

# Commune de Grignon



## Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n°3

### 1. Notice de présentation



PLU approuvé le 4 mai 2015 par DCM.  
Modification simplifiée n°1 approuvé le 7 mars 2016 par DCM.  
Modification simplifiée n°2 approuvé le 29 janvier 2018 par DCM.

Modification simplifiée n°3 approuvé par délibération du  
Conseil Municipal du XX XXXXXXXX 202X.

## **COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE**

Le maître d'ouvrage de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme est

Mairie de Grignon  
1580 CD 925  
73 200 GRIGNON

**Téléphone: 04-79-32-47-29**

**Courriel: [urbanisme@mairiegrignon.fr](mailto:urbanisme@mairiegrignon.fr)**

|                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Introduction .....</b>                                                                                             | <b>5</b>  |
| <b>1. Description des évolutions apportées .....</b>                                                                  | <b>7</b>  |
| 1.1 MODIFICATION DE L'OAP – 1AUE .....                                                                                | 7         |
| 1-2 ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – SUPPRESSION D'UN ER.....                                                      | 10        |
| 1.3- MODIFICATION DE L'OAP – 1AUB2 .....                                                                              | 13        |
| 1.4- MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT .....                                                                           | 14        |
| 1.4.1- AJOUT D'UN LEXIQUE .....                                                                                       | 14        |
| 1.4.2- ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES .....                                                                               | 17        |
| <b>2. Exposé .....</b>                                                                                                | <b>24</b> |
| 2.1. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU .....                                                                    | 24        |
| 2.1.1. Document d'urbanisme en vigueur .....                                                                          | 24        |
| 2.1.2. Choix de la procédure .....                                                                                    | 24        |
| 4. LA PROCEDURE .....                                                                                                 | 25        |
| 2.2. CONFORTEMENT DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DEFINIS PAR LE PADD .....                                             | 26        |
| 2.3. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, LA VALEUR ET LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA<br>PROCEDURE ..... | 27        |
| 2.4. UN PROJET QUI N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT.....                     | 29        |
| 2.4.1- Modification de l'OAP 1AUE et du règlement graphique lié .....                                                 | 29        |
| 2.4.2- Modification de l'OAP 1AUB2.....                                                                               | 31        |
| 2.4.3- Modifications du règlement écrit .....                                                                         | 31        |
| <b>3.Prise en compte des documents supra-communaux.....</b>                                                           | <b>33</b> |
| 3.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) ARLYSERE.....                                      | 33        |
| 3.2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE .....                                                             | 33        |
| 3.3. PRISE EN COMPTE DU SRCE DE RHONE-ALPES .....                                                                     | 33        |
| 3.4 PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL .....                                                          | 33        |
| <b>4.Liste des documents modifiés.....</b>                                                                            | <b>34</b> |
| 4.1. LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES .....                                                                               | 34        |



# Introduction

*Grignon est une commune soumise à la Loi Montagne de 2107 habitants en 2019. Elle fait partie de l'agglomération d'Albertville et du SCOT de Arlysère. La commune s'étend sur 9,29 km².*

La commune de Grignon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal depuis le 4 mai 2015. Deux modifications simplifiées ont permis de faire évoluer le PLU depuis. La municipalité a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme pour le rendre plus adapté au contexte actuel de la commune:

- **Adapter les OAP 1AUe et 1AUb2,**
- **Supprimer l'emplacement réservé n°8,**
- **Modifier certaines formulations du règlement écrit pour y apporter une meilleure compréhension,**
- **Introduire un lexique.**

4

Conformément aux articles R.104-11 à R.104-14, la personne responsable du document présentement le Conseil Municipal de Grignon en Savoie réalise un examen au cas par cas.

Le contenu de la modification simplifiée n°3 du PLU de Grignon respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente modification sont les suivantes :

- Le rapport de présentation : le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le présent rapport de présentation comprenant :
  - 1° Une description de l'évolution apportée au plan local d'urbanisme
  - 2° Un exposé proportionné aux enjeux environnementaux décrivant notamment :
    - a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme,
    - b) L'objet de la procédure de modification simplifiée,
    - c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure,
    - d) Les raisons pour lesquelles le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement,
- Le règlement écrit, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le détail des modifications est exposé dans le chapitre suivant. Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.



# 1. Description des évolutions apportées

*Les éléments figurant ci-dessous constituent l'exposé des motifs des modifications du PLU qui compléteront le rapport de présentation du PLU.*

## 1.1 MODIFICATION DE L'OAP – 1AUe

L'objectif de cette OAP est de développer une nouvelle zone d'activités économiques tout en s'inscrivant dans un contexte d'entrée de ville très visible. Le secteur est classé en 1AUe. La vocation de celui-ci est destinée à recevoir des petites entreprises tertiaires et artisanales. Il s'agit d'un secteur en périphérie immédiate duquel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ont une capacité suffisante.

### Localisation de l'OAP.



Extrait de l'orthophoto 2019 – échelle 1/70000 .

La réflexion a évolué sur ce projet et la municipalité souhaite apporter des modifications afin d'adapter l'OAP au contexte actuel avec une nouvelle approche durable pour les enjeux de mobilités douces, de desserte, d'intégration dans le paysage, de limitation de l'artificialisation et de gestion des nuisances.

### **Schéma de principe dans le PLU de 2015**

L'implantation du bâti respectera les polygones d'implantation et les alignements portés sur le schéma.

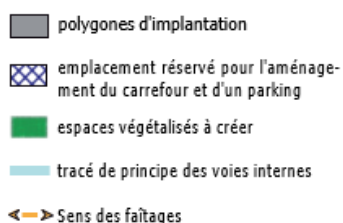
L'orientation des faîtages sera constante et respectera le sens porté sur le schéma.

Les constructions auront des hauteurs variées tout en respectant une hauteur maximale de 11 m au point le plus haut de la construction.

L'accès à la zone se fera depuis le chemin de digue comme indiqué sur le schéma.

Un ou des espaces devront être dédiés au stationnement public et au stockage de la neige.

#### Schéma de principe d'implantation des constructions, des voies et des liaisons piétonnes



*Extrait des OAP du PLU 2015*

#### **Le schéma de principe initial va être modifié :**

- Les polygones d'implantation sont des éléments bloquants pour rendre possible un projet, le principe va être supprimé. **Le parti d'aménager sera étoffé** pour :
  - o afficher l'objectif de requalifier le secteur,
  - o permettre un aménagement qualitatif prenant en compte l'environnement bâti et en minimisant l'artificialisation des sols.
  - o créer un masque végétal pour préserver les habitations avoisinantes.
- La digue est devenue une piste cyclable et ne dessert que quelques habitations. Un permis de construire a été accordé il y a de nombreuses années à l'extrémité de la future route, le bouclage est abandonné. L'objectif est de **basculer l'accès à la zone du côté de la RD 925** pour
  - o **créer et sécuriser l'accès au secteur** par un aménagement spécifique et en imposant le retournement des véhicules dans la zone
  - o **favoriser la circulation en mode doux et supprimer les conflits cycles/véhicules sur la vélo/route.**
- L'emprise initiale de l'emplacement réservé n°8 pour la création d'un parking sera remobilisé pour **créer un aménagement paysager** favorisant une entrée de ville qualitative et végétalisée. Le parking relais existant sera optimisé.

Seront modifiés dans « Pièce n°5 : Orientations d'aménagement et de programmation » l'OAP pour le secteur « 1AUe ».

L'OAP est modifiée comme suit :

#### ▪ OBJECTIFS

Développer une nouvelle zone d'activités économiques.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : par un projet d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation du site créera une entrée de commune dans un secteur urbanisé et s'inscrira dans un contexte d'entrée de ville très visible.

L'aménagement de ce secteur économique devra :

- prendre en compte les limites par un traitement qualitatif,
- inscrire l'aménagement le long de la route départementale et de la piste cyclable,
- conserver des espaces perméables et végétalisés,
- effectuer un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération pour maîtriser le ruissellement.

#### ■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

##### Insertion urbaine

###### Caractéristiques architecturales

Une réflexion doit être menée sur l'insertion architecturale et urbaine en réalisant un programme de qualité en ce qui concerne les matériaux utilisés, les gabarits choisis et l'implantation du bâti, particulièrement le long de la RD.

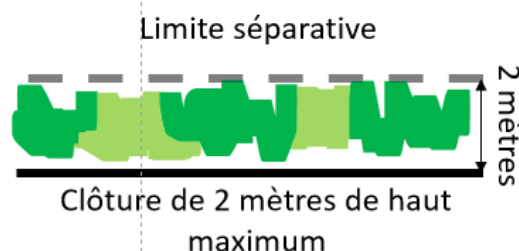
Les constructions seront orientées et conçues de manière à privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

###### Caractéristiques paysagères

L'interface avec les habitations à l'ouest ainsi que la piste cyclable et la RD devra être qualitative.

Il s'agira de prévoir la création d'une haie épaisse avec des espèces locales et diversifiées en limite pour préserver les habitations existantes et limiter l'impact visuel depuis la piste cyclable et la RD.

Une clôture pourra être implantée à 2 m de la limite séparative. La végétation devra être implantée entre la limite et la clôture pour favoriser un aspect naturel.



*Schéma explicatif de l'implantation de la clôture et la végétalisation*

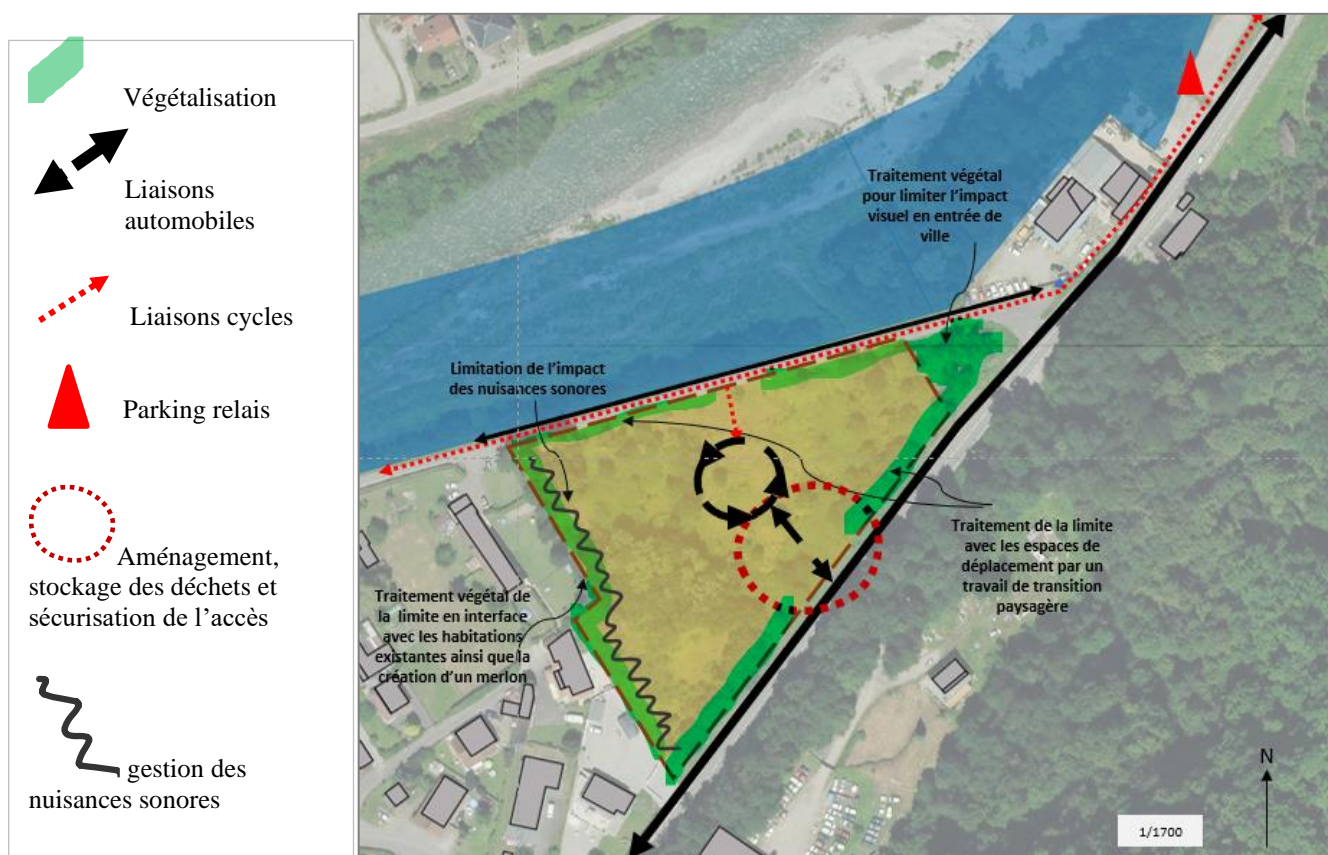
Les espaces non dédiés au stationnement doivent être perméables. Les abords des constructions seront de préférence ouverts et végétalisés. La surface devant faire l'objet d'un traitement paysager représentera une surface d'au moins égale à 10% de la surface du tènement foncier accueillant la construction.

Le stockage de plein air sera interdit.

##### Déplacement

Un accès unique devra être créé par la RD. Une réflexion sur la sécurisation de l'accès devra être menée au vu du flux sur cet axe. La giration des poids lourds devra être facilitée et la voirie optimisée.

Le site est à proximité directe d'une aire de covoiturage et le long de la piste cyclable qui relie Albertville à Montmélián. La zone devra être connectée à la piste cyclable pour la mobilité douce. Des cheminements doux piétons et cycles devront être aménagés dans le site.



*Schéma mis à disposition en 2022. Document de travail*

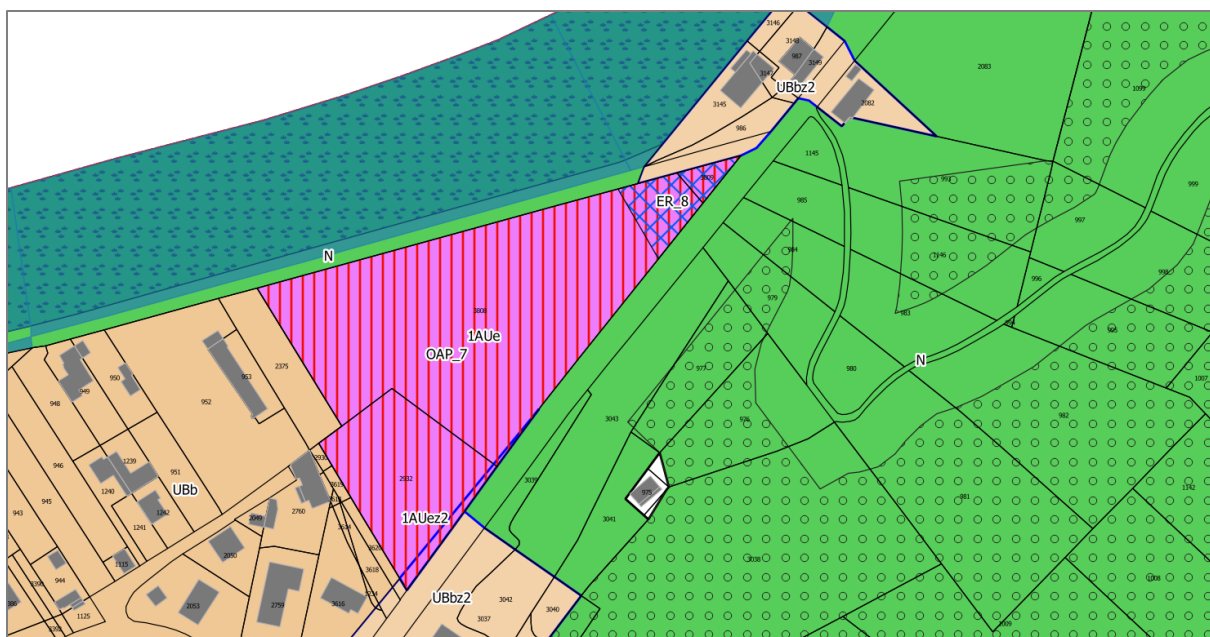
Le schéma de principe est modifié, les objectifs et le parti d'aménagement sont étayés et l'emplacement réservé n°8 pour la création d'un parking est abandonné.

L'objectif initial qui visait développer le potentiel économique de la commune en créant une zone à proximité directe de l'urbanisation existante pour recevoir des petites entreprises tertiaires et artisanales n'est pas remis en question.

→ **L'économie générale du projet est maintenue et les objectifs initiaux également.**

## **1-2 ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE — SUPPRESSION D'UN ER**

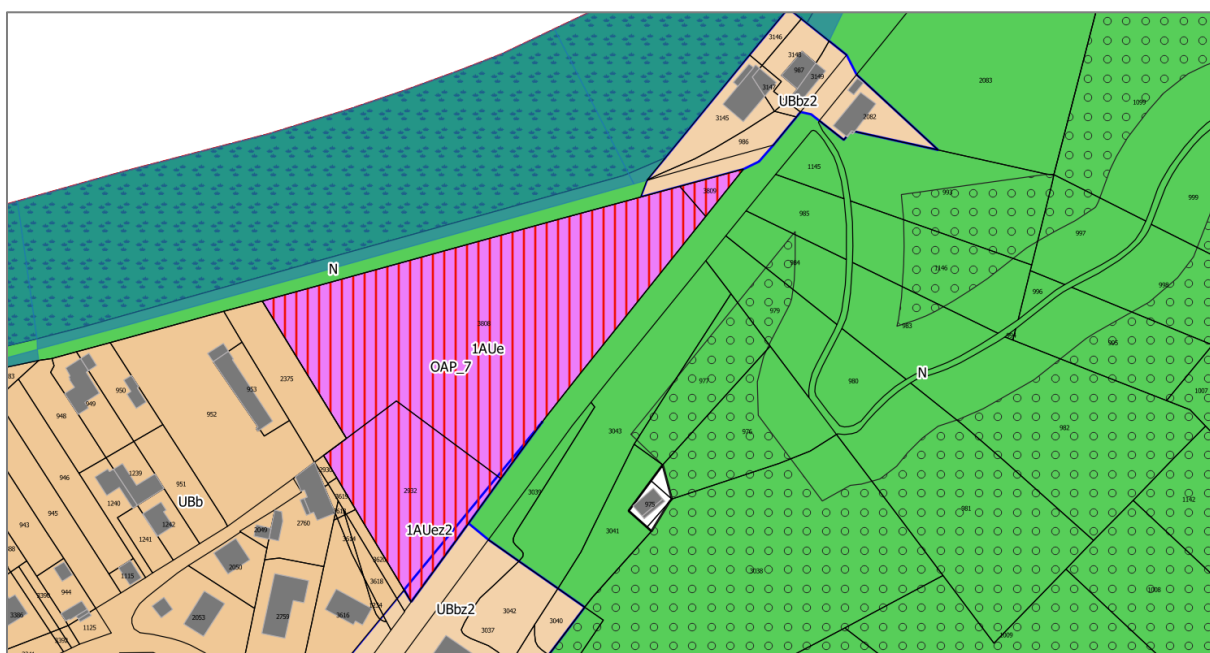
**L'emplacement réservé n°8** de 750 m<sup>2</sup> est dédié à l'aménagement du carrefour et d'un parking dans la zone à urbaniser à vocation économique en entrée de ville.



Extrait du règlement graphique (2015)

Le projet pour l'aménagement de cette zone a évolué notamment concernant la mobilité et le paysage.

- L'accès à la zone est déplacé le long de la RD 925 pour **favoriser la circulation en mode doux et supprimer les conflits cycles/véhicules.**
- Un parking relais est aménagé à une centaine de mètres en direction d'Albertville et le stationnement des véhicules que ce soit pour les employés, les visiteurs ou les camions est prévu à l'intérieur de la zone.
- Ce secteur est remobilisé pour des aménagements paysagers pour **limiter l'impact visuel des futures constructions et limiter l'artificialisation des sols.**



Extrait du règlement graphique (2022)

- **L'emplacement réservé n°8 n'est plus nécessaire. Il a été décidé de le supprimer. Cette modification n'impacte en rien l'économie générale du projet ou**

**l'environnement. Une partie de l'emplacement réservé a déjà été acquis par le Conseil Départemental pour gérer la sortie de la véloroute.**

## 1.3- MODIFICATION DE L'OAP – 1AUB2

Pour lutter contre l'étalement urbain, maîtriser la consommation de foncier à bâtir et afin de renforcer le cœur de village, une zone prioritaire de densification a été délimitée au centre du village de part et d'autre de la RD925.

Ce secteur est ciblé comme **secteur de densification préférentielle situé le long de la RD925 à proximité des transports en commun.**

L'objectif de cette OAP est de participer à la densification à proximité du « vieux village » par la production de **12 logements minimum de type individuel groupé pour de l'accession à la propriété et / ou en location.** Cette OAP propose une forme urbaine plus compacte.

### Localisation de l'OAP



Extrait de l'orthophoto 2019 – Echelle 1/6000

La réflexion a évolué sur ce secteur et la municipalité souhaite apporter une modification concernant le stationnement suite à des retours d'expérience. La création d'un parking couvert est un frein pour les promoteurs et il n'est pas fait bon usage de ces stationnements.

Il a donc été décidé de :

- **supprimer le parking couvert,**
- **maintenir cet espace pour mutualiser le stationnement des visiteurs.**

Chaque projet d'habitation devra intégrer le besoin en stationnement conformément au règlement écrit. **Le parti d'aménagement est modifié en ce sens ainsi que le schéma de principe.**

### ■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Pour assurer une densité suffisante, le programme de construction sera réalisé sous forme d'habitats individuels groupés.

La desserte de l'opération sera assurée par l'utilisation et l'aménagement de la voie existante située au nord de la zone. Cette voie devra présenter une emprise minimum de 4.5m. La réalisation de cette voirie sera assurée par la collectivité. A cet effet, un emplacement réservé est créé.

Pour préserver l'équilibre financier de cette opération, la taxe d'aménagement pourra être ajustée.

~~Des parkings couverts groupés seront implantés le long de la voie à l'entrée de la zone, contre le talus boisé.~~ Le stationnement visiteur sera mutualisé via un parking aérien à l'entrée de la zone.

Un ou des espaces devront être dédiés au stationnement public et au stockage de la neige.

Un cheminement devra assurer les continuités piétonnes entre les voiries internes de l'opération et le chemin Napoléon.

### Schéma de principe d'implantation des constructions, des voies et des liaisons piétonnes



**Le parking couvert est supprimé pour être remplacé par un parking aérien.**

→ **L'économie générale du projet est maintenue. Les objectifs de production de logements restent inchangés.**

## **1.4- MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT**

### **1.4.1- AJOUT D'UN LEXIQUE**

Afin de faciliter la compréhension du règlement écrit et limiter les interprétations, un lexique est ajouté en introduction du règlement écrit.

**Accès:** L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

**Alignement:** L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

**Annexe:** construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint (30 mètres maximum) entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

*Exemples: sont considérées comme annexe un garage destiné au stationnement, un abri de jardin, un abri de voiture, un poste de transformation électrique.  
Inversement, ne sont pas considérés comme annexe: les locaux professionnels, toute construction réservée en tout ou en partie à l'habitation.*

**Bâtiment:** construction couverte et close.

**Clôture à claire-voie :** Clôture ajourée, qui présente des vides (grillage, treillage, palines...).

**Construction:** ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Domaine public:** le domaine public comprend les biens qui appartiennent à une personne morale de droit public et qui lui sont rattachés, soit par détermination de la loi, soit par affectation à l'usage direct du public, soit par affectation à un service public.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol : les débords et surplombs, les balcons, les locaux annexes et les rampes d'accès extérieures. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol : les terrasses de plain-pied, les aires de stationnements extérieures non couvertes, les éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

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

**Façade:** la façade d'un bâtiment ou d'une construction correspond à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elle intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Garage:** est considéré comme garage tout local servant d'abri aux voitures, moto, ...

**Hauteur:** La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction(excepté les ouvrages techniques; cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote la plus basse du terrain naturel avant travaux.

**Implantation des constructions:** Les implantations des constructions se calculent par rapport aux voies publiques et privées, aux emprises publiques et limites séparatives.

**Limite séparative:** Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent

être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Logement collectif :** Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

**Place de stationnement:** correspond à 2,5\*5m soit 12,5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol hors accès.

**Prospect:** représente la distance d'implantation du bâtiment (nus extérieurs des murs) par rapport à la voie ou aux limites séparatives.

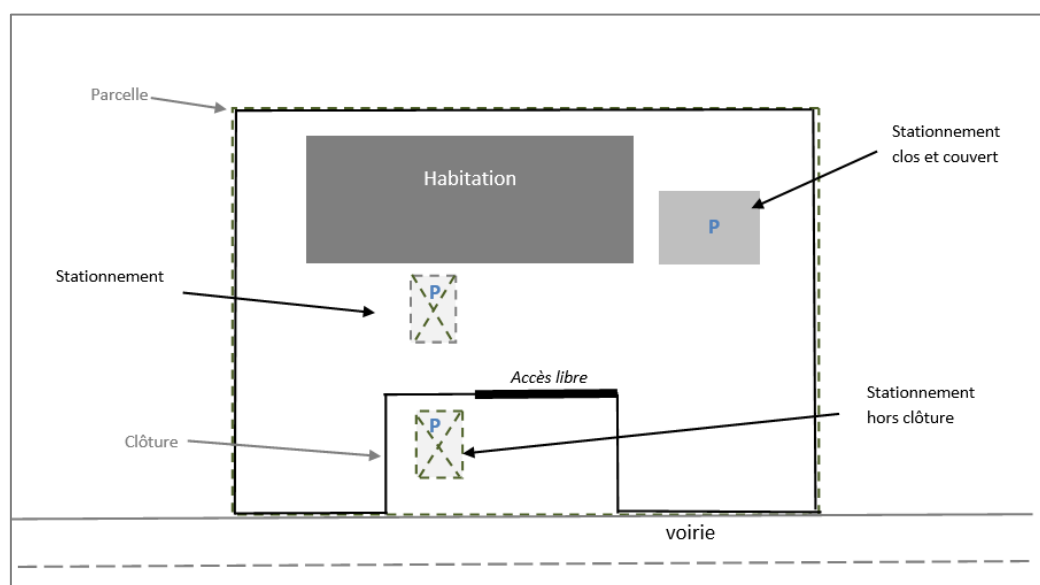
**Terrasse :** Toute terrasse supérieure à 50 cm de haut est considéré comme une construction.

**Stationnement cycle:** une place de stationnement pour les véhicules deux-roues non motorisés ou cycles est au moins égale à 1,8m<sup>2</sup> (espace de manœuvre compris).

Les locaux et emplacements destinés aux vélos doivent être sécurisés et facilement accessibles. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 8m<sup>2</sup> à l'exception des logements individuels. Si l'emplacement est dissocié de la construction, il ne doit pas se trouver à plus de 20 mètres du bâtiment. Ce local doit être identifiable, signalé, accessible, éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres.

**Stationnement clos et couvert:** garage

**Stationnement « Hors clôture »:** espace de stationnement « hors clôture » aux dimensions suffisantes, vide sur le terrain et librement accessible depuis la voirie, stationnement aérien qui doit disposer d'un accès praticable pour un véhicule motorisé et d'un espace de manœuvre suffisant pour entrer et sortir de la parcelle en toute sécurité. Elle doit être matérialisée sur le plan masse.



*Schéma illustratif*

**Surface de plancher :** somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation (telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents), dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Terrain**

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **Voie**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés.

## **1.4.2- ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES**

Après plusieurs années d'usage, il s'avère nécessaire d'adapter certaines dispositions pour en clarifier l'interprétation et pour rendre plus opérationnelles les règles établies.

*Le règlement complet mis à jour accompagne cette notice.*

L'objectif de la modification simplifiée est de clarifier ou modifier les points suivants :

#### **- dans toutes les zones :**

- prise en compte de l'isolation dans la bande de recul par rapport aux limites,

#### **- en zone urbaine et à urbaniser (1AUa et AUb):**

- largeur d'une voirie à sens unique,
- largeur minimale d'une voirie en Utf,
- gestion des entrées de garage le long de la route départementale,
- hauteur des clôtures (également en N),
- implantation des annexes en UBa et UBb,
- permettre aux constructions nouvelles de prévoir des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales,

**- la zone 1AUe** est modifiée et complétée en fonction des évolutions du secteurs en entrée de ville.

~~Ce qui est en rouge et barré correspond à ce que la modification simplifiée propose de supprimer.~~

Ce qui est en vert correspond à ce que la modification simplifiée n° 1 propose de modifier ou d'ajouter.

Les modifications suivantes sont apportées pour préciser le dimensionnement des voiries dans les zones urbaines et à urbaniser à destination de l'habitat:

| AVANT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | APRES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 3 : Accès et voirie dans les zones UA, UBa, UBb, 1AUa et 1AUB</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>[...]<br/><b>Voirie :</b><br/>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou au nombre de logements qu'elles doivent desservir. Les opérations de 3 logements et moins, auront une chaussée de 4m minimum de largeur. Les opérations de 4 logements et plus, auront une chaussée de 5m minimum de largeur.</p> <p>Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux légers de faire demi-tour</p> <p>Les accès et dessertes devront être compatibles avec les tracés et caractéristiques définis dans les Orientations d'aménagement.</p> | <p>[...]<br/><b>Voirie :</b><br/>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou au nombre de logements qu'elles doivent desservir. <b>La largeur d'une voirie à sens unique sera de 3,5m minimum.</b> Les opérations de 3 logements et moins, auront une chaussée de 4m minimum de largeur. Les opérations de 4 logements et plus, auront une chaussée de 5m minimum de largeur.</p> <p>Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux légers de faire demi-tour</p> <p>Les accès et dessertes devront être compatibles avec les tracés et caractéristiques définis dans les Orientations d'aménagement.</p> |
| <b>Article 3 : Accès et voirie dans la zone Utf</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>[...]<br/><b>Voirie :</b><br/>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou au nombre de logements qu'elles doivent desservir. Les opérations de 3 logements et moins, auront une chaussée de 4m minimum de largeur. Les opérations de 4 logements et plus, auront une chaussée de 5m minimum de largeur.</p> <p>Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.</p>                                                                                                                              | <p>[...]<br/><b>Voirie :</b><br/>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent <del>ou au nombre de logements qu'elles doivent desservir. Les opérations de 3 logements et moins, auront une chaussée de 4m minimum de largeur. Les opérations de 4 logements et plus, auront une chaussée de 5m minimum de largeur.</del> <b>avec une largeur minimale de 5m.</b></p> <p>Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.</p>                                                                                                                                              |
| <b>La municipalité a souhaité éclaircir la règle pour la largeur des plateformes de voiries afin de limiter les interprétations.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Les modifications suivantes sont apportées dans toutes les zones pour inciter les pétitionnaires à limiter la consommation d'eau potable :

| AVANT                                                                                                                                                                                                                                       | APRES                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 4 : Desserte par les réseaux</b>                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                      |
| <p>[...]<br/> <b>Eaux pluviales:</b><br/> [...]</p>                                                                                                                                                                                         | <p>[...]<br/> <b>Eaux pluviales :</b><br/> [...]<br/> Des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales pourront être installés.<br/> [...]</p> |
| <p><b>Dans un contexte de limitation de la consommation d'eau potable, les élus souhaitent encourager la mise en place de dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales avec des récupérateurs d'eau pluviale.</b></p> |                                                                                                                                                                      |

Les modifications suivantes sont apportées pour clarifier et compléter les règles d'implantation :

| AVANT                                                                                                                                                                                                                  | APRES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans toutes les zones</b>                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>[...]<br/> <b>Application de la règle :</b> la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.</p>                                                                                       | <p>[...]<br/> <b>Application de la règle :</b> la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.<br/> Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade <u>des bâtiments existants</u> si cela ne génère pas de gêne pour les déplacements.</p>                                                                                                                                               |
| <b>Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives dans toutes les zones</b>                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>[...]<br/> <b>Application de la règle :</b> Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.</p> | <p>[...]<br/> <b>Application de la règle :</b> Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.<br/> Une tolérance de 25 cm peut être admise en cas d'isolation en façade <u>des bâtiments existants</u>. Les pompes à chaleur pourront être tolérées dans la bande de recul lors de la mise aux normes énergétiques.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dans un contexte d'économie d'énergie, les élus souhaitent faciliter la mise aux normes énergétiques des constructions existantes.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives dans les zones UBa et UBb</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>[...]<br/>Les annexes devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.<br/>[...]</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>[...]<br/><del>Les annexes devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.</del><br/>L'implantation des annexes est libre.<br/>[...]</p>                                                                                                       |
| <b>Article 7 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones U, 1AUa et 1AUb</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><u>Par rapport aux routes départementales :</u><br/>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 m par rapport à l'axe des routes départementales.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 m par rapport à l'axe des routes départementales.<br/>L'entrée du ou des garages doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public en bordure des routes départementales.</p> |
| <p><b>Les élus ont souhaité modifier et préciser les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et en limite séparative suite à des difficultés rencontrées lors de l'instruction de demande d'autorisations d'urbanisme et d'interprétation pour les pétitionnaires et les élus.</b><br/> <b>L'implantation des annexes est libre en limite séparatives en UBa et UBb.</b><br/> <b>Le recul des 5 mètres de l'entrée des garages par rapport à la voirie permet d'avoir un stationnement d'attente sécurisé hors voirie.</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Les modifications suivantes sont apportées pour adapter la règle de hauteur des clôtures aux produits proposés dans les espaces de vente:

| AVANT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | APRES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 11 : Aspect extérieur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>[...]<br/><b>Les clôtures :</b> Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions :<br/>La hauteur des clôtures bâties est limitée à 1,70 mètres. La base de la clôture en partie pleine, lorsqu'elle est autorisée par le PPRI, ne pourra pas excéder 1 mètre de haut. La partie supérieure sera obligatoirement à claire</p> | <p>[...]<br/><b>Les clôtures :</b> Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions :<br/>La hauteur des clôtures bâties est limitée à <del>1,70</del> 1,75 mètres. La base de la clôture en partie pleine, lorsqu'elle est autorisée par le PPRI, ne pourra pas excéder 1 mètre de haut. La partie supérieure sera obligatoirement à claire voie</p> |

|                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| voie (grillage, palines, etc.), sauf 50 mètres de part et d'autre des carrefours où elle sera obligatoirement en grillage afin de dégager la visibilité du carrefour.<br>[...] | (grillage, palines, etc.), sauf 50 mètres de part et d'autre des carrefours où elle sera obligatoirement en grillage afin de dégager la visibilité du carrefour.<br>[...] |
| <b>Les élus ont souhaité modifier la règle de hauteur des clôtures afin de l'adapter aux clôtures en vente dans le commerce.</b>                                               |                                                                                                                                                                           |

Les modifications suivantes sont apportées en Ue et 1AUe, zones d'activités économiques pour le logement :

| AVANT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | APRES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 11 : Occupations et utilisations du sol soumises à des condition particulières dans la zone Ue</b>                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Les logements de fonction sont autorisés sous les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Une unité par bâtiment professionnel, intégrée dans le volume du bâtiment professionnel</li> <li>– La surface de plancher affectée au logement est limitée à 20% de la surface de plancher globale du bâtiment professionnel.</li> </ul> | Les logements de fonction sont autorisés <b>dans les zones non couvertes par une OAP</b> sous les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>Une unité par bâtiment professionnel, intégrée dans le volume du bâtiment professionnel</li> <li>La surface de plancher affectée au logement est limitée à 20% de la surface de plancher globale du bâtiment professionnel.</li> </ul> |
| <b>Article 11 : Occupations et utilisations du sol soumises à des condition particulières dans la zone AUe</b>                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Les logements de fonction sont autorisés sous les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Une unité par bâtiment professionnel, intégrée dans le volume du bâtiment professionnel</li> <li>– La surface de plancher affectée au logement est limitée à 20% de la surface de plancher globale du bâtiment professionnel.</li> </ul> | <del>Les logements de fonction sont autorisés sous les conditions suivantes :</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Une unité par bâtiment professionnel, intégrée dans le volume du bâtiment professionnel</del></li> <li><del>— La surface de plancher affectée au logement est limitée à 20% de la surface de plancher globale du bâtiment professionnel.</del></li> </ul>            |
| <b>Des logements de fonction sont présents dans les zones Ue, cependant les élus ne souhaitent pas les autoriser dans la zone AUe.</b>                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Les modifications suivantes sont apportées en 1AUe, zones d'activités économiques pour le stationnement :

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| <b>Article 12 : Stationnements des véhicules</b> |
|--------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, dans des parkings ou des garages.</p> <p>Il est exigé :Commerces : 1 place pour 50 m2 de surface de vente<br/>Bureaux : 1 place pour 20 m2 de surface de plancher<br/>Pour les établissements industriels ou artisanaux et leurs entrepôts : 1 place pour 25 m2 de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds.<br/>Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts non liés à une activité industrielle ou artisanale : 1 place par 150 m2 de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds<br/>Locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m2 de surface de plancher.<br/>Bâtiments d'intérêt général : Nombre de place adéquat avec la fonction du bâtiment (mini 3)</p> | <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, dans des parkings ou des garages.</p> <p><u>Stationnement automobile :</u><br/>Il est exigé :Commerces : 1 place pour 50 m2 de surface de vente<br/>Bureaux : 1 place pour 20 m2 de surface de plancher<br/>Pour les établissements industriels ou artisanaux et leurs entrepôts : <del>1 place pour 25 m2 de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds.</del> le stationnement des véhicules doit être assuré par des installations propres en dehors de la voirie, y compris les opérations de chargement et de déchargement ainsi que les manœuvres. Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel et de service, d'autre part. Il sera exigé a minima une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds.<br/>Des places de stationnement réservées aux véhicules électriques avec équipement d'alimentation électrique devront être intégrées au projet.<br/>Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts non liés à une activité industrielle ou artisanale : 1 place par 150 m2 de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds<br/>Locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m2 de surface de plancher.<br/>Bâtiments d'intérêt général : Nombre de place adéquat avec la fonction du bâtiment (mini 3)</p> <p><u>Stationnement vélo:</u><br/>Des arceaux et des garages à vélo devront être prévus ainsi que les équipements d'alimentation électrique dans le projet en fonction du besoin. Il devra y avoir un espace couvert de stationnement des vélos d'une surface de 10 m<sup>2</sup> au moins pour toute construction de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus. Des équipements d'alimentation électrique devront être intégrées au projet.</p> |
| <p><b>Dans un contexte de lutte contre le réchauffement climatique et de favoriser les déplacements alternatifs, les élus ont souhaité modifier et préciser le besoin de stationnement automobile en zone AUe ainsi que le stationnement vélo.</b><br/><b>Les objectifs sont de limiter le nombre de place de stationnement automobile, de prendre en compte l'évolution des besoins en alimentation électrique et en stationnement vélo.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



## 2. Exposé

### 2.1. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU

#### 2.1.1. Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Grignon est dotée d'un **PLU depuis le 4 mai 2015**. Deux procédures de modification simplifiée du PLU ont été réalisées :

- Modification simplifiée n°1 en date du 7 mars 2016 pour la rectification d'une erreur matérielle
- Modification simplifiée n°2 en date 29 janvier 2018 pour la suppression des articles 12.

#### 2.1.2. Choix de la procédure

La présente modification simplifiée n°3 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- Ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- N'ont pas pour effet de changer les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne présentent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

#### Rappel des orientations générales du PADD:

**- Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser le développement urbain.**

[...]

*Dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et afin de renforcer le cœur du village, l'urbanisation sera organisée dans des zones d'aménagement d'ensemble.*

[...]

**- Concevoir la densification urbaine sur un mode d'organisation compacte.**

[...]

*Le PLU révisé propose de nouvelles formes d'habitat plus compactes de type «petit collectif» et «habitat individuel groupé».*

[...]

**- Offrir une diversité d'habitat.**

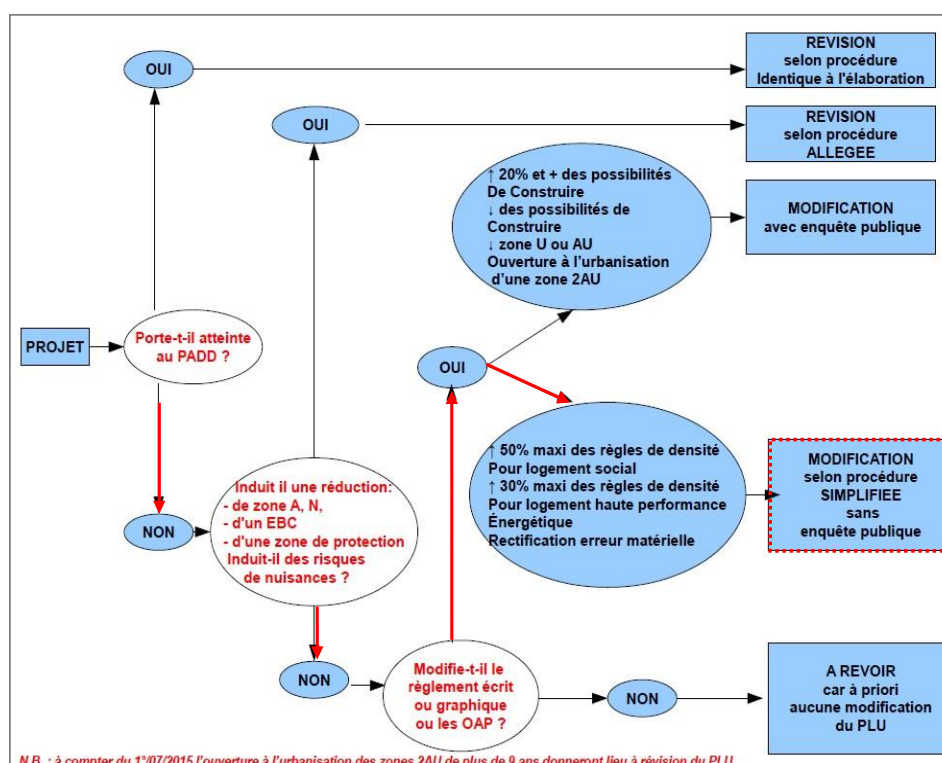
[...]

- *Créer des modes de déplacement collectif et développer l'offre en déplacement doux.*  
[...]
- *Garantir un accès performant aux technologies numériques pour rester connecté aux autres territoires.*  
[...]
- *Développer le potentiel économique.*  
[...]
- *à l'entrée Nord de la commune : l'aménagement d'un pôle économique où pourront s'installer de l'artisanat et des activités tertiaires permettrait de créer une véritable entrée de ville.*
- *Préserver l'agriculture.*  
[...]
- *Préserver les espaces naturels remarquables.*  
[...]

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36), mais celle-ci est également « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[...] » puisqu'elle :

- **Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**
- **Ne diminue pas ces possibilités de construire ;**
- **Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**
- **N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code.**

→ **Les dispositions proposées modifient le règlement et une orientation d'aménagement et de programmation et relèvent du champ de la modification simplifiée codifiée aux articles L153-45 du CU.**



La procédure a été engagée à l'initiative de Monsieur le Maire qui a établi le projet de modification simplifiée par délibération en date du .....

L'article L.153-47 du CU précise que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. [...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. [...] ».

**Les modalités de concertation avec la population** ont été définies comme suit:

- Information sur le site internet de la commune et sur les panneaux d'affichage de la commune,
- Mise à disposition d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques.

**Il est précisé que la procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas préalable à l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme a été envoyé le XX/XX/202X n° d'enregistrement : 2022 xxxxxxxxxxxxxx.**

## **2.2. CONFORTEMENT DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DEFINIS PAR LE PADD**

---

L'objectif de la municipalité est de faciliter les projets, tout en prenant en compte la préservation des espaces naturels et agricoles et en répondant aux objectifs poursuivis dans le PADD.

Le PADD du PLU de 2015 s'organise autour de 8 orientations :

- **Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser le développement urbain.**
- **Concevoir la densification urbaine sur un mode d'organisation compacte.**
- **Offrir une diversité d'habitat.**
- **Créer des modes de déplacement collectif et développer l'offre en déplacement doux.**
- **Garantir un accès performant aux technologies numériques pour rester connecté aux autres territoires.**
- **Développer le potentiel économique.**
- **Préserver l'agriculture.**
- **Préserver les espaces naturels remarquables.**

**Les objectifs de l'OAP – 1AUe** sont :

- développer le potentiel économique de la commune
- créer une zone à proximité directe de l'urbanisation existante pour recevoir des petites entreprises tertiaires et artisanales
- favoriser les modes de déplacement alternatif
- fluidifier les déplacements en entrée de ville

Les modifications respectent les orientations suivantes :

- **Développer le potentiel économique.**
- **Créer des modes de déplacement collectif et développer l'offre en déplacement doux.**

→ **Les modifications apportées à l'OAP et au règlement graphique en lien avec le projet ne remettent pas en question les orientations du PADD.**

**Les objectifs de l'OAP – 1AUb2** sont :

- Participer à la densification à proximité du « vieux village »
- Organiser le stationnement au sein de la zone.

Les modifications respectent les orientations suivantes :

- ***Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser le développement urbain.***
- ***Concevoir la densification urbaine sur un mode d'organisation compacte.***

→ **Les modifications apportées à l'OAP ne remettent pas en question les orientations du PADD.**

**Les objectifs des modifications générales du règlement écrit** sont d'adapter certaines dispositions pour en clarifier l'interprétation et pour rendre plus opérationnelles les règles établies.

Les modifications respectent les orientations suivantes :

- ***Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser le développement urbain.***
- ***Concevoir la densification urbaine sur un mode d'organisation compacte.***
- ***Offrir une diversité d'habitat.***
- ***Développer le potentiel économique.***

→ **Les modifications générales du règlement écrit ne remettent pas en question ces orientations et ne réduisent pas le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine.**

## **2.3. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, LA VALEUR ET LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE**

**L'activité agricole est peu présente sur la commune.** Cependant cette activité a un rôle structurant en terme d'organisation de l'espace, les derniers espaces agricoles sont donc à préserver.

La commune ne compte **aucun site NATURA 2000**.

La commune possède **un patrimoine naturel relativement riche** (ZNIEFF, zones humides...) qu'il faut préserver. Le territoire communal est concerné par 4 ZNIEFF de type 1 et 2 :

- Ecosystème alluvial de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan (11,11 ha)
- Massif du Grand Arc (46,31 ha)
- Massifs de la Lauzière et du Grand Arc (367,64 ha)
- Zone fonctionnelle de la Rivière Isère entre Cevins et Grenoble (11,11 ha).

Le territoire communal est longé par l'Isère, répertoriée comme **corridor aquatique**. La commune est concernée par 4 zones humides inventoriées par le Conservatoire du Patrimoine Naturel de Savoie (CPNS) :

- Cours de l'Isère de la confluence avec l'Arly à la confluence avec l'Arc (9,81 ha)
- L'Isère de la confluence avec l'Arly à Saint Paul en Isère (1,05 ha)
- Le Château (0,21 ha)
- Les Grangettes (0,31 ha)

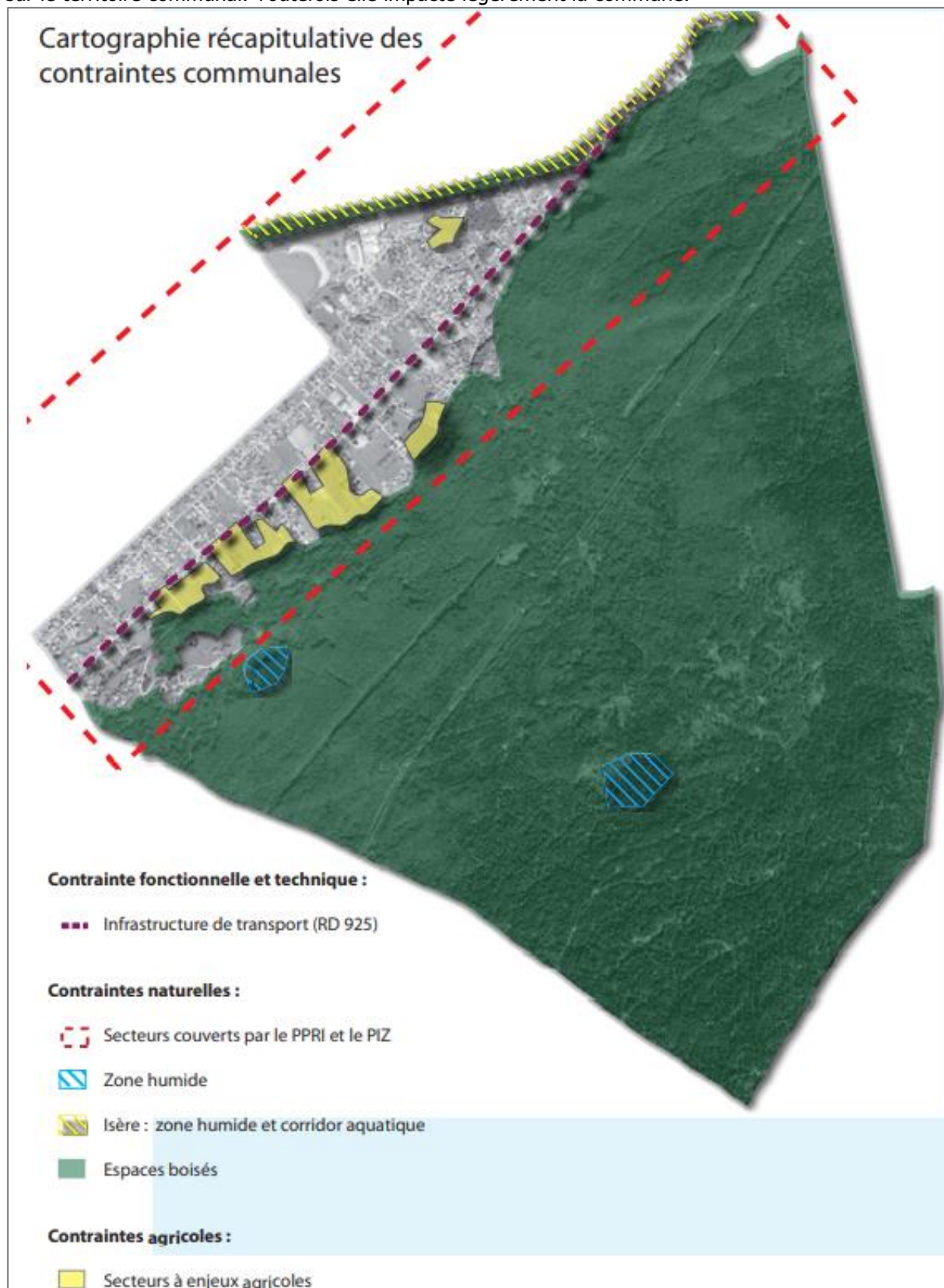
**L'Isère constitue la trame bleue de la commune.**

**La forêt** a un rôle :

- économique pour la production de bois d'œuvre et accessoirement de bois énergie.
- biodiversité mais il est relativement faible. Aucun habitat exceptionnel ou nécessitant une gestion spécifique n'a été recensé.
- paysager et social
- protecteur contre les risques naturels. Les taillis présents limitent les risques de chute de blocs provenant d'affleurements rocheux et protègent les habitations et voies de communication situées à l'aval de la forêt.

La commune est exposée à de **nombreux risques naturels**. Elle est couverte par un PPRI et un PIZ. En plus des risques pris en compte dans ces deux documents, la commune est exposée à un risque de chute de blocs et de rochers, à un risque sismique et aux ondes de submersions de barrages.

La commune est concernée par le secteur des nuisances sonores de la RN 90, classée catégorie 2, générant une bande de protection de 250 m de largeur. Cette infrastructure bruyante n'est pas située sur le territoire communal. Toutefois elle impacte légèrement la commune.



**Carte de synthèse du diagnostic territorial – PLU - 2015**

## 2.4. UN PROJET QUI N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Le projet de modification du PLU ne réduit pas d'espace boisé classé (EBC), ni de zones naturelles ou forestières (N) ou agricoles (A). Ce projet ne réduit pas non plus de protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à réduire de graves risques de nuisance.

La procédure repose sur plusieurs points :

- Modification de l'OAP – 1AUe au contexte et suppression d'un emplacement réservé en fonction.
- Adaptation de l'OAP – 1AUb pour le volet stationnement.
- Modification du règlement écrit pour
  - o préciser le dimensionnement des voiries dans les zones urbaines et à urbaniser à destination de l'habitat,
  - o dans toutes les zones pour inciter les pétitionnaires à limiter la consommation d'eau potable,
  - o clarifier et compléter les règles d'implantation,
  - o pour adapter la règle de hauteur des clôtures aux produits proposés dans les espaces de vente,
  - o en Ue et 1AUe, zones d'activités économiques pour le logement,
  - o en 1AUe, zones d'activités économiques pour le stationnement.

### **2.4.1- Modification de l'OAP 1AUe et du règlement graphique lié.**

La modification de l'OAP 1AUe et du règlement graphique associé ne présentent **aucune incidence négative sur l'environnement**. Cette zone en friche est en continuité de l'existant. La flore existante n'a que peu d'intérêt comme par exemple la Renouée du Japon.



*Photographie aérienne – source googleeearth*



*Photographie de la RD 925 en direction de Grignon – intersection avec la piste cyclable*



*Photographie de la RD 925 en direction d'Albertville – intersection avec la piste cyclable*

**Le secteur n'est pas en zone de risques naturels.**

**Le secteur n'est pas concerné par des zones humides ou des corridors écologiques.**

Le projet d'OAP présenté vient consolider la volonté de **limiter l'imperméabilisation des sols** d'autant plus avec la suppression de l'aménagement du carrefour et la création d'un parking. En effet, les espaces libres devront représentées au minimum 10% de la zone mais surtout de nombreux aménagements paysagers sont attendues en **conservant des espaces perméables et végétalisés**. L'espace dédié à l'emprise de l'emplacement réservé initial sera paysagé.

De plus, pour **limiter la consommation d'énergie**, il est demandé d'orienter et concevoir les bâtis de manière à privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

L'objectif du projet en lui-même n'étant pas modifié, son impact a été pris en compte initialement dans le dimensionnement du PLU pour la gestion des ressources (eau potable, assainissement, eau pluviale et gestion des déchets).

Les objectifs et parti d'aménagement affiché permettent de renforcer la politique de lutte contre le changement climatique en **favorisant les modes doux de déplacement**.

- **La modification du schéma de principe et la suppression de l'emplacement réservé n'entraîne pas de consommation du terrain agricole exploité ou naturel en sus de PLU approuvé.**

#### **2.4.2- Modification de l'OAP 1Aub2**

Le dimensionnement de l'OAP et les objectifs restent inchangés. Cette zone participe à la **réduction des besoins de déplacements et favorise les déplacements doux** dans la commune en urbanisant à proximité directe des équipements publics.

**Les objectifs affichés de densification permettent de modérer la consommation d'espace à proximité des équipements publics.**



**Le secteur n'est pas en zone de risques naturels.** La création d'un parking aérien pour les visiteurs et le stockage de neige **limitera l'imperméabilisation des sols** par rapport à la proposition initiale de parking couvert.

**Le secteur n'est pas concerné par des zones humides ou des corridors écologiques.**

L'objectif du projet en lui-même n'étant pas modifié, son impact a été pris en compte initialement dans le dimensionnement du PLU pour la gestion des ressources (eau potable, assainissement, eau pluviale et gestion des déchets).

- **La modification de l'organisation du stationnement n'entraîne pas de changement de destination consommant du terrain agricole exploité ou naturel en sus de PLU approuvé.**

#### **2.4.3- Modifications du règlement écrit**

- **Préciser le dimensionnement des voiries dans les zones urbaines et à urbaniser à destination de l'habitat**

La municipalité a souhaité éclaircir la règle pour la largeur des plateformes de voiries afin de limiter les interprétations et de fluidifier les déplacements.

- **Les modifications du règlement écrit n'engendreront pas d'incidence notable sur l'environnement et l'agriculture.**
- **Inciter les pétitionnaires à limiter la consommation d'eau potable**

Dans un contexte de limitation de la consommation d'eau potable, les élus souhaitent encourager la mise en place de dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales avec des récupérateurs d'eau pluviale. Cette précision dans le règlement permettra d'optimiser la gestion de la ressource en eau.

→ **Cette modification du règlement écrit engendrera une incidence positive sur l'environnement.**

- **Clarifier et compléter les règles d'implantation**

Les élus ont souhaité modifier et préciser les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et en limite séparative suite à des difficultés rencontrées lors de l'instruction de demande d'autorisations d'urbanisme et d'interprétation pour les pétitionnaires et les élus.

L'implantation des annexes est libre en limite séparatives en UBa et UBb. Cet assouplissement de la règle n'aura pas de conséquence notable sur le paysage.

Le recul des 5 mètres de l'entrée des garages par rapport à la voirie permet d'avoir un stationnement d'attente sécurisé hors voirie.

→ **Ces modifications du règlement écrit n'engendreront pas d'incidence notable sur l'environnement et l'agriculture.**

- **Adapter la règle de hauteur des clôtures**

Les élus ont souhaité modifier la règle de hauteur des clôtures afin de l'adapter aux clôtures en vente dans le commerce de 1,70 m à 1,75 m. Cette différence de 5 cm n'aura pas d'incidence sur le paysage.

→ **Cette modification n'engendrera pas d'incidence notable sur l'environnement et l'agriculture.**

- **Adapter les règles pour le logement et le stationnement pour les secteurs d'activité économique**

L'objectif est de gérer la destination des constructions dans les zones d'activités comme le logement de fonction. En effet, désormais les logements de fonction ne sont plus autorisés dans la future zone d'activité artisanale afin de limiter les conflits.

Dans un contexte de lutte contre le réchauffement climatique et de favoriser les déplacements alternatifs, les élus ont souhaité modifier et préciser le besoin de stationnement automobile en zone AUe ainsi que le stationnement vélo. Les objectifs sont de limiter le nombre de place de stationnement automobile, de prendre en compte l'évolution des besoins en alimentation électrique et en stationnement vélo.

→ **Les modifications du règlement écrit engendreront une incidence positive sur l'environnement et l'agriculture.**

## 3. Prise en compte des documents supra-communaux

### 3.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) ARLYSERE

---

Le projet de modification simplifiée ne remet pas en question :

- le dimensionnement du SCOT, les objectifs de production de logement, de densité et de localisation sont inchangés. Les modifications règlement ne remettent pas en question la cohérence du projet.
- la protection des espaces naturels, agricoles et paysagers,
- la prise en compte des risques.

→ **Le projet de modification simplifiée est compatible avec le SCOT.**

### 3.2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE

---

Le projet de modification simplifiée du PLU :

- 1- ne remet pas en cause les objectifs de bon état des masses d'eau
- 2- n'a pas pour conséquence de dégrader les masses d'eau superficielles ou souterraines que ce soit d'un point de vue chimique, quantitatif ou écologique
- 3- n'altère pas la continuité biologique.

→ **Le projet de modification simplifiée est compatible avec le SDAGE.**

### 3.3. PRISE EN COMPTE DU SRCE DE RHONE-ALPES

---

Le projet de modification simplifiée ne concerne pas les espaces classés en ZNIEFF de type 1, de type 2, les zones humides, le corridor aquatique, les espaces agricoles et les espaces boisés mis en lumière sur le territoire de Grignon ainsi que les éléments de TVB.

→ **Le projet de modification simplifiée prend en compte le SRCE.**

### 3.4 PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL

---

**Le projet de modification simplifiée conforte les objectifs de lutte contre le changement climatique**, principalement en affirmant le développement à proximité des équipements pour réduire les déplacements, en faisant le choix de favoriser les modes doux de déplacements, en favorisant la mise aux normes énergétiques et en incitant à limiter la consommation d'eau.

→ **Le projet de modification simplifiée prend en compte le PCET.**

→ **Une évaluation environnementale ne semble pas requise. L'autorité environnementale est saisie pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R-104-34 à R.104-37 du code de l'urbanisme.**

## 4. Liste des documents modifiés

### 4.1. LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES

---

**Documents écrits:**

- Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement écrit
- Règlement graphique