

Commune de Saint-Ismier

MODIFICATION N°5 DU PLU

Rapport justificatif



Service cadre de vie
26/02/2024

Table des matières

| | |
|--|----|
| Table des matières..... | 1 |
| PREAMBULE | 2 |
| 1. Coordonnées du Maître d'Ouvrage | 2 |
| 2. Document d'urbanisme en vigueur..... | 2 |
| OBJET DE LA MODIFICATION..... | 3 |
| 1. Objectifs de la modification du PLU | 3 |
| 2. Localisation du projet | 3 |
| 3. Choix de la procédure..... | 9 |
| 4. Déroulement de la procédure..... | 9 |
| 5. Contenu du dossier de modification | 10 |
| 6. La demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale..... | 11 |
| 7. L'enquête publique | 11 |
| 8. Articulation du projet avec les documents supra-communaux..... | 12 |
| INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT | 16 |
| 1. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'occupation du sol et sur la consommation d'espace | 16 |
| 2. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers | 16 |
| 3. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur le paysage et le contexte urbain | 16 |
| 4. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les risques | 17 |
| EVOLUTIONS DU DOCUMENT D'URBANISME | 20 |
| 1. Evolutions apportées au règlement graphique | 20 |
| 1.1 Règlement graphique avant la modification | 20 |
| 1.2 Règlement graphique après la modification | 22 |
| 2. Evolutions apportées au règlement écrit | 23 |
| 2.1 Règlement écrit avant la modification | 23 |
| 2.2 Règlement écrit après la modification | 25 |

PREAMBULE

1. Coordonnées du Maître d'Ouvrage

Le Maître d'Ouvrage est la Commune de Saint-Ismier.

Mairie de Saint-Ismier : Le Clos Faure, 38330 Saint-Ismier.

Site internet : <http://www.saint-ismier.fr/>

Téléphone : 04.76.52.52.25

Email : accueil@saint-ismier.fr

Référents : Henri BAILE, Maire de Saint-Ismier ; Sandrine IDIER, Première-adjointe chargée de l'urbanisme, Jérôme MORIER, Directeur du service cadre de vie ; Morgan LE BAIL, chargé de mission urbanisme et aménagement.

2. Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Saint-Ismier dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2012. Ce PLU a fait l'objet de quatre modifications et de deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU :

- La modification n°1 approuvée en septembre 2015 a permis de rectifier certaines incohérences ou dysfonctionnements constatés après 2 ans de mise en œuvre du PLU.
- La modification n°2 approuvée le 25 septembre 2015 a abouti à la délimitation dans le règlement d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la plaine agricole afin d'accueillir une aire d'accueil des gens du voyage.
- La modification n°3 approuvée le 10 novembre 2017 avait pour objet d'accompagner la densification, de préserver l'identité culturelle et paysagère de la commune, de conforter la nature dans le tissu urbain, d'ajuster les règles d'urbanisme et de les rendre plus opérationnelles.
- La déclaration de projet n°1 approuvée le 8 mars 2019 a concerné le reclassement d'un tènement dans le secteur de la Bâtie pour accueillir un projet de logements.
- La modification n°4 approuvée le 13 décembre 2019 a été initiée pour adapter le PLU aux évolutions législatives avec l'instauration de secteurs avec limitation de la hauteur des constructions à 6 mètres (périmètres de 30 mètres autour des zones UH), un correctif quant à la définition des annexes et une redéfinition des règles relatives à l'extension des constructions existantes.
- La déclaration de projet n°2 approuvée le 7 décembre 2023 a concerné le changement du zonage et des règles d'urbanisme d'un tènement quartier de Corbonne pour la réalisation de logements collectifs sociaux.

OBJET DE LA MODIFICATION

1. Objectifs de la modification du PLU

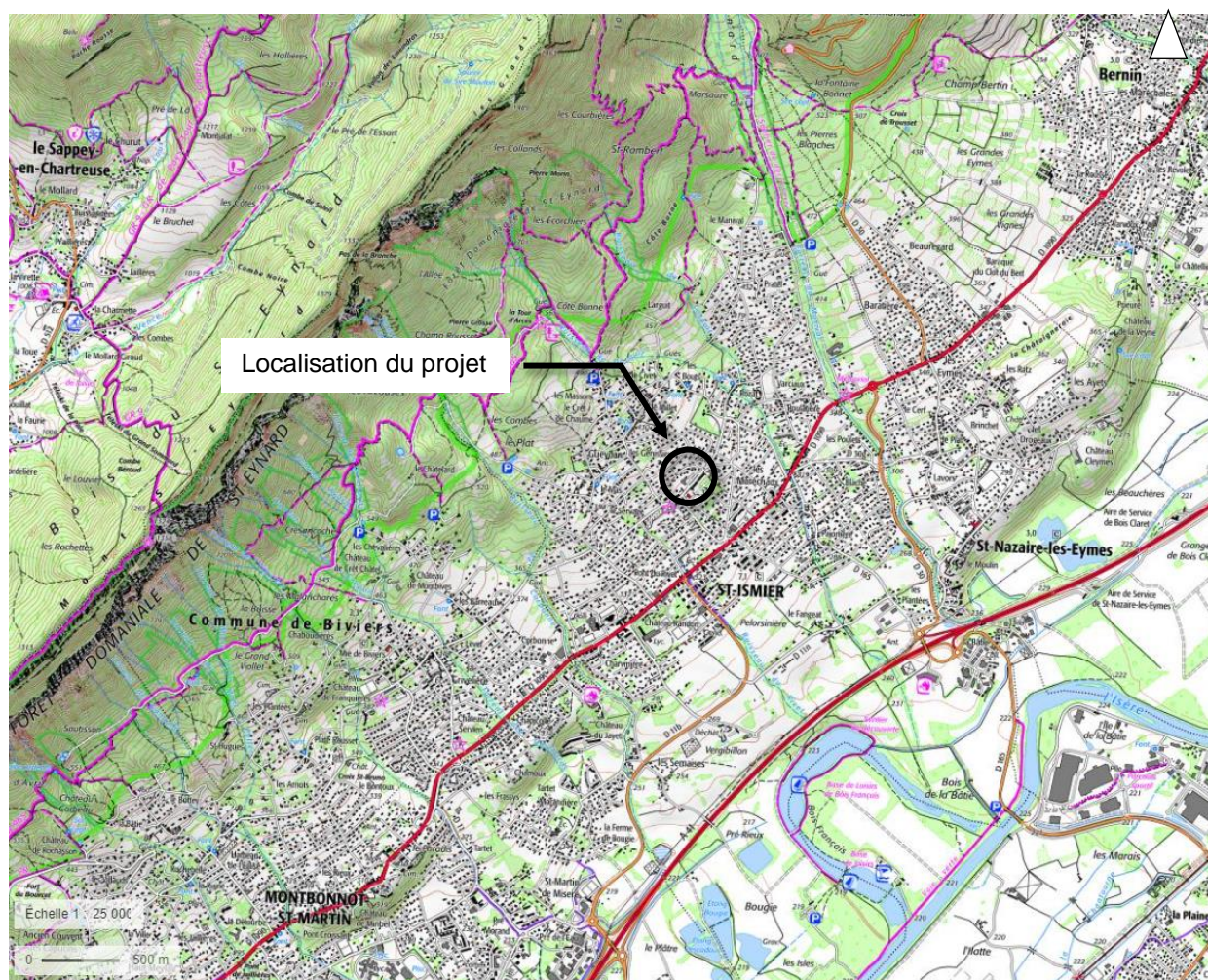
La Commune de Saint-Ismier souhaite procéder à une extension de son EHPAD, équipement d'intérêt général situé en centre-bourg, chemin du Rozat. L'assiette du projet est actuellement classée en zone UA, qui correspond à un espace urbain mixte du centre-village. La commune doit procéder à des ajustements réglementaires de son règlement afin de permettre cette future extension. En effet, les dispositions de l'article UA 13 de cette zone stipulent un coefficient de surface de pleine terre devant représenter au minimum 50 % de l'unité foncière du projet. Cette règle étant incompatible avec tout projet d'extension, la présente modification a pour but de créer un sous-secteur proposant un coefficient de pleine terre compatible avec le futur projet d'extension.

Les évolutions nécessaires afin de pouvoir autoriser le projet concernent l'adaptation du règlement graphique et écrit, avec la création d'un sous-secteur UAe, correspondant au tènement foncier de l'EHPAD actuel et du futur projet d'extension.

2. Localisation du projet

Le projet d'extension de l'EHPAD du Rozat se situe au centre-bourg de Saint-Ismier. Le projet est proche de nombreuses aménités communales : commerces de proximité (boulangerie, boucherie, primeurs, salon de coiffure, salon de beauté, bureau de tabac, restaurant), services publics (poste, mairie) et d'espaces publics structurants (parc de la Mairie). Le projet se situe sur la parcelle section AL numéro 226, d'une superficie de 7947 m².

Extrait de la carte topographique IGN localisant le projet :



IGN, 2023.

The map displays a residential neighborhood with various building footprints and street layouts. A red dashed line highlights a specific area of interest, likely a proposed urban planning intervention. The map includes a scale bar indicating 0 to 25 meters. Key streets visible include 'RUE DE LA CROIX-ROUGE', 'RUE DE LA CROIX-ROUGE', and 'RUE DE LA CROIX-ROUGE'. The map also shows a 'RUE DE LA CROIX-ROUGE' and a 'RUE DE LA CROIX-ROUGE'.

 Localisation du projet

Extrait des orthophotographies IGN localisant le projet :



IGN, 2023.

 Localisation du projet

Localisation du projet

Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et lointain :





3. Choix de la procédure

Conformément aux articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme, le PLU est modifié lorsque la commune décide de faire évoluer des pièces règlementaires sans apporter de changements au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Dans le cadre du projet de la modification n°5 du PLU de Saint-Ismier, il est prévu de modifier uniquement le règlement graphique et écrit. Le PADD ne sera pas modifié et les évolutions souhaitées ne seront pas de nature à remettre en cause l'économie général du document.

En application de l'article L153-41, le projet d'extension de l'EHPAD, via l'évolution des dispositions applicables en matière de coefficient de pleine terre, va induire une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction. La procédure à adopter est donc une modification de droit commun.

4. Déroulement de la procédure

Comme mentionné dans le paragraphe précédent, la procédure s'appliquant au projet d'extension de l'EHPAD du Rozat est une modification du PLU de droit commun. Le déroulement d'une telle procédure, telle que codifiée dans les articles L153-36 à L153-48, se déroule de la manière suivante :

- La procédure de modification est engagée via l'arrêté 2024-URBA-01 du 6 février 2024 pris par le Maire au nom de la commune, qui en établit le programme.
- Une fois le programme établi, le projet sera notifié aux personnes publiques associées conformément aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme. Le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte de l'examen conjoint des personnes publiques associées.
- L'autorité environnementale sera saisie pour la demande au cas par cas concernant la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.
- Une phase de dialogue sera engagée avec les riverains pour tenir compte de leurs avis et éventuellement modifier le projet en conséquence.
- Le tribunal administratif sera saisi pour prescrire l'enquête publique, les mesures de publicité en vigueur seront appliquées.
- L'enquête publique se déroulera selon les dispositions en vigueur pour une durée de 30 jours si le projet est soumis à évaluation environnementale ou 15 jours si une telle étude n'est pas nécessaire.
- Le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions et recommandations du commissaire enquêteur.
- L'organe délibérant de la commune prendra une délibération pour approuver le projet.
- Les mesures de publicités en vigueur seront appliquées pour rendre le PLU modifié opposable.

5. Contenu du dossier de modification

La modification du PLU porte sur l'évolution des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, afin d'inclure le présent rapport justificatif,
- Le règlement de la zone concernée par le projet,
- Le règlement graphique.

Les pièces suivantes restent inchangées :

- Le PADD,
- Les OAP,
- Les annexes.

Chacune de ces pièces est intégralement reproduite et accompagne le présent dossier.

Il est précisé ici que le rapport justificatif contient l'ensemble des éléments permettant d'apprécier les conséquences du projet sur son environnement. Le présent document tient donc lieu de rapport de présentation.

6. La demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale

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.

7. 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 d'une durée de 15 ou 30 jours 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 est organisée par le Maire après que celui-ci ait sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours 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.

La date prévisionnelle d'ouverture de l'enquête publique est fixé au 22 avril 2024.

8. Articulation du projet avec les documents supra-communaux

La commune de Saint-Ismier est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Région Grenobloise, approuvé le 21 décembre 2012.

Le projet de développement de la région grenobloise, porté par le SCoT, a pour ambition de créer les conditions d'un développement durable, capable de conforter l'attrait du territoire dans le respect de ses équilibres fondamentaux à l'échelle des 273 communes.

Instrument de mise en cohérence des politiques publiques, il fixe les grands objectifs que devront pour- suivre les politiques locales d'urbanisme en matière d'habitat, de déplacements, d'environnement, d'économie, qui sont les suivants :

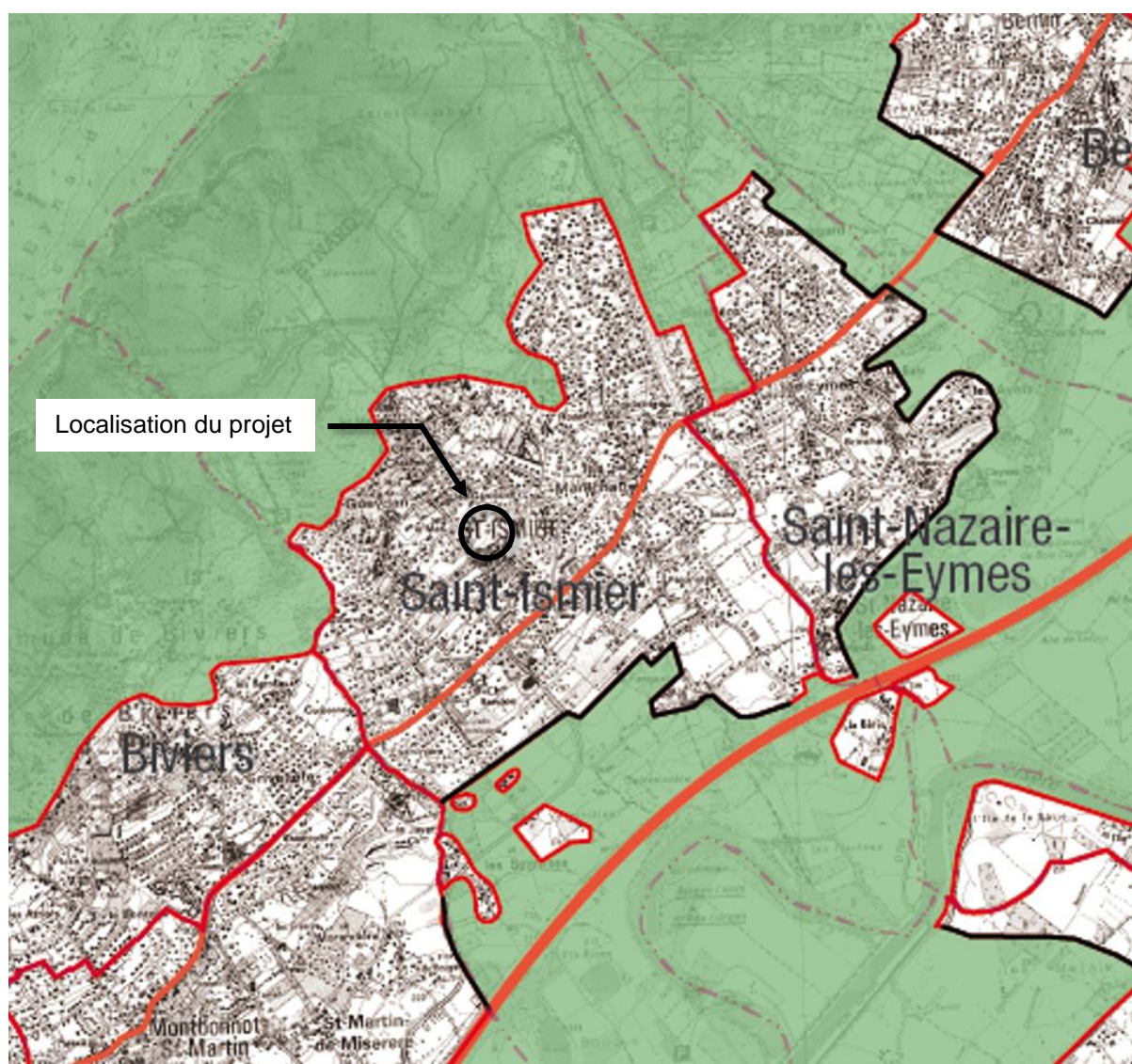
- **Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles et paysagères, la trame verte et bleue, les conditions de développement de l'activité agricole et sylvicole.** Il s'agit : d'organiser le territoire de la région grenobloise autour de la protection durable des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de leur rôle structurant en matière économique, sociale, paysagère, patrimoniale et écologique ; assurer le maintien et/ou la remise en bon état des continuités écologiques en s'appuyant sur une trame verte et bleue ; protéger et gérer durablement ces ressources en eau ; promouvoir une exploitation raisonnée des carrières.
- **Améliorer les qualités du cadre de vie, en intégrant les exigences environnementales paysagères, de sécurité et de santé dans l'aménagement du territoire.** Il s'agit de préserver l'identité paysagère de la région grenobloise, de créer les conditions de l'attractivité urbaine en améliorant la qualité du cadre de vie, de prévenir les risques majeurs, de réduire l'exposition des populations à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores, de favoriser une gestion durable des déchets et de favoriser les économies d'énergie.
- **Conforter l'attractivité métropolitaine dans le respect des enjeux du développement durable.** Il s'agit de mobiliser l'ensemble des moteurs de l'économie, renforcer les grands équipements et services structurants, améliorer les conditions de déplacement longue dis- tance, développer le tourisme sous toutes ses formes et irriguer l'ensemble des territoires et des populations par les réseaux numériques.
- **Equilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines.** Il s'agit de créer des conditions favorables au renforcement des logiques de proximité dans le fonctionnement quotidien des territoires et à la réduction de la dépendance vis-à-vis de l'automobile. Ces conditions permettront à la région grenobloise d'améliorer son efficience énergétique et de s'inscrire dans la lutte contre le changement climatique. Les modalités développées s'appuient sur la définition d'une armature urbaine et sur une organisation du développement de l'offre en logements, commerciale, foncier économique et déplacement qui soit tournée, notamment, vers l'atténuation des grands déséquilibres entre la localisation des emplois et celle des actifs, mais veille à une

meilleure articulation de la localisation entre habitat, commerces, services, équipements et activités.





- **Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité urbaine**, répondre aux besoins liés à son développement tout en **limitant la consommation d'espaces, l'étalement urbain** et la dispersion de l'habitat, des emplois, des commerces et des équipements en dehors des tissus urbains mixtes en intensifiant l'usage des espaces déjà classés en zones urbaines et d'urbanisation future des PLU. En localisant en priorité le développement dans et à proximité des centres villes et des principaux arrêts de transports en commun, tout en favorisant la mixité fonctionnelle des tissus urbains, la région grenobloise favorisera une plus grande proximité entre habitat, emplois, commerces, services et équipements, optimisera la fréquentation des transports collectifs, confortera le développement des modes actifs et créera les conditions pour améliorer son efficacité énergétique et s'inscrire dans la lutte contre le changement climatique.

Le présent projet de modification du PLU est donc compatible avec le SCoT de la Grande Région Urbaine de Grenoble.

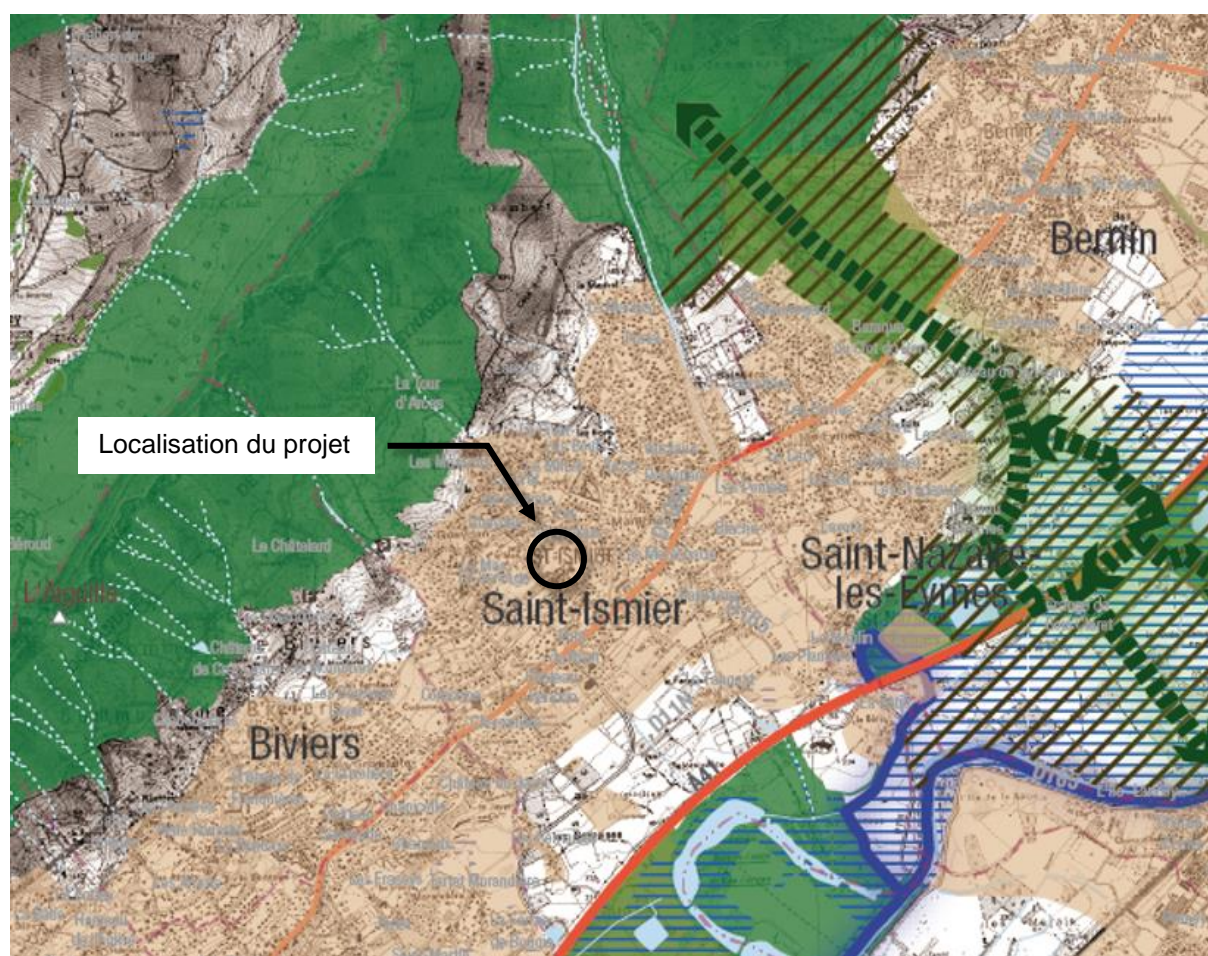
Extrait de la « Carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers » :



DOO du SCoT de la région urbaine de Grenoble, 2018.

-  Espaces naturels, agricoles et forestiers
-  Espaces potentiels du développement à très long terme
-  Limite stratégique
-  Limite de principe à long terme



Extrait de la « Carte de la Trame Verte et Bleue » :





DOO du SCoT de la région urbaine de Grenoble, 2018.

Trame verte

Réservoirs de biodiversité pour préserver les richesses du territoire

-  Réservoirs de biodiversité (reconnus par un statut de protection, de gestion ou d'inventaire national)
-  Réservoirs de biodiversité complémentaires (enjeux de biodiversité identifiés par des expertises et inventaires locaux)

Corridors pour assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire

-  Connexions naturelles d'intérêt écologique et/ou soumises à pression urbaine
-  Périmètres de projet pour le maintien et la remise en bon état des continuités écologiques (ex: "Coulors de vie")

Trame bleue

-  Zones humides identifiées par l'inventaire départemental (Avenir, 2010)
-  Cours d'eau et tronçons de cours d'eau reconnus comme réservoirs de biodiversité
-  Cours d'eau et tronçons de cours d'eau de la BD TOPO® (permanent et temporaire) précision 1/25 000 ème
-  Espaces potentiels de développement à très long terme de la carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'occupation du sol et sur la consommation d'espace

Le projet d'extension de l'EHPAD vise à augmenter la capacité d'accueil de l'établissement, en passant de 51 places aujourd'hui à 84 places, ainsi que 2 chambres d'hôtes. Le bâtiment existant sera rénové et des travaux d'adaptation seront à prévoir pour l'extension.

Une partie du terrain de l'opération est déjà occupée par l'établissement actuel. L'autre partie du terrain est occupée par un parking public.

La parcelle AL 226 étant déjà artificialisée, la construction d'une extension n'aura pas d'impact sur la consommation foncière de la commune ni sur l'imperméabilisation des sols.

2. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet se situant sur une parcelle déjà artificialisée, le projet n'aura pas d'incidence sur les milieux agricoles, naturels et forestiers. De plus, le projet ne se situe pas dans un périmètre d'inventaire ou de protection liés à ces thématiques (absence de ZNIEFF, de zone humide...).

Concernant l'impact sur la ressource en eau, le projet se situe dans une zone couverte par le réseau public d'eau potable et d'assainissement. Pour l'infiltration des eaux de pluie, le projet devra se conformer aux dispositions en vigueur dans le règlement du PLU afin de maximiser l'infiltration sur site.

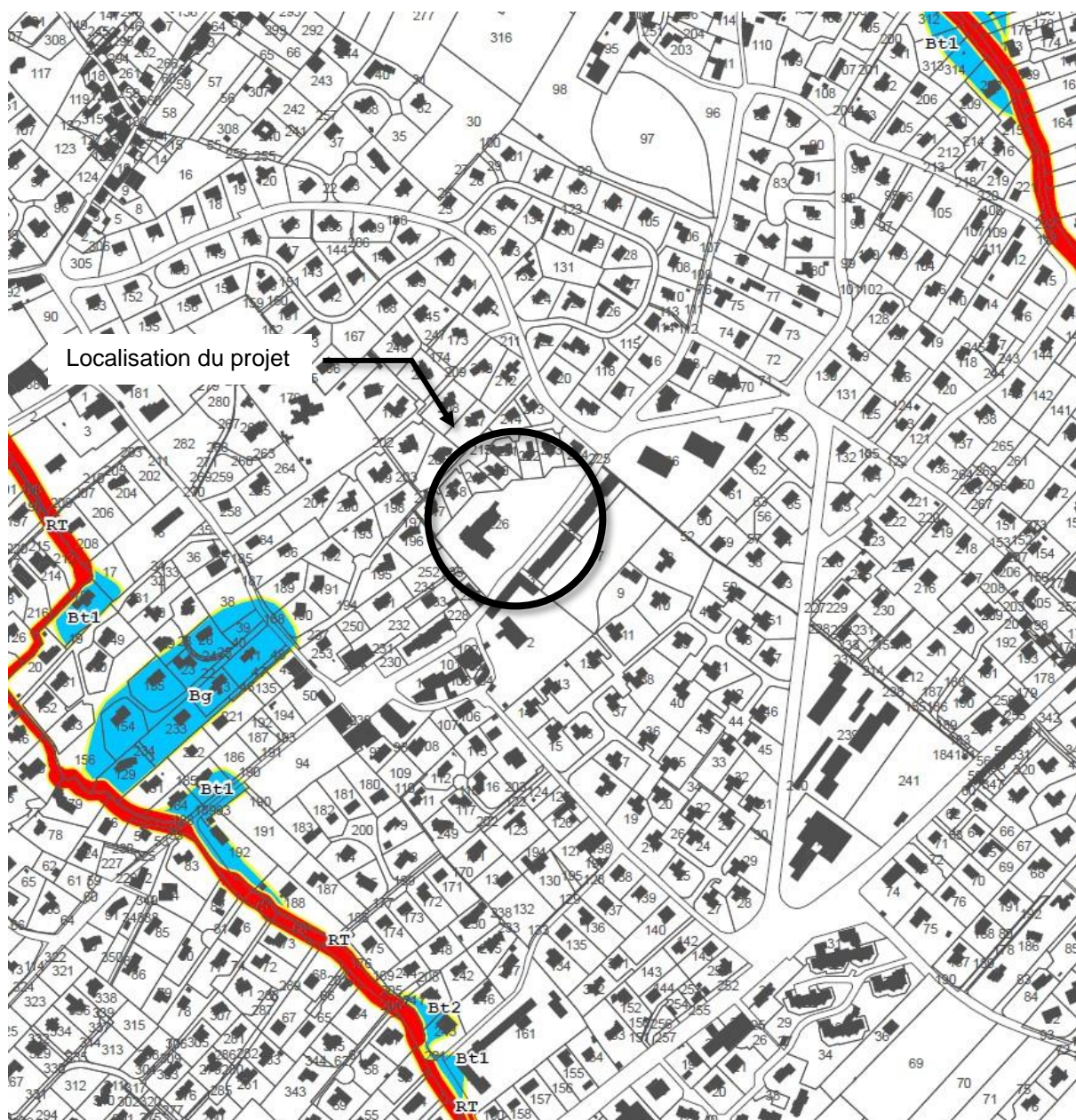
3. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur le paysage et le contexte urbain

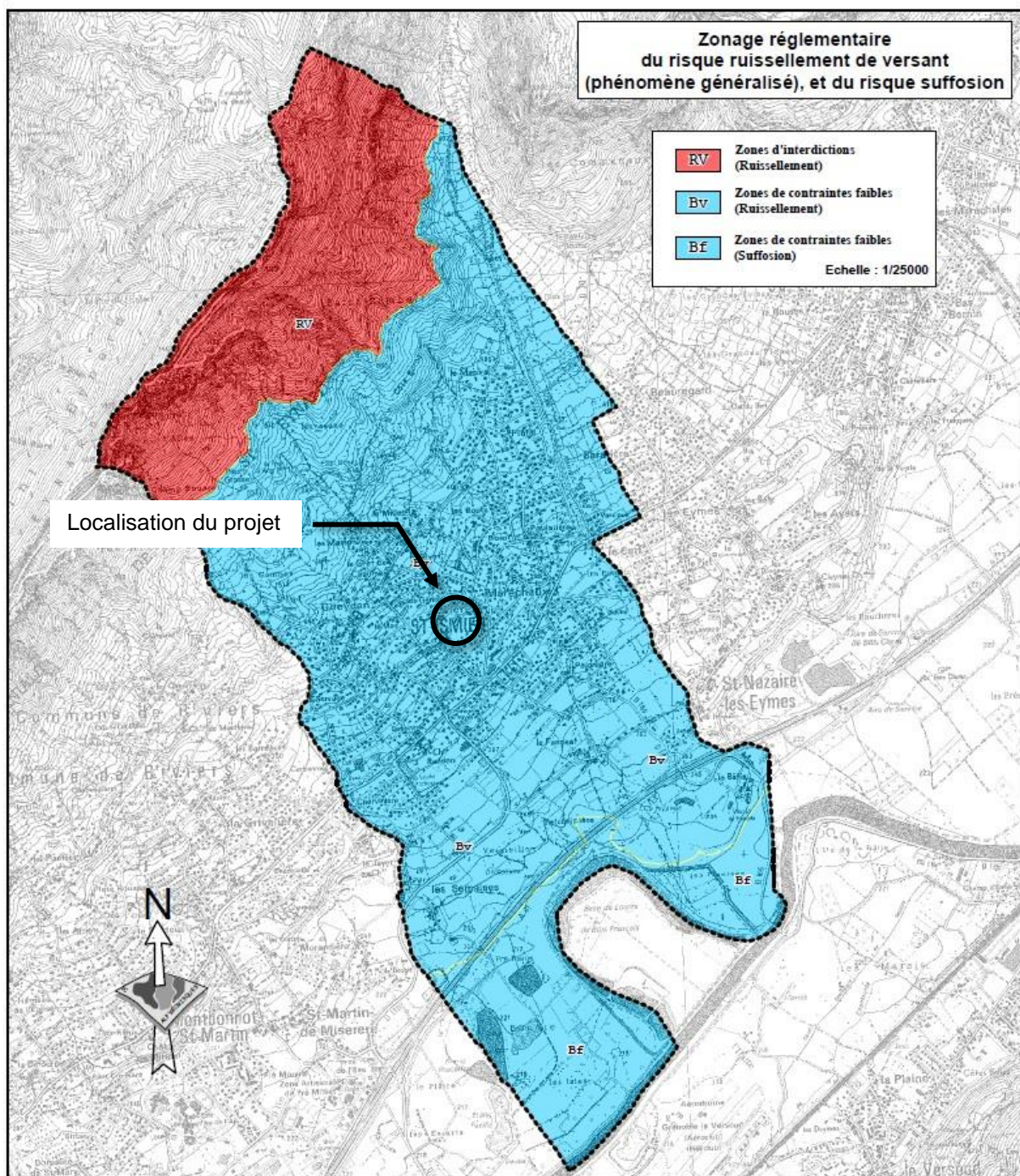
Les aspects paysagers, notamment l'insertion du projet d'extension dans son environnement urbain, font partie des préoccupations primordiales. Pour limiter l'impact visuel du projet sur les cônes de vue des habitants en amont, la hauteur du bâtiment ne dépassera pas R+1 (+ combles). L'aspect architectural du nouveau bâtiment devra se faire en accord avec les bâtiments environnant. Concernant l'incidence du projet sur les déplacements et les mobilités, le tracé du réseau viaire ne sera pas modifié. Les places de stationnements existantes et/ou supprimées seront restaurées/déplacées sur un terrain à proximité du parking actuel.

4. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les risques

La commune de Saint-Ismier est couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles multirisques (PPRN de Saint-Ismier) et d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI Isère Amont). Le projet ne se situe pas dans l'emprise du PPRI Isère Amont. Concernant le PPRN de Saint-Ismier, le projet se situe dans la zone de risque « Ravinelements et ruissellements sur versant, phénomène généralisé, zone de contraintes faibles (Bv) ». Le projet devra se conformer aux règles et aux préconisations du règlement de ce même PPRN.

Extrait du PPRN de Saint-Ismier :









Commune de SAINT-ISMIER PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES (RÉVISION N°2)

C3 _ ZONAGE RÉGLEMENTAIRE DU RISQUE (SUR FOND CADASTRAL)

Légende :

Niveau de contraintes *

| | |
|---|--|
|  | Zones d'interdictions |
|  | Zones d'interdictions susceptibles d'évoluer en zones constructibles*** |
|  | Zones de contraintes faibles |
|  | Zones sans contrainte spécifique |

Nature du risque **

| | |
|-----------|---|
| I', i' | : inondation en pied de versant |
| M, m | : marécages |
| T, t1, t2 | : crues des torrents et des ruisseaux torrentiels |
| V, v | : ravinements et ruissellements sur versant |
| G, g | : glissements de terrain |
| P | : chutes de pierres |
| f | : effondrements - suffosion |

Chaque zone est référencée par deux indices alphabétiques au moins :

* le premier correspond au niveau de contraintes à appliquer.

** le second à la nature du risque (caractère en minuscule pour les zones de faibles contraintes caractère en majuscule pour les autres cas), éventuellement complété par un indice numérique.

*** procédure de modification ou de révision du PPRN nécessaire

■■■■■ Limite de la zone d'étude

Réalisation : RTM 38

Etabli le : Septembre 2003

Edition : RTM 38

Modifié le : Octobre 2011

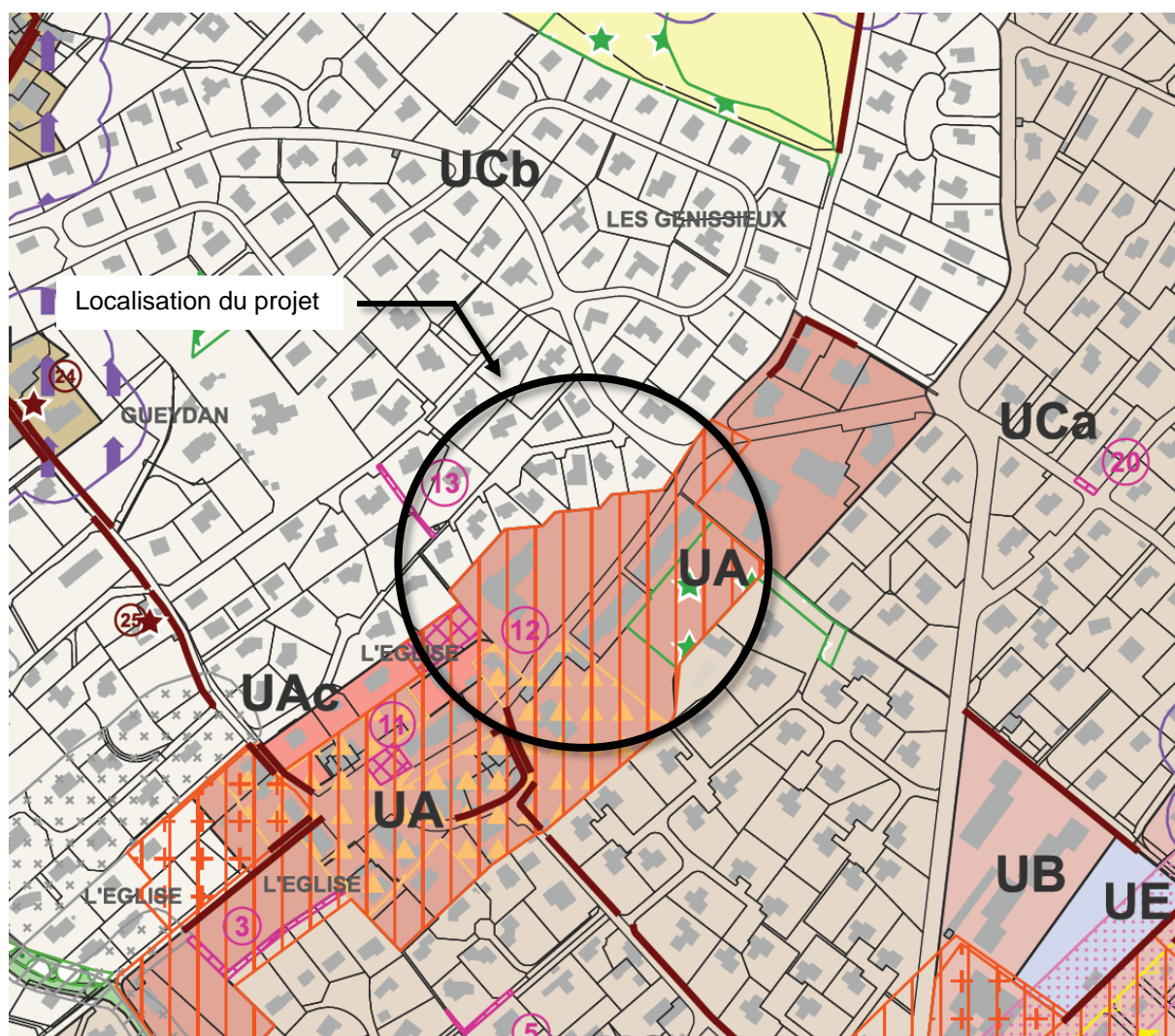
Echelle : 1/5 000

EVOLUTIONS DU DOCUMENT D'URBANISME












1. Evolutions apportées au règlement graphique

Les modifications apportées au règlement graphique concernent la création d'un sous-secteur au sein de la zone UA : « UAe : secteur ayant vocation à accueillir un EHPAD. »

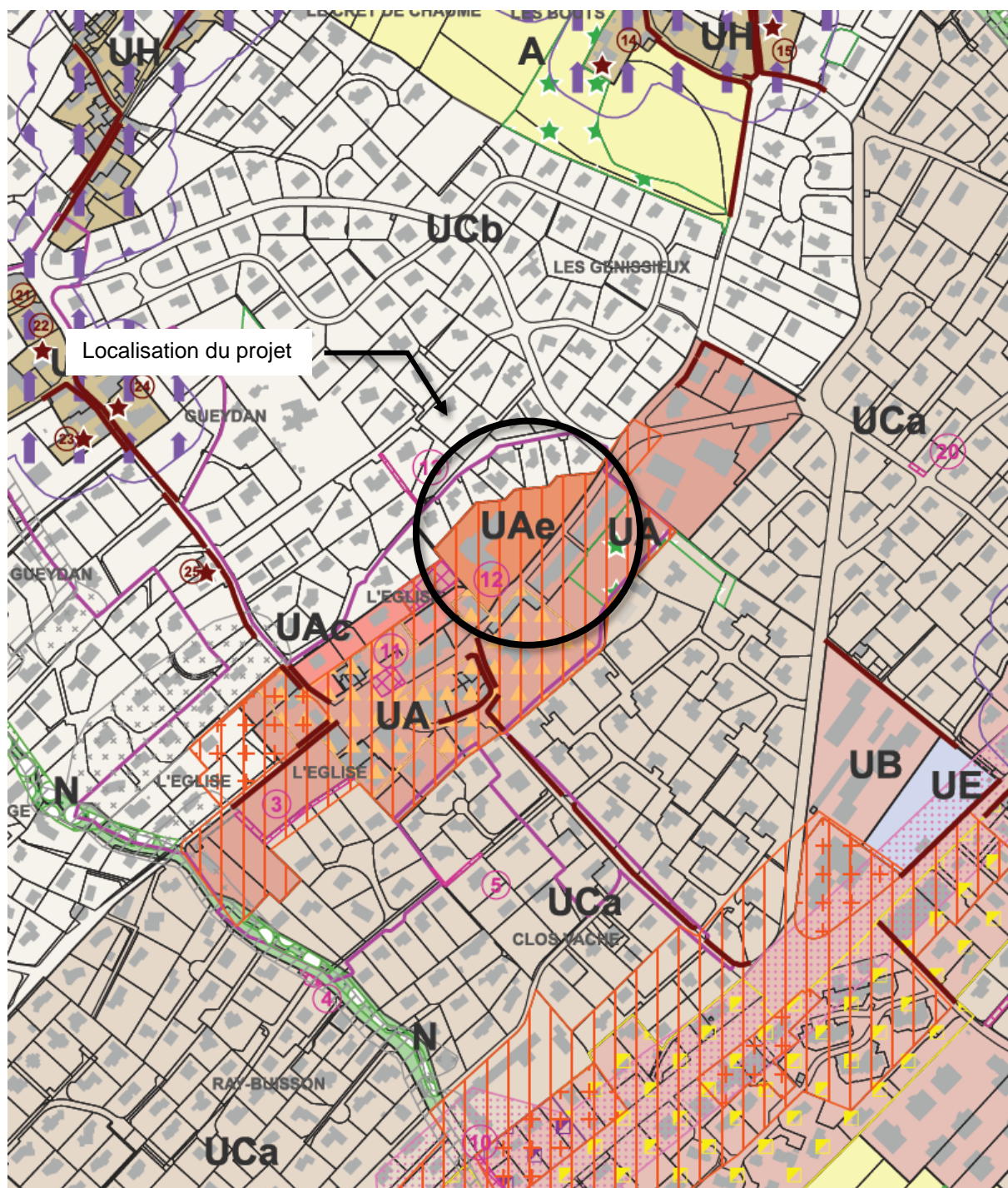
1.1 Règlement graphique avant la modification















ZONAGE

| | |
|---|--|
|  | UA : Espace urbain mixte du centre village |
|  | UAc : Zone du centre village avec une caractéristique pavillonnaire |
|  | UB : Zone mixte de densification et requalification de la RD 1090 |
|  | UBa : Zone mixte de densification correspondant au secteur de la Bâtie |
|  | UBb : Zone mixte à vocation d'activités et de logements |
|  | UBc : Secteur de logements à vocation sociale |
|  | UCa : Zone mixte à dominante d'habitat |
|  | UCb : Secteur d'habitat à dominante pavillonnaire |
|  | UE : Secteur à vocation d'équipement |
|  | UH : Secteur de hameau ancien |
|  | UI : Zone mixte d'activités économiques |

1.2 Règlement graphique après la modification



ZONAGE

| | |
|---|--|
|  | UA : Espace urbain mixte du centre village |
|  | UAc : Zone du centre village avec une caractéristique pavillonnaire |
|  | UAe : Secteur ayant vocation à accueillir un EHPAD |
|  | UB : Zone mixte de densification et requalification de la RD 1090 |
|  | UBa : Zone mixte de densification correspondant au secteur de la Bâtie |
|  | UBb : Zone mixte à vocation d'activités et de logements |
|  | UBc : Secteur de logements à vocation sociale |
|  | UCa : Zone mixte à dominante d'habitat |
|  | UCb : Secteur d'habitat à dominante pavillonnaire |
|  | UE : Secteur à vocation d'équipement |
|  | UH : Secteur de hameau ancien |
|  | UI : Zone mixte d'activités économiques |

2. Evolutions apportées au règlement écrit

Les modifications apportées au règlement écrit concernent la création d'un sous-secteur UAe et la modification des règles concernant le coefficient de pleine terre.

2.1 Règlement écrit avant la modification

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

« La zone UA correspond au centre-village de la commune : centralité historique de la commune qui regroupe commerces, services et équipements. C'est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces ainsi que les équipements.

La zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Il s'agit de secteurs qui requièrent, pour pouvoir être utilisés ou occupés conformément à la vocation de la zone, des mesures de protection dont la nature et l'importance sont précisées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 mars 2004 (1ère révision le 2 août 2007 / 2ème révision le 07

novembre 2011) et joint dans le dossier de PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique (pièce n°5-1 du dossier). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant à ce document. Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur ce secteur.»

Il est rappelé qu'une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection des Monuments historiques du portail de l'église.

Elle comprend un sous-secteur UAc : il s'agit d'un ensemble de parcelles liées à la zone pavillonnaire.

Article UA. 13 : Espaces libres et plantations

1- Généralités

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2- Quantités requises

Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées.

- Les espaces non bâtis, non aménagés et non dédiés au stationnement et à la voirie devront être de pleine terre, végétalisés.
- Une surface minimum de 50% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces de pleine terre.
- Les plantations seront obligatoirement des essences locales.

Secteur UAC :

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- Les espaces non bâtis, non aménagés et non dédiés au stationnement et à la voirie devront être en pleine terre et végétalisés.
- L'espace de pleine terre :
 - lorsque la construction est pour partie supérieure à 6 mètres le coefficient de pleine terre est de 0,50
 - lorsque la construction est en tout point inférieure à 6 mètres le coefficient de pleine terre est ramené à 0,40.

- Pour les extensions et constructions prévues à l'article UA9-2, il ne sera pas tenu compte du coefficient d'espace pleine terre.
- Le nombre minimum d'arbres à planter est de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

3- Patrimoine végétal

- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5.
- **Lorsque ce sont des espaces verts composés de masses boisées et des groupements d'arbres**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces :
Les surfaces vertes ou boisées existantes devront être conservées en l'état sur au moins 75% de leur surface.
Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :
 - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
 - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.
 La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet,

2.2 Règlement écrit après la modification

Les modifications apportées au règlement écrit sont inscrites ci-dessous en **rouge** :

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

« La zone UA correspond au centre-village de la commune : centralité historique de la commune qui regroupe commerces, services et équipements. C'est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces ainsi que les équipements. »

La zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Il s'agit de secteurs qui requièrent, pour pouvoir être utilisés ou occupés conformément à la vocation de la zone, des mesures de protection dont la nature et l'importance sont précisées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 mars 2004 (1ère révision le 2 août 2007 / 2ème révision le 07 novembre 2011) et joint dans le dossier de PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique (pièce n°5-1 du dossier). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant à ce document. Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur ce secteur.»

Il est rappelé qu'une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection des Monuments historiques du portail de l'église.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **UAc : il s'agit d'un ensemble de parcelles liées à la zone pavillonnaire.**
- **UAe : secteur ayant vocation à accueillir un EHPAD.**

Article UA. 13 : Espaces libres et plantations

1- Généralités

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2- Quantités requises

Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées.

- Les espaces non bâtis, non aménagés et non dédiés au stationnement et à la voirie devront être de pleine terre, végétalisés.
- Une surface minimum de 50% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces de pleine terre.

Dans le secteur UAe, une surface minimum de 20% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces de pleine terre.

Les plantations seront obligatoirement des essences locales.

Secteur UAC :

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- Les espaces non bâtis, non aménagés et non dédiés au stationnement et à la voirie devront être en pleine terre et végétalisés.
- L'espace de pleine terre :
 - lorsque la construction est pour partie supérieure à 6 mètres le coefficient de pleine terre est de 0,50
 - lorsque la construction est en tout point inférieure à 6 mètres le coefficient de pleine terre est ramené à 0,40.
 - Pour les extensions et constructions prévues à l'article UA9-2, il ne sera pas tenu compte du coefficient d'espace pleine terre.
- Le nombre minimum d'arbres à planter est de 1 arbre de haute tige pour 100 m2 d'espaces verts.

3- Patrimoine végétal

- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5.
- **Lorsque ce sont des espaces verts composés de masses boisées et des groupements d'arbres**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces :
Les surfaces vertes ou boisées existantes devront être conservées en l'état sur au moins 75% de leur surface.
Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :
 - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
 - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet,



Commune de Saint-Ismier

Le Clos Faure 38331 Saint-Ismier

04 76 52 52 33

s.urbanisme@saint-ismier.fr