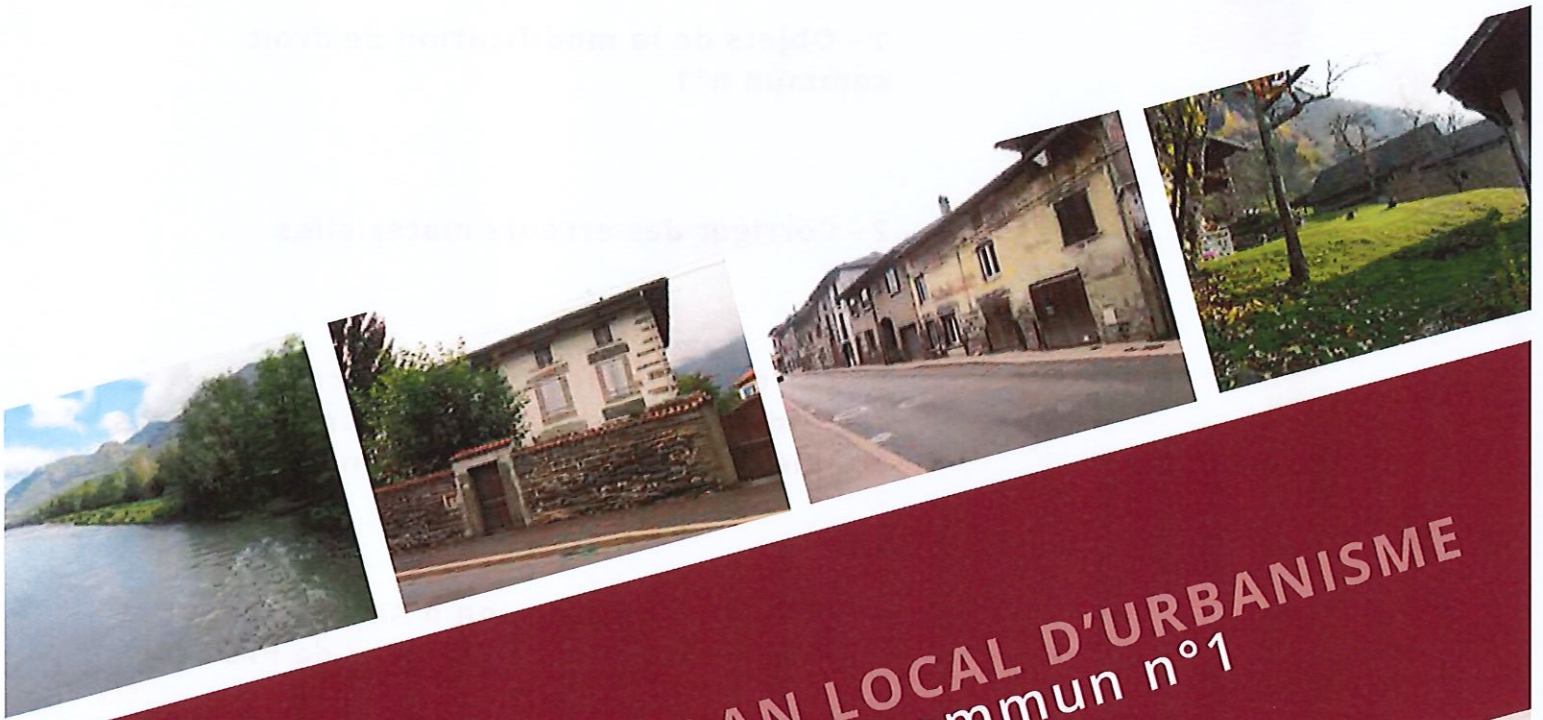


version définitive .



# TENCIN - PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°1

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

# SOMMAIRE



**1 - Objets de la modification de droit  
commun n°1 ..... 3**

**2 - Corriger des erreurs matérielles ..... 4**

**3 - Faire évoluer le règlement écrit sur  
certains points pour apporter des précisions  
et améliorer son interprétation ..... 7**

**4 - Modifier l'OrientatIon d'Aménagement et  
de Programmation n°4 (secteur de Pré Sec)  
..... 16**

**5 - Modifier le périmètre de la zone 1AUb qui  
correspond à l'OAP n°4 (secteur de Pré Sec)  
..... 21**

**6 - Modifier le règlement écrit de la zone  
1AUb (secteur de Pré Sec) ..... 23**

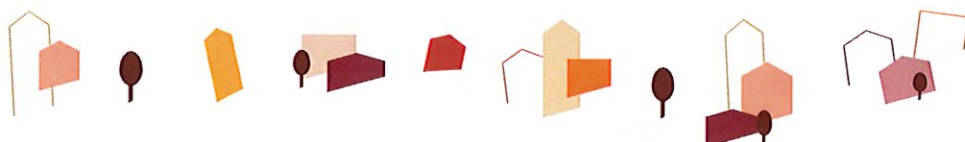


# 1 - Objets de la modification de droit commun n°1

La commune de Tencin dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 11 mars 2020.

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, sur certains points, le règlement (écrit et graphique) ainsi que les OAP afin d'apporter des compléments, des précisions et améliorer l'interprétation :

- // Correction d'une erreur matérielle dans la rédaction de l'article «A 2.3 Recul par rapport aux limites séparatives».
- // Correction d'une erreur matérielle dans la légende des plans.
- // Correction d'une erreur matérielle concernant le report de la bande de précaution à l'arrière des digues.
- // Complément au règlement pour l'instauration d'une marge de recul le long des canaux et chantournes (Articles U 1.2 / 1AU 1.2 / A 1.2 / N 1.2).
- // Complément au règlement concernant quelques règles d'architecture (Article U 2.5).
- // Complément au règlement concernant l'instauration de dispositions spécifiques pour les ICPE (installations classées pour l'environnement) en zone agricole.
- // Modification du périmètre, du programme et de certaines dispositions relatives à l'OAP4.







## 2 - Corriger des erreurs matérielles

### Légende :

Texte en vert : texte corrigé ou complété

### RÈGLEMENT INITIAL

#### A 2.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Modalités de calcul du retrait :

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans la zone A :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

### RÈGLEMENT MODIFIÉ

#### A 2.3 Recul par rapport aux limites séparatives

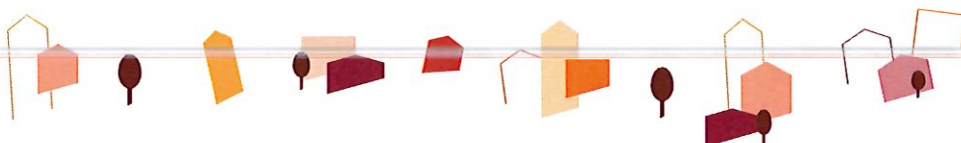
Modalités de calcul du retrait :

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans la zone A :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport **à la limite séparative.**

Cette disposition vise à corriger une coquille puisque l'article A 2.3 concerne les limites séparatives non pas la limite de l'emprise des voies publiques.





## RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LA LEGENDE DES PLANS

Les couleurs utilisées dans la légende pour les zone Uc et A ne correspondent pas avec les couleurs sur les plans. La modification corrige cette erreur matérielle :

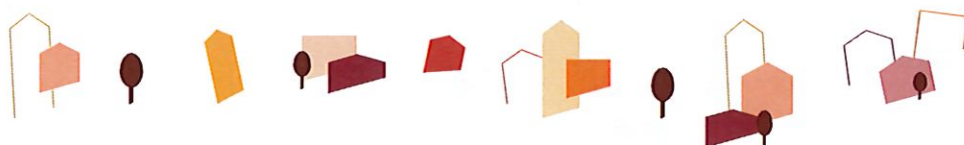
- La couleur utilisée pour la zone UC est jaune et non le vert clair
- La couleur utilisée pour la zone A est vert clair et non le blanc

### Légende actuelle

Légende	
<b>Zones urbaines</b>	
Ua : secteur des noyaux urbains historiques.	
Ub : secteur destiné à l'habitat collectif dense et aux activités de services et de commerces de proximité.	
Uc : secteur destinés à l'habitat individuel moyennement dense.	
Uf : secteur destiné aux activités artisanales et commerciales.	
Uep : secteur destiné aux équipements publics.	
Uf : secteur d'infrastructure ferroviaire.	
<b>Zones à urbaniser</b>	
IAUb : secteur à urbaniser destiné à l'habitat collectif dense et aux activités de services et de commerces de proximité.	
IAUc : secteur à urbaniser destinés à l'habitat individuel moyennement dense et les petits collectifs.	
<b>Zones agricoles</b>	
A : secteur agricole.	
<b>Zones naturelles</b>	
N : secteur naturel.	
NI : secteur de la base de loisirs du lac des Martelles.	
Na : secteur d'accueil de la clientèle de la base de loisirs du lac des Martelles.	
<b>Règlements particuliers</b>	
zh : secteur concerné par une zone humide.	
Secteur concerné par des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP).	
Bâtiment patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.	
Murs présentant un intérêt patrimonial à conserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.	
Secteurs de jardins à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.	
Arbres remarquables à conserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.	
Emplacement réservé.	
Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.	
Corridor écologique.	
Périmètre de protection immédiat	
Périmètre de protection rapproché	
Linéaire de préservation de la diversité commerciale	
<b>Prise en compte des risques</b>	
Bande de précaution de 50m à l'arrière des digues des torrents	
<b>Informations supplémentaires</b>	
Bâtiment non cadastré	

### Légende modifiée

Légende	
<b>Zones urbaines</b>	
Ua : secteur des noyaux urbains historiques.	
Ub : secteur destiné à l'habitat collectif dense et aux activités de services et de commerces de proximité.	
Uc : secteur destinés à l'habitat individuel moyennement dense.	
Uf : secteur destiné aux activités artisanales et commerciales.	
Uep : secteur destiné aux équipements publics.	
Uf : secteur d'infrastructure ferroviaire.	
<b>Zones à urbaniser</b>	
IAUb : secteur à urbaniser destiné à l'habitat collectif dense et aux activités de services et de commerces de proximité.	
IAUc : secteur à urbaniser destinés à l'habitat individuel moyennement dense et les petits collectifs.	
<b>Zones agricoles</b>	
A : secteur agricole.	
<b>Zones naturelles</b>	
N : secteur naturel.	
NI : secteur de la base de loisirs du lac des Martelles.	
Na : secteur d'accueil de la clientèle de la base de loisirs du lac des Martelles.	
<b>Règlements particuliers</b>	
zh : secteur concerné par une zone humide.	
Secteur concerné par des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP).	
Bâtiment patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.	
Murs présentant un intérêt patrimonial à conserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.	
Secteurs de jardins à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.	
Arbres remarquables à conserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.	
Emplacement réservé.	
Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.	
Corridor écologique.	
Périmètre de protection immédiat	
Périmètre de protection rapproché	
Linéaire de préservation de la diversité commerciale	
<b>Prise en compte des risques</b>	
Bande de précaution de 50m à l'arrière des digues des torrents	
<b>Informations supplémentaires</b>	
Bâtiment non cadastré	



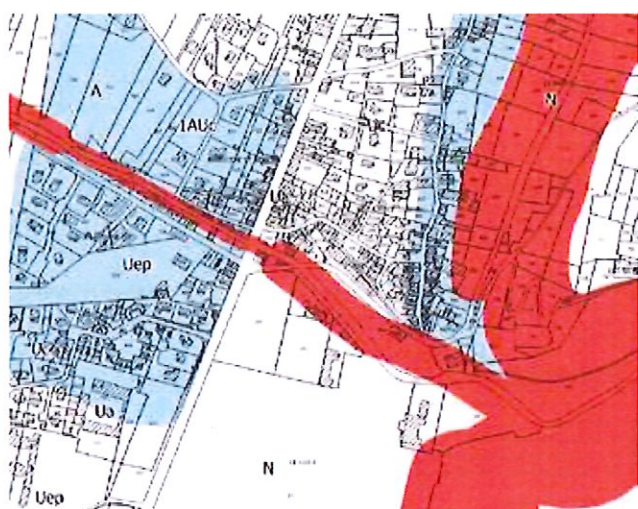
---

## RÉCTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

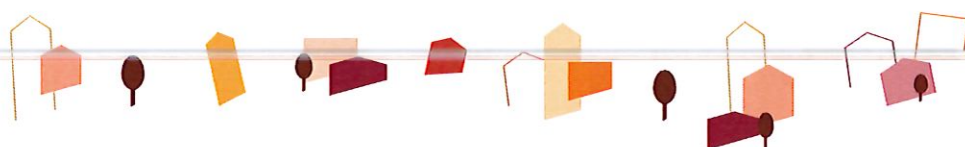
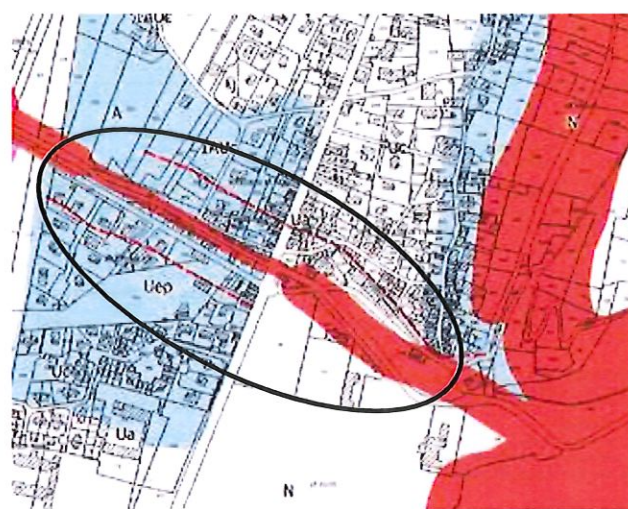
La bande de précaution à l'arrière des digues a bien été reportée sur les plans 4.1.1a, 4.1.2a et 4.1.2b mais elle a été oubliée sur le plan 4.1.1b

La modification de droit commun reporte la bande de précaution sur le plan 4.1.1b

Plan 4.1.1b dans la version actuelle



Plan 4.1.1b dans la version modifiée







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

#### RÈGLEMENT INITIAL

##### U 1.2 / 1AU 1.2 / A 1.2 / N1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

...

##### Risques naturels :

Les secteurs identifiés par le PPR multirisques approuvé le 02 août 2007 et par le PPR inondation «Isère amont» approuvé le 30 juillet 2007 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique du PLU. Il convient de se référer au règlement des PPR joints en annexes du PLU pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent.

- Trame pointillée peu dense : zone « bleue » du PPR, constructible sous condition.

- Trame pointillée dense : zone « rouge » du PPR, inconstructible.

Dans les bandes de précaution de 50 mètres à l'arrière des torrents endigués, les dispositions réglementaires de la zone RT du PPR s'appliquent.

Risques sismiques : la commune est classée en zone de risque sismique niveau 4

#### RÈGLEMENT MODIFIÉ

##### U 1.2 / 1AU 1.2 / A 1.2 / N1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

...

##### Risques naturels :

Les secteurs identifiés par le PPR multirisques approuvé le 02 août 2007 et par le PPR inondation «Isère amont» approuvé le 30 juillet 2007 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique du PLU. Il convient de se référer au règlement des PPR joints en annexes du PLU pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent.

- Trame pointillée peu dense : zone « bleue » du PPR, constructible sous condition.

- Trame pointillée dense : zone « rouge » du PPR, inconstructible.

Dans les bandes de précaution de 50 mètres à l'arrière des torrents endigués, les dispositions réglementaires de la zone RT du PPR s'appliquent.

Risques sismiques : la commune est classée en zone de risque sismique niveau 4

##### Canaux et chantournes :

Une bande de 4 mètres de part et d'autre des canaux et chantournes devra rester libre de construction et de passage.

La commune est traversée par de nombreux fossés et chantournes qu'il convient de protéger, de pérenniser et d'entretenir.

Dans cet objectif une nouvelle disposition instaure une marge d'espace libre de part et d'autres de ces ouvrages.





## RÈGLEMENT INITIAL

### U 2.5 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Toitures et couvertures :

Les toitures comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation et les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan. La pente de toit sera comprise entre 45 et 90%. Toutefois, il sera autorisé pour les annexes des pentes plus faibles.

La toiture comprendra des dépassées d'au moins 40 cm et inférieures à 80 cm (excepté sur les façades édifiées en limite de propriété). Les sous faces de dépassées de toiture pourront être habillées par des planches larges et disposées parallèlement à la façade.

La couverture sera réalisée en tuiles de couleur rouge brun. Pour les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup>, des matériaux translucides pourront être autorisés. Les tuiles à rabat en rive seront de préférence évitées.

A l'exception du secteur Ua, les toitures végétalisées sont admises.

Cette disposition précise le type de toiture autorisé pour les abris de jardin.

L'objectif est de conserver une harmonie dans le traitement de la toiture de la construction principale et des annexes.

## RÈGLEMENT MODIFIÉ

### U 2.5 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Toitures et couvertures :

Les toitures comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation et les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan. La pente de toit sera comprise entre 45 et 90%. Toutefois, il sera autorisé pour les annexes des pentes plus faibles.

La toiture comprendra des dépassées d'au moins 40 cm et inférieures à 80 cm (excepté sur les façades édifiées en limite de propriété). Les sous faces de dépassées de toiture pourront être habillées par des planches larges et disposées parallèlement à la façade.

La couverture sera réalisée en tuiles de couleur rouge brun. Pour les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup>, des matériaux translucides pourront être autorisés. Les tuiles à rabat en rive seront de préférence évitées.

**Pour les abris de jardin, les toitures d'aspect tuile sont autorisées.**

A l'exception du secteur Ua, les toitures végétalisées sont admises.



## RÈGLEMENT INITIAL

### U 2.5 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Façades :

Les bois apparents respecteront la tonalité générale du site urbain : la teinte foncée sera privilégiée.

Le recouvrement de la façade en bardage bois est autorisé. Il sera utilisé de préférence de larges planches.

Le bardage devra faire l'objet d'une composition de façade.

Les enduits seront réalisés dans les règles de l'art. Les finitions devront être soit frottées, grattées, lissées ou écrasées. Les enduits seront de préférence de teinte claire. Les couleurs vives sont interdites.

Les menuiseries seront d'aspect bois de type dauphinois à cadre. Les volets roulants sont interdits sauf si le bloc est encastré et non visible sur la façade extérieure.

Les enseignes commerciales sont soumises à autorisation préalable. Les couleurs et dimensions devront s'intégrer dans l'environnement architectural.

Les volets roulants sont interdits dans le secteur Ua.

Cette disposition précise les modalités de réalisation des volets roulants

L'objectif est de faciliter la mise en confort des constructions existantes..

## RÈGLEMENT MODIFIÉ

### U 2.5 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Façades :

Les bois apparents respecteront la tonalité générale du site urbain : la teinte foncée sera privilégiée.

Le recouvrement de la façade en bardage bois est autorisé. Il sera utilisé de préférence de larges planches.

Le bardage devra faire l'objet d'une composition de façade.

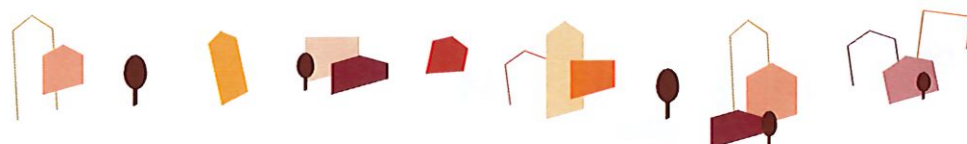
Les enduits seront réalisés dans les règles de l'art. Les finitions devront être soit frottées, grattées, lissées ou écrasées. Les enduits seront de préférence de teinte claire. Les couleurs vives sont interdites.

Les menuiseries seront d'aspect bois de type dauphinois à cadre. Les volets roulants sont interdits sauf si le bloc est encastré et non visible sur la façade extérieure.

Les enseignes commerciales sont soumises à autorisation préalable. Les couleurs et dimensions devront s'intégrer dans l'environnement architectural.

**Pour les rénovations, le bloc peut être encastré sous le linteau.**

Les volets roulants sont interdits dans le secteur Ua.





## RÈGLEMENT INITIAL

### U 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites et emprises publiques

Modalités de calcul du retrait :

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans le secteur Ua : les constructions à édifier pourront être implantées :

- soit sur la limite d'emprise publique,
- soit en continuité de la façade sur rue du bâtiment existant situé sur une parcelle mitoyenne.

Dans le secteur Ub et Ui : les constructions à édifier devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de l'avenue du Grésivaudan (RD n° 523) et avec un recul de 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Dans le secteur Uc et Uep : les constructions à édifier pourront être implantées jusqu'à la limite d'emprise publique.

### U 2.6 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le secteur Ua : pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans la parcelle, le coefficient d'imperméabilisation ne doit pas excéder 70% de la surface totale du tènement foncier concerné par la construction projetée.

Dans le secteur Ub et Uc : pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans la parcelle, le coefficient d'imperméabilisation ne doit pas excéder 60% de la surface totale du tènement foncier concerné par la construction projetée.

...

## RÈGLEMENT MODIFIÉ

### U 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites et emprises publiques

Modalités de calcul du retrait :

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans le secteur Ua : les constructions à édifier pourront être implantées :

- soit sur la limite d'emprise publique,
- soit en continuité de la façade sur rue du bâtiment existant situé sur une parcelle mitoyenne.

Dans les secteurs Ub, **Uc** et Ui : les constructions à édifier devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de l'avenue du Grésivaudan (RD n° 523) et avec un recul de 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Dans le secteur Uep : les constructions à édifier pourront être implantées jusqu'à la limite d'emprise publique

### U 2.6 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le secteur Ua : pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans la parcelle, le coefficient d'imperméabilisation ne doit pas excéder 70% de la surface totale du tènement foncier concerné par la construction projetée.

Dans le secteur Ub et Uc : pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans la parcelle, le coefficient d'imperméabilisation ne doit pas excéder 60% de la surface totale du tènement foncier concerné par la construction projetée.

**Les lotissements de plus de 5 lots devront comporter une proportion minimale de 10% d'espaces verts communs.**

...

Dans un souci d'harmonisation des règles de recul par rapport à la RD523 entre les différentes zones du PLU, le recul de la zone UC est porté à 20 mètres de l'axe, comme pour les zones UD et Ui

Le PLU de 2006 prévoyait une disposition imposant une obligation d'espaces verts communs dans les lotissements. Par oubli, cette règle n'a pas été reprise dans le PLU de 2020.

Au regard de la réduction de la surface des lots à bâtir, la municipalité juge important de réintroduire cette règle afin de conserver un minimum d'espaces verts dans les opérations, notamment pour lutter contre les îlots de chaleur.





## RÈGLEMENT INITIAL

### U 2.7 - Stationnement

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Logement	1 place de stationnement fermé par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40m <sup>2</sup> . 2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 40m <sup>2</sup> et 120m <sup>2</sup> , dont au moins une place fermée. Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m <sup>2</sup> , le nombre de stationnements à réaliser devra répondre aux besoins de l'opération à construire et comprendre au moins une place fermée. Il ne sera exigé aucune aire de stationnement par logement lorsqu'il dispose d'un accès aux parkings.
Commerces et activités de service	Non réglementé
Bureau	1 place sur 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	Non réglementé
Restauration	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement.

Dans les opérations de logements collectifs les stationnements réalisés en sous-sol et les stationnements de surface couverts ne devront pas être fermés.

Pour favoriser les déplacements doux, toute opération de logements collectifs devra prévoir en extérieur un système de stationnement pour les vélos.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

## RÈGLEMENT MODIFIÉ

### U 2.7 - Stationnement

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Logement	1 place de stationnement fermé par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40m <sup>2</sup> . 2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 40m <sup>2</sup> et 120m <sup>2</sup> , dont au moins une place fermée. Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m <sup>2</sup> , le nombre de stationnements à réaliser devra répondre aux besoins de l'opération à construire et comprendre au moins une place fermée. Il ne sera exigé aucune aire de stationnement par logement lorsqu'il dispose d'un accès aux parkings.
Commerces et activités de service	Non réglementé
Bureau	1 place sur 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	Non réglementé
Restauration	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement.

Dans les opérations de logements collectifs les stationnements réalisés en sous-sol et les stationnements de surface couverts ne devront pas être fermés.

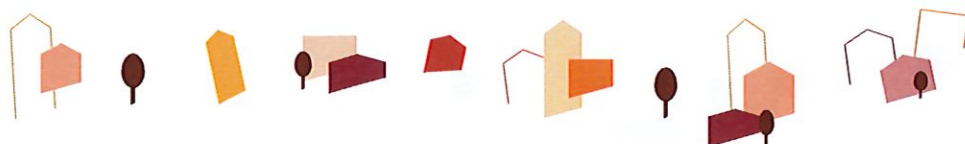
Pour favoriser les déplacements doux, toute opération de logements collectifs devra prévoir en extérieur un système de stationnement pour les vélos.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

#### Stationnement des visiteurs :

- Dans les lotissements, il sera exigé 1 place visiteur pour 3 lots.
- Dans les logements collectifs, il sera exigé 1 place visiteur pour 5 logements.

La modification de droit commun complète les normes sur le stationnement avec des dispositions pour accueillir le stationnement des visiteurs. Il s'agit d'éviter le congestionnement des parkings dans les opérations futures.



## RÈGLEMENT INITIAL

### A 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Pour les constructions existantes à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Seule une extension de 30% de la surface de plancher existante, limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, est autorisée. Les annexes sont autorisées, à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale. Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale.

Un local de gardiennage lié à une activité agricole peut être autorisé, dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation agricole.

La commune a engagé une réflexion sur les modalités d'implantation des ICPE (installations classées pour l'environnement) dans la zone agricole.

Certaines ICPE peuvent présenter des contraintes non négligeables pour le voisinage.

Il est souhaitable de préciser certaines règles qui permettent d'encadrer les modalités d'implantation de ces installations.

## RÈGLEMENT MODIFIÉ

### A 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Pour les constructions existantes à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Seule une extension de 30% de la surface de plancher existante, limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, est autorisée. Les annexes sont autorisées, à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale. Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale.

Un local de gardiennage lié à une activité agricole peut être autorisé, dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation agricole.

### Les installations classées (ICPE) sont autorisées à condition :

- D'être compatibles avec le caractère et la vocation principale de la zone et l'habitat environnant.
- De ne pas générer pour le voisinage incommodités, insalubrités, ou nuisances (telles que bruits, odeurs ...).
- De ne pas être susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- D'être compatibles à leur ouverture comme à terme, avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs (pistes cyclables, chemins piétonniers et de promenade, stationnement ...).
- De présenter un volume et un aspect extérieur compatible avec le milieu environnant, notamment les vues sur les massifs environnants (Chartreuse, Belledonne, vallée du Grésivaudan,...) qui participent à l'attractivité de la commune.





### **Par ailleurs elles seront implantées à une distance :**

- Au moins égale à 200 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU pour les ICPE soumises à déclaration.
- Au moins égale à 200 m par rapport aux habitations existantes à l'est de la voie ferrée pour les ICPE soumises à déclaration
- Au moins égale à 300 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU pour les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation.
- Au moins égale à 300 m par rapport aux habitations existantes à l'est de la voie ferrée pour les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation.
- Au moins égale à 300 m par rapport un établissement recevant du public (distance calculé du point le plus proche de chaque bâtiment.
- Les ICPE qui présentent un risque explosif devront être implantées à l'ouest de la voie ferrée.

### **Protection des eaux superficielles et souterraines**

Les aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence de dégrader l'état des eaux superficielles ou souterraines. Sont autorisées les installations (ICPE):

- Qui observent un retrait de 50 m par rapport à la zone humide cartographiée A-Zh, afin de créer une zone tampon entre l'installation et le milieu naturel à protéger, préservant ainsi la biodiversité et les continuités écologiques.
- Qui observent un retrait de 50 m par rapport à une zone de captage.
- Qui observent un retrait de 50 m par rapport au réseau des fossés, canaux, chantournes et rivières.





## RÈGLEMENT INITIAL

### A 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être mutualisés.

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privée dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage des ordures ménagères ou le déneigement.

La commune a engagé une réflexion sur les modalités d'implantation des ICPE (installations classées pour l'environnement) dans la zone agricole.

Certaines peuvent présenter des contraintes non négligeables pour le voisinage.

Il est souhaitable de préciser certaines règles qui permettent d'encadrer les modalités d'implantation de ces installations.

## RÈGLEMENT MODIFIÉ

### A 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès ...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être mutualisés.

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privée dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage des ordures ménagères ou le déneigement.

**Les installations (ICPE) doivent être compatibles avec les accès et les usages existants. Sont autorisées les installations :**

- Qui permettent des accès sur la voie publique ne présentant pas de risques pour la sécurité des usagers (calibrage de la voirie trop étroit pour croisement aisé,









## 4 - Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 (secteur de Pré Sec)

L'OAP4 de Pré Sec est entrée dans une phase pré-opérationnelle dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage publique.

La commune a engagé l'acquisition du foncier et elle s'est adjointe les services d'un aménageur a qui elle délèguera la réalisation opérationnelle.

Des réflexions plus fines que celles définies dans le PLU de 2020 ont été conduites. Il s'avère que le PLU a besoin d'évoluer sur 3 aspects :

- Le programme de constructions est fixé dans une fourchette de 70 à 90 logements au lieu de 60 logements dans l'objectif de réduire le déséquilibre financier du projet.

- le périmètre de l'OAP et le zonage doivent être modifiés pour prendre en compte les nouveaux scénarios d'aménagement

- L'obligation de réalisation de parkings souterrain est précisée : 75% minimum des besoins en stationnement.

L'objectif est de conserver un maximum d'espaces verts sur les terrains non bâtis afin de lutter contre les îlots de chaleur grâce à une végétalisation importante et pour limiter l'impact visuel des parkings de surface.

### MODIFICATION DE LA SYNTHÈSE DES OAP

Le tableau de synthèse est modifié pour prendre en compte l'évolution du programme de construction de l'OAP4.

	Dénomination	Surface du secteur destinée aux programmes de logements	Nombre de logements estimé	Densité (logt/ha)	Part minimale des logements sociaux	Nbre de logts sociaux
OAP 1	En Gallant	8 500	14	17	20%	4
OAP 2	Les Béalières	10 600	15	14	20%	3
OAP 3	Le Martinet	5 000	16	32	20%	3
OAP 4	Prés Sec	13 200	60	46	20%	9
TOTAL		37 300	105	28		19

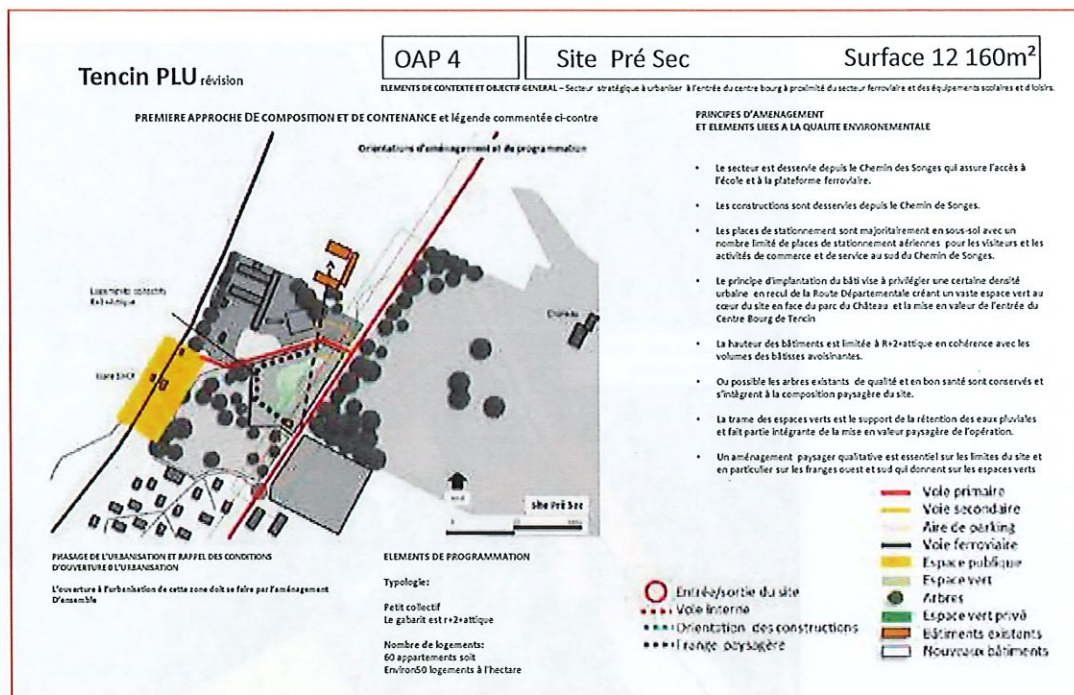
Tableau de synthèse PLU initial

	Dénomination	Surface du secteur destinée au programme de logements	Nombre de logements estimé	Densité (logt/ha)	Part minimale des logements sociaux	Nbre de logts sociaux
OAP 1	En Gallant	8 500	14	17	20%	4
OAP 2	Les Béalières	10 600	15	14	20%	3
OAP 3	Le Martinet	5 000	16	32	20%	3
OAP 4	Prés Sec	13 600	70-90	50-64	20%	14-18
TOTAL		37 700	115-135	30-35		24-28

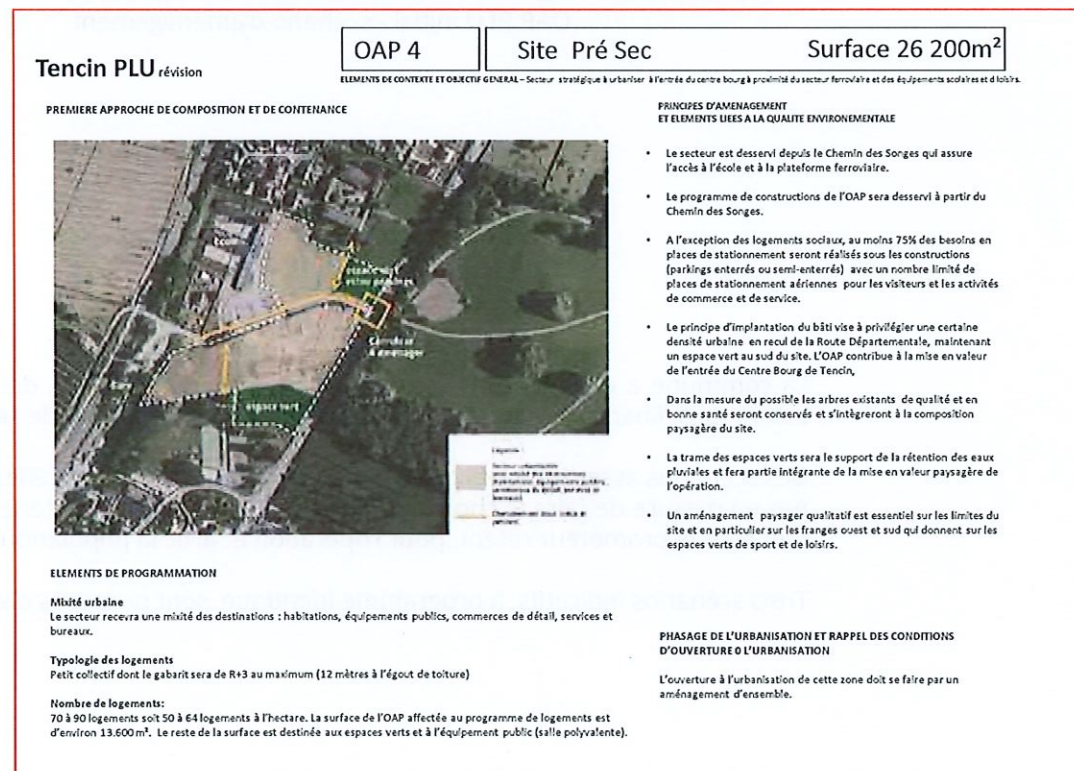
Tableau de synthèse PLU modifié





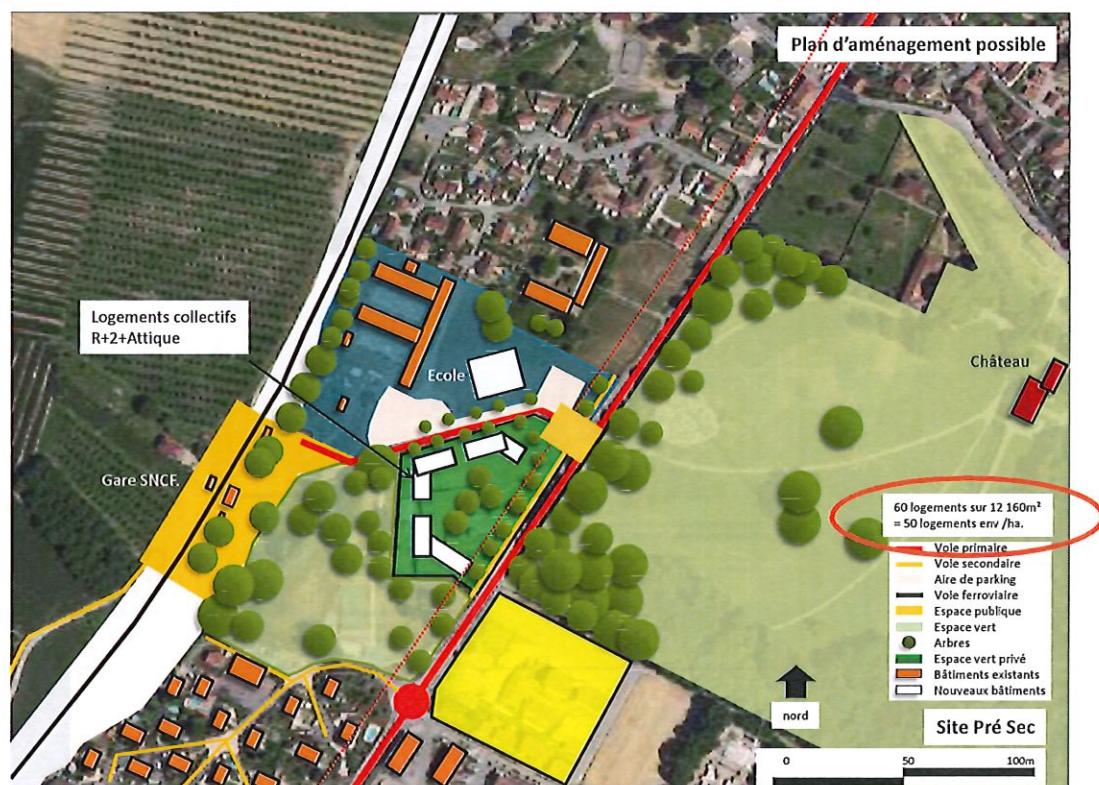


OAP PLU initial



OAP PLU modifié



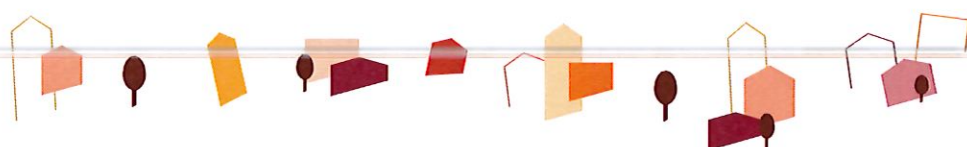


OAP PLU initial - scénario d'aménagement

La commune a engagé, avec l'assistance de bureaux d'études, des études de faisabilité techniques, financières et de conception pré-opérationnelle sur le secteur.

Des scénarios assez tranchés ont été proposés. A ce stade de la réflexion la commune n'est pas en mesure de faire le choix du scénario. Celui-ci sera fait ultérieurement en concertation avec le promoteur retenu pour l'opération et avec la population.

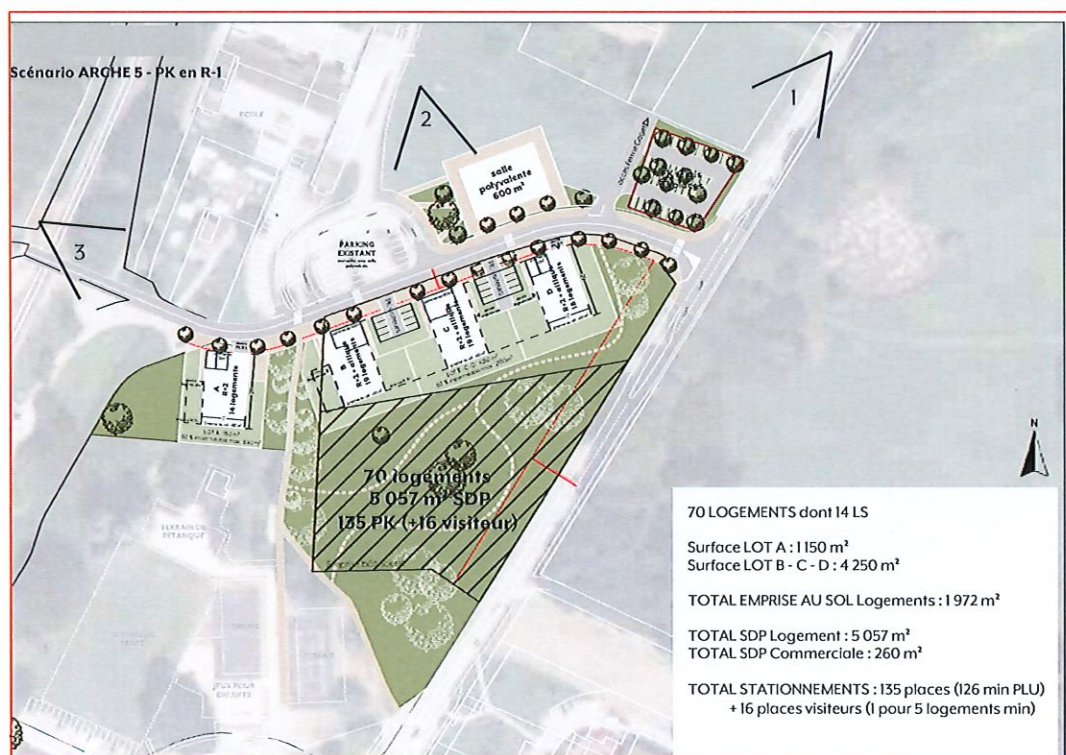
Trois scénarios indicatifs, à programme identique, sont proposés dans l'OAP modifiée.







OAP PLU modifié - scénario d'aménagement n°1



OAP PLU modifié - scénario d'aménagement n°2

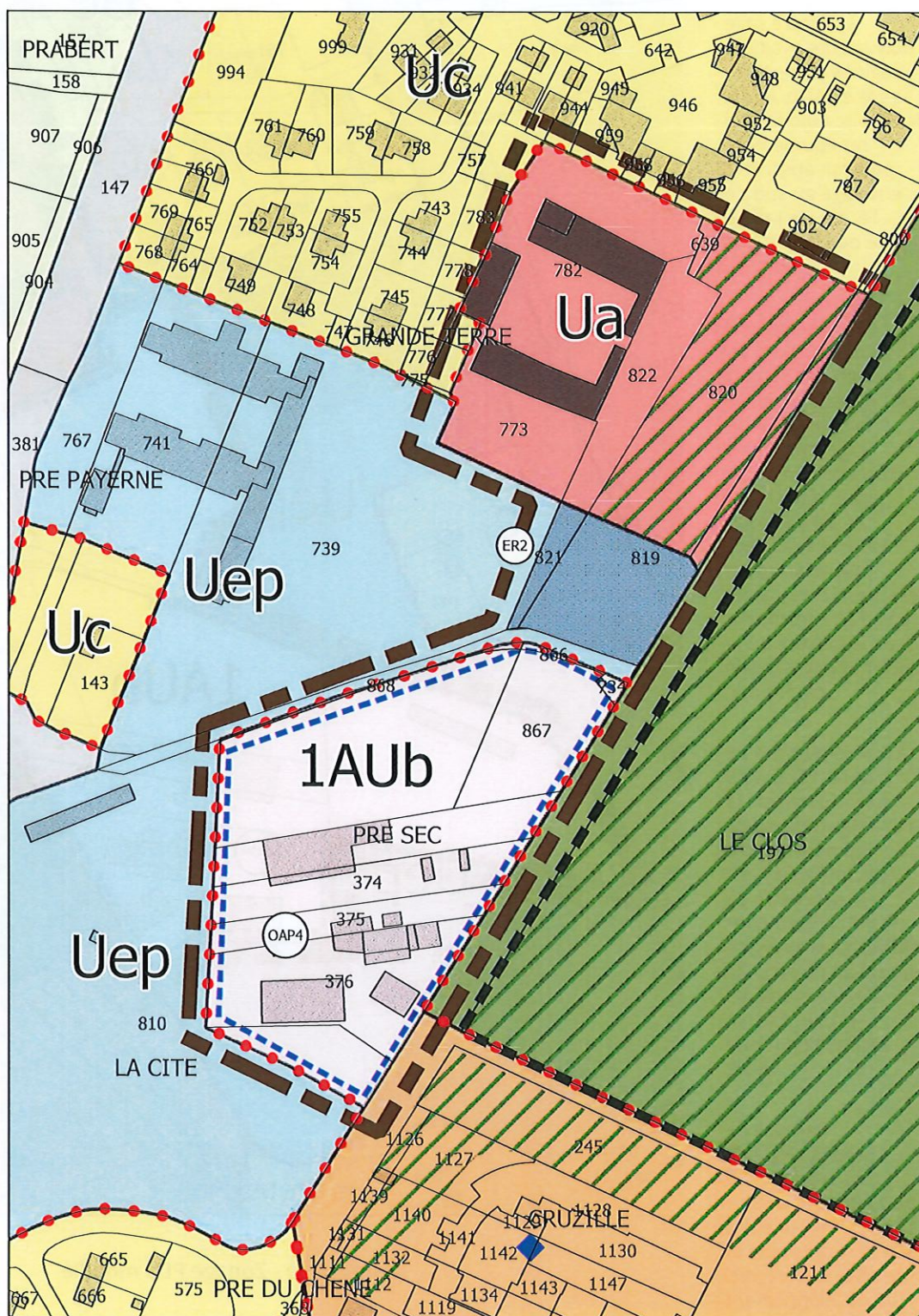








## 5 - Modifier le périmètre de la zone 1AUb qui correspond à l'OAP n°4 (secteur de Pré Sec)



Zone 1AUb - Zonage PLU 2020



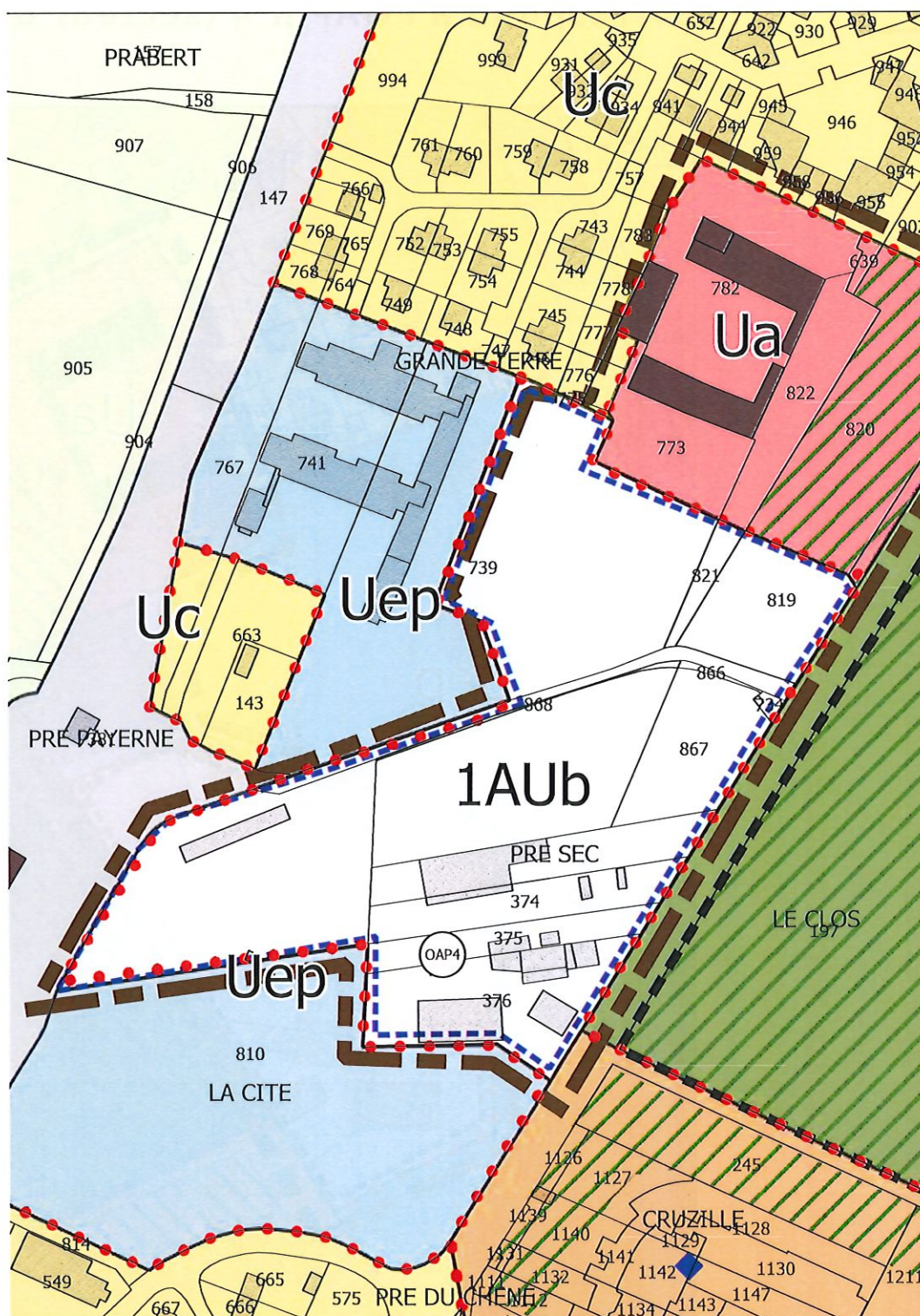


La future salle polyvalente avait été imaginée au nord de la zone 1AUB, à l'est de l'école. Aujourd'hui cet équipement pourrait aussi être envisagé au sud de l'école, de l'autre côté du chemin des Songes.

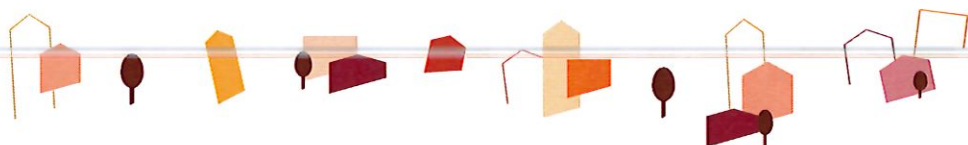
Sur les terrains situés au nord du chemin des Songes on pourrait imaginer la réalisation de logements. Ces terrains sont donc intégrés dans l'OAP et dans la zone 1AUb. Par ailleurs l'emplacement réservé n°2 ne justifie pas d'être maintenu dans la mesure où le foncier appartient à la commune.

A l'extrémité sud de la zone 1AUB, une petite partie de la parcelle communale numérotée 810 était intégrée dans le périmètre de l'OAP. A l'issue des études préalables, ce morceau de parcelle s'avère inutile au projet. Elle est reclassée en zone 1AUB.

Par voie de conséquence de la modification du périmètre de la zone 1Aub, les périmètres de mixité sociale et de pôle préférentiel de développement sont également modifiés.



Zone 1AUb - Zonage PLU modifié







## 6 - Modifier le règlement écrit de la zone 1AUb (secteur de Pré Sec)

### Règlement initial

### Règlement modifié

#### 1AU 2.1 - Volumétrie des constructions

Dans le secteur 1AUb : la hauteur ne devra pas excéder 14 mètres.

Dans le secteur 1AUc : la hauteur ne devra pas excéder 11 mètres.

Tous secteurs :

- La hauteur des annexes est limitée à 3m si elles sont implantées au droit d'une limite séparative et à 4,5m si elles sont implantées en retrait.

- Les accès automobiles (portails, portes de garage ...) devront respecter, sauf impossibilité technique, un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique, soit tout autre dispositif permettant le stationnement d'un véhicule sans empiéter sur l'emprise de la voie.

#### 1AU 2.7 - Stationnement

Logement :

1 place de stationnement fermé par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40m<sup>2</sup>.

2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 40m<sup>2</sup> et 120m<sup>2</sup>, dont au moins une place fermée.

Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m<sup>2</sup> : le nombre de stationnements à réaliser devra répondre aux besoins de l'opération à construire et comprendre au moins une place fermée.

Il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

#### 1AU 2.1 - Volumétrie des constructions

Dans le secteur 1AUb : la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres, calculée à l'égout de toiture pour une toiture à pente et à l'acrotère pour une toiture plate ou une toiture avec attique .

Dans le secteur 1AUc : la hauteur ne devra pas excéder 11 mètres.

Tous secteurs :

- La hauteur des annexes est limitée à 3m si elles sont implantées au droit d'une limite séparative et à 4,5m si elles sont implantées en retrait.

- Les accès automobiles (portails, portes de garage ...) devront respecter, sauf impossibilité technique, un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique, soit tout autre dispositif permettant le stationnement d'un véhicule sans empiéter sur l'emprise de la voie.

#### 1AU 2.7 - Stationnement

##### En secteur 1AUc

Logement :

1 place de stationnement fermé par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40m<sup>2</sup>.

2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 40m<sup>2</sup> et 120m<sup>2</sup>, dont au moins une place fermée.

Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m<sup>2</sup> : le nombre de stationnements à réaliser devra répondre aux besoins de l'opération à construire et comprendre au moins une place fermée.

Il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt



aidé par l'Etat.

### En secteur 1AUb

#### Logement :

1 place de stationnement **fermé** par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40m<sup>2</sup>.

2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 40m<sup>2</sup> et 120m<sup>2</sup>, **dont au moins une place fermée.**

Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m<sup>2</sup> : le nombre de stationnements à réaliser devra répondre aux besoins de l'opération à construire **et comprendre au moins une place fermée.**

Il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

**Au moins 75% des places de stationnement correspondant aux besoins des logements seront réalisées sous les constructions (parkings enterrés ou semi-enterrés).**

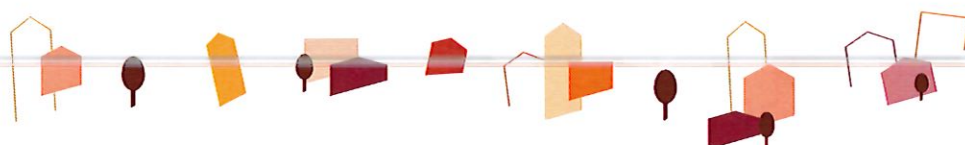
**Des places de stationnement de surface complémentaires, destinées aux visiteurs, seront réalisées en respectant le ratio d'une place visiteur pour 10 logements.**

#### Stationnement des vélos :

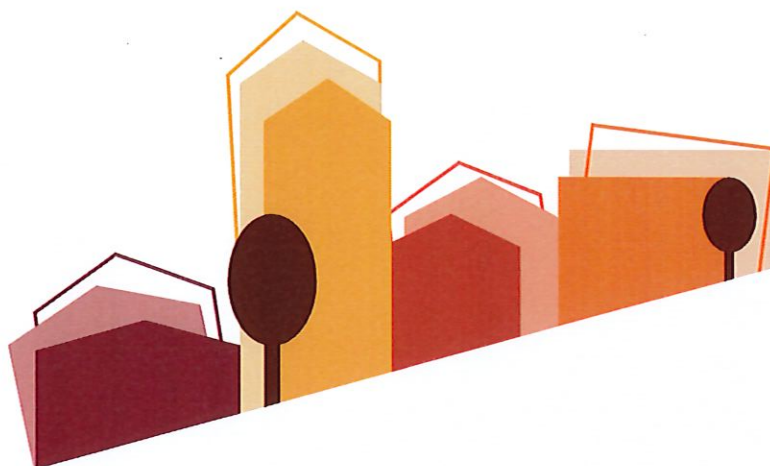
**Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos sera créé en rez-de chaussé et directement accessible depuis l'extérieur. Il devra avoir une surface minimale de 1 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins et de 1.5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.**

**Des arceaux à vélo seront prévus à l'extérieur des bâtiments pour sécuriser le stationnement des vélos des visiteurs.**

Des règles de stationnement spécifiques à l'opération Pré Sec sont déclinées pour prendre en compte les résultats des études de faisabilité et la volonté de faciliter l'usage des mobilités douces (stationnement des vélos).







**Vincent Biays**

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

Siret 335 214 698 0007B  
APE 742A

