isolées de la commune, ces maisons sont intégrées, par la présente modification, dans une zone Ah (possibilités d'extension et de création d'annexes).



Zonage du PLU en vigueur



Zonage du PLU modifié





6 - Faire évoluer le règlement écrit sur certains points pour apporter des précisions et améliorer son interprétation

La plupart des modifications portent sur des précisions ou compléments d'écriture à certains articles existants.

Légende :

~~Texte en rouge barré~~ : texte supprimé

Texte en vert : texte ajouté

RÈGLEMENT INITIAL

RÈGLEMENT MODIFIÉ

LEXIQUE

Ensemble paysager protégé au titre de l'article L151-23 (ancien article L123-1-5-7°) du code de l'urbanisme) :

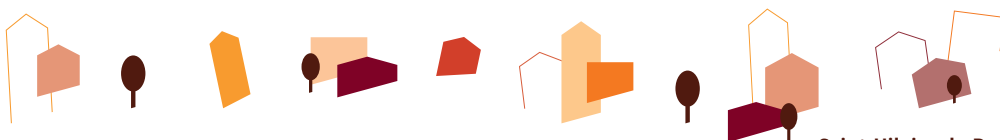
Il s'agit de secteur non bâtis situés dans le village ou en périphérie du village qui contribuent à la qualité paysagère du village dans la mesure où ils permettent de préserver des perspectives visuelles, parce qu'il contribue à préserver des espaces de «respiration» dans le village, parce qu'il préservent une certaine biodiversité, parce qu'ils favorisent à réduire les effets d'îlot de chaleur.

La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. Il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Il est perméable et végétalisé,
- Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface.

Le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface de l'unité foncière du projet.

Le lexique est complété par la définition des ensembles paysagers protégés.



ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur minimum de la voie sera de 3.50m. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier matérialisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée. Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité ou de perturber la circulation sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ou agricole ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur minimum de la voie sera de 3.50m. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier matérialisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée. Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité ou de perturber la circulation sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ou agricole ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

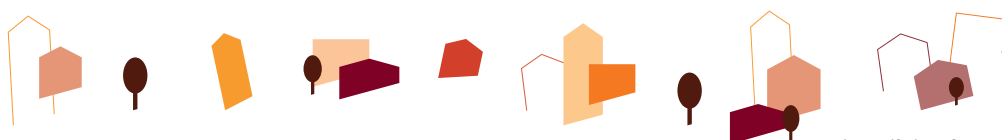
Dispositions spécifique à l'OAP «Fontaine Rouge» :

- Les parcelles 138-139-140 seront desservies par un accès unique sur la rue de la Tour Saint-Benoît (RD65F). Cet accès commun sera réalisé sur la parcelle 140. Tout projet de raccordement sur la route départementale devra être défini en concertation avec les services du Conseil Départemental.

- La parcelle 113 sera desservie par un accès unique sur le chemin de Malatrai.

Pour des raisons sécuritaires (éviter qu'une voie interne ne soit utilisée comme raccourci) et pour répartir le flux de véhicules en fonction de la typologie des rues existantes, les 2 voies de desserte interne ne seront pas reliées. Elles resteront aménagées sous forme d'impasse.

La modification
du règlement
écrit reprend
les dispositions
spécifiques pour les
accès prévues dans
l'OAP «Fontaine
Rouge».



Les articles U7 et Uc7 sont modifiés pour simplifier la rédaction relative aux annexes et pour introduire une disposition pour faciliter l'implantation des bâtiments publics et constructions d'intérêt collectif

La modification précise que les constructions existantes de la zone U et Uc peuvent conserver les emprises existantes en cas de réhabilitation.

La modification précise qu'une hauteur supplémentaire de 1 mètre est autorisée pour le niveau des combles. Cette mesure est destinée à améliorer l'habitabilité de ce niveau et à se conformer à l'architecture des constructions traditionnelles dont la sablière est souvent surélevée par rapport au niveau de la dalle supérieure du dernier niveau.

Le règlement modifié introduit une distinction pour l'aspect extérieur des constructions selon qu'il s'agisse d'une construction nouvelle ou d'une ancienne construction.

ARTICLE U7 et Uc7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

...
Les annexes isolées (indépendantes du bâtiment principal) de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, quelque soit le sens du faîtage.

ARTICLE U7 et Uc7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

...
Les annexes **isolées** indépendantes du bâtiment principal de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, quelque soit le sens du faîtage.

Les abris de jardin peuvent être implantés sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 Mètre.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

Dans le cas de réhabilitation d'une construction existante, les emprises existantes doivent être conservées.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur d'un niveau entier (rez-de-chaussée et étages supérieurs), calculé entre le niveau supérieur de chaque dalle, ne peut excéder 3m.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 niveau entier + combles aménageables (R+1+C).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur d'un niveau entier (rez-de-chaussée et étages supérieurs), calculé entre le niveau supérieur de chaque dalle, ne peut excéder 3m.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 niveau entier + combles aménageables (R+1+C). **Le niveau des combles aménageables pourra être surélevé maximum d'1 mètre. Cette surélévation est calculée entre le niveau supérieure le la dalle haute du 1^{er} étage et la poutre sablière de la toiture.**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toiture :

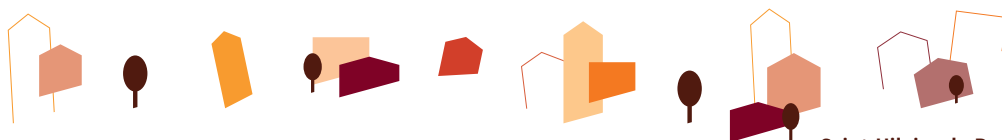
A l'exception des bâtiments existants et de leurs extensions, les toitures présenteront deux versants dont la pente sera supérieure ou égale 60% (toiture à 4 pans égaux interdites). La pente de toit des annexes

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Nouvelles constructions :

Toiture :

Les toitures présenteront deux versants dont la pente sera supérieure ou égale 60% (toiture à 4 pans égaux interdites). Les toi-



La modification précise que les panneaux solaires peuvent également être posés sur la toiture et pas forcément encastrés dans la toiture.

Dans une volonté d'améliorer l'intégration architecturale des locaux techniques, la modification introduit l'obligation de les couvrir avec une toiture à pente.

Pour éviter les problèmes d'interprétation, une définition précise quelle référence prendre en compte pour la hauteur des murs de clôture dans les terrains en pente.

Le règlement modifié introduit une distinction pour l'aspect extérieur des constructions selon qu'il s'agisse d'une construction nouvelle ou d'une ancienne construction.

Cette distinction permet notamment aux constructions existantes de conserver les pentes de toit initiales en cas de réfection de la toiture.

n'est pas réglementée. Les toitures seront de couleur rouge vieilli selon le nuancier disponible en mairie. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans l'épaisseur de la toiture. Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux) ou de jacobines.

Aspect des matériaux de façade :

Les aspects autorisés sont le bois, la pierre, l'enduit taloché selon nuancier disponible à la mairie.

Clôture :

Les murs de clôture existants en pierre ou palis (pierre plantée) doivent être maintenus sauf pour créer un accès.

Le long de la voie publique :

- Il peut s'agir de murs réalisés en pierres apparentes ou en palis. La hauteur sera comprise entre 1.2m (mini) et 1.8m (maxi).
- Il peut s'agir de murs de soutènement réalisés en pierres apparentes, surmontés d'un ouvrage en bois de type palissade ou en fer forgé. La hauteur maximum est limitée à 1.8m.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1.80m.

Les toitures seront de couleur rouge vieilli selon le nuancier disponible en mairie.

La pente de toit et la couleur de la couverture des annexes n'est pas réglementée.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade, posés sur la toiture ou encastrés dans l'épaisseur de la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux) ou de jacobines.

Les locaux techniques (transformateurs électriques, locaux Télécom, locaux pour l'eau ...) seront obligatoirement couverts par une toiture à 2 pans. Les débords de toiture seront de 50cm maximum.

Aspect des matériaux de façade :

A l'exception des vérandas, les aspects autorisés sont le bois, la pierre, l'enduit taloché selon nuancier disponible à la mairie.

Clôture :

Les murs de clôture existants en pierre ou palis (pierre plantée) doivent être maintenus sauf pour créer un accès.

Les clôtures implantées du côté de la voie publique :

- Le mur ne devra pas dépasser 1.80m.

- Le mur sera réalisé d'aspect :

- Soit en pierres apparentes ou palis.

- Soit à partir d'un mur de soubassement en pierres apparentes de 0.60m, surmonté d'une palissade ou d'une clôture.

Les clôtures implantées du côté des limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1.80m.

Lorsqu'un mur délimite deux terrains qui n'ont pas la même altitude, la référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur du mur est l'altitude du terrain situé le plus haut.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux et construction d'intérêt collectif

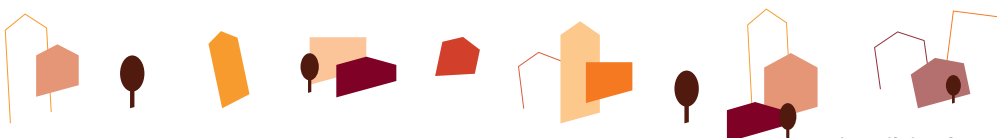
- Anciennes constructions :

Toiture :

Les pentes de toits seront soit à l'identique soit supérieures ou égales à 60%.

Les toitures seront de couleur rouge vieilli selon le nuancier disponible en mairie.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade, posés sur la



toiture ou encastrés dans l'épaisseur de la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux) ou de jacobines.

Les ouvertures et les fenêtres :

Les ouvertures sont des éléments qui composent la façade et qui doivent être en harmonie avec le bâtiment.

Le rythme, les proportions et le type de menuiserie sont en étroite relation avec l'appartenance à une famille d'architecture.

Les menuiseries seront d'aspect bois peint et les fenêtres devront être plus hautes que larges (éventuellement scindées en 4 ou 6 carreaux) ou à l'identique.

Les portes fermières, les portes de grange et de remise seront d'aspect bois (avec soit des planches verticales, soit séparées en deux ou trois panneaux) ou d'aspect vitré.

Les volets seront d'aspect bois peint et réalisés avec des planches verticales maintenues par des traverses horizontales ou à l'identique. La couleur des volets sera homogène pour l'ensemble du bâtiment.

Aspect des matériaux de façade :

A l'exception des vérandas, les aspects autorisés sont le bois, la pierre, l'enduit taloché selon nuancier disponible à la mairie.

Clôture :

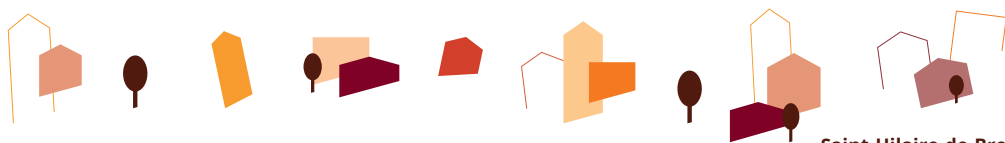
Les murs de clôture existants en pierre ou palis (pierre plantée) doivent être maintenus sauf pour créer un accès.

Les clôtures implantées du côté de la voie publique :

- Le mur ne devra pas dépasser 1.80m.
- Le mur sera réalisé d'aspect :
 - Soit en pierres apparentes ou palis.
 - Soit à partir d'un mur de soubassement en pierres apparentes de 0.60m, surmonté d'une palissade ou d'une clôture.

Les clôtures implantées du côté des limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1.80m.

Lorsqu'un mur délimite deux terrains qui n'ont pas la même altitude, la référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur du mur est l'altitude du terrain situé le plus haut.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

La modification introduit la nécessité de réaliser des places de stationnement pour les visiteurs. Cette disposition cherche à prévenir une future carence en stationnements dans un secteur qui a vocation à être densifié

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement seront exigées par logement.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement seront exigées par logement.

Dans l'OAP «Fontaine Rouge», il sera demandé en complément 1 place pour les visiteurs par logement.

ARTICLE U13, UP13 ET UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La règle relative aux espaces libres est modifiée pour préciser les modalités d'application.

Les terrains non bâtis doivent être plantés et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain. Les surfaces non affectées à la voirie et au stationnement doivent être engazonnées et plantées.

ARTICLE U13, UP13 ET UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces d'espaces verts d'un terrain bâti doivent être plantées et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 300 m² de terrain. Les surfaces non affectées à la voirie et au stationnement doivent être engazonnées et plantées.

Un coefficient de non imperméabilisation est ajouté pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Un coefficient de surface non imperméabilisée de 30% minimum devra être respecté par parcelle.

ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur deux limites séparatives.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle devra respecter un recul minimum de 2m. Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur deux limites séparatives.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle devra respecter un recul minimum de 2m. Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

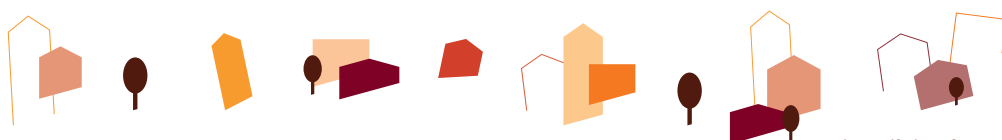
Dans le cas de réhabilitation d'une construction existante, les emprises existantes peuvent être conservées.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

La modification précise que les constructions existantes de la zone Up peuvent conserver les emprises existantes en cas de réhabilitation.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division parcellaire, le

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division parcellaire, le



L'article est modifié pour simplifier la rédaction relative aux annexes et pour introduire une disposition pour faciliter l'implantation des bâtiments publics et constructions d'intérêt collectif

présent article s'applique à chaque lot.

Les annexes isolées (indépendantes du bâtiment principal) de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, quelque soit le sens du faîtage.

présent article s'applique à chaque lot.

Les annexes **indépendantes du bâtiment principal** de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, quelque soit le sens du faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles constructions :

Toiture :

Les toitures présenteront deux versants dont la pente sera supérieure ou égale 60% (toiture à 4 pans égaux interdites). La pente de toit des annexes n'est pas réglementée. Les toitures seront de couleur rouge vieilli selon le nuancier disponible en mairie.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans l'épaisseur de la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux) ou de jacobines.

Pour les constructions existantes :

Toiture :

En cas de réfection d'une toiture, les pentes de toits initiales pourront être conservées ou supérieure ou égale à 60%.

Les toitures devront être équipées de chenaux raccordés au système de gestion des eaux pluviales de la parcelle.

▮ Les débords de toit seront de 50 cm minimum.

Les toitures seront d'aspect :

▮ Tuiles en terre cuite plates, droites ou en écailles,

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles constructions :

Toiture :

Les toitures présenteront deux versants dont la pente sera supérieure ou égale 60% (toiture à 4 pans égaux interdites). La pente de toit des annexes n'est pas réglementée. Les toitures seront de couleur rouge vieilli selon le nuancier disponible en mairie.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade, **posés sur la toiture** ou dans l'épaisseur de la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux) ou de jacobines.

Les locaux techniques (transformateurs électriques, locaux Télécom, locaux pour l'eau ...) seront obligatoirement couverts par une toiture à 2 pans. Les débords de toiture seront de 50cm maximum.

Pour les constructions existantes :

Toiture :

Les pentes de toits seront soit à l'identique soit supérieures ou égales à 60%.

Les toitures devront être équipées de chenaux raccordés au système de gestion des eaux pluviales de la parcelle.

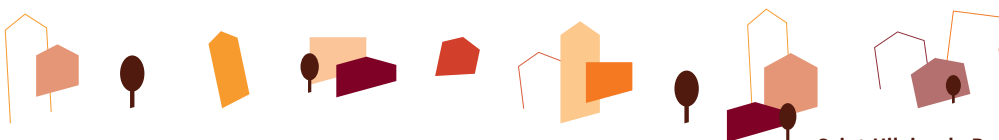
▮ Les débords de toit seront de 50 cm minimum.

Les toitures seront d'aspect :

▮ Tuiles en terre cuite plates, droites ou en écailles,

La modification précise que les panneaux solaires peuvent également être posés sur la toiture et pas forcément encastrés dans la toiture.

Dans une volonté d'améliorer l'intégration architecturale des locaux techniques, la modification introduit l'obligation de les couvrir avec une toiture à pente.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

ARTICLE A11 - N11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toiture :

A l'exception des bâtiments existants et de leurs extensions, les toitures présenteront deux versants dont la pente sera supérieure ou égale 60% (toiture à 4 pentes interdites). La pente de toit des annexes n'est pas réglementée. Les toitures seront de couleur rouge vieilli selon le nuancier disponible en mairie.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans l'épaisseur de la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux) ou de jacobines.

ARTICLE A11 - N11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toiture :

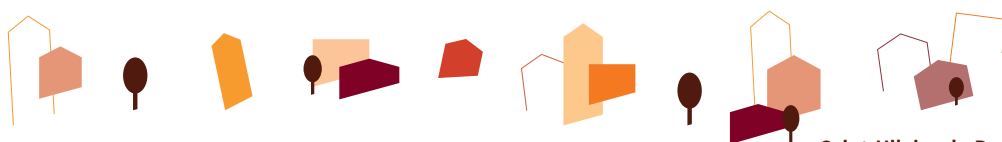
A l'exception des bâtiments existants et de leurs extensions, les toitures présenteront deux versants dont la pente sera supérieure ou égale 60% (toiture à 4 pentes interdites). La pente de toit des annexes n'est pas réglementée. Les toitures seront de couleur rouge vieilli selon le nuancier disponible en mairie.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans l'épaisseur de la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux) ou de jacobines.

Les locaux techniques (transformateurs électriques, locaux Télécom, locaux pour l'eau ...) seront obligatoirement couverts par une toiture à 2 pans. Les débords de toiture seront de 50cm maximum.

Dans une volonté d'améliorer l'intégration architecturale des locaux techniques, la modification introduit l'obligation de les couvrir avec une toiture à pente.



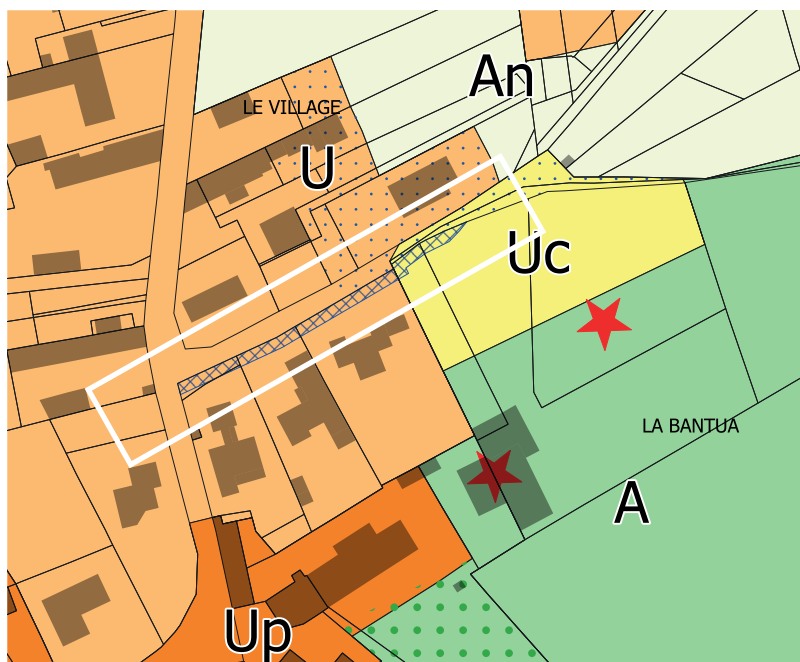


7 - Supprimer l'emplacement réservé n°2

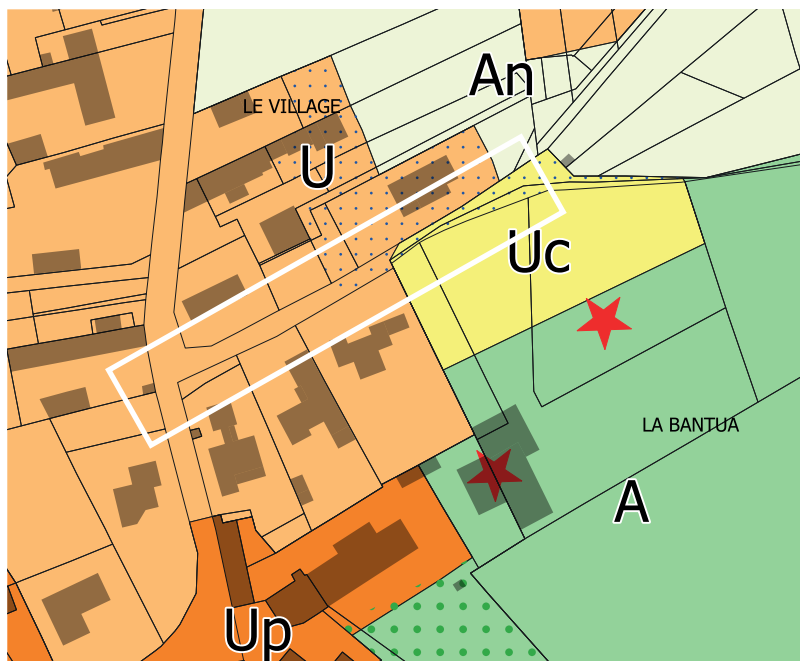
L'emplacement réservé n° 2 avait été instauré dans l'objectif d'élargir le chemin de Santalé.

Ce projet n'est plus à l'ordre du jour.

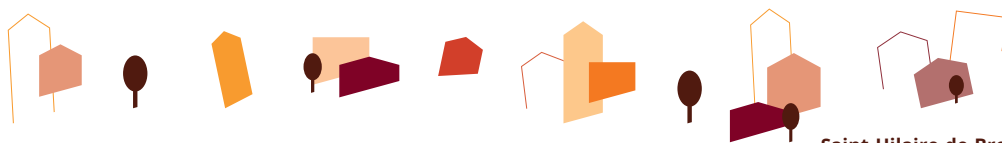
L'ER 2 est supprimé.



Extrait des documents graphiques du PLU initial



Extrait des documents graphiques du PLU modifié





Vincent Biays

217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51

Siret 335 214 698 0007B
APE 742A