

Plan Local d'Urbanisme

**Commune de
CHÂTEAUNEUF
SUR-ISÈRE**



- Modification n°6 -

1. Notice explicative

Approbation : 16/12/2011
Modification 1 : 14/12/2012
Modification 2 : 13/07/2016
Modification 3 : 19/12/2016
Modification 4 : 10/07/2017
Modification 5 : 01/02/2019
Modification 6 :

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

avril 21
5.21.102

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	MODIFICATIONS CONCERNANT LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	4
3	MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT	26
4	INTEGRATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE ULS EN ZONE 1AUOH ET ADAPTATIONS DE L'OAP N°2	42
5	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	51
6	LES PIECES MODIFIEES	54

1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2011 et qui a déjà fait l'objet de cinq procédures de modification, le 14/12/2012, le 13/07/2016, le 19/12/2016, le 10/07/2017 et le 01/02/2019.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

Une sixième procédure de modification de ce PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, avec pour objectifs :

- ✓ Modifier le règlement écrit et graphique des zones à vocation d'activités économiques, entre autres pour :
 - interdire toute construction à destination d'habitat et limiter les commerces à ceux liés à une activité de production, conformément à la politique générale de la communauté d'agglomération ;
 - procéder à des ajustements du zonage entre zones urbaines et zones à urbaniser pour prendre en compte des évolutions du contexte ;
- ✓ Modifier le règlement pour :
 - encadrer les conditions d'accès en cas de division parcellaire dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat,
 - ajouter quelques prescriptions techniques concernant l'aspect extérieur dans les différentes zones,
 - adapter le règlement de la zone A aux évolutions du code de l'urbanisme, entre autres pour intégrer les dispositions de la loi Elan concernant les constructions à usage de transformation, conditionnement et vente des produits agricoles et celles nécessaires aux CUMA,
 - préciser le règlement concernant le changement de destination des bâtiments repérés en zones A et N,
 - remplacer les pastilles de recul le long des voies départementales et à grande circulation figurant dans le règlement graphique, par des prescriptions identiques dans les articles 6 du règlement écrit.
- ✓ Modifier le règlement écrit et graphique afin de classer une partie de la zone ULs en zone 1AUOH et adapter les orientations d'aménagement n°2 en conséquence.
- ✓ Adapter l'orientation d'aménagement n°2 concernant le tracé de la liaison douce dans le secteur d'habitat de Brignon.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,

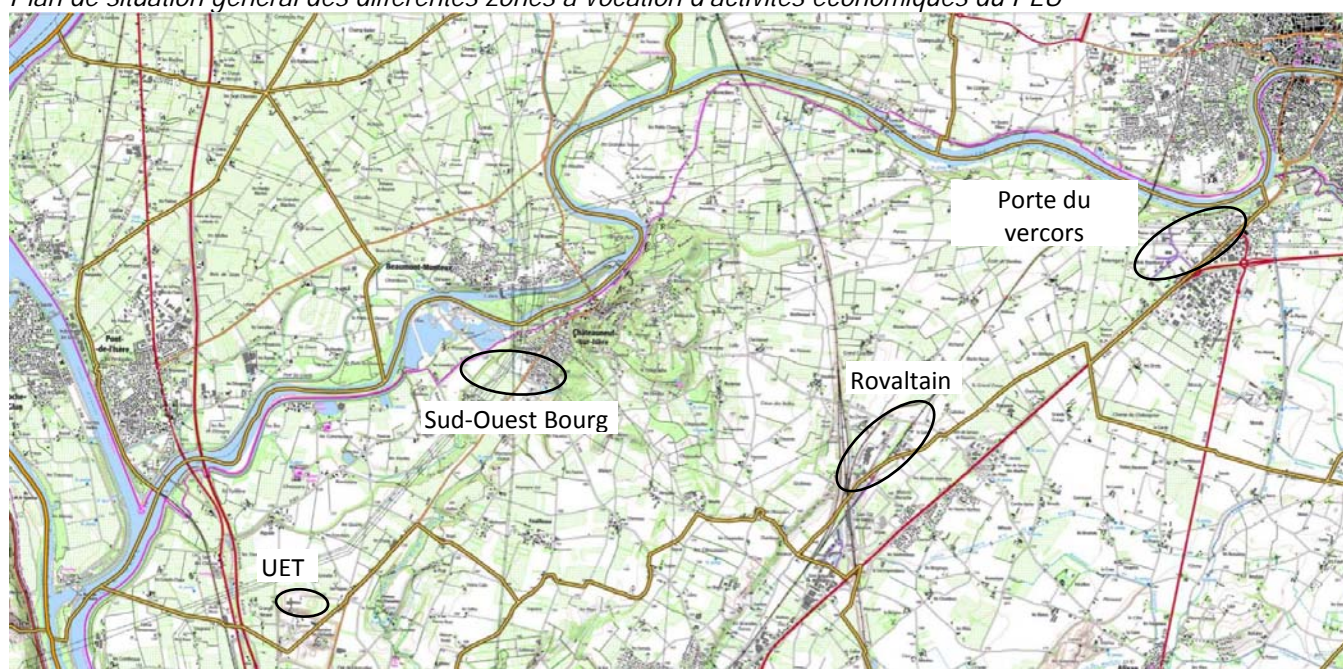
il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2 MODIFICATIONS CONCERNANT LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

2.1 Contexte et objectifs

2.1.1. Les zones à vocation d'activités économiques dans le PLU

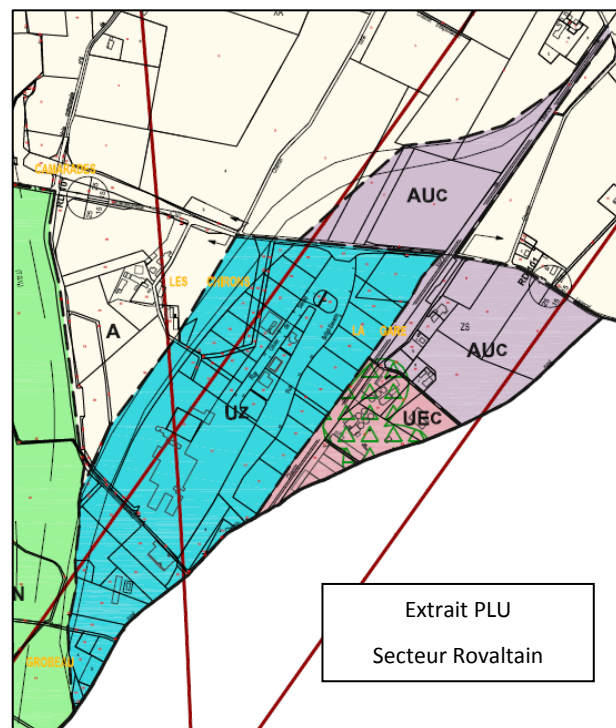
Plan de situation général des différentes zones à vocation d'activités économiques du PLU



■ Le **parc d'activités de Rovaltain**, situé à cheval sur les communes de Châteauneuf-sur-Isère et d'Alixan, est un parc d'activités intercommunal, aménagé dans le cadre d'une ZAC (Zone d'aménagement Concertée) et géré par la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo.

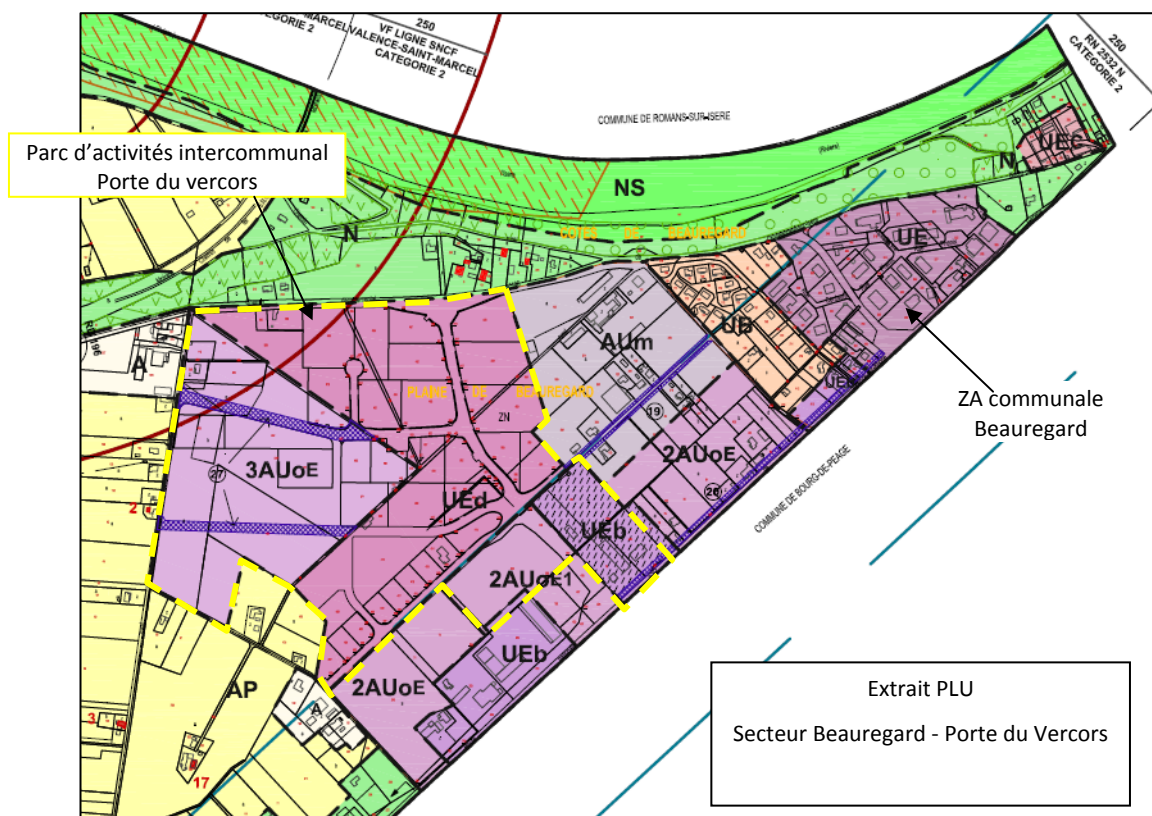
Au PLU de Châteauneuf-sur-Isère, ce parc d'activités est classé en zone UZ. Un seul petit secteur, situé au sud de la voie ferrée (ligne valence-Grenoble), est classé en zone UEc qui inclut également des silos de stockage de céréales.

Une zone AUc (zone à urbaniser fermée), correspondant aux extensions ultérieures de ce parc d'activités, est délimitée en continuité.

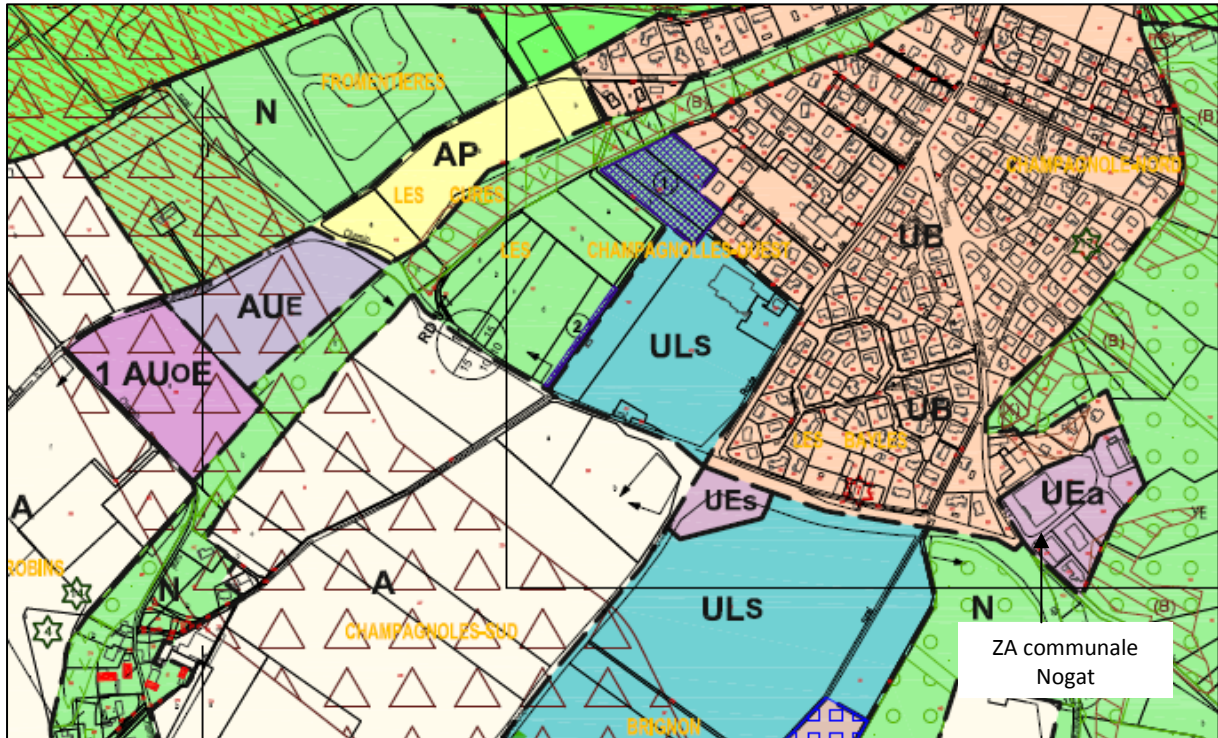


■ Le **secteur Beauregard - Porte du Vercors**, à l'extrême Est du territoire communal en limite avec Bourg-de-Péage, regroupe :

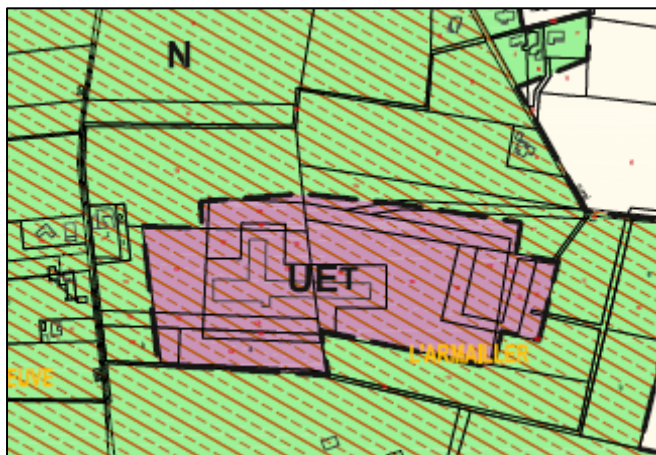
- le parc d'activités intercommunal « Porte du Vercors » (zones UEd, UEb, 2AUoE1 et 3 AUoE),
- la zone d'activités communale de Beauregard (zone UE),
- des secteurs d'activités « historiques » (zones UEb, UEc, 2AUoE).



- **Au Sud-Ouest du bourg**, sont délimitées dans le PLU :
 - la zone d'activités communale de Nogat (zone UEa),
 - le secteur UEs correspondant à une station -service,
 - les zones à urbaniser 1AUoE (ouverte) et AUE (fermée), qui n'ont pas été urbanisées et qui sont donc toujours à l'état de terrain agricole.



- **La zone UET**, située au sud-ouest du territoire correspond à des activités d'exploitation et de traitement de matériaux, en lien avec les carrières en cours d'exploitation.



2.1.2. Les évolutions envisagées et leurs motivations :

✓ Des évolutions du règlement écrit des différentes zones à vocation d'activités économiques sont envisagées en accord avec la politique générale de l'agglomération :

La plupart de ces évolutions concourent aux objectifs nationaux de préservation de l'attractivité commerciale des centres villes, de limitation de la consommation d'espace et de préservation de la biodiversité. La commune souhaite donc les appliquer à l'ensemble des zones à vocation d'activités, qu'elles soient intercommunales ou non.

> Interdire toute implantation d'habitat dans les zones d'activités.

En effet, la présence de logements en zone d'activités économiques est difficilement compatible avec les nuisances inhérentes aux activités d'une part, et d'autre part complique sérieusement la transmission des entreprises. En outre, la présence de logement s'avère très rarement indispensable.

Cette modification concernera l'ensemble des zones à vocation d'activités économiques : zones UE et AUoE et leurs sous-secteurs, ainsi que la zone UZ.

> Limiter l'implantation des commerces en zones d'activités.

Le développement commercial doit être localisé prioritairement dans les centres villes, pour permettre à ces derniers de conserver leur attractivité et répondre aux besoins des habitants tout en limitant les déplacements. Seules des surfaces de vente annexes à une activité de production seront autorisées et leur surface limitée : il s'agit de permettre par exemple un magasin de vente de produits de l'usine ou une concession automobile liée à un atelier de réparation,...

Cette modification concernera l'ensemble des zones à vocation d'activités économiques, à l'exception des deux petits sous-secteurs UEc et UEs. En effet, le secteur UEc dans lequel seules les extensions de l'existant sont admises est concerné par un commerce existant. Le secteur UEs est quant à lui occupé par une activité commerciale.

> Étendre les destinations autorisées en zones d'activités aux projets mixtes agriculture/industrie.

En effet, de nouvelles activités à la frontière entre la production agricole et un processus industriel (par exemple les activités de type aquaponie) sont en émergence sur le territoire et doivent pouvoir être accueillies dans les zones d'activités intercommunales.

Cette modification concernera les zones intercommunales qui disposent seules des surfaces et équipements disponibles pour accueillir ce type d'activités. Par conséquent, seuls les secteurs UEd, 3AUoE (parc d'activités Porte du Vercors) et la zone UZ (parc d'activités Rovaltain) seront concernés par cette évolution du règlement.

> Assouplir les obligations actuelles en matière de stationnement.

A l'usage, il s'avère que les obligations minimales imposées dans le règlement des zones d'activités en matière de stationnement génèrent trop souvent des surfaces artificialisées surdimensionnées par rapport aux besoins réels, alors que dans le même temps la limitation de la consommation d'espace est devenue un objectif national. Ces obligations minimales seront donc assouplies.

La zone UZ et le sous-secteur UEd intégrant déjà un règlement limitant les obligations en matière de stationnement, cette modification concernera les zones UE et AUoE et leurs sous-secteurs (sauf le sous-secteur UEd).

D'autre part, afin d'être en cohérence avec les interdictions ou limitation de certaines destinations (habitat et commerce), les normes de stationnement prévues pour ces destinations seront supprimées.

> Préconiser l'implantation de clôtures permettant le passage de la petite faune et harmoniser le mode de clôture sur l'ensemble des zones d'activités.

Il s'agit de favoriser la biodiversité locale en facilitant les déplacements de la petite faune et en imposant la végétalisation des clôtures ;

✓ Des **évolutions spécifiques du règlement écrit sont d'autre part envisagées pour le parc d'activités Rovaltain**, afin de le mettre en cohérence avec le cahier des charges de la ZAC :

> La rédaction des caractéristiques de la zone UZ sera adaptée afin de la mettre à jour avec la dénomination actuellement utilisée.

> La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies autres que la RD101 doit être assouplie afin de permettre l'implantation de dispositifs en saillie, de type protections solaires et/ou balcons, entre la voie et le recul minimum imposé qui est de 2 m.

> La distance minimale imposée entre 2 bâtiments non contigus ne se justifie pas et limite sérieusement les possibilités d'extension de bâtiments existants. Elle sera donc supprimée, ce qui permettra d'optimiser l'utilisation des terrains et ainsi limiter la consommation d'espace.

> Les exigences en matière de stationnement pour les vélos sont disproportionnées et ne correspondent pas à celles mentionnées dans le cahier des charges de la ZAC. Le règlement sera donc harmonisé avec le cahier des charges de la ZAC en la matière.

> Un plan de végétalisation des talus est demandé dans le règlement, ce qui n'est pas compatible avec le code de l'urbanisme. Cette exigence sera donc supprimée.

> Le règlement du PLU fixe des ratios en matière de végétalisation des espaces libres qui ne sont pas clairs et complexes à mettre en œuvre. Il est proposé de revoir la rédaction de ces règles afin de les simplifier et de les clarifier, ce qui permettra également de les harmoniser avec le cahier des charges de la ZAC.

✓ **Une adaptation du règlement concernant la zone d'activités Porte du Vercors** est prévue liée à la présence de lignes RTE surplombant la zone.

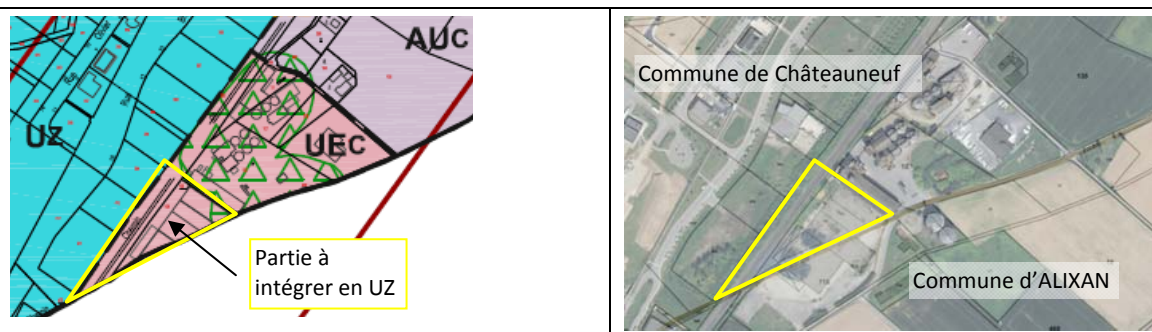
L'article 8 des secteurs UEd et 3AUoE concernant les hauteurs sera complété afin de préciser que la hauteur du bâti devra tenir compte des distances de sécurité à respecter vis-à-vis des lignes RTE.

✓ Des **ajustements du règlement graphique** sont proposés afin de prendre en compte des évolutions du contexte :

> Dans le parc d'activités de Rovaltain, le secteur UEc correspondait à des activités existantes et le règlement de ce secteur autorise seulement leur extension.

Le secteur UEc situé au sud de la zone UZ comprend d'une part des silos de stockage de céréales et d'autre part un tènement où étaient implantés d'anciens hangars. Ce tènement est aujourd'hui la propriété de la communauté d'agglomération et les hangars ont été entièrement démolis : il est donc aujourd'hui disponible pour accueillir de nouvelles implantations à vocation d'activités, or le règlement du secteur UEc interdit les nouvelles constructions.

Il est donc proposé d'intégrer ce tènement dans la zone UZ voisine, afin de permettre son urbanisation.

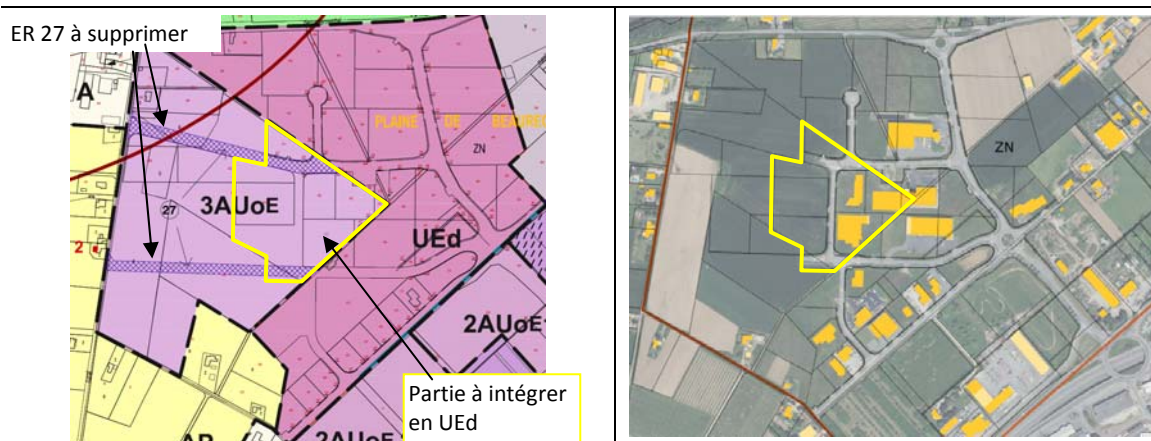


Pour information, ce tènement est à cheval sur les communes de Châteauneuf-sur-Isère et d'Alixan : la partie située sur Alixan est comprise dans une zone AUez, zone réservée aux activités économiques, constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus dans le cadre de la ZAC. Les équipements pour la viabilisation des lots de ce secteur ayant été réalisés, la zone AUez est aménageable.

> Dans la zone d'activités Porte du Vercors, la zone 3 AUoE correspond à la partie restant à urbaniser. Cette zone d'activités s'urbanise en effet en plusieurs tranches dans le cadre de permis d'aménager successifs.

La tranche 2, aménagée la plus récemment est maintenant presque entièrement urbanisée et peut donc être intégrée à la zone UEd.

D'autre part, l'emprise de l'emplacement réservé n°27, prévu pour la desserte viaire de la zone 3AUoE, a été entièrement acquise par la communauté d'agglomération, cette emplacement réservé peut donc être supprimé du règlement graphique.



✓ Une **modification concernant la zone 1AUoE** est proposée afin de prendre en compte l'évolution du code de l'urbanisme :

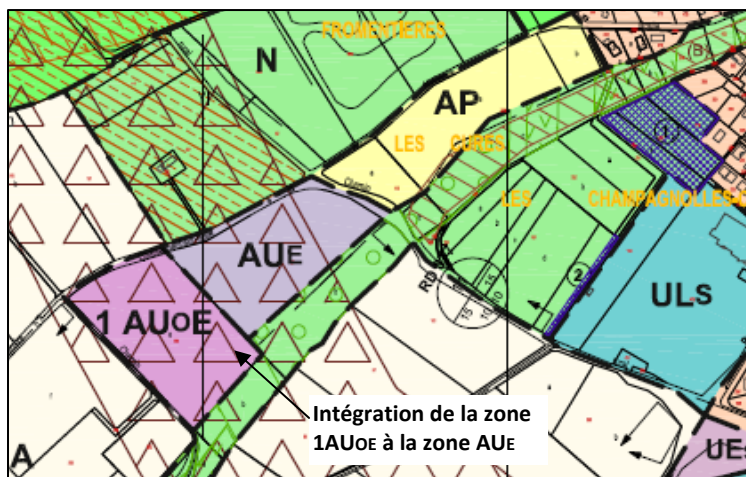
Au sud-ouest du bourg sont délimitées deux zones à urbaniser 1AUoE (ouverte) et AUE (fermée), à vocation d'activités économiques.

A ce jour aucune de ces deux zones n'est desservie par des réseaux suffisants à proximité :

- le réseau d'assainissement collectif est situé à plus de 900 m de la zone 1AUoE ;
- le réseau électrique nécessitera un renforcement ;

Aucune extension du réseau d'assainissement n'est programmée à court terme et par ailleurs, Valence Romans Agglo, qui dispose de la compétence en matière d'aménagement de zones d'activités, n'envisage pas de développement à court ou moyen terme sur ce secteur.

Par conséquent, et en application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme qui prévoit qu'une zone à urbaniser non desservie en périphérie immédiate par des réseaux en capacité suffisante ne peut être ouverte à l'urbanisation, la zone 1AUOE est intégrée à la zone AUE.



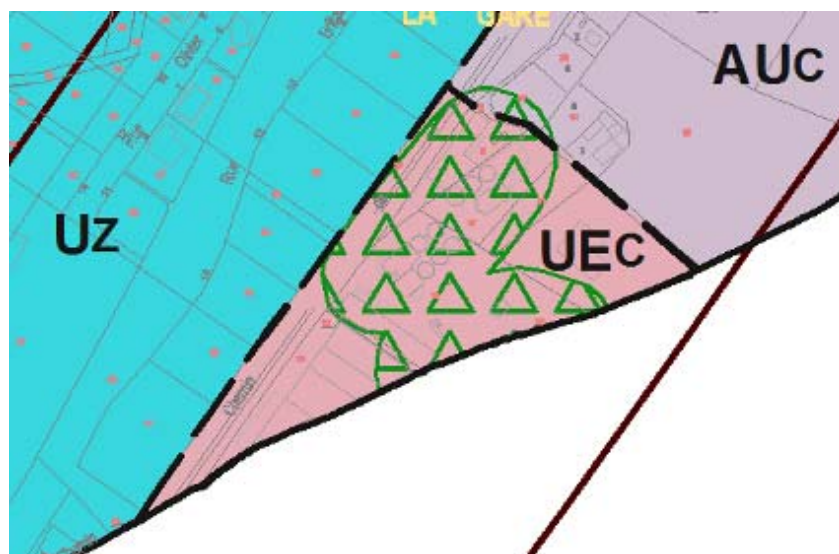
Comme suite à cette modification, le règlement écrit de la zone AUOE devra être mis à jour afin de supprimer les références au secteur 1AUOE.

2.2 Modification du PLU

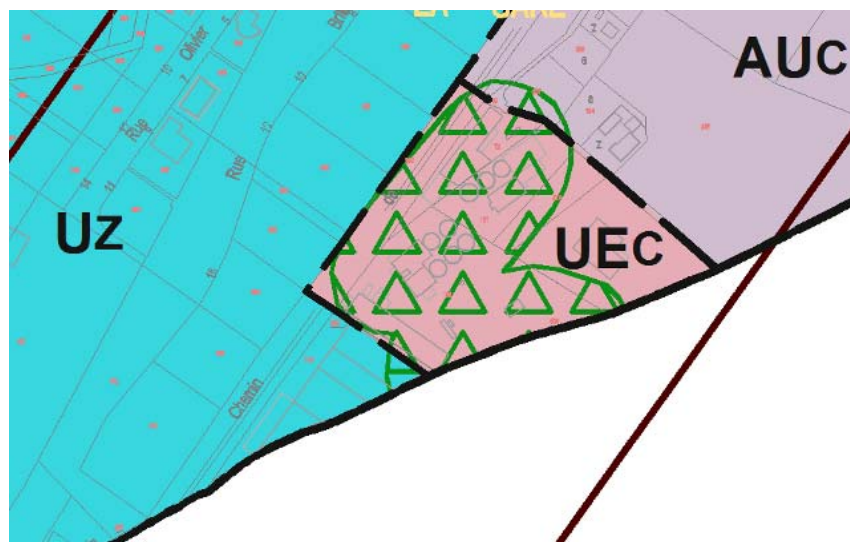
2.2.1 Modification du règlement graphique :

> Intégration de la partie réaménagée du secteur UEc de Rovaltain à la zone UZ ;

Extrait zonage actuel - Planche 4.2 Est - Secteur Rovaltain

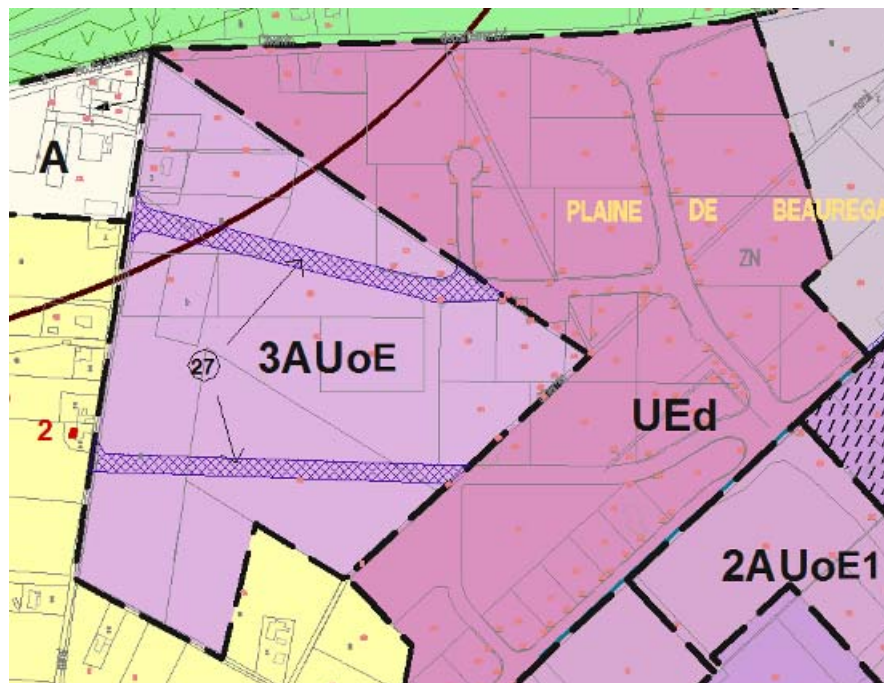


Extrait zonage modifié- Planche 4.2 Est - Secteur Rovaltain

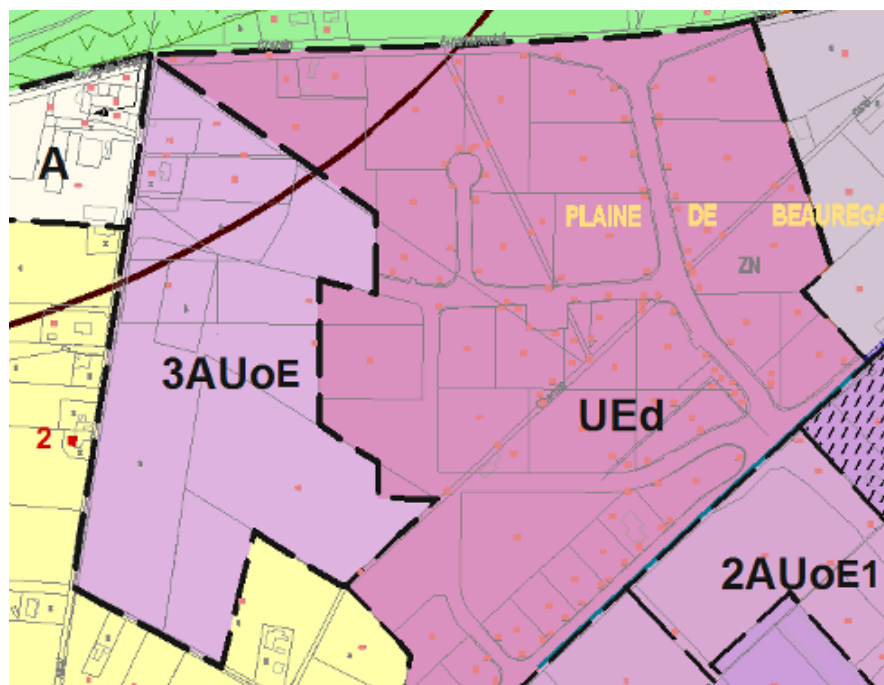


> Intégration de la partie aménagée de la zone 3AUoE à la zone UEd et suppression de l'emplacement réservé n°27;

Extrait zonage actuel - Planche 4.2 Est - Secteur Porte du Vercors

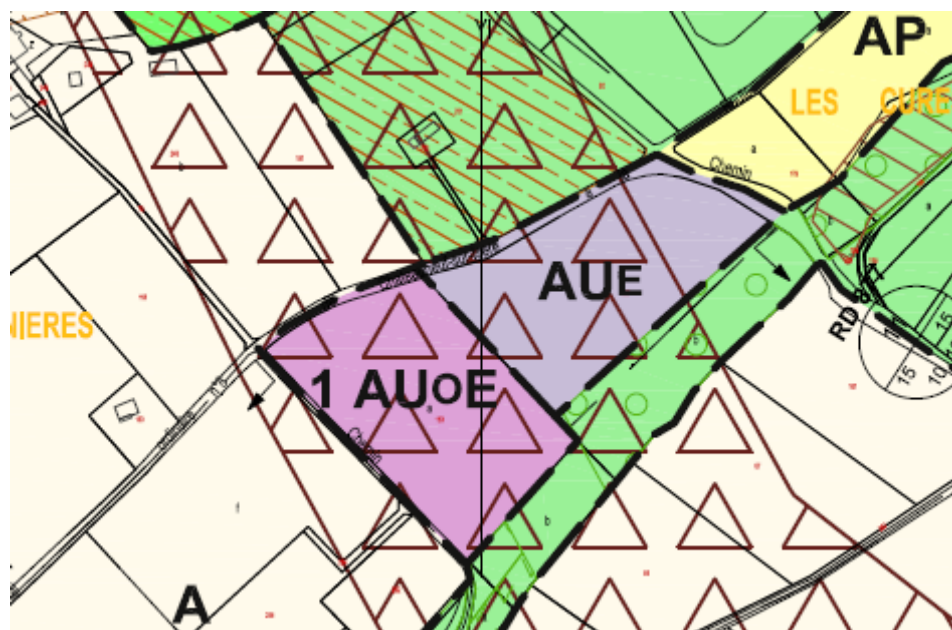


Extrait zonage modifié - Planche 4.2 Est - Porte du Vercors

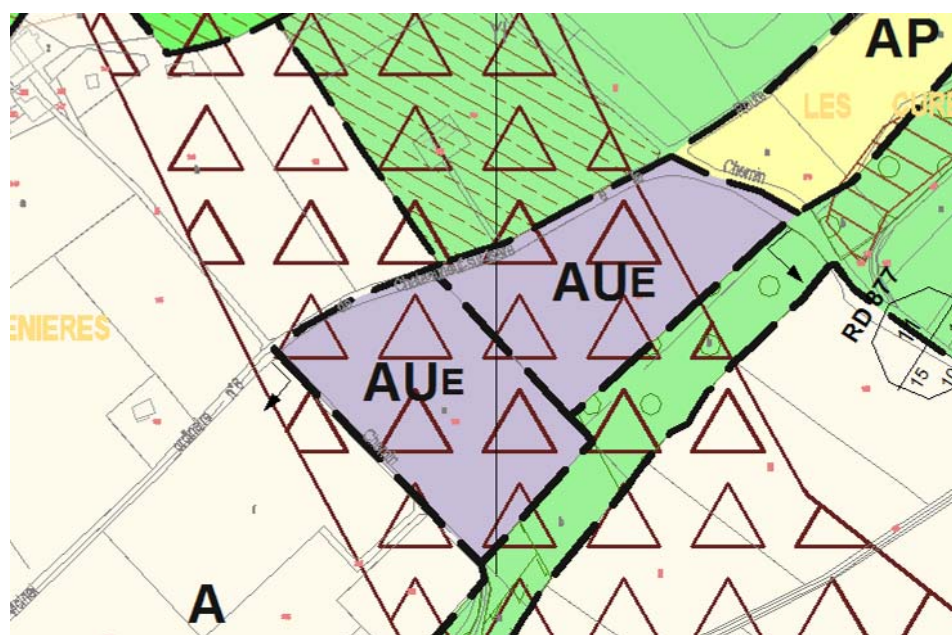


> Intégration de la zone 1AUoE à la zone AUE ;

Extrait zonage actuel - Planche 4.1 Ouest - Sud-ouest du bourg



Extrait zonage modifié- Planche 4.1 Ouest - Sud-ouest du bourg



2.2.2 Modification du règlement écrit :

> Modification du règlement de la zone UE

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone UE, y compris dans les secteurs UEa, UEb, UEc, UEd, UEs et UEt sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier, **autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UE2,**
- **Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**
- Les carrières, en dehors des secteurs identifiés en «périmètre de carrière exploitable»
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts de véhicules usagés non liés à une activité de réparation, de récupération ou de traitement des véhicules,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UE2 ;
- Les murs de clôture,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

~~**2- Sont interdites dans les secteurs UEb, UEc, UEs et UEt :**~~

- ~~• Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes~~

2- Dans la zone UE (hors secteurs particuliers) et dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UEt sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerce, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UE2,

3- Sont interdits dans le secteur UEa :

- Les dépôts, les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente,
- Les constructions à usage industriel,

4- Sont interdites dans le secteur UEc :

- Toute construction nouvelle à usage d'activités.

5- Dans le secteur UEt :

- Les constructions qui ne sont pas liées ou complémentaires à des activités d'extraction, de traitement ou de mise en valeur des matériaux de carrière

6- Sont interdites dans le secteur UEs :

- Les constructions à usage industriel et artisanal

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UE ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- En dehors du secteur UEs dans lequel elles sont autorisées sans condition, les constructions à usage de commerce sont admises, à condition qu'il s'agisse d'une surface de vente annexe à l'activité principale autorisée et que l'activité commerciale soit intégrée à l'intérieur du bâtiment d'activité et que la surface de vente ne dépasse pas 60 m².
- Dans le secteur UEd, les constructions ou installations à usage agricole à condition qu'elles soient intégrées à un processus agro-industriel.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les installations classées doivent être liées à des activités autorisées dans la zone et présenter toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- ~~— Les constructions à usage d'habitation autorisées en dehors des secteurs UEb, UEc, UEd, UEs et UEr, doivent respecter les conditions suivantes:~~
 - ~~● l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone~~
 - ~~● la construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités,~~
 - ~~● la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 60m².~~
- Les installations de production d'énergie de type éolienne **en dehors du secteur UEa et du secteur UEs**, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.
- **Dans le secteur UEc** : Sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existant à la date d'approbation du PLU, **y compris celles à usage de commerce.**

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée au sommet de la construction ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues)

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

Dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEa et du secteur UEs : la hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 16 mètres.

Dans le secteur UEa : cette hauteur maximale est portée à 10 mètres.

Dans le secteur UEs : cette hauteur maximale est portée à 6 mètres.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

En outre dans le secteur UEd surplombé par des lignes RTE, les hauteurs maximales devront être compatibles avec les distances de sécurité à respecter vis-à-vis des lignes RTE.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Clôtures :

Les clôtures sont fortement déconseillées mais peuvent être autorisées sous forme de haies végétales ou traitées par une clôture métallique, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur foncée, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Ces clôtures métalliques devront obligatoirement être végétalisées, sauf pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

~~Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié.~~

Les clôtures doivent être conçues pour permettre le passage de la petite faune (grillage avec des mailles larges de 10 cm de côté minimum ou comportant des ouvertures au niveau du sol de dimension minimale de 15 cm X 15 cm tous les 5 m,...), sauf en cas de contrainte technique ou de sécurité dûment justifiée.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

[...]

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination :

- 1- ~~Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.~~
- 2- ~~Pour les autres constructions,~~ il est exigé :
 - Pour les commerces et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de vente ou d'exposition
 - Pour les bureaux
 - ~~au minimum 1 place pour 10m² de surface de plancher dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEd.~~
 - au minimum 1 place pour 50m² de surface de plancher ~~dans le secteur UEd de Beauregard.~~
 - Pour les locaux à usage industriel ou artisanal :
 - ~~au minimum 1 place pour 30 m² de surface de plancher dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEd (hors surface d'entrepôt et de réserve).~~
 - ~~Ce minimum est ramené à~~ 1 place pour 100 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve) ~~dans le secteur UEd de Beauregard.~~
 - Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts :
 - ~~au minimum 1 place pour 150 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds, dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEd.~~
 - ~~Ce minimum est ramené à~~ 1 place pour 200 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds ~~dans le secteur UEd de Beauregard.~~
 - Pour les restaurants :
 - au minimum 1,5 place pour 10 m² de salle de restaurant
 - Pour les hôtels :
 - au minimum 9 places pour 10 chambres. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
 - Pour les salles de réunions
 - au minimum 1 place pour 10 sièges

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux,
- 2 places pour 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités économiques : bureaux, commerces, de services, d'hôtel restaurant.

> Modification du règlement de la zone AUoE

ZONE AUoE

La zone AUoE est une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

La zone AUoE comprend :

~~— La zone 1AUoE de la route des Pêches destinée à recevoir des activités économiques à vocation d'activités artisanales et de services~~

- La zone 2AUoE et le secteur 2AUoE1 de Beauregard et la zone 3AUoE des Portes du Vercors, destinées à recevoir des constructions et installations à vocation d'activités économiques, et où les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce N°3 « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers.

Les zones ~~1AUoE~~ et 2AUoE peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

La zone 3AUoE et le secteur 2AUoE1 pourront s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette zone conformément aux orientations d'aménagement et au règlement.

~~La zone 1AUoE est impactée par les secteurs à risque technologique créé par la canalisation de l'oléoduc de défense commune.~~

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques de type «DTG » et «DG » les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 paragraphe 4-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

ARTICLE AUoE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone AUoE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier, **autres que celles soumises aux conditions définies à l'article AUoE 2,**
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les logements de fonction ~~sauf dans le secteur 1AUoE~~
- **Les constructions à usage de commerce, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article AUoE 2,**
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article AUoE2 ;
- Les murs de clôture, à l'exception des murs entourant les portails.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les piscines.

~~2- De plus, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

~~— Dans la zone 1AUoE :~~

- ~~— Les constructions à usage industriel~~
- ~~— Les constructions à usage hôtelier,~~

ARTICLE AUoE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone AUoE que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions à usage de commerce sont admises à condition qu'il s'agisse d'une surface de vente annexe à l'activité principale autorisée et que l'activité commerciale soit intégrée à l'intérieur du bâtiment d'activité et que la surface de vente ne dépasse pas 60 m².
- L'aménagement et l'extension de commerce existant est autorisée.
- Dans le secteur 3AUoE, les constructions ou installations à usage agricole à condition qu'elles soient intégrées à un processus agro-industriel.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente doivent faire l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les climatiseurs doivent être installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- Les installations de production d'énergie de type éolienne (aérogénérateurs), ne sont autorisées qu'à condition que la hauteur de ces installations mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.
- ~~— Dans le secteur 1AUoE, les constructions à usage d'habitation autorisées doivent respecter les conditions suivantes:~~
 - ~~• l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone~~
 - ~~• la construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités,~~
 - ~~• la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 60m2.~~

2- Dans les zones ~~1AUoE~~ et 2AUoE, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :

- ⇒ La desserte par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) doit être réalisée, et,
- ⇒ Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones ~~1AUoE~~ et 2AUoE, et cette opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement des quartiers concernés,

3- Dans la zone 3AUoE et le secteur 2AUoE1, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et prévus par les orientations d'aménagement définies sur le quartier de Beauregard, et par le présent règlement.

ARTICLE AUoE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée au sommet de la construction ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues)

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 16 mètres.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

En outre dans le secteur 3AUoe surplombé par des lignes RTE, les hauteurs maximales devront être compatibles avec les distances de sécurité à respecter vis-à-vis des lignes RTE.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE AUoE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Clôtures :

Les clôtures sont fortement déconseillées mais peuvent être autorisées sous forme de haies végétales ou traitées par une clôture métallique, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur foncée, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Ces clôtures métalliques devront obligatoirement être végétalisées, sauf pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

~~Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié.~~

Les clôtures doivent être conçues pour permettre le passage de la petite faune (grillage avec des mailles larges de 10 cm de côté minimum ou comportant des ouvertures au niveau du sol de dimension minimale de 15 cm X 15 cm tous les 5 m,...), sauf en cas de contrainte technique ou de sécurité dûment justifiée.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

[...]

ARTICLE AUoE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination :

- 1- ~~Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.~~
- 2- ~~Pour les autres constructions,~~ il est exigé :
 - Pour les commerces et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de vente ou d'exposition
 - Pour les bureaux
 - au minimum 1 place pour ~~10m² de surface de plancher~~ sauf dans le secteur ~~3AUoE où le seuil est porté à 50 m2 de surface de plancher.~~
 - Pour les locaux à usage industriel ou artisanal :
 - au minimum 1 place pour ~~30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),~~ sauf dans le secteur ~~3AUoE où le seuil est porté à 100 m2 de surface de plancher.~~
 - Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts :
 - au minimum 1 place pour 200 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds ;
 - Pour les restaurants :
 - au minimum 1,5 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
 - Pour les hôtels :
 - au minimum 9 places pour 10 chambres. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
 - Pour les salles de réunions
 - au minimum 1 place pour 10 sièges.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour deux roues aménagés dans le cadre des constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de 2 places pour 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités économiques : bureaux, commerces, de services, d'hôtel restaurant.

> Modification du règlement de la zone UZ

La zone UZ est une zone urbaine où les équipements existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement des constructions. Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques et des services.

Elle correspond à l'Ecoparc au parc d'activités Rovaltain.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UZ, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les constructions à usage agricole, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UZ 2,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UZ ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- ~~- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface de plancher des activités autorisées avec un maximum de 60m², et à condition que ces constructions à usage d'habitation soient intégrées dans les bâtiments d'activités,~~
- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée et que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
- Les constructions à destination d'activité de commerce (hors activités de restauration), dans la limite de 5% de la surface de plancher autorisée avec un maximum de 60 m², et à condition que les surfaces commerciales soient intégrées dans les bâtiments d'activités autorisés.
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières, à condition qu'elles soient destinées à la recherche et/ou au développement relatif à la biomasse, ou qu'elles soient intégrées à un processus agro-industriel.
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au minimum de la limite des emprises publiques le long de la RD 101,
- 2 mètres au minimum de la limite des emprises publiques, le long des autres voies. **Pour l'application de ce recul de 2 m, les éléments en saillie sur façade prévus pour des motifs de confort des occupants (protection solaire, balcon,...) ou de préservation de la biodiversité (nichoirs,...) ou architecturaux, pourront ne pas être pris en compte et donc être autorisés dans la marge de recul jusqu'à l'alignement, à condition de ne pas nuire à la sécurité ni à l'aspect architectural global de la construction.**

Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

A l'exception des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades principales des bâtiments devront être parallèles à l'axe des voies.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 6 mètres minimum.~~

Non réglementée.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense. ~~Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais – déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.~~

Clôtures

Les clôtures sont fortement déconseillées mais peuvent être autorisées sous forme de haies végétales ou traitées par une clôture métallique, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur foncée, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Ces clôtures métalliques devront obligatoirement être végétalisées, sauf pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

Les clôtures doivent être conçues pour permettre le passage de la petite faune (grillage avec des mailles larges de 10 cm de côté minimum ou comportant des ouvertures au niveau du sol de dimension minimale de 15 cm X 15 cm tous les 5 m,...), sauf en cas de contrainte technique ou de sécurité dûment justifiée.

[...]

ARTICLE UZ 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

Pour les établissements industriels :

Une aire de stationnement maximum par tranche de 50 m² de surface plancher,

Pour les bureaux :

Une aire de stationnement maximum par tranche de 50 m² de surface plancher,

~~Pour les établissements commerciaux :~~

~~Une aire de stationnement maximum par tranche de 30m² de surface plancher et une par tranche de 15 m² pour les surfaces commerciales de plus de 500m² de surface plancher.~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation :~~

~~Deux aires de stationnement maximum par logement.~~

Pour les hôtels et restaurants :

Neuf aires maximum pour dix chambres et une aire et demie maximum pour 10 m² de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. **Le nombre maximal de places sera calculé à l'arrondi inférieur.**

Dans la mesure où cette recommandation est compatible avec les impératifs de sécurité de l'activité, les aires de stationnement devront réalisées en fond de parcelle ou cœur d'îlot.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison d'une place minimum de stationnement cycle couverte et sécurisée pour ~~100 m²~~ **250 m²** de surface plancher.

ARTICLE UZ 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

~~La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert. Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour postes de transformation, et, plus généralement, toute minéralisation du terrain naturel.~~

~~La moitié (50%) de la surface des aires de stationnement réalisées à l'air libre et paysagères, telles que définies précédemment comptera dans le total des espaces verts de la parcelle.~~

Les terrains support des projets devront comporter au moins 20% d'espaces verts en pleine terre traités qualitativement avec des essences herbacées, arbustives et arborées. Le choix d'essences locales, rustiques et adaptées à un entretien limité, notamment en matière d'arrosage, est impératif.

La limitation de l'imperméabilisation des espaces de stationnement et de circulation sera recherchée de manière à préserver le caractère paysager du parc d'activités et favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Les arbres existants et en bon état sanitaire seront conservés autant que possible ou être compensés.

Les aires de stationnement devront être plantées (régulièrement ou en bosquet) à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement ~~de deux arbres à faible développement de diamètre 10-12 au minimum pour 40 m² de surface minéralisée.~~

Pour les parcelles situées en limite de voie TER, ~~et en l'absence de plantations existantes à conserver, la mise en place de merlons est recommandée. sur lesquelles aucun merlon de protection n'existe, (Ils pourront être créés en utilisant~~ les terres végétales et les déblais occasionnés par le chantier)~~seront repoussés en limite de parcelle de façon à créer un merlon.~~ Ces merlons seront plantés et ~~respectera les mêmes gabarits que les merlons existants sur les parcelles attenantes de manière à s'inscrire dans~~ assureront la continuité paysagère du site.

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

3

MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT

3.1 Contexte, objectifs et motivations

3.1.1. Encadrer la création des accès en cas de division parcellaire :

Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat de nombreuses divisions parcellaires sont réalisées en créant autant d'accès que de lots, sans que la configuration des terrains ne rende nécessaire cette multiplication des accès.

Cette situation aboutit à :

- à une succession d'accès sur les voies publiques qui peut générer des problèmes de sécurité ;
- à la consommation inutile d'espace quand des voies d'accès parallèles sont réalisées.

Il est donc proposé de modifier le règlement des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB et UH) pour imposer la mutualisation des accès en cas de division parcellaire, sauf en cas de contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès pré-existant.

3.1.2. Ajout de prescriptions techniques concernant l'aspect extérieur des constructions :

L'article 11 des zones UA, UB, UE, UH, UL, AU, AUoH, A et N sera complété ou adapté afin :

- d'imposer que les volets roulants soient encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur. Cette disposition concerne essentiellement les rénovations de bâtiments existants afin d'éviter de dénaturer les façades par des éléments disgracieux en saillie.

L'article 11 des zones UB, UH, UL, AU, AUoH, A et N sera complété ou adapté afin :

- d'autoriser les panneaux solaires ou photovoltaïques suivant la même pente que le toit, sans forcément qu'ils soient intégrés au toit proprement-dit. Ainsi des panneaux directement superposés sur la toiture seront autorisés. En effet, les dispositifs totalement intégrés ne favorisent pas l'installation sur bâti existant, car ils nécessitent des travaux importants et génèrent souvent des problèmes d'étanchéité.

Par ailleurs, il convient d'adapter le règlement de la zone UA, dont l'article 1 interdit les capteurs solaires, ce qui n'est plus compatible avec les dispositions des articles L.111-16 et R.111-23 du code de l'urbanisme :

- L'article 1 de la zone UA sera donc modifié afin de supprimer l'interdiction des capteurs solaires et photovoltaïques.

- L'article 11 de la zone UA sera complété pour préciser que les capteurs solaires et photovoltaïques ne pourront être installés que s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public, afin de préserver l'unité et le caractère des toitures du centre ancien.

3.1.3. Intégration des dispositions de la Loi ELAN au règlement de la zone A :

> En zone A, suite aux dispositions de la Loi ELAN, le code de l'urbanisme permet désormais d'autoriser :

- les constructions et installations nécessaires aux CUMA¹.

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'article 2 du règlement de la zone A sera donc complété et il sera précisé que ces constructions doivent s'implanter à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés, comme pour les autres constructions autorisées dans la zone A.

> Ces dispositions ajoutées par la Loi Elan restreignent les constructions situées dans le prolongement de l'activité agricole à celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Par conséquent, ne peuvent pas être autorisés de manière générale dans la zone A : les gîtes ruraux, camping ou autres activités agro-touristiques.

Or le règlement actuel de la zone A autorise :

- l'aménagement des terrains de camping et de caravanage à la ferme, à condition qu'ils soient situés à proximité des bâtiments d'exploitation, et qu'ils ne soient pas l'activité principale mais complémentaire de l'exploitation agricole ;

- les locaux destinés à des activités d'agrotourisme liées à l'exploitation agricole (tables d'hôtes, gîtes ruraux,...) par aménagement ou extension limitée de l'existant, à condition qu'ils soient situés à proximité immédiate (moins de 30m) des principaux bâtiments de l'exploitation, qu'ils ne constituent pas l'activité principale mais secondaire de l'exploitation agricole, et que la surface de plancher de ces locaux ne dépasse pas 150 m² ;

Par conséquent, ces 2 alinéas seront supprimés du règlement de la zone A.

3.1.4. Préciser les destinations autorisées dans le cadre du changement de destination en zone A et N :

Dans le PLU sont repérés des bâtiments en zone A et N afin d'autoriser leur changement de destination, au titre de l'article R.123-12-2 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Le règlement des zones A et N précise qu'est autorisé leur changement de destination à des fins d'habitations. Il est prévu de compléter cette mention en autorisant explicitement leur changement de destination à des fins d'hébergement touristique (gîtes ou chambres d'hôtes).

En effet, le territoire manque d'offre en matière d'hébergement touristique et Châteauneuf-sur-Isère est un lieu de passage entre la vallée du Rhône et la vallée de l'Isère particulièrement concerné avec la présence de la vélo-route de la vallée de l'Isère notamment.

L'article 2 du règlement des zones A et N sera donc complété dans ce sens.

¹ CUMA : Coopérative d'utilisation du matériel agricole

3.1.5. Remplacer les pastilles de recul du règlement graphique par des mentions dans le règlement écrit :

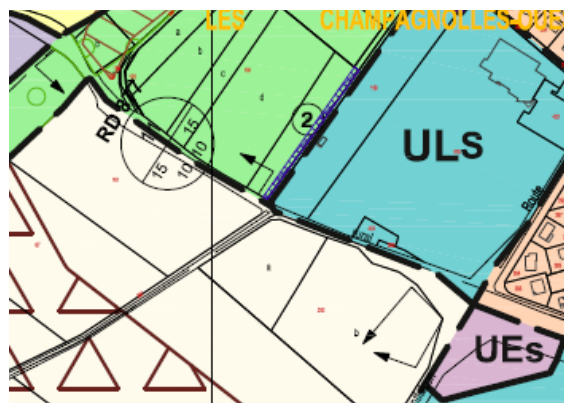
Des « pastilles de recul » sur le règlement graphique fixent les reculs imposés aux constructions vis-à-vis :

- des voies départementales en zones agricoles et naturelles ;
- des voies à grande circulation (A7 et RN7) au titre de la Loi Barnier qui s'applique en dehors des secteurs déjà urbanisés.

En outre, une zone UHa est également concernée par l'application des marges de recul du règlement graphique le long de la RD 101.

Ces pastilles de recul et surtout leurs limites d'application sont parfois peu lisibles et/ou mal positionnées, ce qui entraîne des difficultés d'application. Afin d'éviter ces difficultés liées à la représentation graphique de ces reculs, il est proposé d'inscrire ces reculs dans le règlement écrit des zones concernées : zones UHa, A et N et de supprimer les pastilles du règlement graphique.

Exemple de pastille de recul et ses limites d'application dans le règlement graphique :



3.2 Modification du PLU

3.2.1. Modification du règlement écrit

> Modification de l'article 3 du règlement des zones UA, UB et UH concernant les accès

ARTICLE UA 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques, notamment vis-à-vis des pistes cyclables, et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. **En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle d'origine, sauf contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès pré-existant.**

3.2. Voirie :

[...]

ARTICLE UB 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier :

- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle d'origine, sauf contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès pré-existant.

3.2. Voirie :

[...]

ARTICLE UH 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier :

- Le long de la RN7 et le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle d'origine, sauf contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès pré-existant.

3.2. Voirie :

[...]

> Modification de l'article 1 du règlement de la zone UA concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UA, y compris dans les secteurs UAb et UAc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage industriel, ou d'artisanat autres que celles destinées à l'artisanat d'art
- Les constructions à usage d'entrepôts non liés à une activité commerciale attenante
- Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les aires de dépôts ou de stockage,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles pour des destinations autres que commerces, artisanat d'art et services, le long de l'avenue de Valence (RD67),
- Le changement de destination des garages existants à la date d'approbation de la révision du PLU pour des destinations autres que commerces, artisanat d'art et services,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne
- Les antennes relais de radio télécommunication, à l'exception de celles installées sur des supports et mâts existants et sous réserve des conditions définies à l'article UA2

~~— Les capteurs solaires et photovoltaïques ;~~

- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

> Modification de l'article 11 du règlement des zones UA, UB, UE, UH, UL, AU, AUoH, A et N concernant les volets roulants et les panneaux solaires ou photovoltaïques

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Toitures, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 45%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc...

Les toitures terrasses sont autorisées dans le secteur UAc. Les toitures terrasses devront assurer l'intégration architecturale des éléments techniques (sorties et souches diverses, panneaux solaires, climatiseurs, ...)

Les constructions neuves à usage d'habitation comporteront un ou plusieurs rangs de génoises. Cette obligation ne s'applique pas dans les secteurs UAb et UAc.

Les éléments de toiture (verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.
- Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les capteurs solaires en toiture ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

[...]

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (~~capteurs solaires~~, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.

[...]

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...). Est interdit, sauf en secteur UEs, l'aspect brillant des bardages métalliques.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

[...]

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (~~capteurs solaires~~, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.

[...]

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (~~capteurs solaires~~, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.

[...]

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.

[...]

ARTICLE AUoH 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (~~capteurs solaires~~, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.

[...]

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Aspect des toitures

[...]

Capteurs solaires :

~~Ils doivent être intégrés à la géométrie de la surface de toiture.~~

~~En cas de toiture à un ou plusieurs pans, ils doivent être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.~~ **Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.**

[...]

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

Aspect des toitures

[...]

Capteurs solaires :

~~Ils doivent être intégrés à la géométrie de la surface de toiture.~~

~~En cas de toiture à un ou plusieurs pans, ils doivent être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.~~ **Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.**

[...]

> Modification de l'article 2 du règlement de la zone A

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dans la zone A (en dehors du secteur AP), les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations à caractère technique ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, installations liées au transport de voyageurs...) non destinées à l'accueil de personnes, et à l'exception des installations photovoltaïques au sol, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 -1 du Code Rural) et dans le respect des conditions définies ci-après :

⇒ Les constructions agricoles autres que celles à usage d'habitation doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) des principaux bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée. En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

⇒ Les constructions à usage d'habitation doivent être :

- liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié ;
- et limitées à 250 m² de surface totale, extensions comprises.

La surface totale est la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

- Le changement de destination à des fins d'habitation ou d'hébergement touristique, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article R.123-12-2 du code de l'urbanisme, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

~~—L'aménagement des terrains de camping et de caravanage à la ferme, à condition qu'ils soient situés à proximité des bâtiments d'exploitation, et qu'ils ne soient pas l'activité principale mais complémentaire de l'exploitation agricole ;~~

~~—Les locaux exclusivement destinés à la vente des produits de la ferme à condition qu'ils soient situés à proximité immédiate (moins de 30m) des bâtiments de l'exploitation, et que la surface de plancher de ces locaux ne dépasse pas 50 m² ;~~

~~— Les locaux destinés à des activités d'agrotourisme liées à l'exploitation agricole (tables d'hôtes, gîtes ruraux,...) par aménagement ou extension limitée de l'existant, à condition qu'ils soient situés à proximité immédiate (moins de 30m) des principaux bâtiments de l'exploitation, qu'ils ne constituent pas l'activité principale mais secondaire de l'exploitation agricole, et que la surface de plancher de ces locaux ne dépasse pas 150 m² ;~~

- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mât et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

2- Dans la zone A, y compris le secteur AP sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface totale des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface totale (existant + extension). L'extension doit être compatible avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. La surface totale est la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la modification du PLU,
- Elles doivent être implantées dans les 20 m de cette habitation,
- La surface totale des annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) ne doit pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines et leur hauteur totale est limitée à 5 m.
- Elles doivent être compatibles avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Le changement de destination à des fins d'habitation **ou d'hébergement touristique**, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1/1/2016, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

3- Dans le secteur Ae, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'équipement collectif ou d'activité économique, ainsi que : les annexes techniques détachées des bâtiments existants dans la limite de 50 m² de surface totale.

4- Dans le secteur Ac, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- Les terrains de camping, dans la limite de 25 emplacements au total et sous réserve que :

- les emplacements soient uniquement destinés à l'accueil de tentes et caravanes. Les HLL (habitations légères de loisirs) sont interdites.

- les espaces destinés à l'hébergement proprement dit (c'est-à-dire les aires d'implantation des tentes et caravanes) soient implantés avec un recul d'au moins 50 m vis-à-vis des cultures exploitées par des tiers.

- les haies présentes sur le site en périphérie nord et ouest soient maintenues ou replantées afin d'assurer l'intégration paysagère.

> Modification de l'article 2 du règlement de la zone N

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, doivent vérifier les conditions les conditions énoncées ci-après :

[...]

2. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, en dehors des secteurs Nj et Ns, doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à destination d'activités forestière, ne sont autorisées qu'à condition que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux, des perspectives paysagères et que toutes dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
 - L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface totale des habitations existantes de plus de 40m² à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface totale (existant + extension). L'extension doit être compatible avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. *La surface totale étant la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*
- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la révision du PLU,
 - Elles doivent être implantées dans les 20 m de cette habitation,
 - La surface totale des annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines et leur hauteur totale est limitée à 5 m.
 - Elles doivent être compatibles avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Le changement de destination à des fins d'habitation **ou d'hébergement touristique**, d'un bâtiment repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1/1/2016, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

[...]

> Modification de l'article 6 du règlement des zones UH, A et N suite à la suppression des pastilles de recul

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, toute construction doit être implantée :

- **Dans les secteurs UHa et UHc :** une façade au moins des constructions, édifiée dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, doit être implantée à l'alignement. Un recul minimum d'1 mètre est toutefois imposé aux bassins des piscines et aux autres constructions lorsque l'application de la règle d'implantation à l'alignement risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.

Toutefois, le long de la RD 101, les habitations doivent respecter un recul minimum de 25 m de l'axe de la RD 101 et les autres constructions un recul minimum de 15 m de l'axe de la RD 101.

- **Dans le secteur UHb :**

Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

[...]

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement. En l'absence d'indications portées sur ces documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.~~

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après :

Voies	Constructions concernées	Reculs minimum
A7 et N532	Toutes	100 m de l'axe
N7	Toutes	75 m de l'axe
D 67 et D 101	Habitations	25 m de l'axe
	Autres construction	15 m de l'axe
D 143, D 196 et D 877	Habitations	15 m de l'axe
	Autres construction	10m de l'axe
Autres voies ouvertes à la circulation publique	Toutes	5 m de l'alignement actuel ou futur

Toutefois sont autorisés l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, à condition de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...). Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique, sauf le long de la RD 2532 N où ce recul minimum est porté à 12 m.~~

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après :

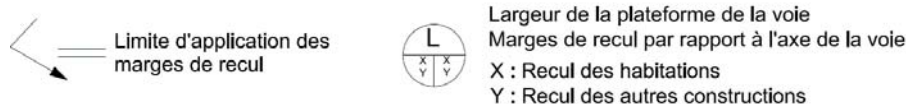
Voies	Constructions concernées	Reculs minimum
A7 et N532	Toutes	100 m de l'axe
N7	Toutes	75 m de l'axe
D 67 et D 101	Habitations	25 m de l'axe
	Autres construction	15 m de l'axe
D 143, D 196 et D 877	Habitations	15 m de l'axe
	Autres construction	10m de l'axe
D 2532N	Toutes	12 m de l'alignement actuel ou futur
Autres voies ouvertes à la circulation publique	Toutes	5 m de l'alignement actuel ou futur

Toutefois sont autorisés l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, à condition de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...), ainsi que dans le cadre de concessions hydroélectriques. Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

3.2.2. Modification du règlement graphique

Toutes les pastilles de recul et les flèches marquant leurs limites d'application sont supprimées du règlement graphique ainsi que la légende associée :



4

INTEGRATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE ULS EN ZONE 1AUOH ET ADAPTATIONS DE L'OAP N°2

4.1 Contexte, objectifs et motivations

4.1.1. Une nécessité pour répondre aux objectifs du plan triennal :

Dans le cadre de ses obligations SRU la commune de Châteauneuf-sur-Isère est soumise à un plan triennal de réalisation de logements sociaux.

Or, à ce jour, les capacités d'urbanisation du PLU de 2011 sont quasiment toutes exploitées.

> Les zones à urbaniser à vocation d'habitat constructibles sont, soit déjà urbanisées, soit bénéficient de permis d'aménager et leur urbanisation est programmée à très court terme :

- Zones 1AUoh de Michaud et 2AUoh de la Vanelle (hors plan ci-dessous) : urbanisation terminée.

- Zone 1AUoh du stade : urbanisation quasiment terminée (livraison des logements en 2021).

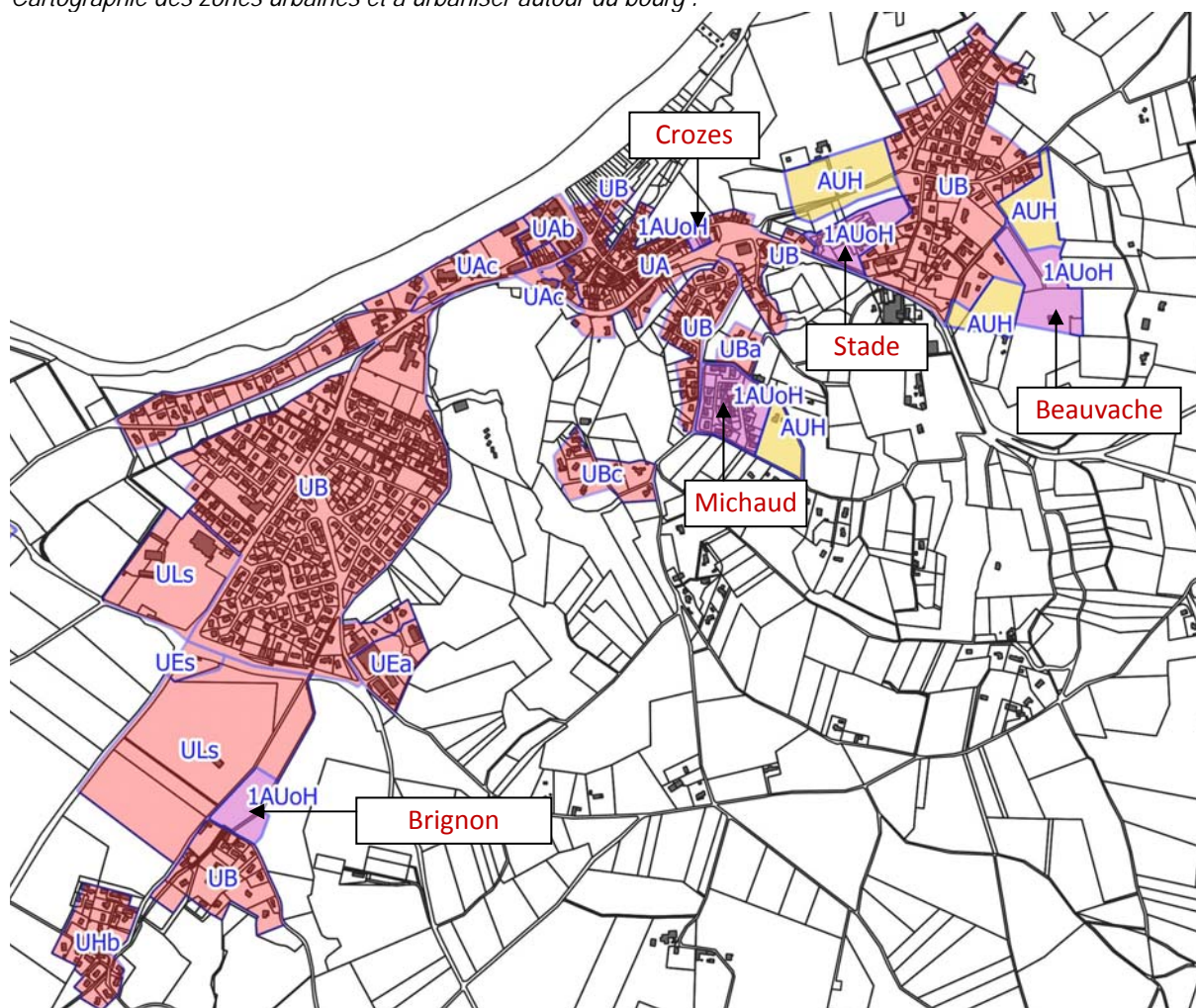
- Zones 1AUoh quartier Beauvache et Brignon : permis d'aménager accordé sur chacune de ces zones, respectivement pour 26 logements (dont 30% de logements sociaux) et 48 logements (dont 68% de logements sociaux). Livraison des logements en 2022 et 2023.

- Zone 1AUoh de Crozes sur laquelle sont prévus 15 logements collectifs (en locatif social) : une procédure de DUP est en cours, qui retarde donc la mise en œuvre du projet.

> Les zones urbaines à vocation d'habitat ne disposent plus de capacité permettant d'envisager des opérations significatives.

> Les zones à urbaniser fermées (AUH) ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation par modification du PLU (ayant été délimitées depuis plus de 9 ans).

Cartographie des zones urbaines et à urbaniser autour du bourg :



La révision du PLU qui vient d'être prescrite entrera en vigueur au plus tôt mi-2024. Or, pour répondre aux objectifs du prochain plan triennal, il est nécessaire de programmer de nouvelles opérations de logements qui pourront être livrés pour la période 2023-2024.

Il est donc proposé d'utiliser une petite partie de la vaste zone ULS, aujourd'hui réservée aux équipements collectifs, à des fins d'habitat, ce qui permettra à la commune de programmer des logements avant cette échéance et ainsi remplir ses obligations SRU.

4.1.2. Intégration d'une partie de la zone ULS en zone 1AUoH « Les Tripières » :

La zone ULS est la zone urbaine réservée à des équipements collectifs et à des installations de sports et loisirs. Elle est située en continuité sud du bourg : une partie au nord de la RD67 et l'autre partie, plus vaste, au sud.

Il est proposé de reclasser le secteur délimité par le chemin de Brignon au Nord-Est de la zone ULS en zone 1AUoH (qui sera dénommé « Les tripières »), afin d'y permettre la réalisation d'une opération d'habitat, dans la continuité du quartier d'habitat en projet au sud dans la zone 1AUoH existante au Nord du hameau de Brignon.

Tous les réseaux nécessaires sont présents le long du chemin de Brignon.



L'urbanisation d'une partie de la zone ULS pour l'habitat permettra à la commune de répondre à ses obligations en matière de loi SRU, en attendant la mise en œuvre de la révision du PLU qui vient d'être prescrite.

Sur ce nouveau secteur 1AUOH (dit des Tripières) de 1,4 ha environ, sont prévus :

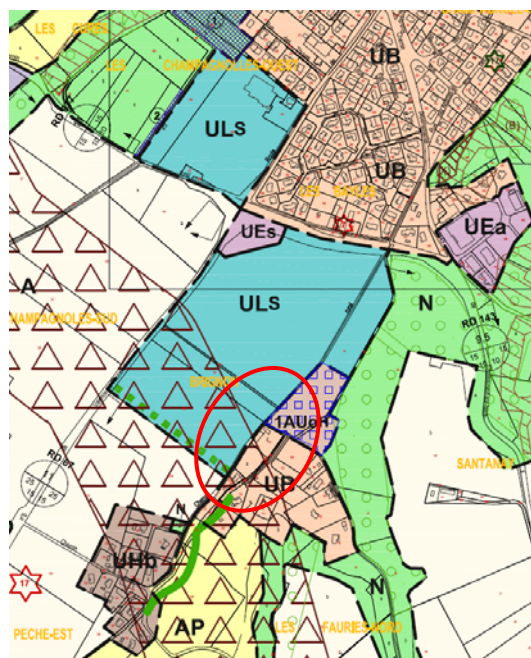
- un espace de stationnement qui sera aménagé prochainement sur 1500 m² et qui servira à la fois pour le complexe sportif et pour le quartier d'habitat en projet au sud dont 35% sont des logements collectifs ou intermédiaires.
- un programme de 40 logements minimum, comprenant essentiellement des logements sociaux de type collectif et intermédiaire.

Pour permettre cette opération, le PLU devra évoluer sur les points suivants :

- > Modification du règlement graphique (plan de zonage) afin d'intégrer une partie de la zone ULS en zone 1AUOH. Une servitude imposant un minimum de 60% de logements sociaux sera en outre délimitée sur cette zone.
- > Modification de l'orientation d'aménagement n°2 pour tenir compte de cette évolution et préciser le programme attendu.
- > Modification du règlement de la zone AUOH afin de prendre en compte ce nouveau secteur.

4.1.3. Autre adaptation de l'orientation d'aménagement n°2, concernant le tracé de la liaison douce

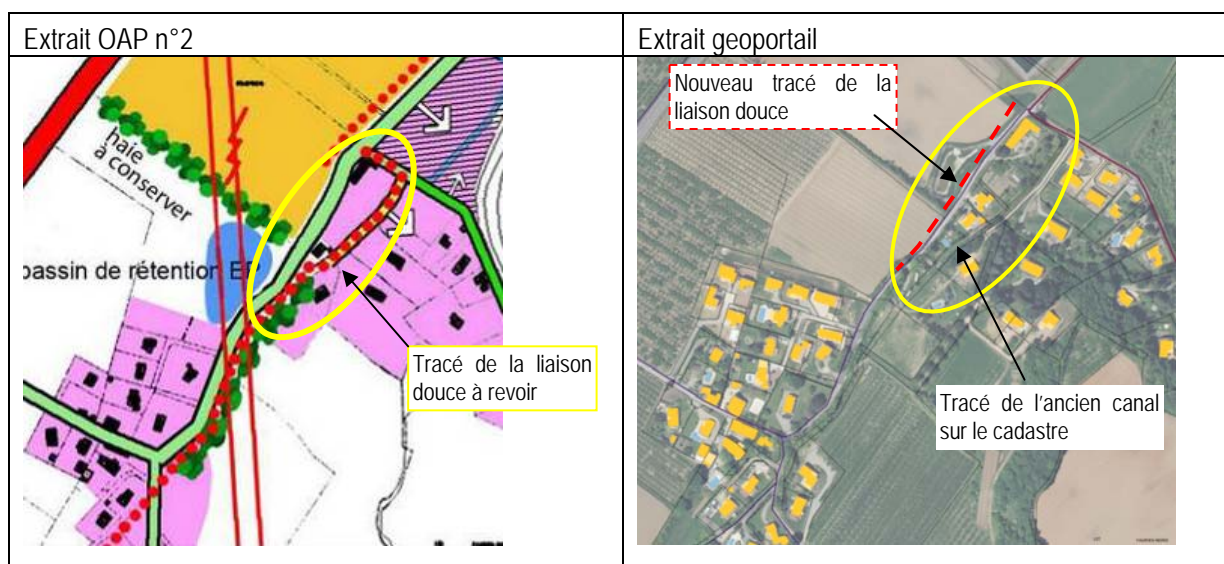
Il s'agit de rectifier ponctuellement le tracé de la liaison douce définie au niveau de la zone UB de Brignon dans l'orientation d'aménagement n°2.



Extrait plan de zonage actuel secteur Brignon.

Les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement s'accompagnent en effet d'un schéma qui définit une circulation douce (pointillés rouge).

Une partie du tracé de cette circulation douce pose problème au niveau de la zone UB de Brignon. En effet, cette liaison est positionnée en partie sur un ancien petit canal qui apparaît au cadastre mais qui n'existe plus depuis longtemps et qui ne correspond donc à aucune réalité sur le terrain.

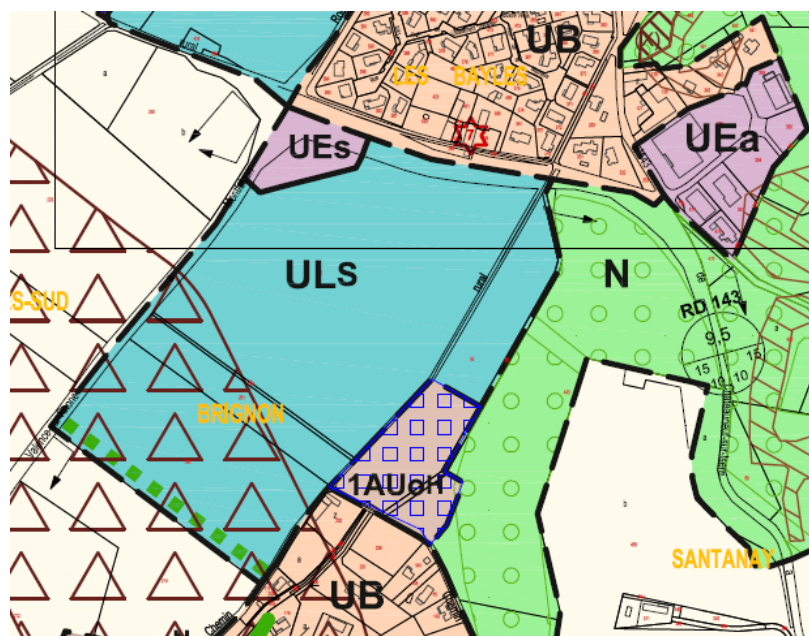


Il est donc proposé de modifier le tracé de la liaison douce en la calant le long du chemin de Brignon (voie communale).

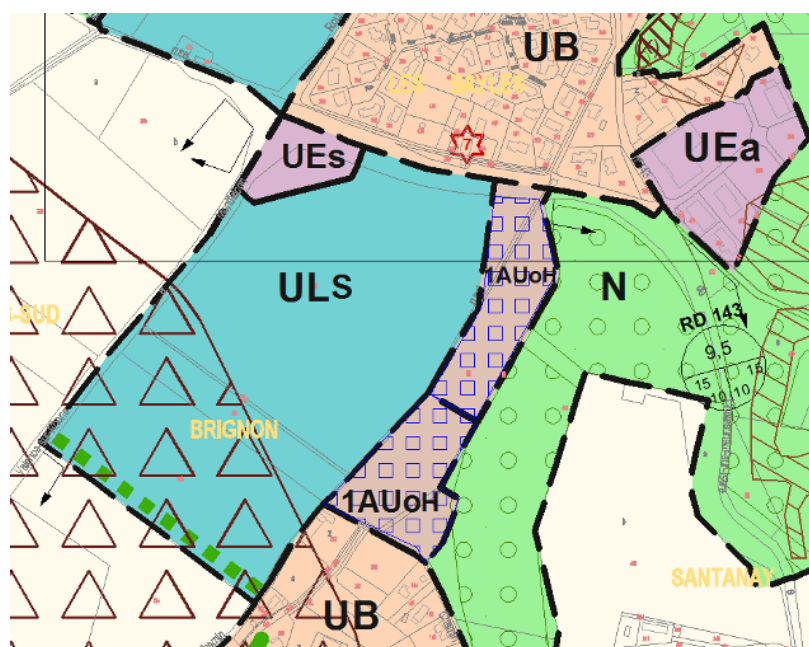
4.2 Modification du PLU

4.2.1. Modification du règlement graphique

Extrait zonage actuel - Planche 4.1 Ouest - Sud-ouest du bourg



Extrait zonage modifié- Planche 4.1 Ouest - Sud-ouest du bourg



Servitude "logement" au titre
du R 123-12-f
60% de logements sociaux

4.2.2. Modification des orientations d'aménagement

Modification de l'orientation d'aménagement n°2 afin de prendre en compte les modifications liées à l'intégration d'une partie de la zone ULs en secteur 1AUoh et d'autre part rectifier le tracé de la liaison douce au niveau de la zone UB.

Orientation n° 2 : Champagnolles - Brignon - Les Tripières

Secteur à vocation mixte : activité économique, sports - loisir, habitat.

Surface (environs)	26 Ha
Vocation	Sport - loisir, Economie, Habitat
Programme	Zone d'accueil économique, zone sportive, Habitat diversifié (dont habitat locatif social)
Zonage	UB, UHb, US, 1AUoE, 1AUoH
Logements : . entre 30 et 35 logements prévus à Brignon et environ 40 logements prévus dans la zone 1AUoh de Tripières . 60 % de logements sociaux, et 60% de petits logements T2 et T3 à Brignon (secteur habitat dense)	



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Prendre en considération les contraintes liées à la présence des lignes à haute et moyenne tensions :
 - préférer des espaces non construits : agricoles, naturels, paysagers... au droit des lignes,
 - ~~prendre en compte les distances réglementaires à respecter entre les lignes électriques et les constructions.~~
 - ~~limiter l'urbanisation à une distance d'au moins 100 mètres des fils électriques.~~
- Qualifier cette entrée de ville par un parti d'aménagement s'appuyant sur le patrimoine paysager de la commune, et soignant les perspectives visuelles, même lointaines,
- S'appuyer sur les caractéristiques paysagères du site,
- Concilier le développement conjoint d'un complexe sportif de grande échelle et d'un secteur d'habitat,
- Conforter la trame paysagère en créant une bande boisée de transition entre la zone d'activité et le complexe sportif,
- Aménager des espaces de transition entre les fonctions : parkings ombragés, aires de détente,
- Traiter les franges urbaines contigües aux espaces agricoles par des bandes boisées, haies, alignements d'arbres..., implantés en secteur constructible, sur les espaces privés ou publics.
- Créer du lien entre ces entités urbaines par le biais de cheminements piétons les reliant entre eux et reliant le centre de l'agglomération : centre bourg et quartiers pavillonnaires, en maillage avec la voie verte,
- S'inscrire dans la continuité urbaine du hameau de Brignon.

Champagnolles

Les espaces situés sous les lignes électriques et leurs supports sont laissés libres de construction :

- espace laissé à l'usage agricole (non œdificandi),
- sauf terrains réservés à la construction d'un nouveau cimetière et ses parkings attenants,

Création d'une zone d'accueil d'activités économiques : en deçà de la bande boisée, sur la terrasse inférieure de l'Isère ; Plus à l'Est, le secteur d'exploitation de carrière existant est étendu aux abords du chemin communal, de l'autre côté de la zone d'activité. Les secteurs d'ancienne exploitation au Nord, seront reconvertis en zone de loisir : étangs, nature, etc...

Brignon - Les Tripières :

- Aménagement d'un complexe sportif et de ses abords :

Le complexe sportif est en cours de réalisation ; il sera prolongé au Nord et à l'Est par une zone tampon : parkings, aires aménagées ~~et un secteur au Nord Est de construction d'équipements sportifs et de loisirs.~~

- Implantation d'habitat :

. Créer un petit secteur d'habitat dense à l'écart des lignes électriques, en pied de la colline et au contact de l'ancien hameau de Brignon au Sud. Constructibilité en continuité du hameau en deçà de la limite naturelle matérialisée par un chemin rural est-ouest. Le parti urbain et architectural devra soigner la perspective lointaine depuis le RD 67 et donner l'image d'un hameau compact. Par ailleurs, les conditions climatiques favorables du secteur (exposition et situation à l'abri du co-teau) conduiront à proposer une architecture exigeante en termes de performances énergétiques et environnementales.

. Plus au Nord (Les Tripières), créer un petit secteur d'habitat dense en pied de colline, le long du chemin de Brignon entre la zone urbanisée du bourg et le secteur d'habitat précédent au nord du hameau de Brignon.

. Plus au Sud, la constructibilité est réduite, et a pour objectif de :

- 'boucler' l'urbanisation diffuse, en dent creuse et en extension limitée, du secteur plus au Sud,
- et conserver ou aménager la bande boisée, haies, alignements d'arbres le long du chemin rural de desserte.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Dans ~~la~~ les zones 1AUOH de Brignon et des Tripières un minimum de 60 % du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux.

~~Un minimum de 60 % des logements collectifs réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement et de constructions de la zone 1AUOH de Brignon sera constitué par des petits logements de type T2 à T3.~~

Brignon :

Sur le secteur dense- :

- 30 à 35 logements à court terme.
- R+1 minimum (densité moyenne : 300 m²/logement.);
- Imposition de performances énergétiques et environnementales renforcées selon l'article L 122-3-5, 14° Grenelle 2.

Les Tripières :

- 40 logements minimum.
- R+1 minimum (densité moyenne : 300 m²/logement.);

Schéma actuel de l'orientation d'aménagement n°2 :

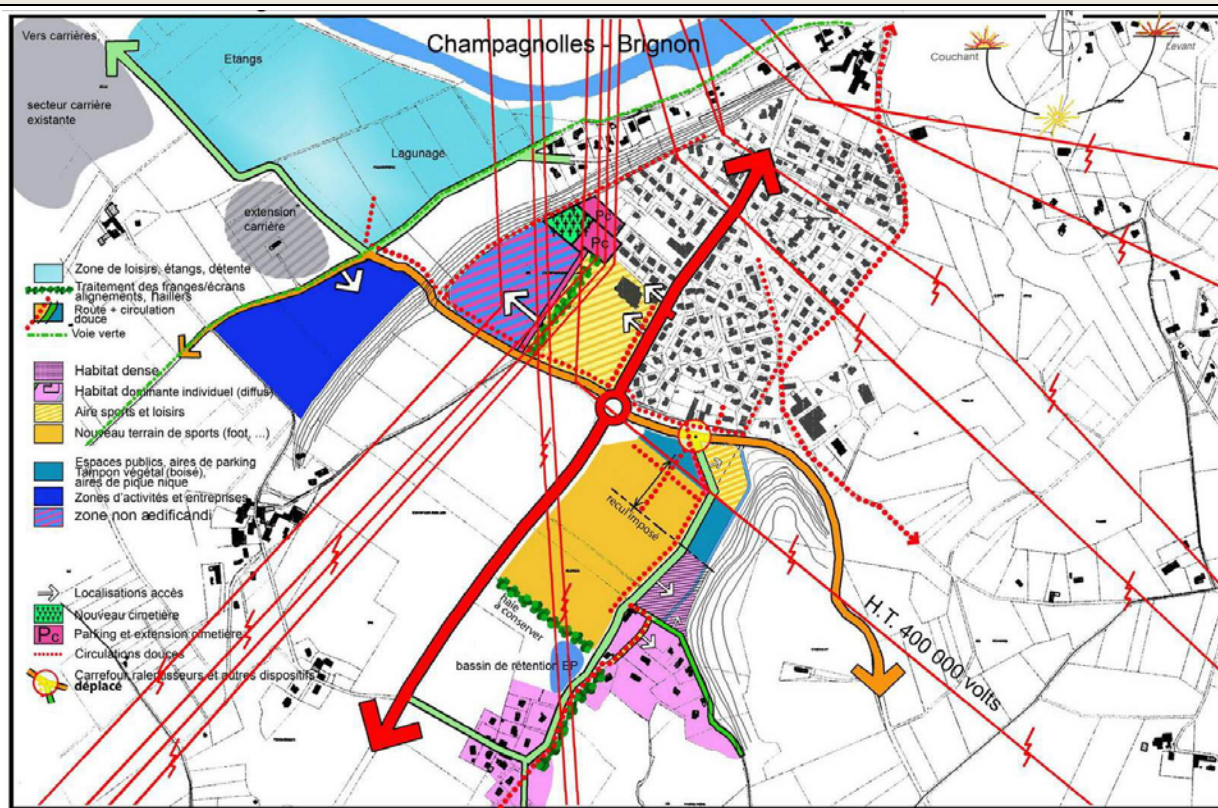
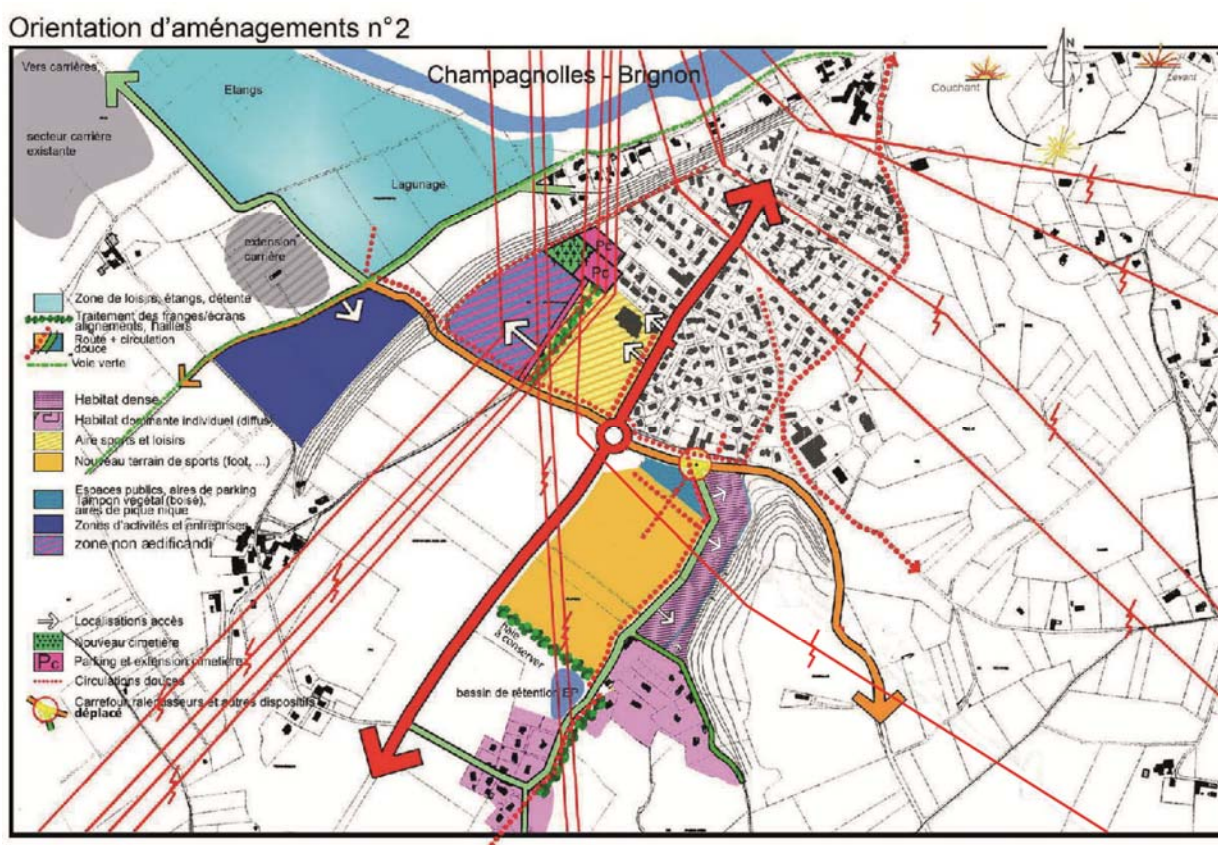


Schéma modifié de l'orientation d'aménagement n°2 :



4.2.3. Modification du règlement écrit

> Modification du règlement de la zone AUoH

ZONE AUoH

La zone AUoH est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Elle comprend :

- La zone **1AUoH** de la rue des Crozes,
- La zone **1AUoH** de la rue des Monts du Matin (site terrain de football),
- La zone **1AUoH** au quartier Beauvache,
- La zone **1AUoH** de Michaud
- La zone **1AUoH** de Brignon
- La zone **1AUoH des Tripières**
- La zone **2AUoH** de La Vanelle
- La zone **1AUoHB** de la rue du Port (quartier Salle des Fêtes) à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des installations, des équipements, commerces et de services d'intérêt collectif.

La zone AUoH comporte également des secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16° et délimités sur le document graphique par une trame spécifique.

Pour chacune de ces zones, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement » définies sur chacun de ces quartiers (Pièce « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers »).

Les zones 1AUoH peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

[...]

ARTICLE AUoH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

2 - Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16° et délimités sur le document graphique par une trame spécifique, un minimum de 30 % du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux, sauf pour les secteurs « Terrain de foot », « Brignon », « **Les Tripières** » et « Crozes » où ce minimum est porté à 60%.

ARTICLE AUoH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture :

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres sauf dans :

- la zone 1AUoH de la rue des Monts du Matin et la zone 1AUoHB de la rue du Port où cette hauteur limite est portée à 12 m ;
- la zone 1AUoH de Beauvache, la zone 1AUoH de Brignon **et des Tripières** et dans la zone 1AUoH rue des Crozes où cette hauteur limite est portée à 9m.

Cette hauteur maximale est portée à 3 mètres, lorsqu'il s'agit d'une annexe isolée implantée sur une au moins des limites séparatives.

[...]

5

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

1.1 Sur la consommation foncière

✓ Modification du règlement écrit et graphique des zones d'activités économiques : **incidence positive**. En effet, des assouplissements aux obligations en matière de stationnement sont prévus pour toutes les zones à vocation d'activités. Des assouplissements sont également prévus sur la zone d'activités de Rovaltain en ce qui concerne les reculs vis-à-vis des voies et entre deux constructions. La modification permettra enfin d'utiliser un ancien site industriel démoli afin d'y construire de nouveaux bâtiments à vocation d'activités. Toutes ces modifications vont dans le sens d'optimiser l'utilisation de terrains constructibles.

✓ Modifications diverses du règlement écrit : la limitation des accès en cas de division parcellaire dans les zones urbaine aura **une incidence positive**, en limitant la multiplication des accès qui sont consommateurs d'espace. Les autres points modifiés n'apportent aucun changement sur cette thématique.

✓ Intégration d'une partie de la zone ULs en zone 1AUoh et adaptation de l'OAP n°2 : **aucune incidence**. La zone ULs est déjà une zone constructible d'une part et d'autre part la densité de logement minimale prévue est de 32 log/ha sur cette zone.

Le projet de modification aura donc une incidence positive sur la consommation foncière.

1.2 Sur l'agriculture

✓ Modification du règlement écrit et graphique des zones d'activités économiques : **pas d'incidence, voire une incidence positive**. Les modifications apportées allant dans le sens d'une optimisation du foncier en zone d'activités, cela va dans le sens de la limitation de la consommation de nouveau foncier agricole.

✓ Modifications diverses du règlement écrit : l'adaptation du règlement de la zone A pour intégrer les dispositions de la loi Elan aura une **incidence plutôt positive** sur l'agriculture dans la mesure où cela permettra de mieux répondre aux besoins des structures agricoles en autorisant les constructions à usage de transformation, conditionnement et vente des produits agricoles et celles nécessaires aux CUMA. Les autres modifications du règlement ne sont pas susceptibles d'entraîner des incidences sur l'agriculture.

✓ Intégration d'une partie de la zone ULs en zone 1AUoh et adaptation de l'OAP n°2 : le secteur concerné est en partie un terrain agricole, en partie une friche, mais il est déjà classé en zone constructible et appartient à la commune. La modification n'entraîne donc **pas d'incidence notable** sur l'agriculture par rapport à la situation actuelle de ce terrain.

Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur l'agriculture.

1.3 Sur les milieux naturels

✓ Modification du règlement écrit et graphique des zones d'activités économiques : **pas d'incidence, voire une incidence positive**. Les modifications apportées allant dans le sens d'une optimisation du foncier en zone d'activités, cela va dans le sens de la limitation de la consommation d'espaces naturels. La modification

généralise la préconisation de clôtures permettant le passage de la petite faune dans toutes les zones d'activités, ce qui est favorable à la biodiversité.

✓ Modifications diverses du règlement écrit : **aucune incidence** attendue sur les milieux naturels.

✓ Intégration d'une partie de la zone ULs en zone 1AUoh et adaptation de l'OAP n°2 : le secteur concerné est en partie un terrain agricole, en partie une friche, en continuité de la zone urbaine du bourg et est situé en dehors de toute zone à enjeu écologique. En outre il est déjà classé en zone constructible. La modification n'entraîne donc **pas d'incidence notable** sur les milieux naturels par rapport à la situation actuelle de ce terrain.

Le projet de modification n'est pas susceptible d'entraîner d'incidence notable sur les milieux naturels.

1.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Les points concernés par la modification ne sont pas de nature à entraîner directement ou indirectement de modification notable sur les eaux superficielles et souterraines par rapport au PLU actuel ;

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

1.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

✓ Modification du règlement écrit et graphique des zones d'activités économiques : **incidence positive**. En effet, la modification vise à interdire l'habitat et le commerce de détail en zones d'activités. Les conséquences attendues sont :

- la limitation des conflits d'usage et nuisances entre habitat et activités et une transmission des entreprises facilitée.
- la préservation de l'attractivité commerciale des centres urbains.

✓ Modifications diverses du règlement écrit : la limitation des accès en cas de division parcellaire dans les zones urbaine aura **une incidence positive**, en limitant la multiplication des accès qui sont consommateurs d'espace et potentiellement générateurs de risques. Les autres points modifiés n'apportent aucun changement sur ces thématiques.

✓ Intégration d'une partie de la zone ULs en zone 1AUoh et adaptation de l'OAP n°2 : le secteur concerné est déjà classé en zone constructible réservée aux équipements collectifs et aux installations de sports et loisirs. Sa mutation pour l'habitat est pertinente dans la mesure où ce secteur s'inscrit entre la zone urbaine du bourg au Nord et un futur quartier d'habitat au sud. D'autre part la zone ULs dispose de suffisamment de surface disponible pour répondre aux besoins communaux futurs en matière d'équipements collectifs et d'installations de sports et loisirs. Un cheminement piétons depuis le village desservira le quartier et les zones d'habitat plus au sud. En outre cette modification permettra à la commune de répondre à ses obligations SRU dans l'attente de la révision du PLU. Cette modification aura donc **une incidence neutre voire positive** sur ces thèmes.

Il faut noter que la modification ne remet pas en cause la prise en compte des risques dans le PLU.

Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.

1.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

✓ Modification du règlement écrit et graphique des zones d'activités économiques : **pas d'incidence**. Les modifications apportées ne sont pas de nature à générer des incidences notables sur le patrimoine paysager et bâti.

✓ Modifications diverses du règlement écrit : incidence positive car :

- la limitation des accès en cas de division parcellaire dans les zones urbaine permettra d'éviter des successions d'accès peu esthétiques ;

- l'intégration des volets roulants dans la volumétrie de la construction permettra d'éviter des éléments disgracieux en saillie sur les façades ;

En ce qui concerne les capteurs solaires : en zone UA correspondant au centre ancien, ils ne devront pas être visibles depuis les espaces publics.

Les autres points modifiés n'apportent pas de changement significatif sur cette thématique.

✓ Intégration d'une partie de la zone ULs en zone 1AUoh et adaptation de l'OAP n°2 : le secteur concerné s'inscrit entre la zone urbaine du bourg au Nord et un futur quartier d'habitat au sud, en pied de colline. Il est déjà classé en zone constructible réservée aux équipements collectifs et aux installations de sports et loisirs. Ce secteur n'est pas situé dans un périmètre de protection du patrimoine. La modification n'entraîne donc **pas d'incidence notable** par rapport à la situation actuelle de ce terrain.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence notable sur le patrimoine paysager et bâti.

1.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Les points concernés par la modification ne sont pas de nature à entraîner directement ou indirectement de modification notable sur l'air, le climat et l'énergie par rapport au PLU actuel ;

Le projet de modification n'est donc **pas de nature à entraîner des incidences notable sur l'air, le climat et l'énergie**.

6

LES PIÈCES MODIFIÉES

5.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent les volets n° 2 et n°3 du présent dossier de modification :

1. **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
2. **Règlement** : le règlement est modifié et sera donc à substituer au règlement actuel.
3. **Orientations d'aménagement** : l'orientation n°2 est modifiée et sera donc à substituer aux orientations actuelles.

5.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification. Elles comprennent :

- 4.1 : planche Ouest
- 4.2 : planche Est
- 4.3 : planche Centre
- 4.4 : planche Zoom du centre.