



Commune Saint-Baldoph (73)

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

1.	CADRE REGLEMENTAIRE ET PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1	5
1.1.	CONTEXTE ET OBJECTIFS	5
1.2.	PROCEDURE REGLEMENTAIRE	5
1.3.	CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION.....	7
1.3.1.	Présentation du document	7
1.3.2.	Le contenu du projet de modification du PLU	7
2.	PRESENTATION DES ELEMENTS MODIFIES.....	9
2.1.	LEVÉE D'UNE PARTIE DES PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT (PAPA)	9
2.1.1.	Les PAPA identifiés dans le PLU approuvé.....	9
2.1.2.	Traduction de l'étude d'urbanisme réalisée sur le secteur nord	10
2.1.2.1.	Le contexte.....	10
2.1.2.2.	Principaux enjeux.....	11
2.1.2.3.	Le plan Guide.....	12
2.1.2.4.	Traduction du plan guide dans les pièces du PLU.....	15
2.1.3.	Création d'une orientation d'aménagement et de programmation	15
2.1.4.	Modification des documents graphiques	20
2.1.4.1.	Modification du périmètre des PAPA.....	20
2.1.4.2.	Création de marges de recul.....	21
2.1.4.3.	Création d'emplacements réservés (ER).....	21
2.1.5.	Modification du règlement de la zone Ub – création d'un sous-secteur Uba	25
2.1.5.1.	Modification de l'article liminaire	25
2.1.5.2.	Modification de l'article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	25
2.1.5.3.	Modification de l'article Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	26
2.1.5.4.	Modification de l'article Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions.....	26
2.2.	MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES	27
2.2.1.	Dispositions générales - modification du glossaire.....	27
2.2.2.	Modification des articles liminaires	28
2.2.2.1.	Dans toutes les zones - recodification du code de l'urbanisme	28
2.2.2.2.	zone Uc – ligne THT.....	28
2.2.2.3.	zone Ub, Uc, Ue, AUa – indication périmètre PAPA.....	28
2.2.2.4.	zone A – indication zones humides.....	29
2.2.3.	Modification des articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous condition	29
2.2.3.1.	Article 1 de la zone Uc – indication zone humide	29
2.2.3.2.	Article 2 des zones Ua, Ub et Uc – condition d'implantation des annexes.....	29

2.2.3.3.	zone Ud – mise en cohérence, interdiction des bureaux et de l'artisanat	30
2.2.3.4.	zone Ue – interdiction du commerce et des logements hors cas spécifiques	31
2.2.3.5.	zone Ux – conditions d'implantation des annexes	32
2.2.3.6.	zone A – clarification des constructions autorisées dans les sous-secteurs	33
2.2.3.7.	zone N - clarification des constructions autorisées dans les sous-secteurs	36
2.2.4.	Modification de l'article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	38
2.2.4.1.	dans toutes les zones – implantation des ouvrages techniques.....	38
2.2.4.2.	zone Ud, A et N – suppression des schémas explicatifs	38
2.2.4.3.	zone Ud – implantation des piscines.....	39
2.2.4.4.	zone Ue – implantation des piscines.....	39
2.2.5.	Modification de l'article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	40
2.2.5.1.	Dans toutes les zones U – isolation thermique et recul par rapport aux zones A et N.....	40
2.2.5.2.	Dans les zones A et N – isolation thermique et recul par rapport aux zones U.....	40
2.2.5.3.	zone Ud – implantation des piscines.....	41
2.2.5.4.	zones Ua, Ub – constructions nouvelles adossées aux constructions existantes	41
2.2.5.5.	zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ux – correction d'une erreur matérielle.....	41
2.2.5.6.	zones A et N – correction d'une erreur matérielle	42
2.2.5.7.	Modification de l'article Ud-9 - Emprise au sol des constructions.....	42
2.2.6.	Modification de l'article 10 - Hauteur maximale des constructions	43
2.2.6.1.	zones Ua, Ub, Uc, Ud, A, N– rappel définition de la hauteur	43
2.2.6.2.	zone Ue – rappel définition de la hauteur.....	43
2.2.6.3.	zones Ua, Ub – hauteur des constructions sur les limites séparatives	44
2.2.7.	Modification de l'article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	44
2.2.7.1.	Dans toutes les zones – recodification du code de l'urbanisme	44
2.2.7.2.	zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ux, AUa, A et N – clarification des règles, et encadrement des toitures terrasses.....	45
2.2.7.3.	zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ux, AUa et N – clôtures.....	46
2.2.7.4.	zones A – clôtures.....	47
2.2.7.5.	zone Ue – clarification des règles et clôtures	47
2.2.8.	Modification de l'article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	48
2.2.8.1.	Zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ux et AUa : stationnement automobile.....	48
2.2.8.2.	Zones Ua, Uc, Ud, AUa : stationnement des cycles	48
2.2.8.3.	Modification de l'article Ud-14 – coefficient d'occupation du sol.....	48
2.3.	PRECISIONS SUR LES CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE AUa DES CRAUSES	49
2.3.1.	Création d'un secteur AUaa.....	49
2.3.2.	Article AUa 7 – recul par rapport aux limites séparatives.....	50
2.3.3.	Article AUa 10 - Modification de la règle de hauteur.....	51
2.3.4.	Article AUa 11 – clarification des règles, dépassements de toiture	51
2.3.5.	Modification de l'OAP des Crauses.....	52

2.4.	SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°10 ET N°4.....	55
2.5.	CORRECTIONS D'ERREURS GRAPHIQUES	57
2.5.1.	<i>Recalage de la trame sur les risques inondation</i>	<i>57</i>
2.5.2.	<i>Correction de l'inscription de la zone Npl.....</i>	<i>59</i>
2.5.3.	<i>Précisions sur la légende des risques naturels.....</i>	<i>60</i>
3.	TABLEAU D'EVOLUTION DES SURFACES	61
4.	EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE METROPOLE SAVOIE	63
5.	ANNEXE : LEGENDE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU	65

1. CADRE REGLEMENTAIRE ET PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1

1.1. Contexte et objectifs

Le PLU de Saint-Baldoph a été approuvé le 13 juillet 2016.

Il identifie notamment des périmètres d'attente de projet d'aménagement (PAPA), établis en application de l'article L. 141-51 du Code de l'urbanisme. Dans ces périmètres, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² sont interdites pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global. Des études ayant été réalisées, il est proposé de lever cette servitude sur le PAPA 1, de faire évoluer les PAPA 2 et 3, et d'inscrire dans le PLU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondant au projet d'aménagement global défini.

De même, l'OAP des Crauses et la règle applicable sur cette zone sont légèrement modifiées afin de tenir compte des études opérationnelles.

Suite à la réalisation des travaux d'aménagement de voirie et aux études de desserte, il est également proposé de supprimer l'ER 10 situé au Porretaz ainsi que l'ER n°4 situé aux Crauses.

Par ailleurs, l'instruction du droit des sols a mis en évidence la nécessité et l'intérêt d'adapter et de préciser le contenu du règlement du PLU. Enfin, des erreurs de retranscription du PPRI et de la zone Npl ont été constatées. La présente modification doit donc permettre de corriger certaines inadaptations du règlement et d'améliorer l'encadrement réglementaire des constructions.

1.2. Procédure règlementaire

La procédure de modification est régie par les articles L 153-36 et suivant du code de l'urbanisme :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La modification est devenue la procédure classique d'évolution du PLU. Elle ne doit cependant pas, conformément à l'article L 153-31 :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet de modification proposé respecte ces critères. La procédure de modification est donc adaptée aux évolutions présentées dans ce document et répond aux critères des articles L 153-36 et suivant du Code de l'urbanisme.

Déroulement de la procédure de modification

La procédure de modification a été engagée à l'initiative du Président de Chambéry métropole – Cœur des Bauges par arrêté du 05 décembre 2017.
La modification n°1 du PLU n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.

L'autorité environnementale a été saisie afin de déterminer si le projet est soumis à évaluation environnementale.

Le projet de modification est notifié au préfet et aux personnes publiques associées (Préfet, présidents du conseil régional, du conseil général, de Chambéry Métropole, de Métropole Savoie, de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre des métiers, de la chambre d'agriculture, Maire de Saint-Baldoph et des communes limitrophes, INAO, Parc naturel régional de Chartreuse).

Le projet de modification est soumis à enquête publique dans les formes prévues par le code de l'environnement (Articles L123-3 à L123-19, articles R 123-1 à R 123-27)

Le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil communautaire.

1.3. Contenu du projet de modification

1.3.1. Présentation du document

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification, les documents actuels et les documents modifiés sont présentés dans un document unique. Pour chaque point modifié sera présenté :

- La justification de la modification,
- La présentation des modifications touchant le règlement du PLU (les ajouts, suppressions et modifications figurent en rouge dans le texte),
- Les pièces graphiques modifiées.

Ce document sera annexé au rapport de présentation du PLU après approbation de la modification n°1.

1.3.2. Le contenu du projet de modification du PLU

N° et nom de la modification		Documents graphiques modifiés	Zones modifiées	Autres pièces modifiées
1	Suppression partielle du PAPA 1, évolution des PAPA 2, et PAPA 3, création d'une OAP et création d'emplacements réservés	Plan de zonage 1/5000 Plan de zonage 1/2500	Article Ub	
2.1	Modification du glossaire		Dispositions générales	
2.2	Modification des articles liminaires : recodification du code de l'urbanisme, ligne THT, périmètre PAPA, zones humide		Ub, Uc, Ue, AUa, A	
2.3	Modification des articles 1 et 2 : zones humides, annexes, clarification, mise en cohérence, adaptation zone Aph et Ava		Toutes les zones U, A, N	
2.4	Modification de l'article 6 : implantation des ouvrages techniques, des piscines, suppression schémas explicatifs		Toutes les zones U, A, N	
2.5	Modification de l'article 7 : isolation des constructions, recul par rapport aux limites de zone, construction adossées, erreur matérielles		Toutes les zones U, A, N, AUa	
2.6	Modification de l'article 9 : exception pour les annexes		Ud	
2.7	Modification de l'article 10 : définition de la hauteur ; rappel des définitions, hauteur des constructions adossées sur les limites séparatives		Toutes les zones U, AUa, A, N	
2.8	Modification de l'article 11 : recodification, clarification des règles, toiture terrasse et clôtures		Toutes les zones U, AUa, A, N	
2.9	Modification de l'article 12 : ratio de stationnement véhicule motorisé pour les logements, ratio deux roues		Toutes les zones U, AUa	

2.10	Modification de l'article 14 – mise en cohérence		Ud	
3	Précisions sur les conditions d'urbanisation de la zone AUa des Crauses			OAP
4	Suppression des emplacements réservés n°10 et n°4	Plan de zonage 1/5000 Plan de zonage 1/2500		
5.1	Recalage de la trame de risque inondation	Plan de zonage 1/5000 Plan de zonage 1/2500		
5.2	Correction de l'inscription de la zone Npl	Plan de zonage 1/5000 Plan de zonage 1/2500	Npl	
5.3	Précisions sur la légende des risques naturels	Plan de zonage 1/5000 Plan de zonage 1/2500		

2. PRESENTATION DES ELEMENTS MODIFIES

2.1. Levée d'une partie des Périmètres d'attente de projet d'aménagement (PAPA)

2.1.1. Les PAPA identifiés dans le PLU approuvé

Le PLU approuvé le 13 juillet 2016 identifie 3 secteurs sur lesquels l'urbanisation est bloquée dans l'attente d'une définition des conditions d'urbanisation et de construction (Périmètres d'attente de projet d'aménagement (PAPA)).

1/ PAPA 1 : autour de la route d'Apremont (16,96 ha) ;

2/ PAPA 2 : secteur de Pré-Martin (1,49 ha) ;

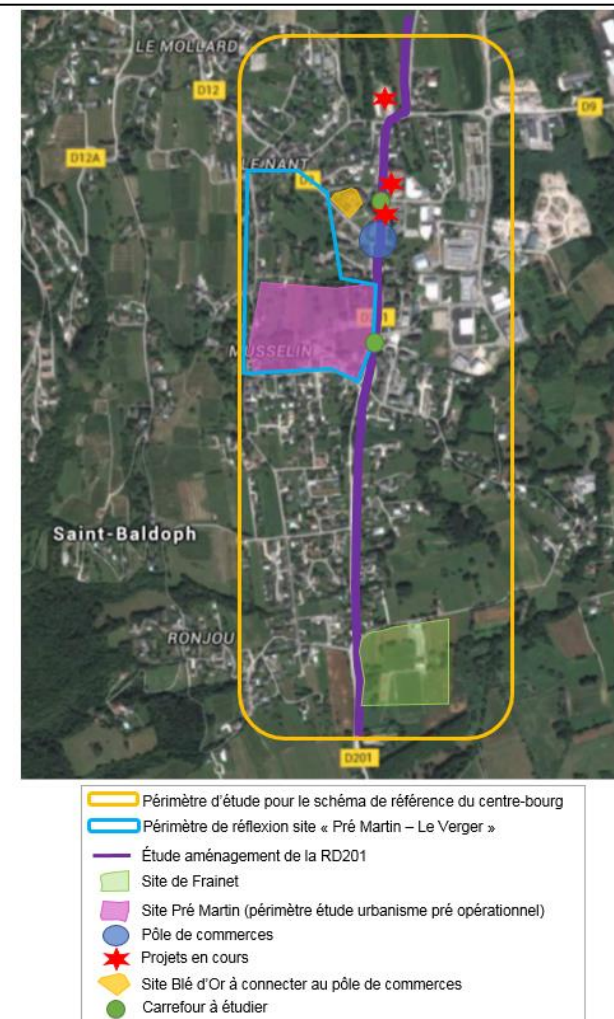
3/ PAPA 3 : secteur du Verger (1,33 ha).

Les trois secteurs de PAPA ainsi que leurs secteurs périphériques ont fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle lancée en 2015 avec l'appui de Métropole Savoie. L'objectif de cette étude était de préciser, selon les différents secteurs, les conditions d'urbanisation, de renouvellement urbain ou de requalification.

Le secteur de la route d'Apremont (PAPA 1) comprend tous les terrains situés en premier rang le long de la route d'Apremont, depuis son extrémité nord aux Crauses jusqu'à la sortie de l'agglomération au Frainet. Elle inclut toute la zone Ub, une partie de la zone Uc le long de la route d'Apremont au sud, et une petite partie de la zone Ue (à Chanay).

Il se justifie par la nécessité de définir précisément les profils de la voie selon les séquences en vue d'améliorer la sécurité, modérer la vitesse, intégrer les modes doux de déplacement et renforcer les capacités de stationnement, ainsi que les alignements, les reculs, l'implantation et le programme des constructions selon les opportunités foncières de renouvellement urbain ou de requalification immobilière.

Carte des sites correspondant aux PAPA



Extrait du cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle, Métropole Savoie, juin 2015

Le secteur de Pré-Martin (PAPA 2) comprend l'intégralité de la zone AUa 2 (1,35 ha), enjeu de centralité nouvelle en léger retrait de la route d'Apremont et à proximité d'équipements publics.

Il se justifie par la volonté de la commune de réaliser, à un emplacement stratégique, une opération résidentielle exemplaire en matière de formes urbaines, d'espace public et d'environnement, avec un programme qui reste à préciser (de l'ordre de 55 logements environ).

Le secteur du Verger (PAPA 3) comprend l'intégralité de la zone AUa 3 (1,57 ha), enjeu d'une opération résidentielle en situation de transition entre la route d'Apremont, un groupe d'immeubles collectifs et un tissu pavillonnaire.

Il se justifie par la recherche du bon équilibre, en termes de formes urbaines, d'espace public et de densité entre ces différents éléments de contexte (programme envisagé : environ 50 logements).

Les secteurs PAPA sont des servitudes établies au titre de l'article L 151-41 5 du code de l'urbanisme (ex L 123-2) et interdisent toute construction de plus de 20 m².

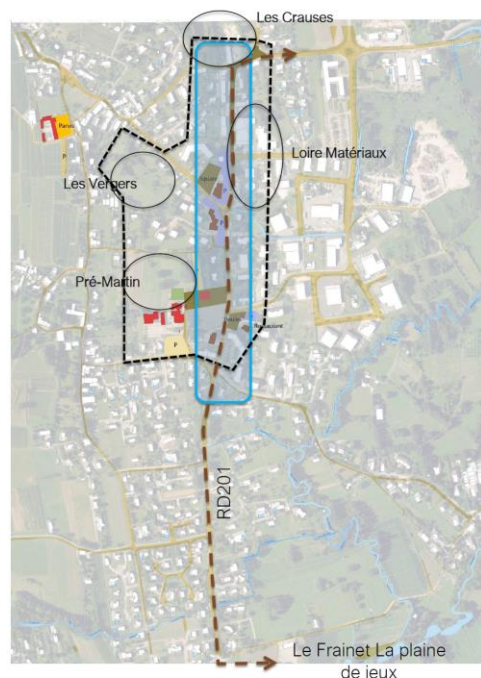
Compte tenu de la finalisation des études urbaines, il est proposé de lever cette servitude sur une partie des PAPA.

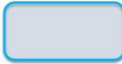



2.1.2. Traduction de l'étude d'urbanisme réalisée sur le secteur nord

2.1.2.1. Le contexte

Le secteur nord offre un fort potentiel de renouvellement et marque l'entrée de Ville. Il est bordé au nord de bâtiments tertiaires et d'une friche, dont les abords sont peu qualifiés.

L'objectif est de permettre un renouvellement annonçant la centralité et s'insérant dans le contexte morphologique de la commune. L'intégration des constructions devra tenir compte de l'aménagement futur de la route d'Apremont afin d'intégrer les modes doux et d'apaiser la voie. La qualité végétale du bâti et de la volumétrie des constructions devra participer à l'entrée du centre de St Baldoph.



-  1/ problématique traversée de bourg
= Enjeux de maintien de la dynamique commerciales / déplacements/ cadre de vie / Modes doux
-  2/ problématique liées à l'échelle du centre bourg de SAINT BALDOPH demain /
= Enjeux de renforcement du centre bourg/ Cadre de vie/ maîtrise du développement
-  3/ problématique de connexion mode doux/
Liaison cycle / cadre de vie/ paysage
-  4/ Anticiper et maîtriser les secteurs de renouvellement ou/et de développement

2.1.2.2. Principaux enjeux

L'étude d'urbanisme opérationnel a permis de dégager différents enjeux sur ce secteur :

Enjeux de centralité

Redonner une cohérence territoriale au sein du bourg élargi (connexion piétonne et paysagère)
Conforter la centralité du bourg

Enjeu de cadre de vie

Renforcer la place du piéton et des modes doux dans la centralité
Développer une trame paysagère fédératrice et vecteur de cadre de vie

Enjeux déplacement

Apaiser l'axe Nord/Sud (RD 201) tout en respectant sa vocation de transit
Relier l'axe Nord/Sud au réseau Ouest/Est
Optimiser l'offre de stationnement
Créer un réseau de liaisons douces, parallèles/perpendiculaires à la RD 201
Développer le réseau cyclable le long de la RD 201 (du secteur des Crauses au pôle Loisir)

Enjeux Habitat, activités commerciales et marchés

Répondre à la demande des jeunes et des jeunes couples/jeunes familles
Initier une nouvelle offre immobilière en neuf, adaptée et maîtrisée en prix
Des projets qui doivent participer à une nouvelle dynamique de centre bourg, à le structurer, le conforter et le renouveler tout en le préservant des principales nuisances
Chainer et programmer l'ensemble des potentialités afin de donner un « rôle » à chaque projet/programme, mieux les inscrire dans une vision globale

Enjeux développement durable

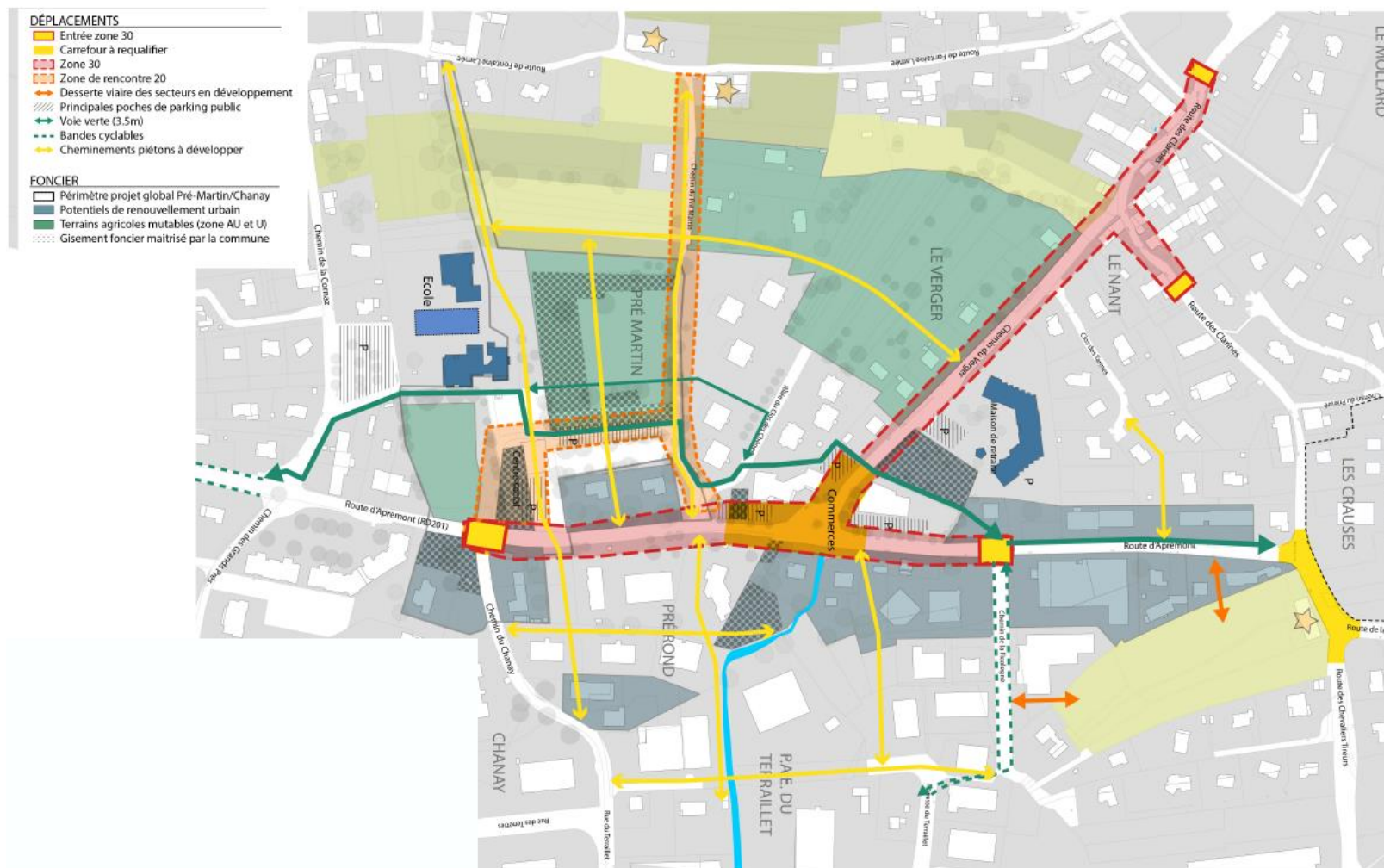
Limiter la consommation du foncier et l'imperméabilisation des sols
Gérer la ressource en eau
Favoriser la biodiversité
Maîtriser la consommation énergétique
Encourager une mobilité plus douce
Gérer les déchets
Limiter les impacts des nuisances sonores.

La réalisation du diagnostic urbain a permis l'élaboration du plan guide présenté dans le paragraphe suivant.



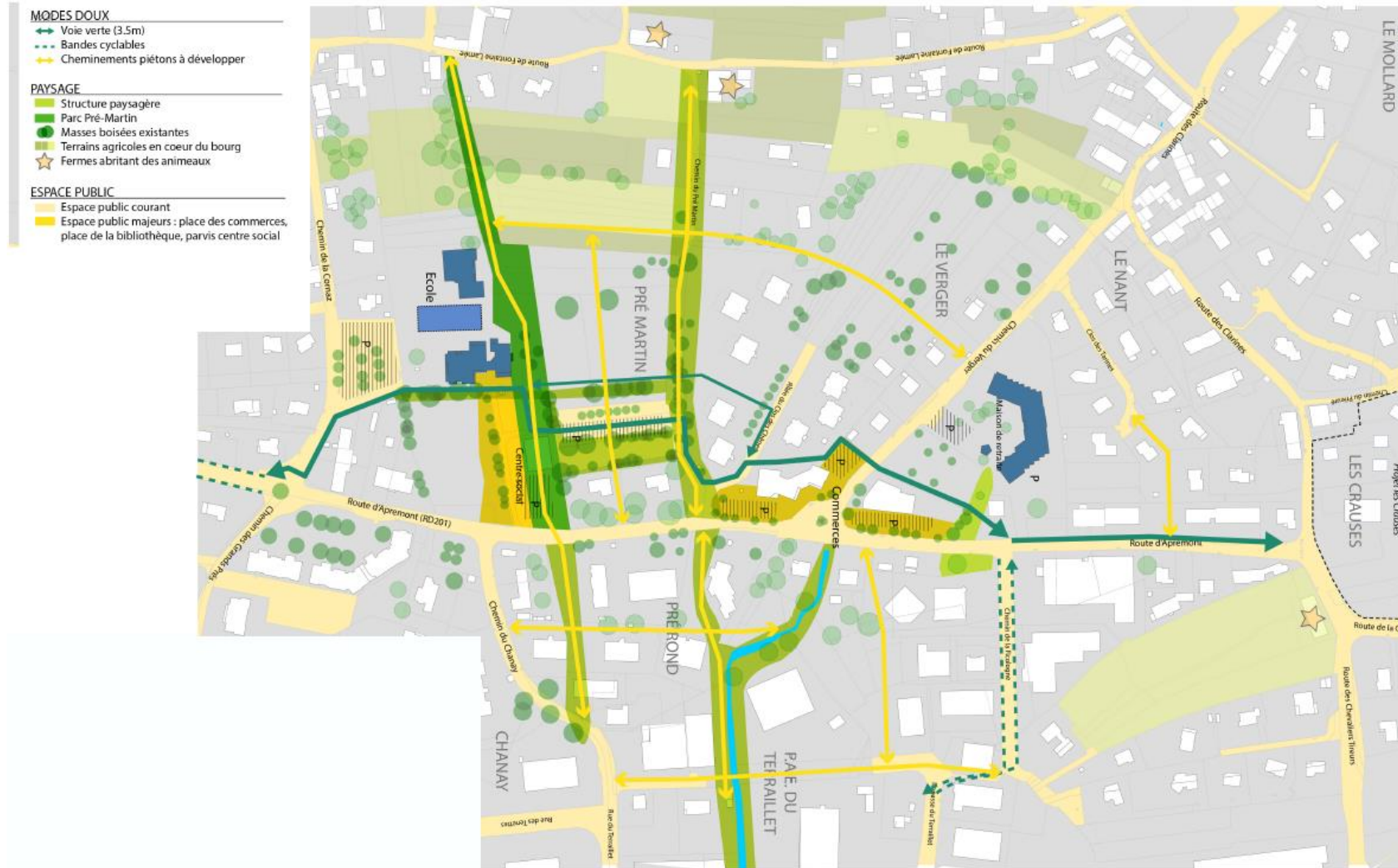
2.1.2.3. Le plan Guide

Plan guide / déplacement



JANV 2018 | Schéma directeur | Commune de Saint-Baldoph | Etude pré-opérationnelle : centre bourg / RD 201 / Pré-martin | Urban Studio + G. PIN + IDE AMENAGEMENT + FONCEO

Plan guide / paysage

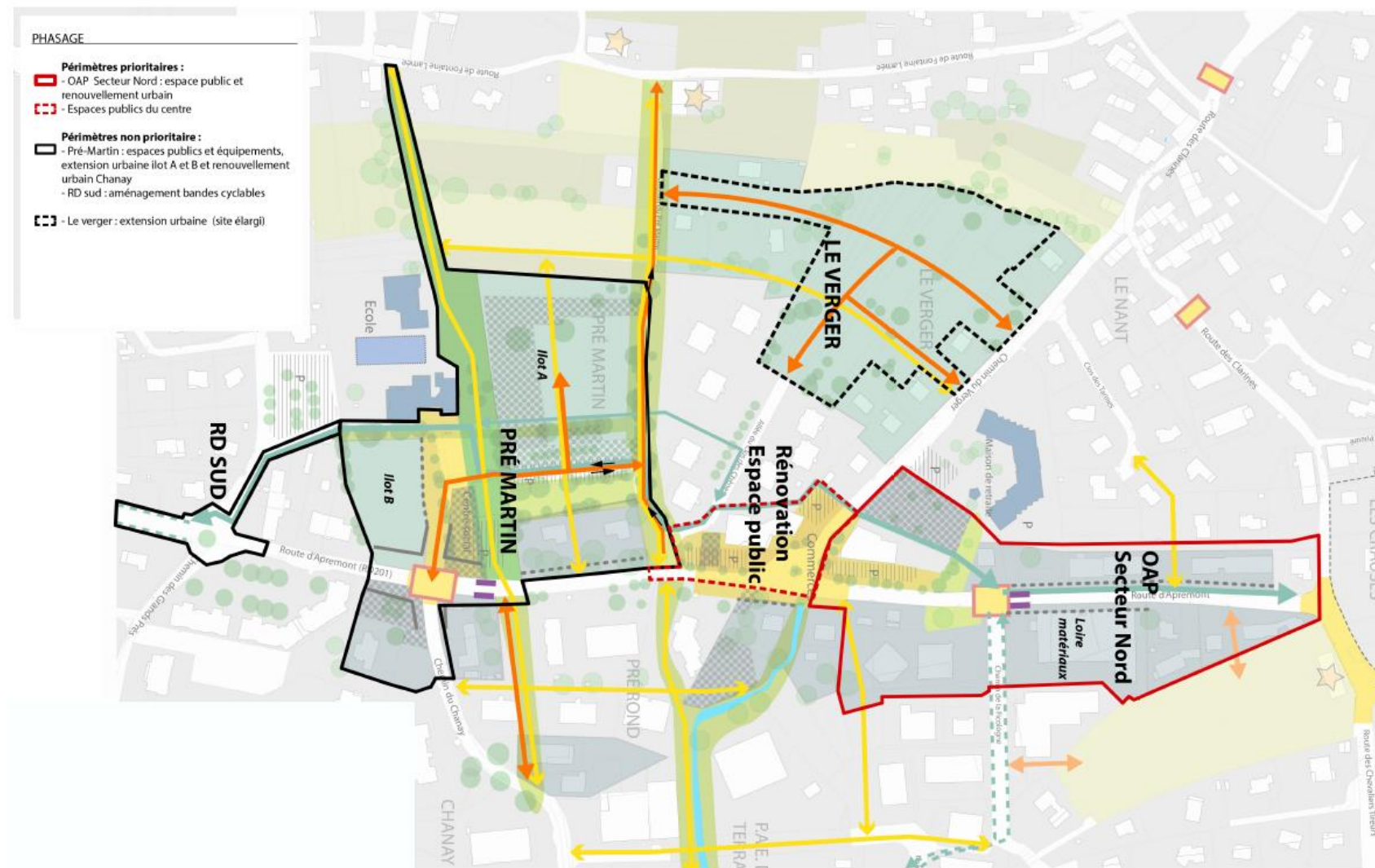


JANV 2018 | Schéma directeur | Commune de Saint-Baldoph | Etude pré-opérationnelle : centre bourg / RD 201 / Pré-martin | Urban Studio + G. PIN + IDE AMENAGEMENT + FONCEO

GRAND CHAMBERY

Modification n°1 du PLU de Saint-Baldoph –page 13/65

Plan guide / Phasage



JANV 2018 | Schéma directeur | Commune de Saint-Baldoph | Etude pré-opérationnelle : centre bourg / RD 201 / Pré-martin | Urban Studio + G. PIN + IDE AMENAGEMENT + FONCEO

2.1.2.4. Traduction du plan guide dans les pièces du PLU

L'intégration des principes du plan guide pour le développement de l'urbanisation sur la route d'Apremont et sur la partie nord se traduit par les évolutions suivantes :

- Levée du PAPA 1, ajout d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour encadrer la mutation des parcelles sur la partie nord ; création d'emplacements réservés (ER) pour permettre la réalisation des aménagements mode doux sur l'ensemble de la route départementale.
- Evolution du périmètre du PAPA 2 sur le VERGER afin de permettre le raccordement du maillage viaire sur le chemin de Pré Martin dans la future opération d'ensemble.
- Evolution du périmètre du PAPA 3 (Pré Martin) afin de garder la maîtrise des évolutions sur l'accroche de la route d'Apremont comme prévu dans le Plan guide
- Ajouts d'emplacements réservés (ER) sur les secteurs prévus dans le plan guide en emprise publique hors PAPA.

2.1.3. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation

Afin d'accompagner la levée du PAPA 1 et d'organiser l'urbanisation, une orientation d'aménagement et de programmation est créée sur le secteur Nord.

Secteur NORD / Orientation d'aménagement et de programmation

Constat :

Le secteur nord est un site d'entrée du centre de St Baldoph. Il offre un fort potentiel de renouvellement et marque l'entrée de ville. Il est bordé au nord de bâtiment tertiaire dont les abords sont peu qualifiés. L'entrée nord est peu qualifiée et présente aujourd'hui une friche sur le tènement dit Loire Matériaux.

Objectifs :

Permettre un renouvellement annonçant la centralité et s'insérer dans le contexte morphologique de la commune. L'intégration des constructions devra tenir compte de l'aménagement futur de la route d'Apremont afin d'intégrer les modes doux et d'apaiser la voie. La qualité végétale, du bâti et de la volumétrie des constructions devra participer à l'entrée du centre de St Baldoph.

Principes d'aménagements :

Fonctions et morphologie :

- Assurer une qualité d'intégration dans le site
- Assurer une mixité fonctionnelle du secteur
- Proposer une diversité des typologies d'habitats en développant un tissu majoritairement collectif et intermédiaire.
- Permettre l'implantation de commerces en rez-de Chaussée
- Favoriser l'implantation en peigne sur la route d'Apremont permettant des césures de part et d'autre de la voie.
- Permettre la modulation des hauteurs dans les opérations afin de garantir l'intégration des hauteurs dans leur environnement urbain et paysager et notamment pour tenir compte des variations topographiques du site.

Intégration paysagère :

- Préserver les boisements de qualité notamment au nord de la résidence du Verger le long de la route d'Apremont.
- Proposer des cœurs végétalisés et des percées visuelles depuis la route d'Apremont sur les îlots (les bâtiments devront comporter des césures significatives toute profondeurs)
- Proposer des aménagements paysagers aux abords de la route d'Apremont (pied d'immeuble végétalisé) tout en préservant un large trottoir devant les commerces.
- Préserver les vues sur le grand paysage (vue sur le Granier) depuis les étages de la résidence du Verger.

Déplacement, stationnement et accès :

- Requalifier la route d'Apremont afin de retrouver une qualité paysagère, un confort pour les piétons, une mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, et des aménagements modes doux.
- Retrouver une centralité marquée sur le carrefour Chemin du Verger / Apremont par l'aménagement d'un espace public fédérateur.

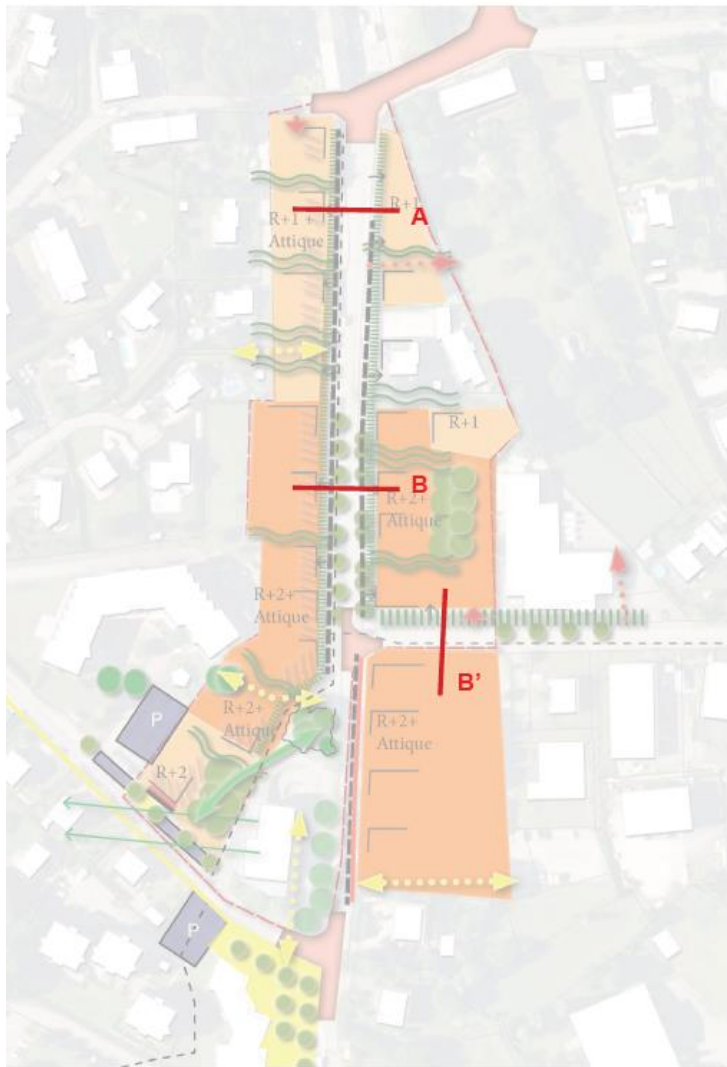
Secteur NORD / Orientation d'aménagement



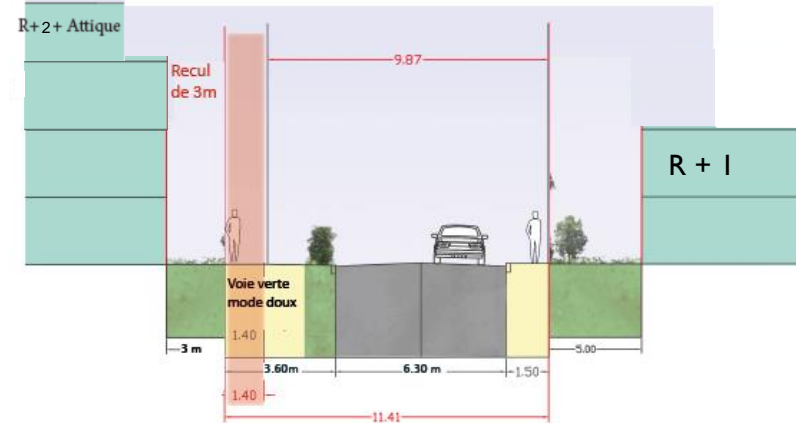
- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
 - Discontinuité du bâti à respecter
 - Continuité du bâti à respecter
 - Implantation des constructions en retrait : 3 m sur la rive Ouest, 5 m sur la rive EST
 - Orientation du bâti à privilégier
 - Habitat collectif et intermédiaire: Hauteur maxi R+2 + attique
 - Habitat collectif et intermédiaire R+1 + attique
 - Rdc commercial
 - Perspectives visuelles à aménager, porosité paysagère
 - Cheminement mode doux à créer
 - Coulée verte à préserver
 - Liaison voie verte à créer
 - Débouché de voie à anticiper
 - Accès VL à la parcelle imposé
 - Cœur végétal à créer
 - Arbres à conserver
 - Vues sur les lointains à préserver
 - Arbres d'alignements sur voirie
 - Traitement sécurisé des carrefours
 - Parking public
 - Espace public fédérateur
 - Liaison Mode doux (Voie verte)
- Habitat collectif et intermédiaire au Nord-Ouest de la route d'Apremont : Hauteur maxi R+2+attique sans dépasser la hauteur de la maison « Caporale » située à l'angle de la route d'Apremont et de la route des Clarines

JANV 2018 | Schéma directeur | Commune de Saint-Baldoph | Etude pré-opérationnelle : centre bourg / RD 201 / Pré-martin | Urban Studio + G. PIN + IDE AMENAGEMENT + FONCEO

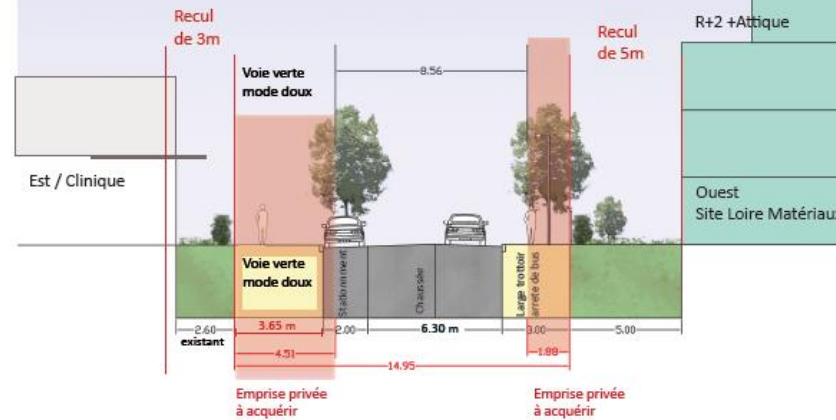
Secteur NORD / Orientation d'aménagement



Coupe AA Route d'Apremont

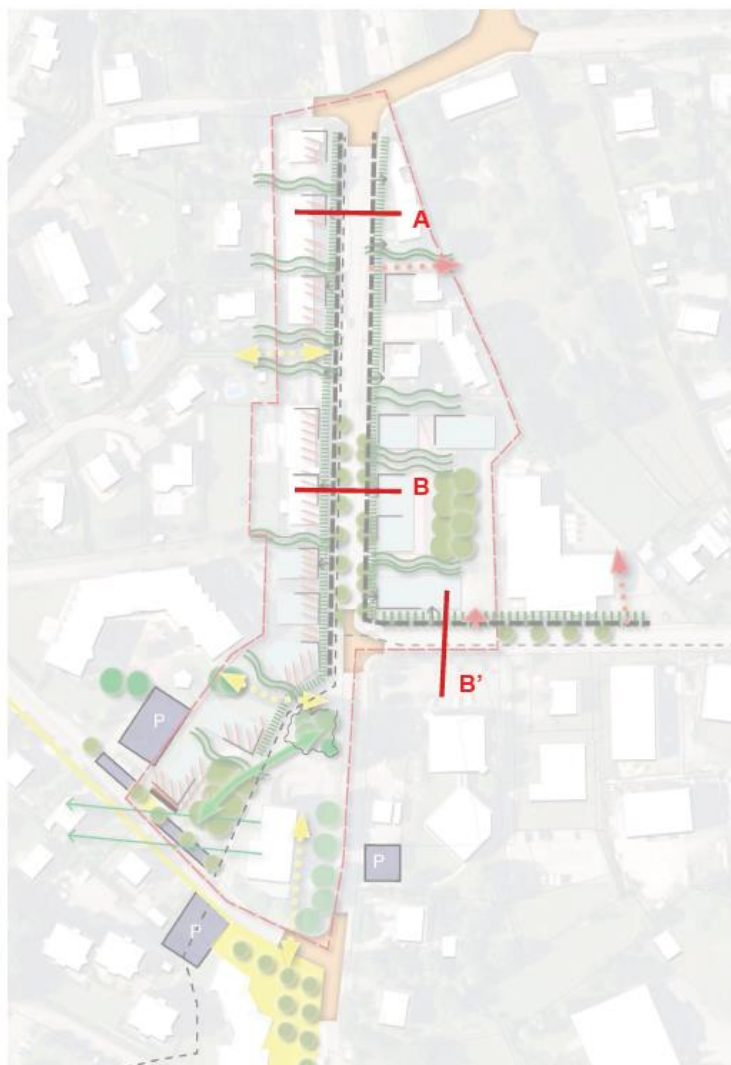


Coupe BB Route d'Apremont

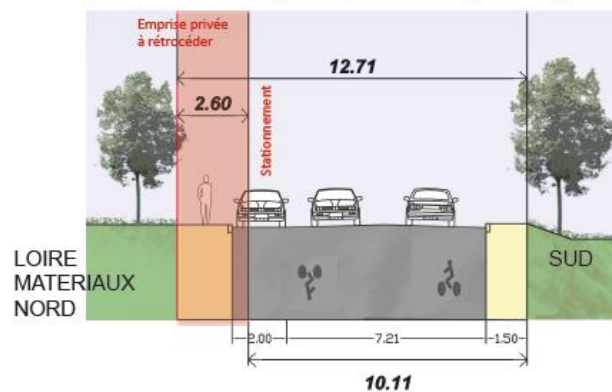


JANV 2018 | Schéma directeur | Commune de Saint-Baldoph | Etude pré-opérationnelle : centre bourg / RD 201 / Pré-martin | Urban Studio + G. PIN + IDE AMENAGEMENT + FONCEO

Secteur NORD / Orientation d'aménagement



Coupe BB' : rue Ficologne Projet - Aménagement cyclable

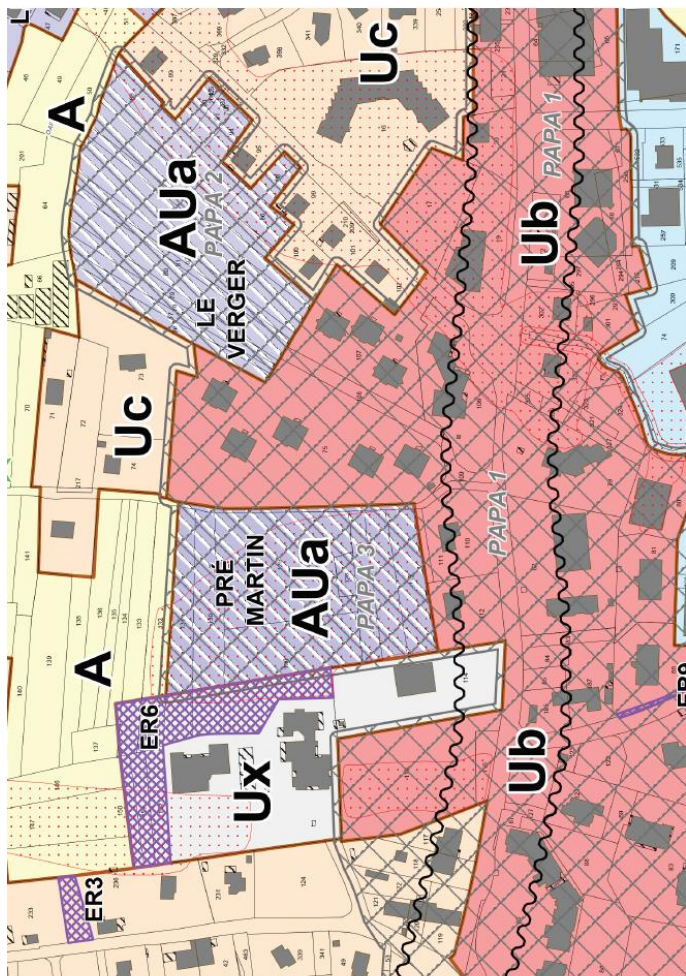


JANV 2018 | Schéma directeur | Commune de Saint-Baldoph | Etude pré-opérationnelle : centre bourg / RD 201 / Pré-martin | Urban Studio + G. PIN + IDE AMENAGEMENT + FONCEO

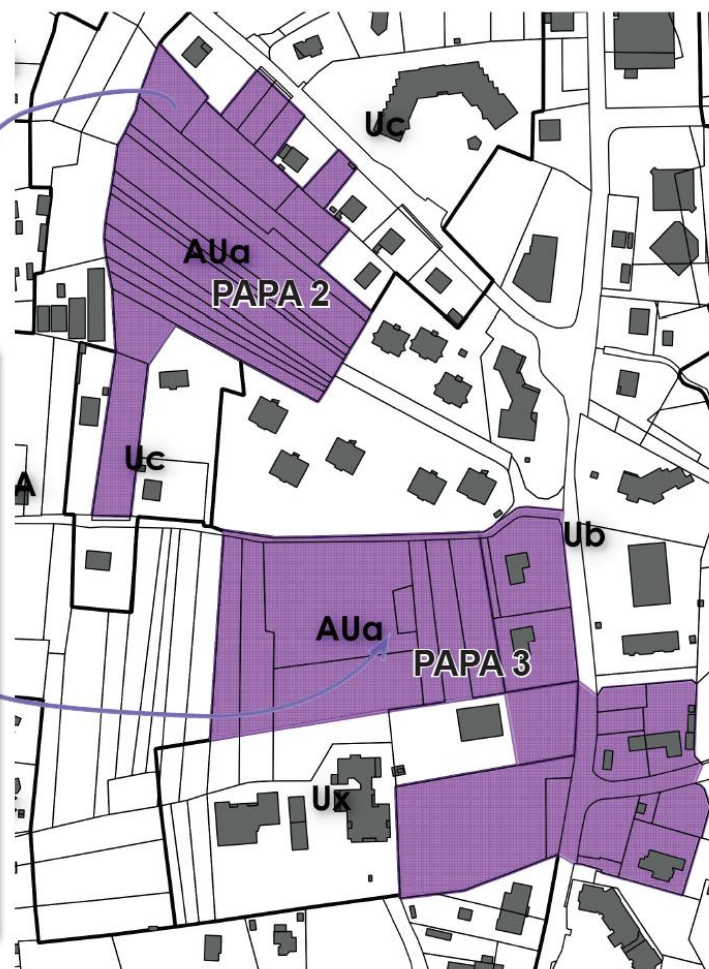
2.1.4. Modification des documents graphiques

2.1.4.1. Modification du périmètre des PAPA

> PLU en vigueur



> modification



> zone UC / Verger
à intégrer dans le projet
du secteur à urbaniser du
VERGER

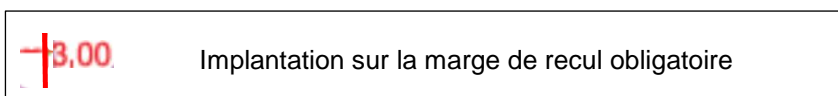
> Pré Martin
Intégrer le carrefour Cha-
nay et les équipements
dans le secteur de projet.
la salle des fêtes n'est
pas intégrée au PAPA
pour permettre son exten-
sion.

> suppression du PAPA 1

2.1.4.2. Création de marges de recul



En complément des modifications des périmètres des PAPA, une obligation d'implantation en retrait est inscrite sur les documents graphiques (trait rouge avec indication de distance sur le plan à gauche). Les constructions doivent s'implanter sur la marge de recul imposée (voir point 2.1.5.2).



2.1.4.3. Création d'emplacements réservés (ER)

Afin de permettre l'aménagement de voiries et d'espaces publics et la réalisation de liaisons douces, et en cohérence avec le plan guide du secteur Nord, 11 nouveaux emplacements réservés sont créés au bénéfice de la commune. En parallèle, le périmètre de l'emplacement réservé 6 est modifié afin de tenir compte des acquisitions réalisées par la commune. Les autres ER existants ne sont pas modifiés.

Liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général

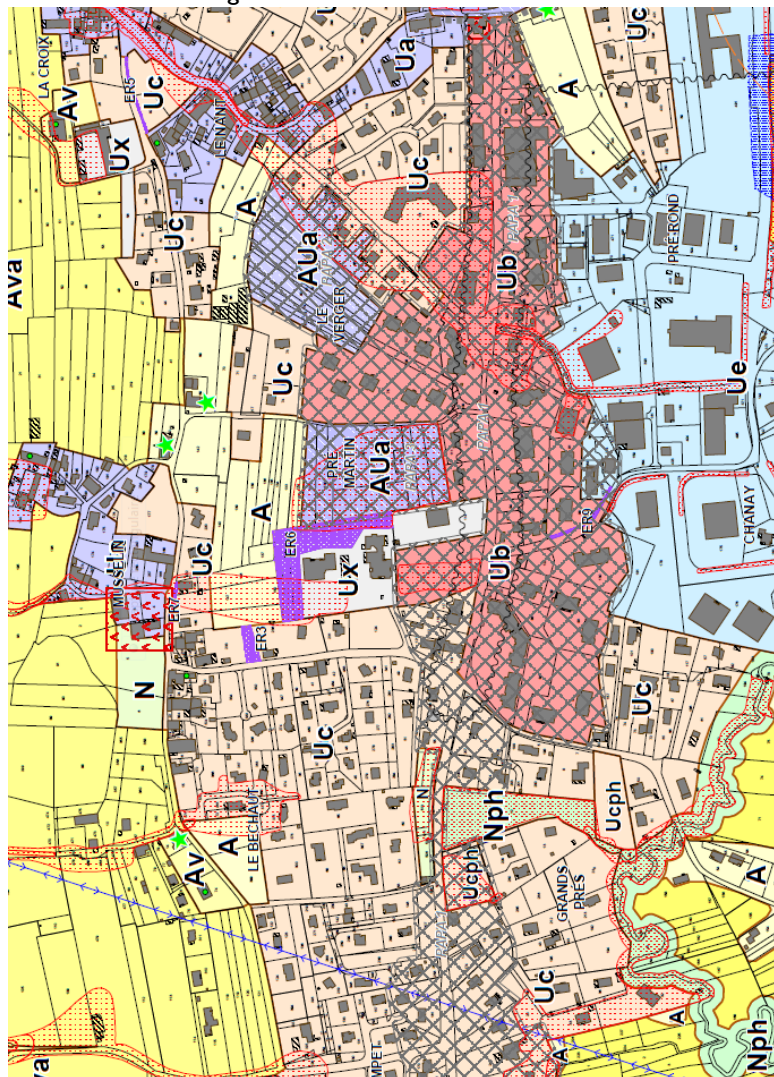
ER n°	localisation	destination	bénéficiaire
ER 1	Le Mollard	aménagement de voirie	commune
ER 2	Charpines	création d'une voie entre la RD 201 et le chemin de la Saint-Martin	Conseil départemental de Savoie
ER 3	Sur le Mollard	aménagement de voirie	commune
ER 4	Les Crauses	station de relevage EP	Chambéry Métropole
ER 5	Le Nant	aménagement de voirie	commune
ER 6	Pré Martin	équipement scolaire	commune
ER 7	Musselin	aménagement de voirie	commune
ER 8	Champet	aménagement de voirie	commune
ER 9	Chanay	aménagement de voirie	commune
ER 10	Porretaz	aménagement de voirie	commune
ER 11	Les Routes	aménagement de voirie	commune
ER 12	Secteur Nord	Liaison douce	commune
ER 13	Secteur Nord	Aménagement de voirie	commune
ER 14	Secteur Nord	Aménagement de voirie (RD 201 - route d'Apremont)	commune
ER 15	Secteur Nord	Liaison douce	commune
ER 16	Secteur Nord	Liaison douce	commune
ER 17	Secteur Nord	Aménagement de voirie	commune
ER 18	Secteur Nord	Aménagement d'espaces publics et stationnement	commune
ER 19	Secteur Nord	Aménagement de voirie	commune
ER 20	Secteur Nord	Espace public et liaison douce	commune
ER 21	Secteur Nord	Aménagement de voirie	commune
ER 22	Secteur Nord	Liaison douce	commune

Par ailleurs, L'article L 151-41 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels est institué une servitude consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

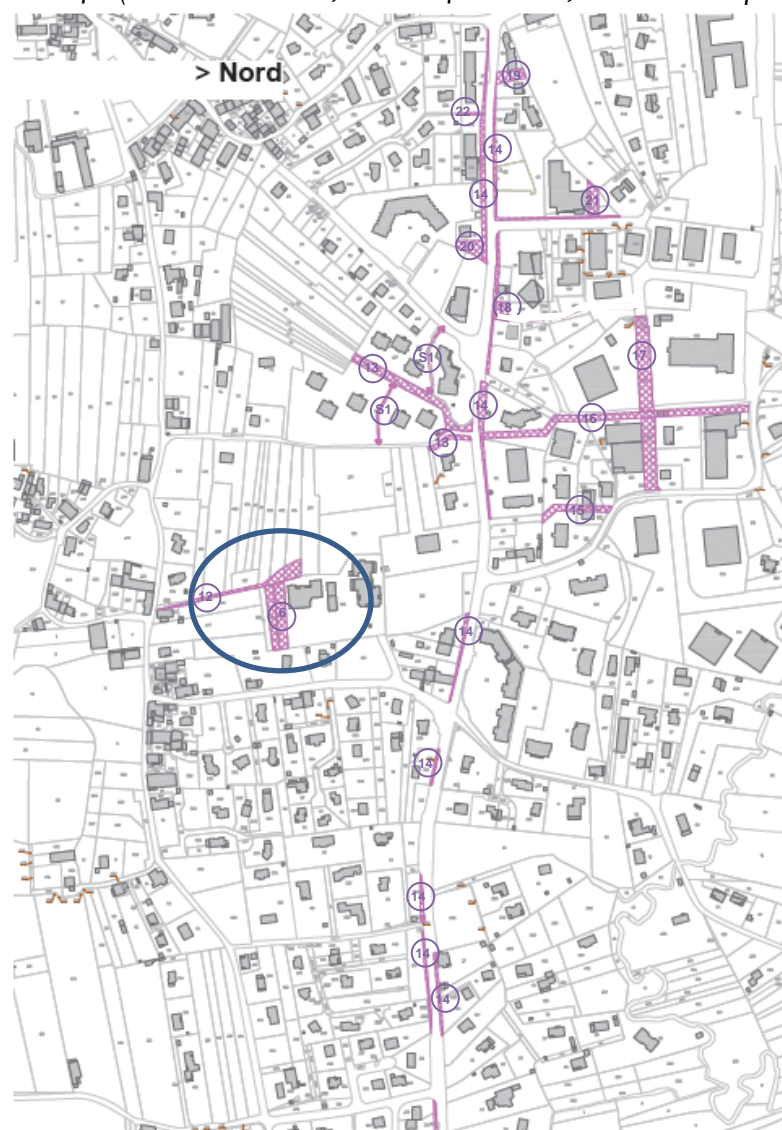
Une servitude est donc créée afin d'indiquer la localisation prévue de liaisons douces.

S n°	localisation	destination	bénéficiaire
S I	Secteur Nord	Liaison douce	commune

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié (ER créés en violet, ER modifié entouré, servitudes de pré-localisation flèche violettes)



> les ER à ajouter

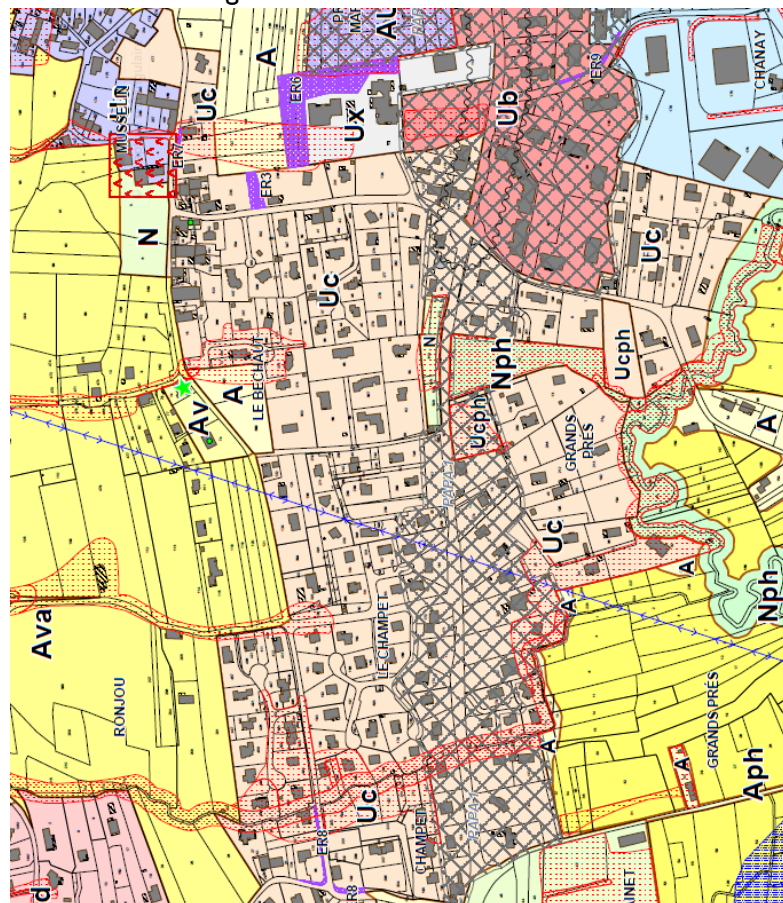
Objet :
aménagement d'es-
pace public

Bénéficiaire :
commune

pas d'ER dans les
secteurs maintenus
en PAPA
(à définir au mo-
ment de la levée des
PAPA)

**> les servitudes
de pré-localisation
pour équipements
à ajouter**

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié (ER créés en violet, ER modifié entouré, servitudes de pré-localisation flèche violettes)

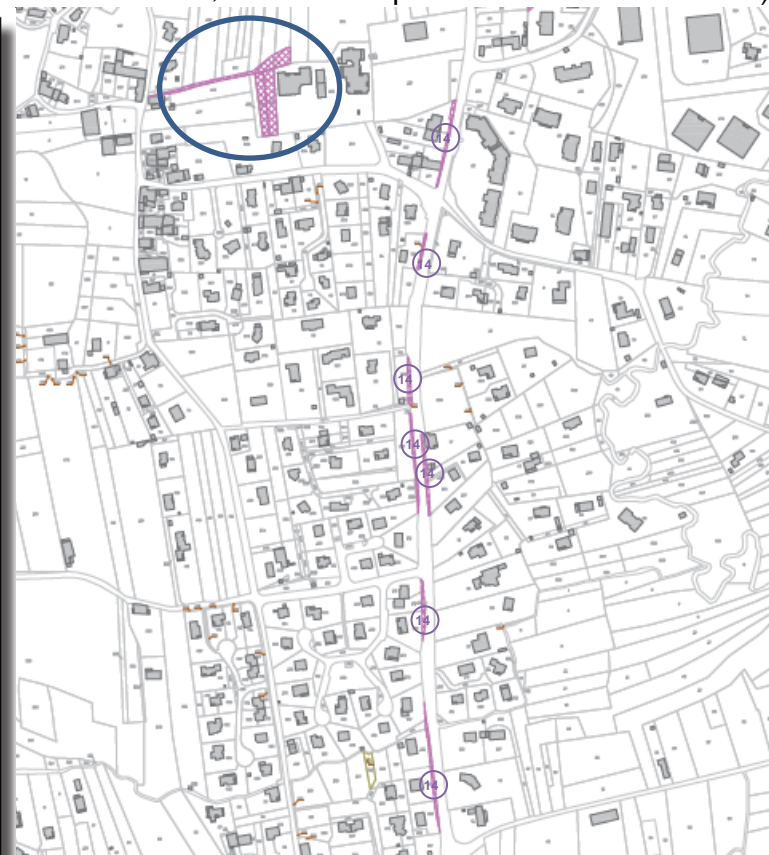
> les ER à ajouter

Objet :
aménagement d'es-
pace public

Bénéficiaire :
commune

pas d'ER dans les
secteurs maintenus
en PAPA
(à définir au mo-
ment de la levée des
PAPA)

**> les servitudes
de pré-localisation
pour équipements**
← à ajouter



2.1.5. Modification du règlement de la zone Ub – création d'un sous-secteur Uba

2.1.5.1. Modification de l'article liminaire

Afin de tenir compte de l'évolution du périmètre des PAPA, l'article liminaire de la zone Ub est modifié comme suit :

Périmètres de PAPA

En vertu de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, des périmètres d'attente de projet d'aménagement (PAPA) sont établis dans la zone Ub, Uc, Ue et AUa. Ils interdisent, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. La zone Ub est ~~intégralement~~ partiellement incluse dans un périmètre de PAPA.

2.1.5.2. Modification de l'article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu de l'inscription sur le plan de zonage de marges de recul, l'article Ub 6 est modifié comme suit :

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

~~Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.~~

Lorsqu'une indication de recul est portée sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter sur la marge de recul imposée. [...]

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

2.1.5.3. Modification de l'article Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de tenir compte des hauteurs définies dans le plan guide et de permettre une densité et l'édification d'un front bâti cohérent avec la largeur de la voirie et la constitution d'une centralité, il est proposé de permettre l'implantation des constructions sur la limite de propriété :

Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

1 - sur les limites séparatives, si les constructions nouvelles sont adossées à des constructions existantes sur le terrain limitrophe ou projetées dans le cadre d'un ensemble de constructions groupées, **ou permettent la constitution d'un front bâti (construction sur les limites séparatives aboutissant aux voies)** ou si leur hauteur ne dépasse pas 4 m **en tout point du bâtiment**;

2 - en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2.1.5.4. Modification de l'article Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

Afin de tenir compte des hauteurs définies dans le plan guide et de permettre une densité et l'édification d'un front bâti cohérent avec la largeur de la voirie et la constitution d'une centralité, il est proposé de permettre l'implantation en limite de propriété de constructions d'une hauteur supérieure à 4 m si les constructions nouvelles permette la constitution d'un front bâti.

Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m en premier rang et 15 m en deuxième rang ou hors tout.

Dispositions particulières

a/ Constructions sur limites séparatives

La hauteur maximale des constructions **implantées** sur **les** limites séparatives est de 4 m **en tout point du bâtiment**, sauf adossement des constructions nouvelles sur des constructions existantes et implantée sur la limite séparative du tènement limitrophe **ou si les constructions nouvelles permettent la constitution d'un front bâti (construction sur les limites séparatives aboutissant aux voies)** ou **sont** projetées dans le cadre d'un ensemble de constructions groupées. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle indiquée dans les dispositions générales.

2.2. Modifications Réglementaires

2.2.1. Dispositions générales - modification du glossaire

Afin de faciliter la lecture du règlement et d'éviter toute ambiguïté, il est proposé de regrouper les définitions de l'emprise au sol et du coefficient d'emprise au sol inscrites dans le glossaire. La définition de l'hébergement hôtelier apparaissant en doublon est supprimée. Enfin, la définition de la hauteur est simplifiée (suppression de l'indication « au droit des murs extérieurs à la construction »).

Article 4 - Glossaire

[...]

Coefficient d'emprise au sol (CES) et emprise au sol d'une construction

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction. Elle comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes) édifiés au niveau du sol ainsi que les projections des parties de bâtiments hors œuvre brutes surplombant le sol.
~~dans les limites définies ci-après.~~

Sont exclus de l'emprise au sol les débords de toit, les pergolas et les balcons dans la limite de 3m de profondeur, les piscines non couvertes, les locaux de stockage des déchets ménagers, ainsi que les ouvrages en sous-sol et les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.

[...]

Emprise au sol d'une construction

~~L'emprise au sol d'une construction comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes) édifiés au niveau du sol ainsi que les projections des parties de bâtiments hors œuvre brutes surplombant le sol.~~

~~Sont exclus de l'emprise au sol les débords de toit, les balcons et terrasses dans la limite de 3 m de profondeur, les piscines non couvertes, les locaux de stockage des déchets ménagers, ainsi que les ouvrages en sous-sol et les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux.~~

[...]

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux (dénommé également « terrain naturel »), jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, équipements techniques de superstructure exclus.

Le règlement distingue 2 hauteurs maximales :

- hauteur de 1er rang (H1) : hauteur mesurée sur la périphérie d'une construction. Dans le cas d'une toiture en pente, il s'agit de la hauteur « à l'égout » qui est mesurée en bas de pente ~~au droit des murs extérieurs de la construction~~ ; les pignons des toitures en pente ne sont pas pris en compte dans la hauteur de 1er rang. Dans le cas de toits terrasses, il s'agit de la hauteur mesurée à l'acrotère ou à la corniche supérieure de la façade. Dans le cas de terrasses accessibles, de balcons ou de loggias, il s'agit de la hauteur des parties pleines des garde-corps.

- hauteur hors tout (H2) : hauteur totale de la construction (= hauteur au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente).

[...]

Hébergement hôtelier

~~Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme. [...]~~

2.2.2. Modification des articles liminaires

2.2.2.1. Dans toutes les zones - recodification du code de l'urbanisme

L'ordonnance n°2035-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ont recodifié le code de l'urbanisme. Les anciennes références au code figurant dans le règlement du PLU doivent donc être remplacées par les nouvelles.

Proposition de modification des articles liminaires de toutes les zones concernées (les parties modifiées par le point 2.1 apparaissent également)

Périmètres de PAPA

En vertu de l'article L. ~~423-2-a~~151-41 du Code de l'urbanisme, des périmètres d'attente de projet d'aménagement (PAPA) sont établis dans la zone Ub. Ils interdisent, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. La zone Ub est ~~partiellement~~ intégralement incluse dans un périmètre de PAPA.

Servitude de réalisation de logements aidés par l'État

En vertu de l'article L. 151-41 ~~L. 423-2-b~~ du Code de l'urbanisme, l'intégralité des secteurs situés en zone Ub sont concernés par l'obligation, au-delà d'un certain nombre de logements et d'une certaine surface de logements, de réaliser une certaine proportion de logements aidés par l'État.
[...]

Pour toute opération située en périmètre de PAPA au titre de l'article L 151-41 ~~423-2-a~~ du Code de l'urbanisme, aucune construction de plus de 20 m² n'est autorisée avant la levée au préalable de cette servitude.

2.2.2.2. zone Uc – ligne THT

L'article liminaire de la zone Uc est complété afin de mentionner la présence d'une ligne à Très Haute Tension affectant la zone.

[...]

Présence d'une ligne THT

Se reporter aux Annexes (pièce 5 du dossier de PLU).[...]

2.2.2.3. zone Ub, Uc, Ue, AUa – indication périmètre PAPA

Les périmètres de PAPA ne concernant pas uniquement la zone Ub, la mention des zones Uc, Ue et AUa est ajoutée dans le paragraphe dédié à cette servitude. Par ailleurs, l'article liminaire de la zone Ue est complété afin de mentionner la présence de périmètres PAPA touchant la zone.

Périmètres de PAPA

En vertu de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, des périmètres d'attente de projet d'aménagement (PAPA) sont établis dans la zone Ub, Uc et AUa. Ils interdisent, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

2.2.2.4. zone A – indication zones humides

L'article liminaire de la zone A est modifié afin de corriger une erreur de rédaction : l'indication sous-zone Ucph est remplacé par sous-zones Aph.

Zones humides

Certains secteurs de la zone A se trouvent en zones humides (sous-zones ~~Ucph~~ Aph). Toute occupation du sol incompatible avec le caractère de zone humide est interdite, sauf, dans certains cas, compensations négociées auprès de l'organisme gestionnaire (selon le principe ERC – « éviter-réduire-compenser »).

2.2.3. Modification des articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous condition

Les articles 1 et 2 définissent les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous condition dans chaque zone.

2.2.3.1. Article 1 de la zone Uc – indication zone humide

Certains secteurs de la zone Uc se trouvent en zone humide (sous-zones Ucph). Toute occupation du sol incompatible avec le caractère de zone humide est interdite, sauf, dans certains cas, compensations négociées auprès de l'organisme gestionnaire (selon le principe ERC – « éviter-réduire-compenser »). Afin d'assurer la préservation des zones humides, il est proposé de compléter l'article 1 de la zone Uc.

Dispositions particulières concernant les zones humides

Dans les secteurs Ucph, toute occupation du sol incompatible avec le caractère de zone humide est interdite, sauf, dans certains cas, compensations négociées auprès de l'organisme gestionnaire (selon le principe ERC – « éviter-réduire-compenser »).

2.2.3.2. Article 2 des zones Ua, Ub et Uc – condition d'implantation des annexes

Le règlement actuel autorise les annexes à la condition qu'elles soient situées sur la même parcelle que le bâtiment principal. Ces mesures sont destinées à prendre en considération le caractère rural d'une grande partie du territoire communal. Néanmoins, afin de tenir compte des particularités des découpages fonciers, il est proposé de ne pas retenir le critère de la parcelle et d'autoriser les annexes situées à moins de 15 mètres du bâtiment principal. Enfin, dans un souci de clarté, l'article concernant les extensions des bâtiments à usage artisanal est modifié.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ua/Ub/Uc et celles soumises aux conditions suivantes :

[...]

1. les extensions des bâtiments à usage artisanal dans la limite de 50 m² de Surface de plancher, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ~~et dans la limite de 50 m² de Surface de plancher~~ ;

[...]

2. les annexes (sauf piscines) situées ~~sur la même parcelle que le~~ à moins de 15 mètres du bâtiment principal dans la limite de 40 m² de Surface de plancher cumulée après travaux ;

3. les piscines situées à moins de 15 mètres du ~~sur la même parcelle que le~~ bâtiment principal (local technique et bassin) dans la limite de 40 m² de surface cumulée ; [...]

2.2.3.3. zone Ud – mise en cohérence, interdiction des bureaux et de l'artisanat

Les zones Ud correspondent à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements limite la réalisation de nouvelles constructions (coefficient d'emprise au sol fixé à 0,1). Seules les habitations et les constructions et installations d'intérêt collectif sont autorisées.

- **Modification de rédaction de l'article 1**

Dans un souci de cohérence et afin d'encadrer les constructions autorisées dans la zone (notamment les annexes de l'habitation).

Dispositions générales

Sont interdites :

1. les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
2. les occupations et utilisations du sol destinées au commerce, à l'industrie, à l'exploitation forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
3. les occupations et utilisations du sol destinées aux nouvelles exploitations agricoles.
4. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
5. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de véhicules épaves
6. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
7. **Les occupations et utilisation du sol destinées à l'artisanat et aux bureaux [...]**

- **Modification de rédaction de l'article 2**

Dans un souci de cohérence et afin d'encadrer les constructions autorisées dans la zone, il est proposé de compléter l'article Ud2 en reprenant les règles imposées dans la zone Uc.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Uad1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1. les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
2. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ;
3. les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ud12.
4. les annexes (sauf piscines) situées à moins de 15 mètres du bâtiment principal dans la limite de 40 m² de Surface de plancher cumulée;
5. les piscines situées à moins de 15 mètres du bâtiment principal (local technique et bassin) dans la limite de 40 m² de surface cumulée ;

2.2.3.4. zone Ue – interdiction du commerce et des logements hors cas spécifiques

Afin d'éviter la construction de logements dans les zones d'activité, le PLU limite à 40 m² la surface de plancher des locaux destinés au gardiennage des bâtiments d'activités. Néanmoins, dans un souci de clarification, il est précisé dans l'article 1 que les constructions à usage d'habitation sont interdites, sauf lorsqu'elles sont strictement destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone (article 2).

Par ailleurs, afin de privilégier l'implantation de constructions à usage industriel, artisanal et de bureaux dans les zones d'activités économiques, il est proposé d'interdire tout commerce, à l'exception des extensions des commerces existants et liés à une activité de production.

Enfin, certains secteurs de la zone Ue se trouvent en zones humides (sous-zones Ueph). Toute occupation du sol incompatible avec le caractère de zone humide est interdite, sauf, dans certains cas, compensations négociées auprès de l'organisme gestionnaire (selon le principe ERC – « éviter-réduire-compenser »). Afin d'assurer la préservation des zones humides, il est proposé de compléter l'article 1 de la zone Ue.

La référence à la zone A dans les dispositions particulières de l'article 2 est supprimée.

• **Modification de rédaction de l'article 1**

Sont interdites :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
2. les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité agricole ou forestière, l'hébergement hôtelier ;
3. les commerces ~~dont la surface de vente est supérieure à 200 m² et n'est pas liée à une activité de production~~, sauf conditions définies à l'article Ue 2;
4. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
5. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de véhicules épaves et les rebus;
6. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
7. les constructions à usage d'habitation, sauf conditions définies à l'article Ue 2 ; [...]

Dispositions particulières concernant les zones humides

Dans les secteurs Ueph, toute occupation du sol incompatible avec le caractère de zone humide est interdite, sauf, dans certains cas, compensations négociées auprès de l'organisme gestionnaire (selon le principe ERC – « éviter-réduire-compenser »).

- **Modification de rédaction de l'article 2**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ue1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1. les constructions ou extensions à usage ~~de gardiennage d'habitation~~ destinées strictement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
 - qu'elles soient incorporées ou accolées au bâtiment d'activité ;
 - que leur Surface de plancher ne représente pas plus de 25 % de la Surface de plancher totale sans jamais dépasser 40 m² ;
2. les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ue12 ;
3. les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos ;
4. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies ;
5. les affouillements et les exhaussements du sol s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée.
- ~~5-6.~~ Les extensions des commerces existants, à la condition qu'ils soient liés à une activité artisanale.

[...]

Dispositions particulières [...]

c - Dispositions particulières relative à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression ~~dans la zone A~~

Dans les secteurs de dangers graves (PEL) et les secteurs de dangers significatifs (IRE) :

Pour tout projet d'aménagement ou de construction GRTgaz doit être consulté (Guichet Unique des réseaux).

2.2.3.5. zone Ux – conditions d'implantation des annexes

Le règlement actuel autorise les annexes à la condition qu'elles soient situées sur la même parcelle que le bâtiment principal. Néanmoins, afin de tenir compte des particularités des découpages fonciers, il est proposé de remplacer « parcelle » par « tènement ». Par ailleurs, le point 5, doublon du point 4 est supprimé.

Dispositions générales

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ux1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1. les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est liée aux occupations autorisées ;
2. les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ux12 ;
3. les aménagements et constructions destinés au fonctionnement des parkings relais, aires de covoiturage et plus généralement toute installation destinée à favoriser l'usage des transports en commun ;
4. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;
- ~~5. les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;~~
- ~~6-5.~~ les annexes (hors piscines) situées sur la-le même parcelle-tènement que le bâtiment principal dans la limite de 40 m² de Surface de plancher cumulée après travaux
- ~~7-6.~~ les piscines situées sur la-le même parcelle-tènement que le bâtiment principal (local technique et bassin) sont autorisées si elles sont liées au fonctionnement d'une construction autorisée.

2.2.3.6. zone A – clarification des constructions autorisées dans les sous-secteurs

Afin de lever toute ambiguïté dans l'interprétation des articles 1 et 2 de la zone A, et notamment les occupations autorisées sous condition, l'articulation des paragraphes est modifiée. Par ailleurs, il est proposé d'autoriser :

- en zone Aph, les installations agricoles légères type tunnel et cabanon de stockage, à la condition de ne pas nuire à la zone humide
- en zone Ava, les extensions des constructions d'habitations existantes (constructions principales, hors annexes), dans la limite de 30 m² de surface de plancher et de 30 m² d'emprise au sol.

• **Modification de rédaction de l'article 1**

Dispositions générales

a) Dans les zones A strictes, Av et Aph, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation agricole de la zone ;
2. les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
3. les locaux à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier ;
4. l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
5. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
6. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
7. les constructions à usage d'entrepôt non agricole ;
8. les constructions à usage d'habitation, sauf conditions définies à l'article 2 ;
9. les constructions à usage agricole, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ;
10. les constructions et installations d'intérêt collectif, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ;

b) Dans les zones Aph

En plus des occupation et utilisations énoncées au a), sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides. En particulier sont interdites toutes les interventions contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussement, affouillement, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation des sols.

c) Dans les sous-zones Ava (agricole viticole stricte)

Toute construction est interdite sauf les extensions autorisées dans l'article A.2

Dispositions particulières

a/ Dispositions particulières concernant les risques naturels

Dans les secteurs qui signalent la présence de risques naturels, les constructions doivent respecter les prescriptions du PIZ, contenues dans le titre VI du règlement.

Dans les zones non couvertes par le PIZ, une bande minimale de recul des constructions de 10 m par rapport aux cours d'eau sera respectée.

b/ Dispositions particulières relative à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression

Dans les secteurs de dangers graves (PEL) :

- Les établissements recevant du public de 1ère à la 3ème catégorie (de plus de 300 personnes) sont interdits.
- Les immeubles de grande hauteur (IGH) et des installations nucléaires de base (INB) sont interdits.

c/ Dans les sous-zones Ava (agricole viticole stricte)

Toute construction est interdite.

d/ Dans les sous-zones Aph (zones humides humides)

~~Toutes constructions ou utilisations du sol, néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides sont interdites (sauf celles autorisées à l'article A2). En particulier sont interdites toutes les interventions contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussement, affouillement, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation des sols.~~

e/ Dans les secteurs de corridors écologiques portés au plan

Toute construction est interdite.

• **Modification de rédaction de l'article 2**

Dispositions générales

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article A 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

Dans les zones A strictes:

1. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003) directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; ~~l'implantation des constructions doit être à la condition qu'elles soient~~ justifiées par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation ;
2. les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation) ~~à la condition qu'elles soient~~ liées à l'exploitation agricole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction »). La surface sera limitée à 120 m² de Surface de plancher ;
3. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités agricoles d'agrotourisme sont autorisées dans les bâtiments existants ;
4. l'extension des constructions d'habitation existantes ~~à la date de l'approbation du PLU~~, sans création de nouveaux logements, dans la limite de 30 m² de surface de plancher au maximum ~~non renouvelable~~ ;
5. les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
6. les installations techniques destinées aux services publics (téléphone, EDF, etc.) sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site ;
7. les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ;
8. les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions sont prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des sites concernés ;
9. les mares destinées à la récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, à la défense incendie ;
10. les abris pour animaux directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
11. L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée (gestion de l'eau de pluie, utilisation de source, eau chaude solaire etc....)

Dans les sous-zones Aph (zone humide) :

a) À condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels, seuls sont admis les aménagements et constructions nécessaires à :

1. l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ;

2. aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel ;

4-3. à l'entretien des espaces couverts par l'inventaire Zones humides.

b) les installations agricoles légères, de type tunnel ou cabanon de stockage, peuvent être autorisées dans le périmètre de zone humide éloigné (correspondant au critère pédologique de l'arrêté de délimitation des zones humides), à condition de ne pas nuire au caractère et à l'équilibre des zones humides notamment par des interventions contribuant à l'assèchement, à la mise en eau, au remblai ou à l'imperméabilisation.

Dans les sous-zones Av (agricole viticole)

1. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003) directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations viticoles professionnelles à la condition qu'elle soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation ;
2. les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation) à la condition qu'elles soient liées à l'exploitation viticole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction »). La surface sera limitée à 120 m² de Surface de plancher ;
3. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités viticoles d'agrotourisme sont autorisées dans les bâtiments existants ;
4. l'extension des constructions d'habitation existantes à la date de l'approbation du PLU, sans création de nouveaux logements, dans la limite de 30 m² de surface de plancher au maximum non renouvelable ;
5. les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
6. les installations techniques destinées aux services publics (téléphone, EDF, etc.) sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité viticole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site ;
7. les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ;
8. les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions sont prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations viticoles et la qualité des sites concernés ;
9. les mares destinées à la récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, à la défense incendie ;
10. les abris pour animaux directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et notamment viticole.
11. L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée (gestion de l'eau de pluie, utilisation de source, eau chaude solaire etc....)

Dans les sous-zones Ava (agricole viticole strictes)

1. L'extension des constructions d'habitation existantes à la date de l'approbation du PLU (constructions principales, hors annexes), sans création de nouveaux logements, dans la limite de 30 m² de surface de plancher au maximum et de 30 m² d'emprise au sol au maximum, non renouvelable.
2. Les installations techniques destinées aux services publics (téléphone, EDF, etc.) sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité viticole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site ;

Dispositions particulières

a/ Dispositions particulières relatives à la présence de risques naturels

Dans les secteurs qui signalent la présence de risques naturels, les constructions doivent respecter les prescriptions et recommandations du PIZ, contenues dans le titre VI du règlement.

b/ Dispositions particulières relatives à la présence de risques d'inondation

Dans les secteurs qui signalent la présence de risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI du Bassin Chambérien) qui est annexé (pièce 5 du dossier de PLU).

c/ Dispositions particulières relative à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression dans la zone A

Dans les secteurs de dangers graves (PEL) et les secteurs de dangers significatifs (IRE) :

Pour tout projet d'aménagement ou de construction GRTgaz doit être consulté (Guichet Unique des réseaux).

~~e/ Dans les sous-zones Av (agricole viticole)~~

~~Seules sont admises les occupations et installations directement nécessaires à l'activité agricole viticole.~~

~~g/ Dans les sous-zone Aph~~

~~À condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels, seuls sont admis les aménagements et constructions nécessaires à :~~

- ~~1. l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ;~~
- ~~2. aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel ;~~
- ~~3. à l'entretien des espaces couverts par l'inventaire Zones humides.~~

2.2.3.7. zone N - clarification des constructions autorisées dans les sous-secteurs

Afin de lever toute ambiguïté dans l'interprétation des articles 1 et 2 de la zone N, et notamment les occupations autorisées sous condition, l'articulation des paragraphes est modifiée. Par ailleurs, afin de permettre la surélévation des constructions existantes dans les secteurs de corridors écologiques, il est proposé de modifier la rédaction du paragraphe d).

- **Modification de rédaction de l'article 1**

Dispositions particulières

a/ Dispositions particulières concernant les risques naturels

Dans les secteurs qui signalent la présence de risques naturels, les constructions doivent respecter les prescriptions du PIZ, contenues dans le titre VI du règlement.

Dans les zones non couvertes par le PIZ, une bande minimale de recul des constructions de 10 m par rapport aux cours d'eau sera respectée.

b/ Dispositions particulières relative à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression

Dans les secteurs de dangers graves (PEL) :

- Les établissements recevant du public de 1ère à la 3ème catégorie (de plus de 300 personnes) sont interdits.

c/ Dans les sous zone Nph

Toutes constructions ou utilisations du sol, néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides sont interdites ~~(sauf celles autorisées à l'article N-2)~~. En particulier sont interdites toutes les interventions contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussement, affouillement, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation des sols.

d/ Dans les secteurs de corridors écologiques portés au plan

Toute nouvelle construction ou augmentation de l'emprise au sol est interdite.

- **Modification de rédaction de l'article 2**

Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées :

- si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics;
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux seront exécutés.

Dans ces conditions sont admises :

Dans les sous-zones Nph :

À condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels, seuls sont admis les aménagements et constructions nécessaires à :

1. l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ;
2. aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel ;
3. à l'entretien des espaces couverts par l'inventaire Zones humides.

Dans la sous-zone Npl exclusivement :

Les dépôts en plein air et temporaires de matériaux inertes.

Dans les zones N et Npl (hors sous-zones Nph) :

1. les utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles ;
2. l'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveaux logements, dans la limite de 30 m² de surface de plancher au maximum non renouvelable;
3. les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ;
4. les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels ;
5. les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions ~~sont~~ soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des sites concernés ;
6. les abris en bois à condition de ne pas dépasser 20 m² de Surface de plancher et qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
7. les mares destinées à la récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, à la défense incendie ou à la pêche ;
8. les jardins familiaux et leurs équipements d'accompagnement à condition que les abris de jardins ne dépassent pas 10 m² de surface de plancher ;
- ~~9. dans la zone Nplph exclusivement : les dépôts en plein air et temporaires de matériaux inertes.~~

Dispositions particulières

a/ Dispositions particulières relatives à la présence de risques naturels

Dans les secteurs qui signalent la présence de risques naturels, les constructions doivent respecter les prescriptions et recommandations du PIZ, contenues dans le titre VI du règlement.

b/ Dispositions particulières relatives à la présence de risques d'inondation

Dans les secteurs qui signalent la présence de risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI du Bassin Chambérien) qui est annexé (pièce 5 du dossier de PLU).

c/ Dispositions particulières relative à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression dans la zone N :

Dans les secteurs de dangers graves (PEL) et les secteurs de dangers significatifs (IRE) :

Pour tout projet d'aménagement ou de construction GRTgaz doit être consulté (Guichet Unique des réseaux)

e/ Dans les sous zones Nph

~~À condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels seuls sont admis les aménagements et constructions nécessaires à :~~

~~1. l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ;~~

~~2. aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel ;~~

~~3. à l'entretien des espaces couverts par l'inventaire Zones humides.~~

2.2.4. Modification de l'article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.2.4.1. dans toutes les zones – implantation des ouvrages techniques

Afin de clarifier la rédaction de l'article 6, il est proposé de préciser au c) des dispositions particulières que les ouvrages techniques pourront être implantés en limite de voie.

Dispositions particulières

[...]

c/ Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite de la voie ou de l'emprise publique.

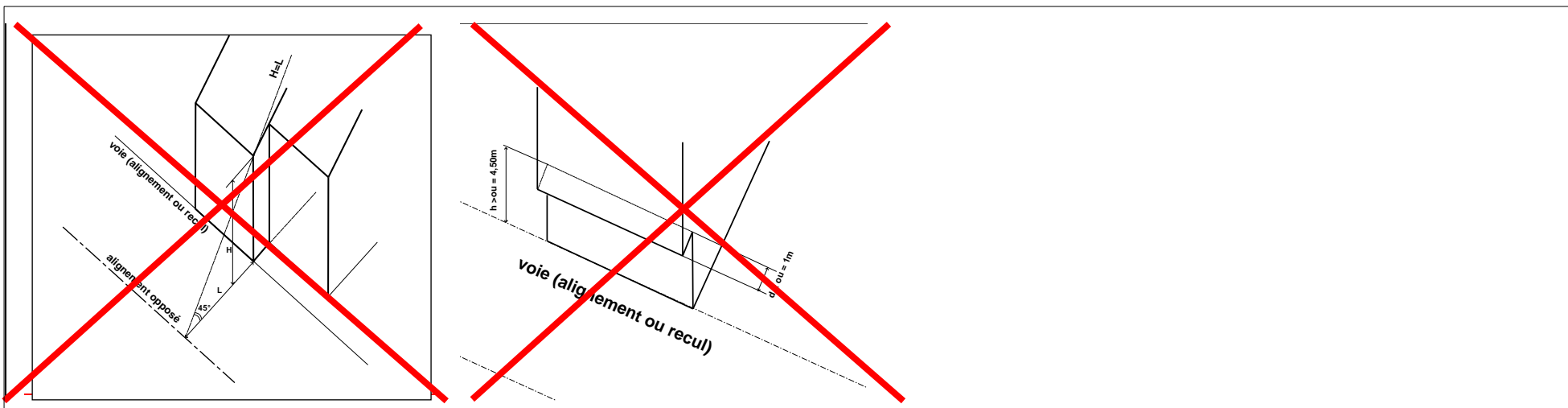
2.2.4.2. zone Ud, A et N – suppression des schémas explicatifs

Afin de clarifier la rédaction de l'article 6 des zones Ud, A et N, il est proposé de préciser que le reculement des constructions s'applique également par rapport à une emprise publique. Par ailleurs, les schémas explicatifs, non cohérents avec la règle écrite, sont supprimés.

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie ou à une emprise publique est d'au moins 4 m.



2.2.4.3. zone Ud – implantation des piscines

Il est proposé d'ajouter une règle d'implantation pour les piscines, règle identique à celle inscrite dans les zones Ua, Ub et Uc.

Dispositions particulières

[...]

b/ Dispositions particulières relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement ou de la limite parcellaire.[...]

2.2.4.4. zone Ue – implantation des piscines

Compte tenu de la destination de la zone dédiée aux activités économiques et de l'interdiction des constructions à usage d'habitation, les dispositions particulières relatives à l'implantation des piscines sont supprimées.

Dispositions particulières

[...]

b/ Dispositions particulières relatives aux piscines

~~Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement ou de la limite parcellaire.[...]~~

2.2.5. Modification de l'article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.5.1. Dans toutes les zones U – isolation thermique et recul par rapport aux zones A et N

Afin de conformer la rédaction de l'article 7 aux dispositions du code de l'urbanisme, il est proposé de modifier l'épaisseur du débordement autorisé dans le cadre d'une isolation thermique (30 cm contre 20 cm) et de modifier la rédaction des règles d'implantations par rapport aux limites des zones A ou N.

Dispositions particulières

a/ Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, et pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolement thermique par l'extérieur, un débordement est accepté dans la limite de 30 ~~20~~ cm, sans condition de recul.

[...]

c/ Limites de zones A ou N

Lorsque le tènement limitrophe est classé en zone A ou N, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est de 5 m.

~~Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone A ou N.~~

2.2.5.2. Dans les zones A et N – isolation thermique et recul par rapport aux zones U

Afin de conformer la rédaction de l'article 7 aux dispositions du code de l'urbanisme, il est proposé de modifier l'épaisseur du débordement autorisé dans le cadre d'une isolation thermique (30 cm contre 20 cm) et de modifier la rédaction des règles d'implantations par rapport aux limites des zones A ou N.

Dispositions particulières

a/ Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, et pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolement thermique par l'extérieur, un débordement est accepté dans la limite de 30 ~~20~~ cm, sans condition de recul.

[...]

c/ Limites de zones U ou AU

Lorsque le tènement limitrophe est classé en zone U ou AU, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est de 5 m.

~~Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone U ou AU~~

2.2.5.3. zone Ud – implantation des piscines

Afin de mettre la règle Ud – 7 en cohérence avec les autres zones, il est proposé d'ajouter la règle spécifique à l'implantation des piscines.

b/ Dispositions relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

2.2.5.4. zones Ua, Ub – constructions nouvelles adossées aux constructions existantes

Afin de clarifier la rédaction de l'article 7, il est proposé de préciser au 1) des dispositions générales que les dispositions s'appliquent lorsque la construction existante est située sur le terrain limitrophe.

Dispositions générales

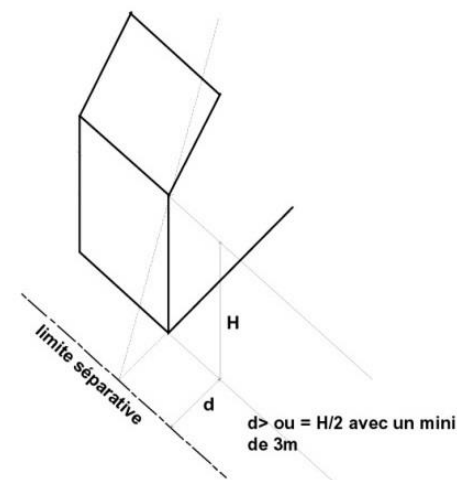
Les constructions sont autorisées soit :

1 - sur les limites séparatives, si les constructions nouvelles ~~peuvent être~~ sont adossées à des constructions existantes sur le terrain limitrophe ou projetées dans le cadre d'un ensemble de constructions groupées, ou si leur hauteur ne dépasse pas 4 m en tout point du bâtiment ; [...]

2.2.5.5. zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ux – correction d'une erreur matérielle

Le recul minimum des constructions indiqué dans les dispositions générales de l'article 7 n'est pas cohérent avec l'illustration graphique et n'est pas conforme au recul prévu dans le rapport de présentation du PLU (justification de la règle p.322). Il est donc proposé de modifier la règle écrite et de fixer le recul minimum à 3m.

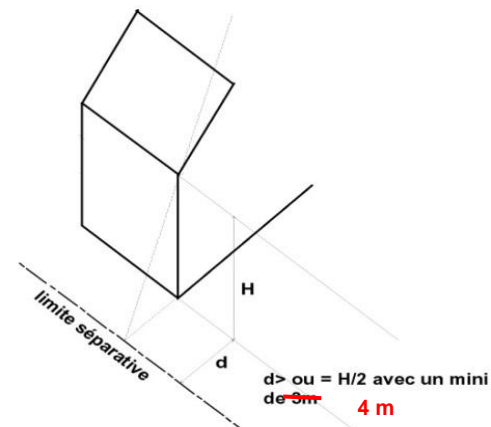
Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à ~~4~~3 m.



2.2.5.6. zones A et N – correction d’une erreur matérielle

Le recul minimum des constructions indiqué sur l’illustration graphique n’est pas cohérent avec la règle écrite et n’est pas conforme au recul prévu dans le rapport de présentation du PLU (justification de la règle p.322). Il est donc proposé de modifier l’illustration graphique pour confirmer que le recul minimum est bien de 4m et non 3m.

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.



2.2.5.7. Modification de l’article Ud-9 - Emprise au sol des constructions

Afin de clarifier la rédaction de l’article Ud-9, il est proposé de préciser que l’exception à la règle s’applique aux constructions existantes à la date de l’approbation de la révision du PLU et n’est pas renouvelable. Il est également proposé d’élargir cette exception aux annexes.

L’emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser un Coefficient d’emprise au sol (CES) maximal de 0,10.

Dans le cas de constructions déjà existantes sur le terrain à la date de l’approbation de la révision du PLU et dépassant le CES maximal de 0,10, des extensions ou annexes sont autorisées pour une surface totale maximale de 20 m² d’emprise au sol non renouvelable.

2.2.6. Modification de l'article 10 - Hauteur maximale des constructions

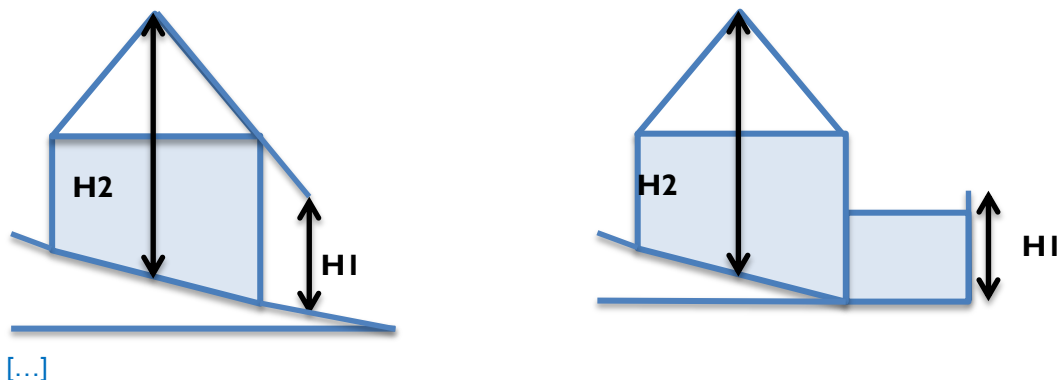
2.2.6.1. zones Ua, Ub, Uc, Ud, A, N– rappel définition de la hauteur

Afin d'aider à la compréhension de la règle, il est proposé d'insérer dans l'article 10 les définitions des hauteurs de 1^{er} rang et de 2^{ème} rang présentes dans le glossaire. Cette définition est complétée par des schémas illustratifs.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux (dénommé également « terrain naturel »), jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, équipements techniques de superstructure exclus.

Le règlement distingue 2 hauteurs maximales :

- hauteur de 1^{er} rang (H1) : hauteur mesurée sur la périphérie d'une construction. Dans le cas d'une toiture en pente, il s'agit de la hauteur « à l'égout » qui est mesurée en bas de pente ; les pignons des toitures en pente ne sont pas pris en compte dans la hauteur de 1^{er} rang. Dans le cas de toits terrasses, il s'agit de la hauteur mesurée à l'acrotère ou à la corniche supérieure de la façade. Dans le cas de terrasses accessibles, de balcons ou de loggias, il s'agit de la hauteur des parties pleines des garde-corps.
- hauteur hors tout (H2) : hauteur totale de la construction (= hauteur au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente).



2.2.6.2. zone Ue – rappel définition de la hauteur

Afin d'aider à la compréhension de la règle, il est proposé d'insérer dans l'article 10 la règle de mesure de la hauteur édictée dans le glossaire.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux (dénommé également « terrain naturel »), jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, équipements techniques de superstructure exclus.

2.2.6.3. zones Ua, Ub – hauteur des constructions sur les limites séparatives

Afin de clarifier la rédaction de l'article 10, il est proposé de préciser au a) des dispositions particulières que les dispositions s'appliquent lorsque la construction existante est située sur le terrain limitrophe.

Dispositions particulières

a/ Constructions sur limites séparatives

La hauteur maximale des constructions implantées sur les limites séparatives est de 4 m en tout point du bâtiment, sauf adossement des constructions nouvelles sur des constructions existantes et implantée sur la limite séparative du tènement limitrophe ou projetées dans le cadre d'un ensemble de constructions groupées. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle indiquée dans les dispositions générales.

2.2.7. Modification de l'article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.2.7.1. Dans toutes les zones – recodification du code de l'urbanisme

L'ordonnance n°2035-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ont recodifié le code de l'urbanisme. Les anciennes références au code figurant dans le règlement du PLU doivent donc être remplacées par les nouvelles.

Dispositions générales

L'article R 111-27 R 111-24 du Code de l'urbanisme demeure applicable : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.~~ ».

[...]

Dispositions générales

d/ Éléments de patrimoine (article L 151-19 L 123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme)

Les constructions et ouvrages répertoriés comme « *éléments de patrimoine à protéger* » sur le règlement graphique sont à préserver et à restaurer, dans leurs caractéristiques générales (composition générale des volumes, toitures, murs de soutènement et d'enceinte) et de détail (modénatures caractéristiques telles que proportion des percements, encadrements de baies, moulures, corniches, cheminées, balcons, éléments de charpente visibles, menuiseries et fermetures extérieures, etc.).

Les travaux sur ces constructions et ouvrages sont soumis, s'il y a lieu, à l'obligation de permis de démolir.

Afin de clarifier les règles liées aux remblais et aux déblais, il est proposé de préciser que les autorisations seront refusées en cas de non-respect de la règle.

Dispositions particulières

a/ Equipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles particulières pour ces catégories de constructions.

b / Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

~~Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :~~

- si les remblais sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement sont constitués par des enrochements.

2.2.7.2. zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ux, AUa, A et N – clarification des règles, et encadrement des toitures terrasses

Afin de clarifier les règles s'appliquant aux nouvelles constructions, il est proposé de remplacer le conditionnel par l'impératif et de modifier la structuration des paragraphes. Par ailleurs, la règle applicable aux toitures est réécrite, notamment pour interdire les toits terrasses ne s'harmonisant pas avec les toitures environnantes.

Pour les nouvelles constructions

Les autorisations d'occupation du sol ~~peuvent être~~seront refusées ou ~~n'être-ne seront~~ accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- ~~si les toitures n'ont qu'un seul pan et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes,~~
- ~~si les constructions présentent des toits terrasses ne s'harmonisant pas avec les toitures environnantes;~~
- ~~si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur (plus de 20% des surfaces couvertes) de l'ensemble architectural ;~~
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec les autres constructions.

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les pentes de toiture ne sont pas comprises entre 55 et 100% ;
- si les dénivelées de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;
- si les modes d'occultation ne sont pas homogènes ;
- si les couvertures ne sont pas homogènes de couleur gris ardoise ou similaire ;
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant ;
- ~~si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec les autres constructions.~~

Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants

Les autorisations d'occupation du sol ~~peuvent être~~seront refusées ou ~~n'être~~seront accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées ;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations.

2.2.7.3. zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ux, AUa et N – clôtures

Afin de clarifier les règles s'appliquant aux clôtures, il est proposé de réorganiser le paragraphe. Par ailleurs, il est proposé d'appliquer les règles à toutes les clôtures et non uniquement à celles implantées en limite de voie ou de domaine public et d'interdire les murs pleins et les murs bahuts d'une hauteur supérieure à 50 cm.

Dispositions particulières

c/ Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les clôtures :

- ne sont pas traitées de manière soignée, et en harmonie avec le bâti, les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;
- ne sont pas à claire-voie ;
- sont constituées de matériaux de type film, toile ou de canisses ;
- ont une hauteur supérieure à 1,60 m ;
- ont des murs bahuts d'une hauteur supérieure à 50 cm ;
- Sont constituées de murs pleins, sauf remise en état ou prolongement de murs existants préalablement à la demande d'autorisation ;
- Gênent la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours où elles ne doivent pas constituer un masque.

~~Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :~~

- ~~— si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;~~
- ~~— si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;~~
- ~~— si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 1,80 m ou si les matériaux employés sont de type film, toile ou de canisses.~~

Les haies de clôture sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, seront constituées de préférence par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

2.2.7.4. zones A – clôtures

Afin de clarifier les règles s'appliquant aux clôtures, il est proposé de réorganiser le paragraphe.

c/ Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures ne sont pas de type agricole;
- si les clôtures ~~sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article A6,~~ ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;
- si les matériaux employés sont de type film, toile ou de canisses.
- si la hauteur ~~maximum~~ des clôtures ~~mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan,~~ dépasse 2 m sauf dans le cas de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure.
- ~~si les matériaux employés sont de type film, toile ou canisses.~~

Les haies de clôture seront constituées de préférence par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

2.2.7.5. zone Ue – clarification des règles et clôtures

Afin de clarifier les règles s'appliquant aux nouvelles constructions, il est proposé de remplacer le conditionnel par l'impératif et la structuration des paragraphes est modifiée.

Dispositions générales

[...]

Les éléments translucides et les capteurs solaires ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les autorisations d'occupation du sol ~~peuvent être~~seront refusées ou ~~n'être ne -accordées~~seront accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si les couvertures ne sont pas homogènes de couleur grise ou beige ;
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ou ne respectant respectent pas la tonalité générale du site environnant ;
- si les annexes ne sont pas incorporées ou accolées au bâtiment d'activité et ne sont pas traitées en harmonie avec la construction principale. [...]

Dispositions particulières

[...]

c/ Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol ~~seront~~peuvent être refusées ou ~~ne seront accordées ou n'être accordées~~ que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si la hauteur ~~maximum~~ des clôtures dépasse 2 m ;
- si les matériaux employés sont de type film, toile ou de canisses.
- si les matériaux ne sont pas constitués de mailles verticales, de couleur verte, grise ou blanche, et si elles sont revêtues.
- ont des murs bahuts d'une hauteur supérieure à 50 cm
- sont constituées de murs pleins sauf remise en état ou prolongement de murs existants préalablement à la demande d'autorisation
- gênent la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours où elles ne doivent pas constituer un masque

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

2.2.8. Modification de l'article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

2.2.8.1. Zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ux et AUa : stationnement automobile

Le règlement actuel demande la création d'une place de stationnement par logement et/ou 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. Afin de clarifier la règle, il est proposé d'exiger 1 place par tranche de 60 m² avec un minimum d'une place par logement pour les constructions neuves. Pour la création de logements dans un volume existant, il est proposé d'exiger une place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher et 2 places par logement de plus de 60 m² de surface de plancher. Par ailleurs, la rédaction de la règle sur le stationnement visiteur est modifiée pour confirmer l'application de la règle dès 10 logements.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

a - Constructions à usage d'habitation :

- ~~1 place par tranche commencée de 60 m² de Surface de plancher avec un minimum d'une place par logement~~~~par logement et/ou 1 place par tranche de 60 m² de Surface de plancher~~, sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;

Pour toute création de nouveaux logements dans le volume existant, il est exigé :

- 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher
- 2 places par logement de plus de 60 m² de surface de plancher
- 1 place visiteur pour 10 logements, pour toute opération de ~~plus de~~ 10 logements ou plus ;
- 50% au moins des places devront être couvertes. .

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif social.[...]

2.2.8.2. Zones Ua, Uc, Ud, AUa : stationnement des cycles

Le règlement du PLU ne prévoit pas de normes minimales pour le stationnement des cycles. Néanmoins, la réalisation d'espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos est réglementée par le code de la construction et de l'habitation. Il est donc proposé, pour ne pas induire en erreur le pétitionnaire de ne pas préciser qu'il n'est pas fixé de norme minimale.

~~Stationnement des cycles~~

~~Il n'est pas fixé de normes minimales d'emplacements pour les cycles dans la zone.~~

2.2.8.3. Modification de l'article Ud-14 – coefficient d'occupation du sol

Afin de mettre la règle Ud – 14 en cohérence avec les autres zones, il est proposé de préciser que l'article n'est pas réglementé.

~~Il n'est pas fixé de COS maximal, conformément à la législation. Il n'est pas fixé de COS minimal dans la zone.~~Article non réglementé

2.3. Précisions sur les conditions d'urbanisation de la zone AUa des Crauses

2.3.1. Création d'un secteur AUaa

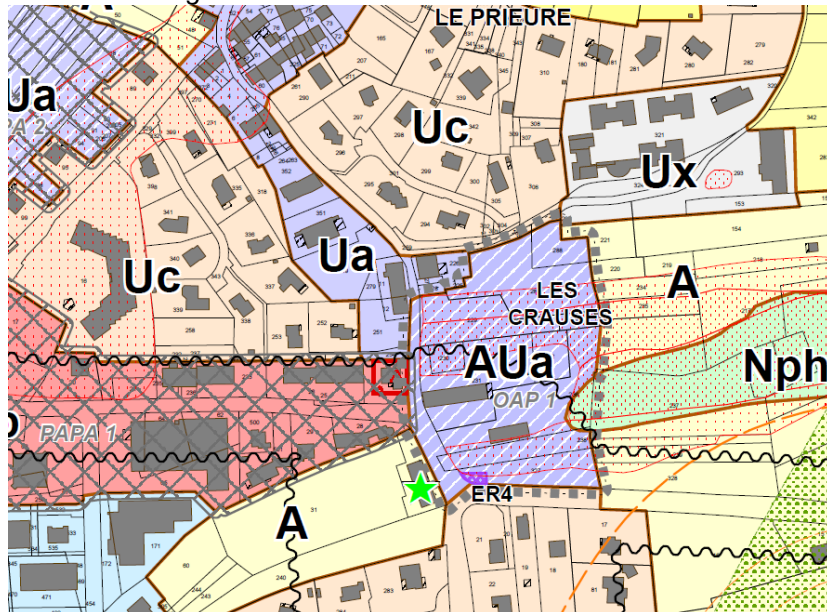
La zone AUa correspond à des secteurs insuffisamment équipés, non bâtis ou presque, qui nécessitent un aménagement et une viabilisation d'ensemble

Elle concerne les secteurs suivants :

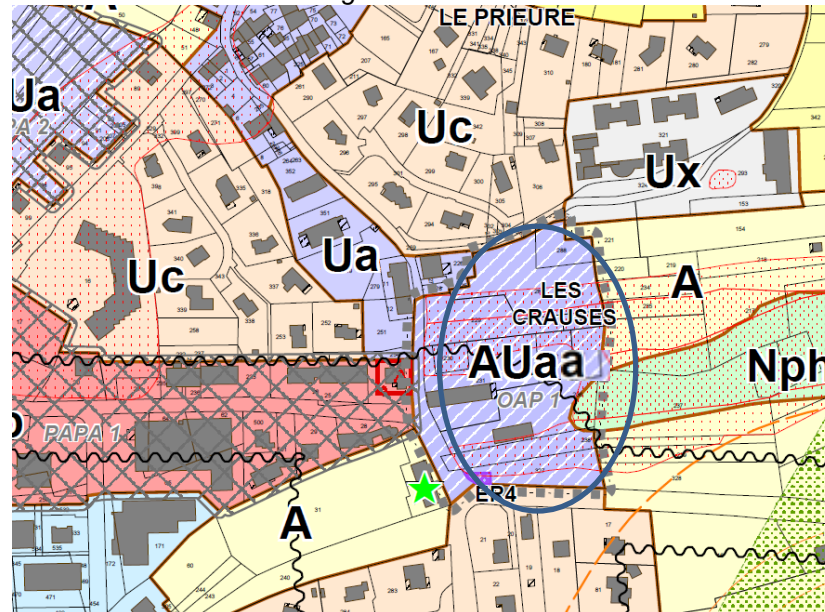
- les Crauses, au nord de la route d'Apremont, qui comprend quelques constructions en mauvais état et nécessite un aménagement d'ensemble en vue de la réalisation d'un programme résidentiel ;
- Pré-Martin, à l'ouest de la route d'Apremont et d'équipements publics, où des terrains encore agricoles mais enclavés constituent l'occasion de former un noyau central qui manque à la commune ;
- Le Verger, en retrait de la route d'Apremont et du chemin du Verger, où des terrains encore agricoles mais enclavés constituent l'occasion de consolider un pôle de densité et de nouveaux logements à proximité de l'axe central.

Le secteur des Crauses fait d'ores et déjà l'objet d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation). Afin de tenir compte de cette spécificité et afin d'adapter la règle à la configuration et à la nature du terrain, il est proposé de créer un secteur AUaa couvrant le secteur des Crauses assorti de règles spécifiques.

Extrait du zonage du PLU actuel



Extrait du zonage du PLU modifié



2.3.2. Article AUa 7 – recul par rapport aux limites séparatives

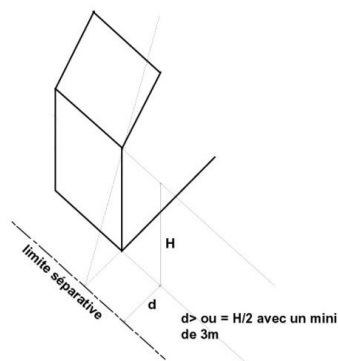
Le secteur AUaa des Crauses est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation. Dans ces conditions, il est proposé de ne pas fixer de règle de prospect par rapport aux limites séparatives dans ces zones et de réglementer les prospects par l'intermédiaire de l'Orientation d'aménagement et de programmation.

Dispositions générales

Dans le secteur AUaa, les constructions sont autorisées en retrait des limites séparatives, à une distance minimum de 3 m.

En dehors du secteur AUaa, les constructions sont autorisées soit :

- 1 - sur les limites séparatives, si les constructions nouvelles sont adossées à des constructions existantes sur le terrain limitrophe ou projetées dans le cadre d'un ensemble de constructions groupées, ou si leur hauteur ne dépasse pas 4 m en tout point du bâtiment;
- 2 - en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières

[...]

e/ Limites de zones A ou N

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone A ou N.

2.3.3. Article AUa 10 - Modification de la règle de hauteur

Afin de tenir compte de la nature du terrain dans le secteur AUaa (présence d'eau à très faible profondeur nécessitant de surélever le niveau de rez-de-chaussée), il est proposé de fixer la hauteur maximale des constructions à 13 m au lieu de 12 m.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux (dénommé également « terrain naturel »), jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, équipements techniques de superstructure exclus.

Dispositions générales

Hors secteur AUaa, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m en premier rang et 12 m en deuxième rang ou hors tout.

Dans le secteur AUaa, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 13 m.

Dispositions particulières

a/ Constructions sur limites séparatives

Hors secteur AUaa, la hauteur maximale des constructions sur limites séparatives est de 4 m, sauf adossement des constructions nouvelles sur des constructions existantes ou projetées dans le cadre d'un ensemble de constructions groupées. [...]

2.3.4. Article AUa 11 – clarification des règles, dépassés de toiture

Afin de clarifier les règles s'appliquant aux nouvelles constructions, il est proposé de remplacer le conditionnel par l'impératif et de modifier la structuration des paragraphes. Par ailleurs, la règle applicable aux toitures est réécrite, notamment pour interdire les toits terrasses ne s'harmonisant pas avec les toitures environnantes. Enfin, les dépassés de toiture ne sont pas réglementés dans le secteur AUaa.

Pour les nouvelles constructions

Les autorisations d'occupation du sol ~~peuvent être~~seront refusées ou ~~n'être ne seront~~ accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- ~~si les toitures n'ont qu'un seul pan et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes,~~
- ~~si les constructions présentent des toits terrasses ne s'harmonisant pas avec les toitures environnantes;~~
- ~~si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur (plus de 20% des surfaces couvertes) de l'ensemble architectural ;~~
- ~~si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec les autres constructions.~~

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les pentes de toiture ne sont pas comprises entre 55 et 100% ;
- si les dépassés de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ; sauf dans le secteur AUaa
- si les modes d'occultation ne sont pas homogènes ;
- si les couvertures ne sont pas homogènes de couleur gris ardoise ou similaire ;

- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant ;
- ~~si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec les autres constructions.~~

2.3.5. Modification de l'OAP des Crauses

L'OAP des Crauses doit être mise à jour afin de tenir compte des études réalisées et des nouvelles organisations des dessertes, de la suppression d'un emplacement réservé et du projet de réorganisation du carrefour. Par ailleurs, afin de permettre l'aménagement des combles sous toiture, et en cohérence avec la hauteur maximale fixée par l'article AUa 10, il est proposé de modifier la rédaction de l'orientation d'aménagement et de programmation.

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Le secteur des Crauses se trouve au nord de la partie urbanisée de la commune dans la plaine, à l'extrémité nord de la route d'Apremont. C'est un secteur qui marque l'entrée de l'agglomération au nord, autour d'un carrefour complexe avec un trafic relativement important. Il est constitué de terrains à caractère encore naturel avec de grands arbres ; on y trouve quelques bâtiments précaires qui servent de dépôt.

Au nord de ces terrains se trouve le marais des Crauses, zone humide inventoriée à protéger dont une petite extrémité sud se trouve dans le secteur d'OAP. Le terrain est plat au centre (avec une canalisation qui sert d'exutoire à la zone humide), il se relève en pente vers l'ouest jusqu'à la rue du Prieuré.

En face de ce secteur se trouve une ferme avec une installation d'élevage, qui nécessite un recul des constructions d'habitations de 50 m au moins. En conséquence, la partie sud du secteur n'est pas constructible. ~~Une partie de ce secteur sera utilisée pour l'aménagement du carrefour et la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales lié à cet ouvrage.~~

~~Un emplacement réservé est situé au sud du secteur (dans la zone inconstructible), prévu pour la réalisation d'une station de relevage des EP par Chambéry Métropole.~~

Les enjeux principaux de l'aménagement de ce secteur sont :

- maîtriser l'image de l'entrée nord du centre
- protéger la zone inondable au nord ;
- permettre une autre voie d'accès au chemin du Prieuré (manœuvre et croisement difficile en aval) ;
- maintenir un accès à la zone agricole ou naturelle au nord ;
- réaliser un programme essentiellement résidentiel, sans mixité fonctionnelle prévue, avec une densité intermédiaire.

2/ OBJECTIFS

- MAÎTRISER les silhouettes des premiers bâtiments qui seront visibles en arrivant au cœur de l'agglomération

~~- AMÉNAGER un accès unique au secteur depuis la RD, sans incidence sur le fonctionnement du carrefour (qui pourra par ailleurs être amélioré) ;~~

~~- MAINTENIR des boisements au centre en accompagnement de la nouvelle voie ;~~ les espaces non urbanisés seront plantés ;

- PARTAGER le secteur en deux parties, l'une adaptée à l'habitat collectif à l'est, l'autre à vocation d'habitat plus individuel à l'ouest ;

- DENSIFIER un secteur stratégique qui se trouve à l'entrée du village, tout en limitant les silhouettes bâties ;
- MAINTENIR un accès aux espaces agricoles et naturels au nord du secteur.

3/ HYPOTHÈSES

~~Pas de contrainte d'aménagement public extérieur à la zone. L'amélioration du carrefour de la RD peut être réalisée de façon indépendante à tout moment, sans incidence sur l'opération.~~

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

[...]

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- maintien d'un premier plan dégagé et paysagé au sud, sur la RD, sur la partie non constructible du secteur ;
- desserte des nouveaux logements par une voie au centre du secteur, qui permet en même temps de conserver un accès aux terrains agricoles ou naturels au nord ;
- ~~voie d'accès reliée avec la rue du Prieuré en amont, permettant un accès alternatif plus commode (bouclage, avec un trafic qui restera modéré) ;~~
- habitat collectif à l'est, individuel isolé ou groupé à l'ouest ;
- pas de contraintes particulières d'implantation des constructions, peu visibles en retrait de la route ;
- procédure : projet d'ensemble nécessaire, procédure privée (permis d'aménager et/ou permis valant division) ;
- phasage : pas de phasage particulier, compte tenu de la petite taille de l'opération.

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Surface totale du secteur : 1,6 ha

Capacité optimale (gabarit R+2+ ~~toiture combles maxi~~) : 50 logements environ

Répartition optimale : ~~4 à 5~~ 6 à 9 maisons individuelles, jusqu'à 45 logements environ en petits immeubles collectifs

[...]

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Zonage : classement en zone AUa ~~a~~ (+ petite partie en Nph au nord du secteur).

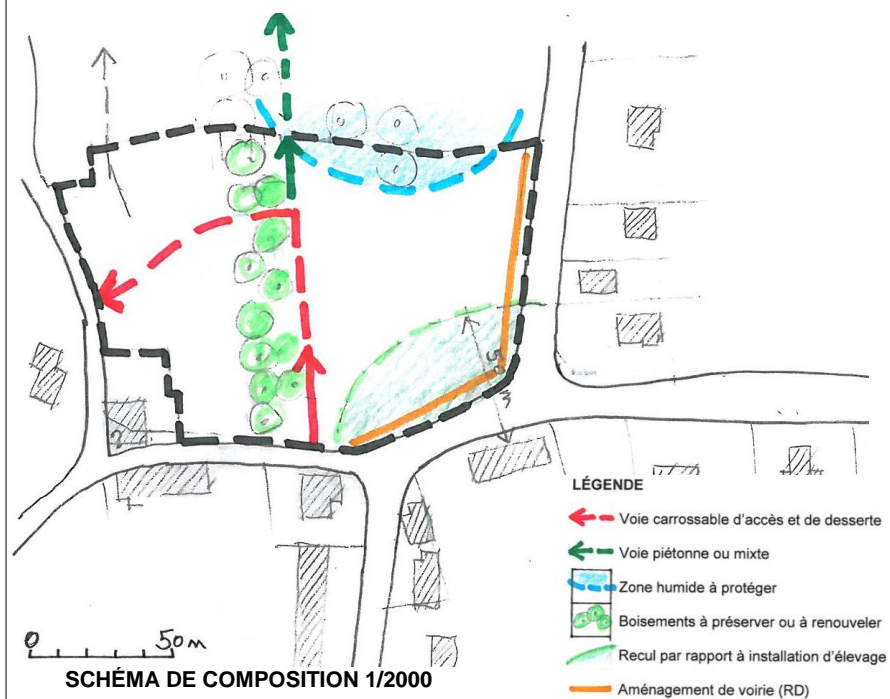
~~Volumétrie et hauteurs maximales : règles correspondant à la zone Ua proche, pour permettre une bonne continuité.~~

7/ INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

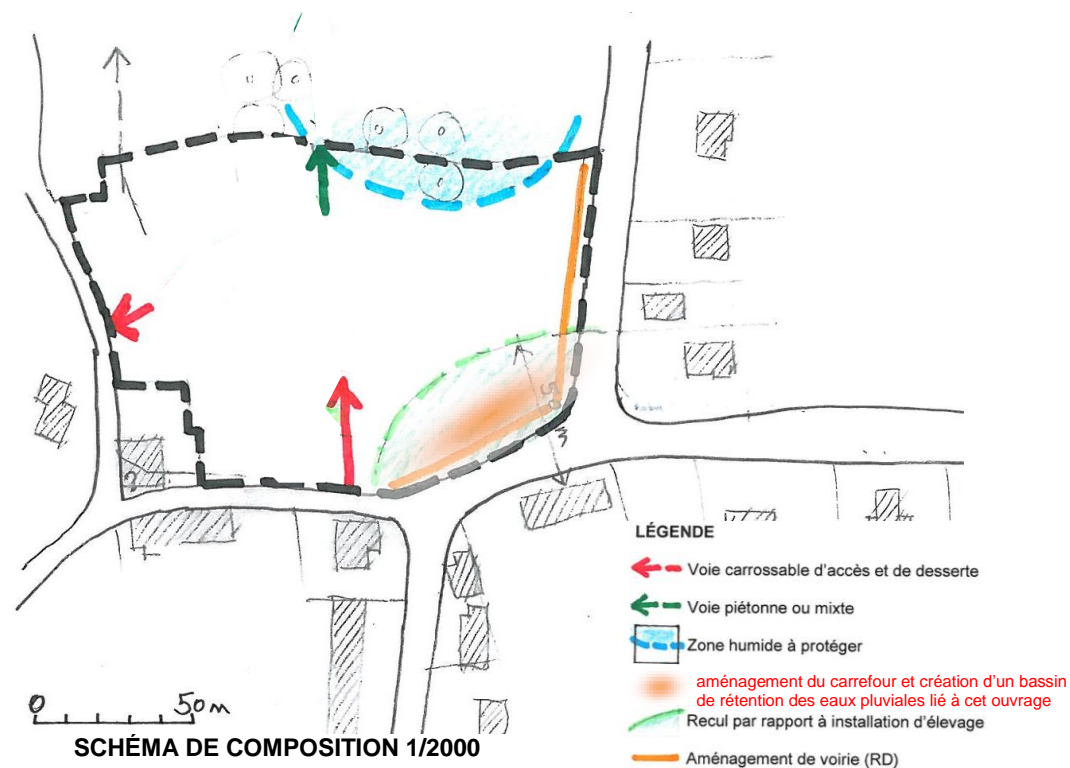
- étude loi sur l'eau nécessaire pour la maîtrise des eaux pluviales et l'exutoire de la zone humide ;
- respect de la distance minimale de recul par rapport à l'installation d'élevage existant de l'autre côté de la RD ;
- bonne économie foncière, contribuant à la limitation de la consommation d'espace par l'urbanisation ;
- conservation ou replantation d'arbres sur le site, ~~en accompagnement de la voirie.~~

En suivant les mêmes objectifs, le plan de composition illustrant les orientations de l'OAP est modifié comme suit :

Extrait du plan de composition de l'OAP actuelle



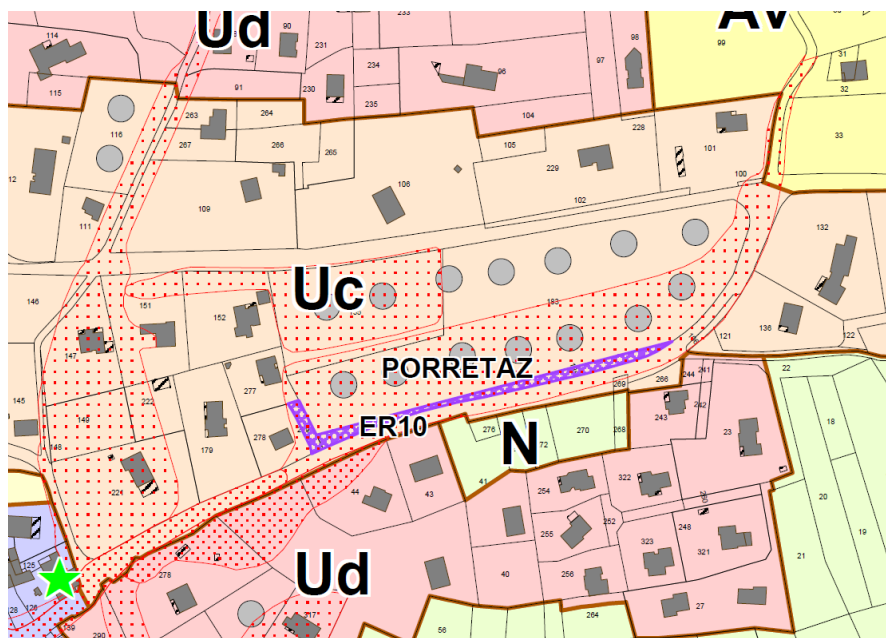
Extrait du plan de composition de l'OAP modifiée



2.4. Suppression des emplacements réservés n°10 et n°4

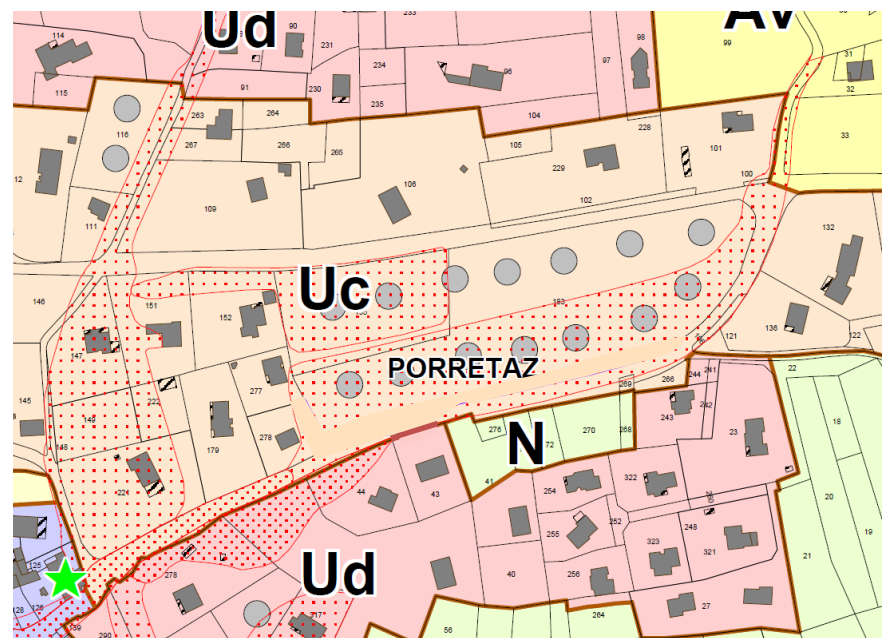
Un emplacement réservé (n°10) au bénéfice de la commune a été inscrit afin de permettre la réalisation d'un aménagement de voirie au lieu-dit Porretaz. Les aménagements (trottoir) ayant été réalisés dans le cadre du lotissement « domaine de la coche », il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.

Extrait du zonage du PLU actuel



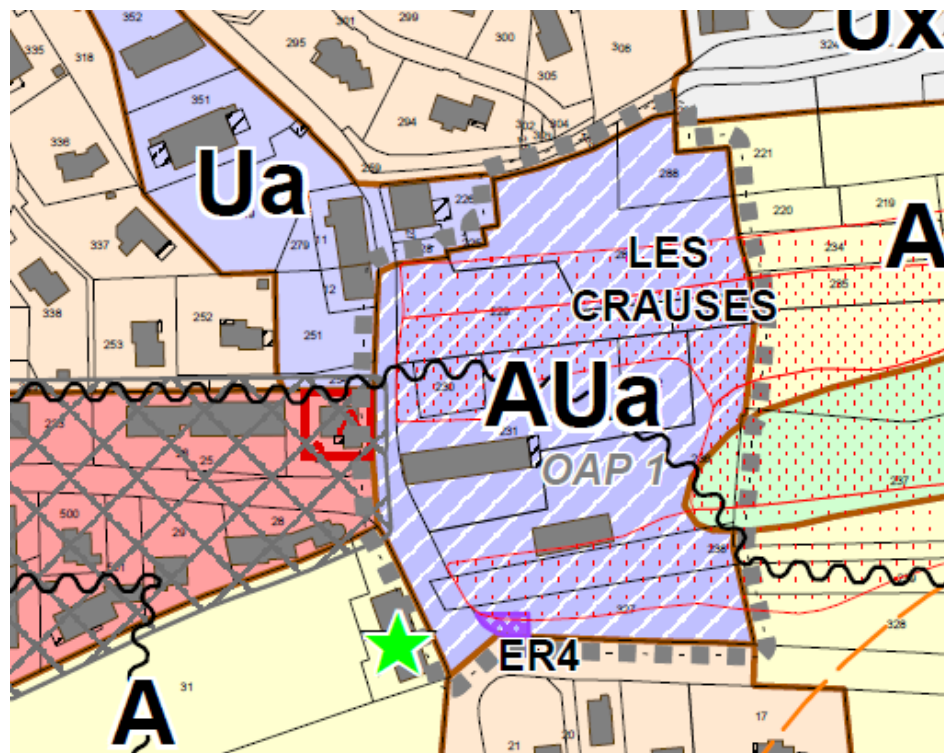
Emplacement réservé (ER) et son numéro
le numéro renvoie à la liste des emplacements réservés

Extrait du zonage du PLU modifié

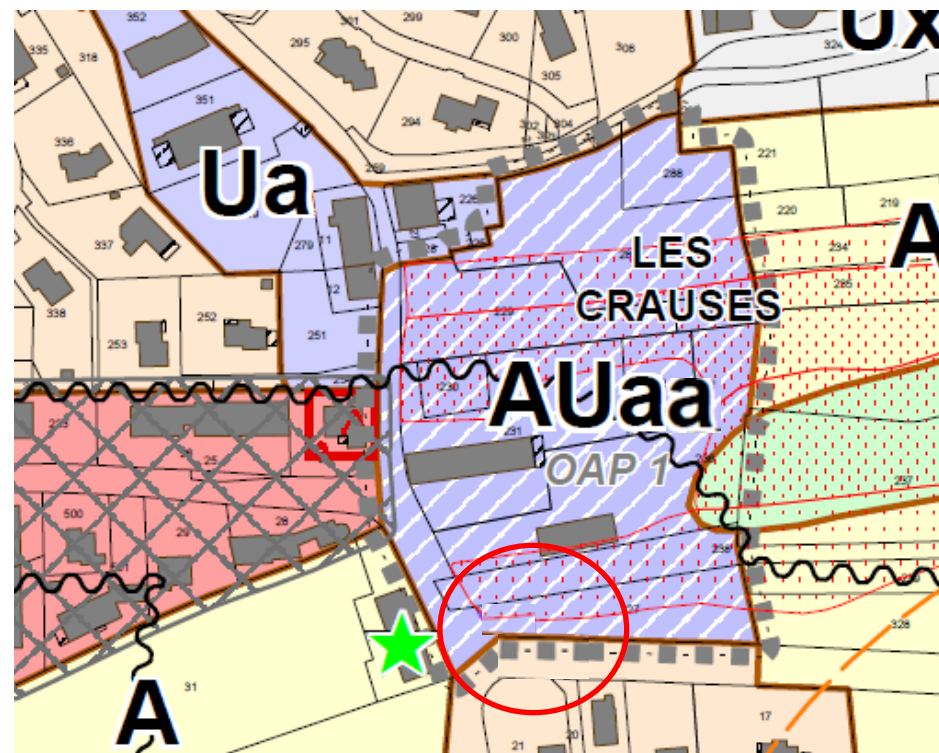


Un emplacement réservé (n°4) au bénéfice de l'agglomération a été inscrit afin de permettre la réalisation d'une station de relevage des eaux pluviales sur le secteur des Crauses. Cet équipement n'étant plus nécessaire, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.

Extrait du zonage du PLU actuel



Extrait du zonage du PLU modifié



Emplacement réservé (ER) et son numéro
le numéro renvoie à la liste des emplacements réservés

2.5. Corrections d'erreurs graphiques

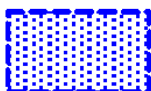
2.5.1. Recalage de la trame sur les risques inondation

Les secteurs constructibles soumis à un risque fort d'inondation sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques. Les périmètres opposables restent ceux figurant dans le document du PPRI annexé.

Un décalage de la traduction du risque inondation a été constaté sur les documents approuvés en 2016. Il est donc proposé de corriger cette erreur dans le cadre de la modification n°1.

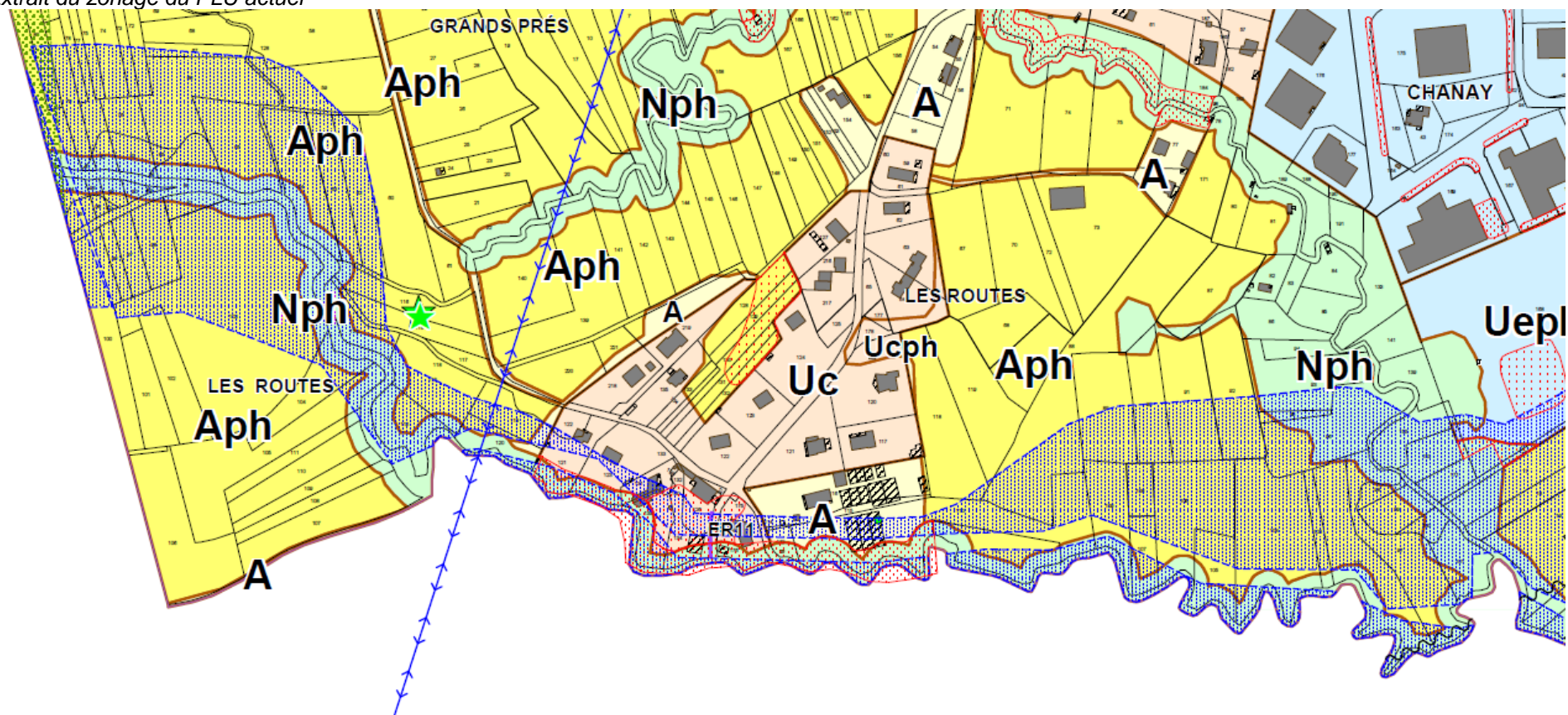
Risques d'inondations

L'ensemble de la commune est concerné par le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) du bassin chambérien
se reporter au PPRI annexé dans le dossier du PLU



Les secteurs inconstructibles soumis à un risque fort d'inondation sont reportés à titre d'information
Pour connaître les périmètres exacts se reporter au PPRI annexé dans le dossier du PLU

Extrait du zonage du PLU actuel



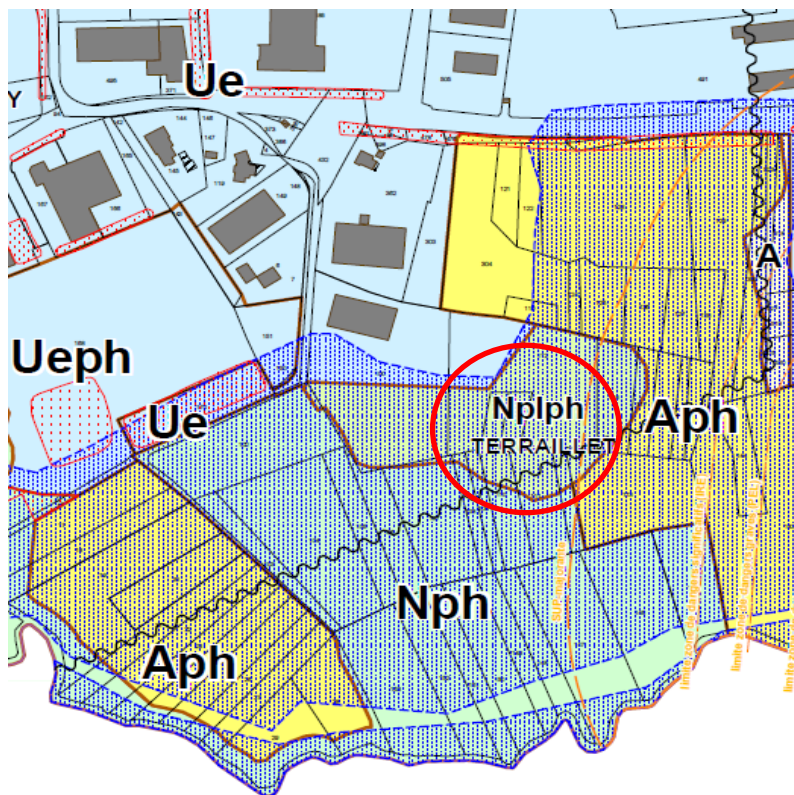
Extrait du zonage du PLU modifié

2.5.2. Correction de l'inscription de la zone Npl

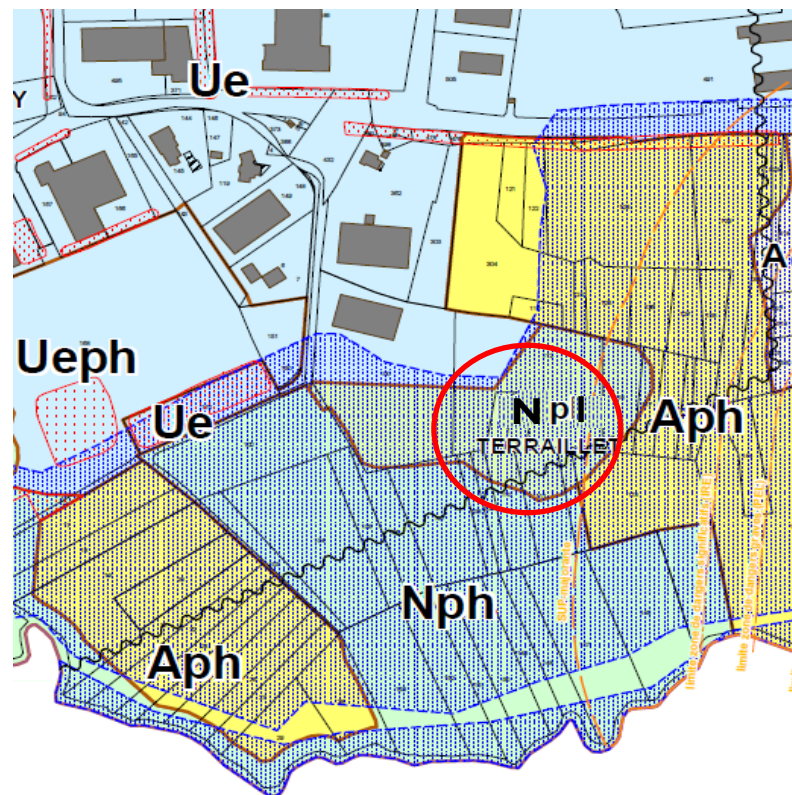
La sous-zone Npl correspond à un secteur de la zone d'activités du Terraillet où sont admises les activités existantes de dépôt extérieur, sans aggravation de leur situation en rapport aux zones humides.

Le document graphique actuel fait apparaître une zone Nplph en lieu et place de la zone Npl prévue par le règlement et le rapport de présentation. Cette erreur est donc corrigée.

Extrait du zonage du PLU actuel



Extrait du zonage du PLU modifié



2.5.3. Précisions sur la légende des risques naturels

Afin d'éviter toute ambiguïté et incohérence entre le PIZ et les documents graphiques, il est proposé de préciser dans la légende que les secteurs sont reportés à titre d'information et que les périmètres exacts sont annexés au règlement écrit du PLU.

Extrait de la légende document graphique actuel

RISQUES NATURELS

Selon connaissance des aléas en août 2015

sous réserve d'éléments de connaissance complémentaires et/ou de travaux validés par les services de l'Etat
se reporter au PIZ annexé dans le dossier du PLU



Secteurs soumis à un risque fort : secteur naturel Inconstructible
ou secteur de maintien du bâti à l'existant



Secteurs soumis à un risque moyen ou faible : secteur constructible
avec des prescriptions ou recommandations

Extrait de la légende document graphique actuel

RISQUES NATURELS

Selon connaissance des aléas en août 2015

sous réserve d'éléments de connaissance complémentaires et/ou de travaux validés par les services de l'Etat
se reporter au PIZ annexé dans le dossier du PLU



Secteurs soumis à un risque fort : secteur naturel Inconstructible
ou secteur de maintien du bâti à l'existant

Les secteurs sont reportés à titre d'information.

Pour connaître les périmètres exacts se reporter au PIZ annexé au règlement écrit du PLU



Secteurs soumis à un risque moyen ou faible : secteur constructible
avec des prescriptions ou recommandations

Les secteurs sont reportés à titre d'information.

Pour connaître les périmètres exacts se reporter au PIZ annexé au règlement écrit du PLU

3. TABLEAU D'EVOLUTION DES SURFACES

Le tableau des surfaces intègre la création d'un secteur AUaa. Par ailleurs, la zone AUaph apparaissant dans le tableau mais n'existant pas dans le règlement est supprimée. Cette surface n'apparaissant pas dans le total des zones AU, la suppression de la zone AUaph du tableau n'affecte pas cette somme. Enfin, l'indication « Ndlph » est remplacée par « Ndl » (cf correction erreur graphique).

PLU approuvé le 13 juillet 2016		PLU après modification n°1 du PLU	
Zones urbaines	Surfaces m2 (ha)	Zones urbaines	
Ua	100262 (10,0 ha)	Ua	100262 (10,0 ha)
Ub	103098 (10,3 ha)	Ub	103098 (10,3 ha)
Uc	590426 (59,0 ha)	Uc	590426 (59,0 ha)
UCph	7471 (0,7 ha)	UCph	7471 (0,7 ha)
Ud	316536 (3,2 ha)	Ud	316536 (3,2 ha)
Ue	226651 (22,7 ha)	Ue	226651 (22,7 ha)
Ueph	20701 (2,1 ha)	Ueph	20701 (2,1 ha)
Ux	45974 (4,6 ha)	Ux	45974 (4,6 ha)
Total zones U	1411119 (141,1 ha)	Total zones U	1411119 (141,1 ha)
Zones à urbaniser		Zones à urbaniser	
AUa	44142 (4,4 ha)	AUa	28142 (2,8 ha)
AUaph	358 (0,04 ha)	AUaph	
		AUaa	16000 (1,6 ha)
Total zones AU	44142 (4,4 ha)	Total zones AU	44142 (4,4 ha)
Zones agricoles		Zones agricoles	
A	753210 (75,3 ha)	A	753210 (75,3 ha)
Av	98592 (9,6 ha)	Av	98592 (9,6 ha)
Ava	585205 (58, ha)	Ava	585205 (58, ha)
Aph	343080 (34,3 ha)	Aph	343080 (34,3 ha)
Total zones A	1780087 (178,0 ha)	Total zones A	1780087 (178,0 ha)
Zones naturelles		Zones naturelles	

N	2826180 (282,6 ha)	N	2826180 (282,6 ha)
Nph	191573 (19,2 ha)	Nph	191573 (19,2 ha)
Nplph	11538 (1,2 ha)	Nplph	11538 (1,2 ha)
Total zones N	3029291 (303,0ha)	Total zones N	3029291 (303,0ha)
TOTAL COMMUNE	6264639 (626,5 ha)	TOTAL COMMUNE	6264639 (626,5 ha)

4. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE METROPOLE SAVOIE

Evaluation des incidences sur l'environnement

Le territoire de Saint-Baldoph ne comprend pas, en tout ou partie, de site Natura 2000. La modification n° 1 du PLU:

1. ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
2. ne réduit pas un espace boisé classé (EBC),
3. ne réduit pas une zone naturelle et forestière,
4. ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
5. ne conduit à une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
6. ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

L'autorité environnementale a été saisie afin de déterminer si la modification n°1 du PLU était soumise à évaluation environnementale.

Compatibilité avec le SCoT Métropole Savoie

Le SCOT Métropole Savoie a été approuvé le 21 juin 2005 et a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 14 décembre 2013, puis d'une déclaration de projet n°1 approuvée le 17 décembre 2016.

Les orientations du PADD du SCOT sont les suivantes :

- *Le projet pour le développement urbain*
 - ✓ *Se préparer à accueillir 45 000 habitants nouveaux d'ici 2020*
 - ✓ *Quel développement économique ? Quelles structures d'accueil ?*
 - ✓ *Maîtriser l'étalement urbain, économiser l'espace*
 - ✓ *Redéployer l'offre commerciale pour une desserte plus équilibrée*
 - ✓ *Le tourisme et les loisirs*
 - ✓ *Les grands équipements*
- *Le projet pour les déplacements*
 - ✓ *Développer les transports collectifs et les modes alternatifs*
 - ✓ *Le projet pour le réseau routier*
 - ✓ *L'avenir de l'aéroport*
 - ✓ *Les marchandises en ville*

- *Le projet pour l'environnement*
 - ✓ *La gestion des espaces naturels et ruraux*
 - ✓ *La gestion des risques*
 - ✓ *Gérer la ressource en eau*

Le présent projet de modification n°1 du PLU de Saint-Baldoph n'a pas d'impact sur les orientations définies par PADD du SCOT.
Ainsi, le projet est bien compatible avec le SCOT de Métropole Savoie.

5. ANNEXE : LEGENDE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU





ZONES URBAINES

	Zone d'habitat dense, hameaux anciens
	Zone centrale dense, mixité des fonctions
	Zone à dominante résidentielle
	Sous-zone Uc, identifiée comme une zone humide
	Zone urbanisée sans développement potentiel
	Zone réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif
	Zone d'activité économique
	Sous-zone Ue, identifiée comme une zone humide




ZONES A URBANISER

	Zone à urbaniser
---	------------------



ZONES AGRICOLES

	Zone d'activité agricole
	Sous-zones à caractère agricole en zone AOC
	Sous-zone agricoles où les constructions sont interdites
	Sous-zones agricoles identifiées comme des zones humides

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

	Zone de protection des espaces naturels
	Sous-zone naturelle autorisant des activités compatibles avec les contraintes du secteur
	Sous-zones naturelles identifiées comme des zones humides

EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES



	Emplacement réservé (ER) et son numéro le numéro renvoie à la liste des emplacements réservés
	Périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA)

SECTEURS OÙ UN PROGRAMME DE LOGEMENTS EST AFFECTÉ À DES CATÉGORIES DE LOGEMENT

Les zones Ub et AUa constituant des secteurs dans lesquels un pourcentage du programme de logements est affecté à des catégories de logements défini dans le respect des objectifs de mixité sociale

RISQUES NATURELS

Selon connaissance des aléas en août 2015
sous réserve d'éléments de connaissance complémentaires et/ou de travaux validés par les services de l'Etat
se reporter au PIZ annexé dans le dossier du PLU

	Secteurs soumis à un risque fort : secteur naturel Inconstructible ou secteur de maintien du bâti à l'existant
	Secteurs soumis à un risque moyen ou faible : secteur constructible avec des prescriptions ou recommandations









Risques d'inondations
L'ensemble de la commune est concerné par le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) du bassin chambérien
se reporter au PPRI annexé dans le dossier du PLU

Les secteurs Inconstructibles soumis à un risque fort d'inondation sont reportés à titre d'information
Pour connaître les périmètres exacts se reporter au PPRI annexé dans le dossier du PLU

RISQUES TECHNOLOGIQUES

Risques liés à la présence de canalisation de transport de gaz naturel
Plusieurs canalisations de transport de gaz naturel sont présentes sur la commune. Elles sont reportées à titre indicatif sur le plan de zonage
ainsi que les limites des bandes d'attente
Se reporter aux annexes dans le dossier du PLU

DIVERS

	Éléments de patrimoine à protéger
	Corridor écologique
	Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Ligne THT
	Bâtiments agricoles abritant des animaux
	Autres bâtiments agricoles
	Constructions existantes
	Prescriptions de protection contre le bruit des infrastructures routières et ferroviaires