

LIVRET N°3

EXPLICATION DES CHOIX ET JUSTIFICATIONS

PLUI DU SECTEUR BIÈVRE ISÈRE



SOMMAIRE

1. EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PADD 5

1. PARTAGER UNE VISION DU DÉVELOPPEMENT	5
1.1. Fixer l'ambition	5
1.2. Projeter le développement	6
2. S'APPUYER SUR LES ATOUTS DU TERRITOIRE POUR CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ	10
2.1. Consolider l'attractivité économique et le rayonnement du territoire.....	10
2.2. Maintenir et soutenir la dynamique agricole et sylvicole	12
2.3. Préserver la qualité du cadre de vie	12
2.4. Développer l'attractivité touristique et de loisirs en capitalisant sur le cadre de vie	14
3. CONSTRUIRE DES CHOIX AU SERVICE D'UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT ET ÉQUILIBRÉ.....	15
3.1. Organiser le développement résidentiel de manière équilibrée et adaptée aux spécificités locales... ..	15
3.2. Confirmer le rôle du commerce comme facteur d'attractivité, de développement économique et de service pour le territoire.....	16
3.3. Faciliter la mobilité des habitants.....	17
3.4. Développer un socle satisfaisant d'équipements, de services, de desserte numérique et de réseaux d'énergie... ..	17
3.5. ...En prenant en compte et valorisant les enjeux environnementaux	18
4. ... JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN COMPRIS DANS LE PADD	19
4.1. La prise en compte des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT	19
4.2. Justification des objectifs du PADD, en perspectives des dynamiques économiques et démographiques du territoire	20

2. EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE – DÉLIMITATION DES ZONES..... 22

1. UN PRÉALABLE D'ÉTAT DES LIEUX DES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS.....	22
2. PHILOSOPHIE DU ZONAGE	22
2.1. Le zonage	24
2.2. Le contenu du règlement graphique	51

3. JUSTIFICATION DE LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD..... 52

PRÉAMBULE.....	52
1. LES RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE : TITRE I DU RÈGLEMENT	54
1.1. Chapitre 1 du règlement écrit : secteurs soumis à des risques naturels.	54
1.2. Chapitre 2 du règlement écrit : servitudes et carrières.....	64
1.3. Chapitre 3 du règlement écrit : équipements et réseaux.....	65
1.4. Chapitre 4 du règlement écrit : qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	66
1.5. Chapitres 5 et 6 du règlement écrit : protection du patrimoine bâti et naturel.....	70
2. LES RÈGLES APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES DU TERRITOIRE : TITRE II, III, IV ET V DU RÈGLEMENT :	97
2.1. Les règles communes à plusieurs zones du territoire.....	97
2.2. Les règles spécifiques à chaque zone	98

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU TITRE VI : STECAL	111
4. LES AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	137
4.1. Justification des emplacements réservés et servitudes	137
4.2. Mixité sociale.....	140
4.3. Densité minimale.....	142
4.4. Commerce	143
4. JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LE PADD	150
1. CADRE GÉNÉRAL : CHOIX DES SITES ET DU CONTENU DES OAP	150
1.1. Justification des choix des sites d'OAP à l'échelle du PLUi	151
1.2. Justification des sites d'OAP par commune et cohérence avec le règlement graphique.....	152
2. JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LE PADD.....	185
2.1. Concernant les OAP mixtes à dominante d'habitat.....	185
2.2. Concernant les OAP à dominante d'activités	190
5. JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES OAP	192
1. LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES	192
2. LES PRESCRIPTIONS DES OAP	194
2.1. Les prescriptions générales qui s'appliquent à toutes les OAP	194
2.2. Les prescriptions spécifiques à chaque OAP	196
6. EXPOSÉ DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS	199
1. CADRE INTERCOMMUNAL.....	199
2. EXPOSÉ DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS	205
2.1. Les zones mixtes.....	205
2.2. Les zones à vocation économique	206
3. EXPOSÉ DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS	207
3.1. Présentation du zonage permettant d'expliquer la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	207
3.2. Synthèse des surfaces calibrées dans le zonage : espaces à vocation économique	208
3.3. Synthèse des surfaces calibrées dans le zonage : espaces mixtes à vocation résidentielle.....	211

Ce rapport de présentation explique les choix retenus pour établir :

- Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et notamment ses objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Le règlement graphique et écrit

Il expose également les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Selon l'article R151-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation « comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

1. EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PADD

L'explication des choix pour établir le PADD est faite au regard des attendus du cadre réglementaire, du contexte et des enjeux liés au diagnostic établi et partagé avec les élus, ainsi que du projet de développement du territoire.

1. Partager une vision du développement

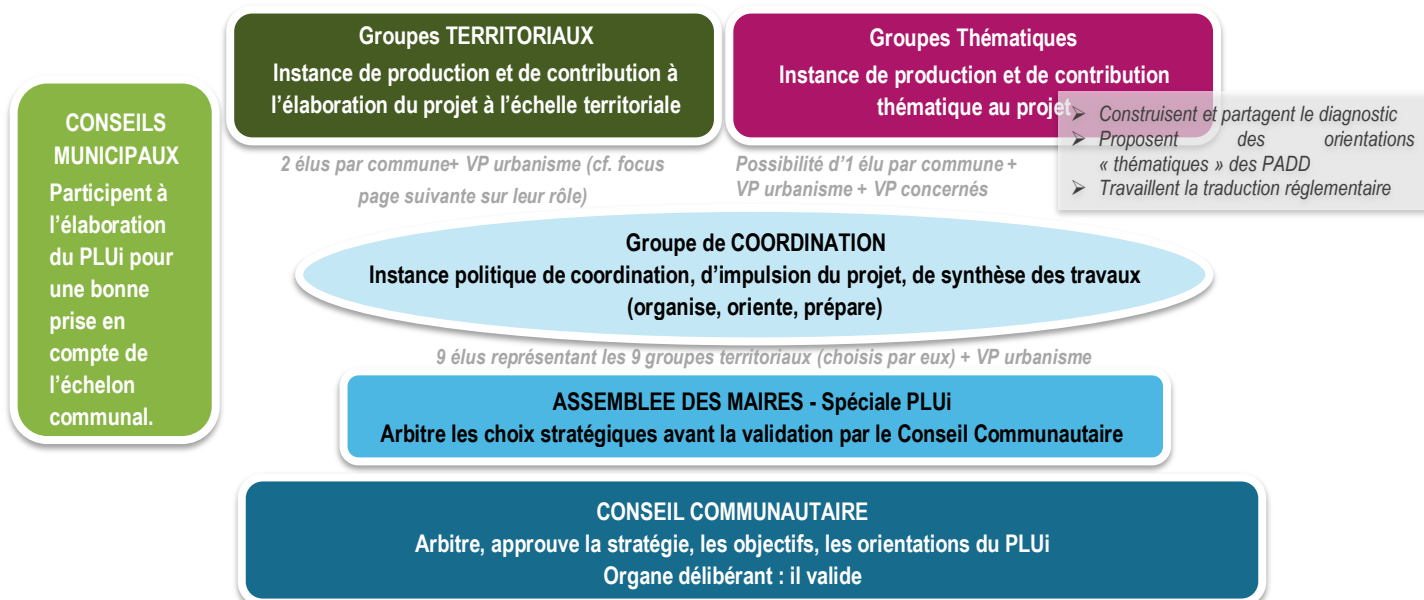
1.1. Fixer l'ambition

Bièvre Isère Communauté a été créée le 1^{er} janvier 2014. Elle est née de la fusion de la Communauté de Communes du Pays de Bièvre Liers et de la Communauté de Communes de Bièvre Chambaran, pour constituer un ensemble intercommunal de **41 communes et lancer une démarche d'élaboration de PLUi le 14 décembre 2015, PLUi devant être compatible au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Grande région de Grenoble (GREG).**

Bièvre Isère Communauté a fusionné avec la Communauté de communes de la Région Saint-Jeannaise le 1^{er} janvier 2016 (dans le périmètre du SCoT du Nord-Isère jusqu'au 30 juin 2016 mais désormais partie intégrante du SCoT de la GREG, en « zone blanche ») postérieurement au **lancement par cette dernière également d'un PLUi le 10 décembre 2015.** Après le départ de la commune de Messiez, **13 communes composent le secteur PLUi de la région Saint-Jeannaise.**

Avec l'engagement de ces deux procédures d'élaboration de PLUi, en amont de la fusion entre la Région Saint-Jeannaise et Bièvre Isère, l'intercommunalité nouvelle a décidé de poursuivre, après la fusion, en parallèle ces deux procédures de PLUi autour d'un même projet. Cette unicité de projet a été traduite à la fois :

- **sur le fond : avec deux PLUi construisant un seul projet de territoire.** Le travail à toutes les étapes a d'ailleurs été mené pour privilégier cette unicité. **Le PADD a d'ailleurs été construit comme un seul projet avec des cartes à l'échelle des 54 communes. Le découpage en deux PLUi a d'ailleurs été fait au dernier moment.** C'est pourquoi cette partie explicative peut comporter des éléments à l'échelle des 54 communes et se base sur des chiffres datant des diagnostics faits en 2016 ;
- **sur la forme : avec la tenue d'instances de travail communes à travers :**



Aussi, Bièvre Isère Communauté s'est-elle construite, à partir de ce 1^{er} janvier 2016, autour d'un projet de territoire reposant sur la constitution d'un ensemble intercommunal significatif structurant la Bièvre. En tant que **grand territoire pivot** (autour de 700 km²) entre les métropoles grenobloise et lyonnaise, entre les piémonts alpins et la vallée du Rhône, elle compte tirer parti d'une position géographique favorable au développement, pouvant bénéficier du phénomène de métropolisation sans le subir. Ce projet de territoire fait l'objet d'un consensus local

qui sous-tend les démarches collectives, notamment d'élaborer deux PLUi pour conduire ensemble des projets communs d'aménagement et de développement durable du territoire, outils au service :

- **de l'autonomie fonctionnelle du territoire et d'un modèle de développement adapté** à l'identité du territoire et à son caractère multipolaire, avec un objectif de limitation de la dépendance vis-à-vis des territoires voisins, en s'appuyant sur les atouts du territoire pour conforter l'attractivité (développement économique, qualité du cadre de vie, dynamique agricole et offre touristique), en organisant un meilleur équilibre entre habitat - emploi - services, et en favorisant une mobilité plus durable ;
- d'une vision partagée du territoire respectant les spécificités de chaque commune et l'identité des territoires **pour construire projet commun de développement et d'aménagement du territoire** pour les 10 à 15 ans à venir pour faciliter l'accueil, la vie quotidienne, la mobilité des habitants et des acteurs économiques, le développement résidentiel, l'évolution de l'offre commerciale, une implantation des équipements et services de manière cohérente avec les enjeux environnementaux ;
- **de la traduction des politiques communautaires.**

1.2. Projeter le développement

Les élus ont souhaité définir une **organisation et une hiérarchie territoriale pour concevoir un projet d'aménagement et de développement cohérent, équilibré, durable** (sobriété en énergie, économie en besoins de déplacements et en espaces) et optimisant le niveau d'équipements existants.

La compréhension de l'organisation d'un système territorial permet de partager une analyse fine de son fonctionnement et de ses mutations à travers la définition, la qualification et la hiérarchisation de l'ensemble de ses communes. Ce travail soulève de nombreuses questions, auxquelles l'organisation actuelle et projetée du territoire apporte des éléments de réponse :

- Où localiser en priorité le développement futur de l'habitat, de l'emploi et des activités économiques, du commerce, des équipements et des services ?
- Comment organiser le développement et la répartition des fonctions urbaines pour répondre aux grands enjeux en matière de d'attractivité économique, résidentielle, d'accès aux services et de maîtrise des besoins de déplacement ?
- Comment faire vivre l'ensemble des communes et promouvoir la qualité de vie pour ses habitants ?

C'est dans ce cadre de réflexion que les élus des 9 groupes territoriaux (cf. découpage géographique ci-après et focus sur les missions de ces groupes de travail) ont entamé leur travail sur le PLUi : comment fonctionne le territoire de Bièvre Isère ? Comment les habitants, acteurs économiques et touristes le vivent ? Alimentés par de nombreux éléments d'état des lieux, les élus ont échangé durant 3 séances en atelier de travail en prenant en considération :

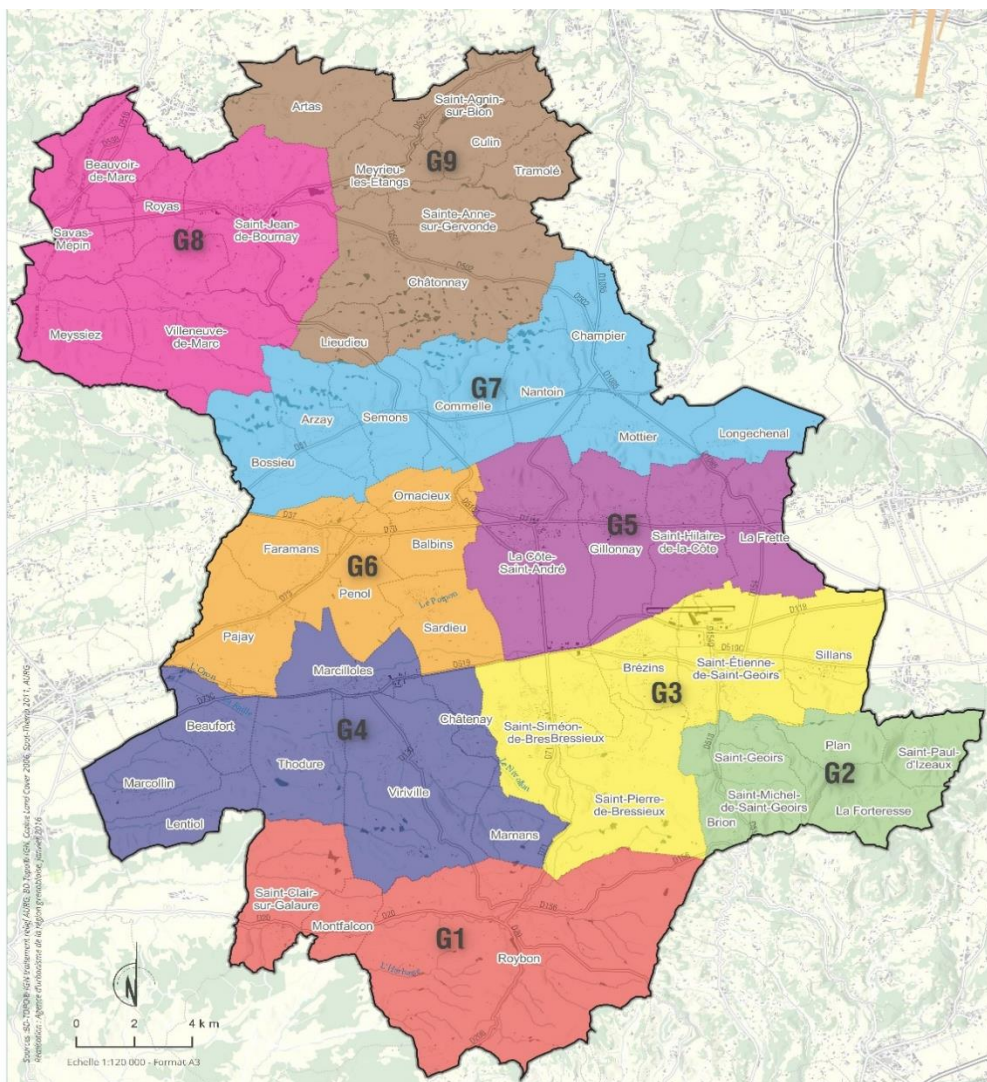
- les caractéristiques géographiques et le caractère multipolaire du territoire,
- les flux de déplacements internes et externes au territoire,
- la répartition actuelle et prévue des habitants, des emplois, des équipements, commerces et services,
- le respect de l'identité rurale, du cadre de vie, du patrimoine,
- et plus globalement leur l'appréhension des dynamiques et des spécificités locales.

Les élus ont partagé, à l'échelle de leur groupe territorial, la vision qu'ils avaient du fonctionnement et positionnement de leur propre groupe territorial actuel et projeté ainsi que ceux autres groupes territoriaux (particulièrement les groupes voisins) sur la base d'aller-et-retours entre la connaissance empirique, les données statistiques et l'échange sur la stratégie de développement.

Ces échanges se sont poursuivis dans les autres instances de production du projet : en groupe de coordination et en Assemblée des maires avant d'être validé en Conseil communautaire.

Explication des choix et justifications

Découpage géographique des Groupes territoriaux, groupes de travail au cœur des projets de PLUI



Zoom sur...

le rôle des groupes territoriaux

Les groupes territoriaux ont été les lieux de production du projet : orientations des PADD, traductions réglementaires et spatiales (documents graphiques et règlement), OAP.

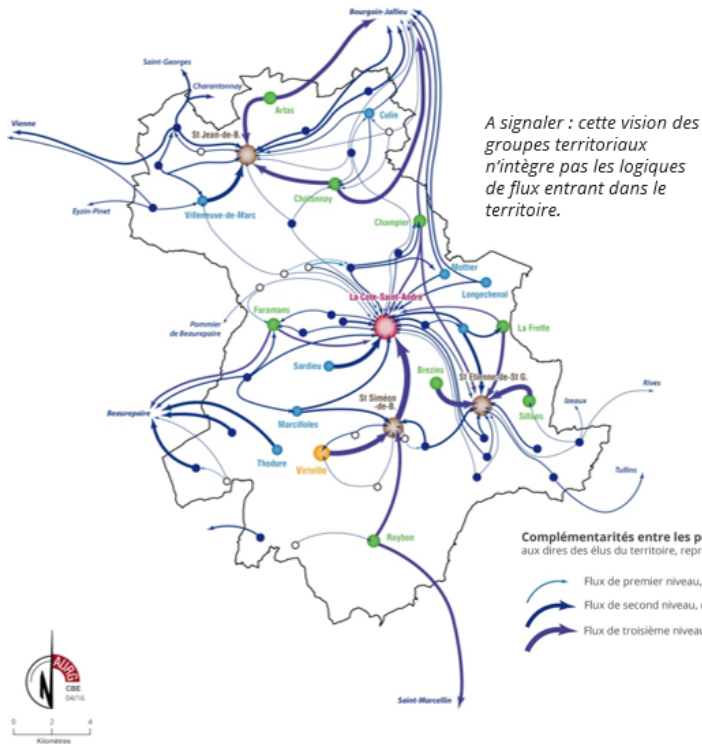
Composés de 2 élus par communes désignés (par délibération) par leur Conseil municipal pour contribuer tout au long de la démarche d'élaboration, l'ensemble des adjoints à l'urbanisme étaient présents ainsi que la majorité des maires.

Ces groupes de travail se sont réunis de nombreuses fois et avec une forte participation. Ils ont constitué des lieux d'acculturation, de partage de connaissances et de constats, d'échanges et de débats, voire de mise en cohérence. Ils ont aussi eu pour rôle de faire partager avec leurs conseillers municipaux les avancées des travaux.

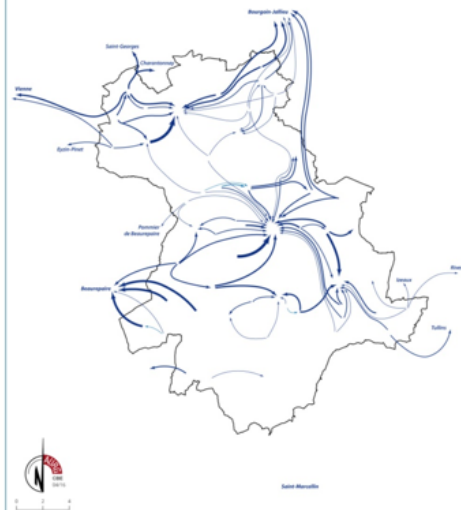
Exemple de valorisation de la production des élus à partir de leur connaissance pragmatique des flux et de la couverture du territoire en équipements, commerces et services dans les étapes de construction de « l'organisation territoriale » du PADD »

LOGIQUES DE FLUX LIÉS AUX ÉQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES VUES PAR LES GROUPES TERRITORIAUX

Les flux liés aux équipements, commerces et services : des complémentarités entre les pôles d'équipements et de services



Flux de proximité liés aux équipements et services



Hierarchisation des pôles d'équipements et de services aux dires des élus du territoire et en prenant en compte la base permanente des équipements de l'INSEE

- Pôle urbain principal
- Pôle urbain
- Pôle secondaire
- Pôle relais
- Pôle de proximité
- Pôle scolaire
- Village

Le résultat

- la construction d'une vision de l'organisation multipolaire actuelle de Bièvre Isère aboutissant à la définition de 7 niveaux de pôle aux caractéristiques distinctes d'accueil des équipements, commerce, services et d'accueil du développement résidentiel (et de la population) et des emplois.
- la construction d'une vision du développement projeté traduite dans le PADD à travers la carte des choix de développement pour une organisation territoriale multipolaire et équilibré. Chaque commune s'est prononcée sur les propositions faites aux groupes territoriaux de perspectives de développement au regard :
 - de la présence d'équipements (tous azimuts), de commerces, de services et d'activités touristiques actuelle et prévue,
 - de la localisation de la commune et de sa desserte,
 - des tendances passées (population, habitat et emploi),
 - de la cohérence globale du développement (comparaisons de cas),
 - de la prise en compte des développements connus dans les territoires voisins,
 - de la synthèse de la première phase de travail et de la prise en compte des projets communaux,
 - de la vérification de la compatibilité avec les orientations du SCoT.

Explication des choix et justifications

Les élus ont travaillé ensemble sur une vision à 2032 de cette organisation territoriale au sein des groupes territoriaux, revus en groupe de coordination, arbitrés en Assemblée des maires et validés en Conseil communautaire).

Cette vision du développement projeté a permis d'orienter le mode de développement des communes : la localisation et du volume des logements, des équipements et des activités (emplois, services, commerces...). Elle a pris place en début de PADD.

Dans la déclinaison règlementaire du PADD, cette organisation territoriale a permis de clarifier le rôle et la responsabilité de chaque commune sur :

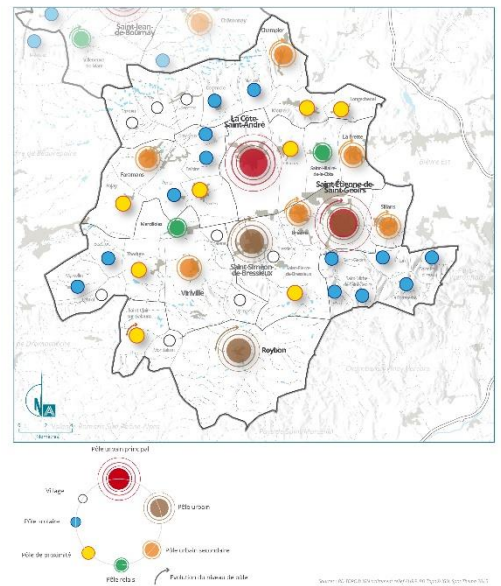
- ses objectifs de production de logements ;
- l'enveloppe foncière qui lui est attribuée (en compatibilité avec les exigences du SCoT) pour réaliser ces objectifs de logement (zones constructibles) ;
- les niveaux de densité demandés ;
- l'adaptation de son niveau d'équipements, commerces et services ;
- l'accueil en logements spécifiques pour accompagner le vieillissement de la population ;
- l'accueil en logements abordables et logement sociaux.

▪ **Cette organisation est cohérente avec les 4 niveaux de pôle du SCoT** mais les affine avec :

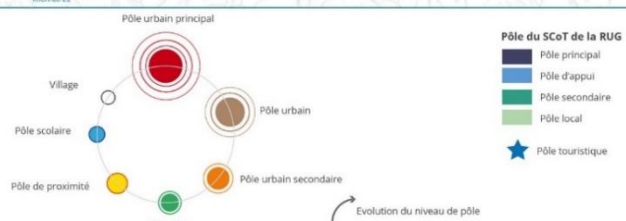
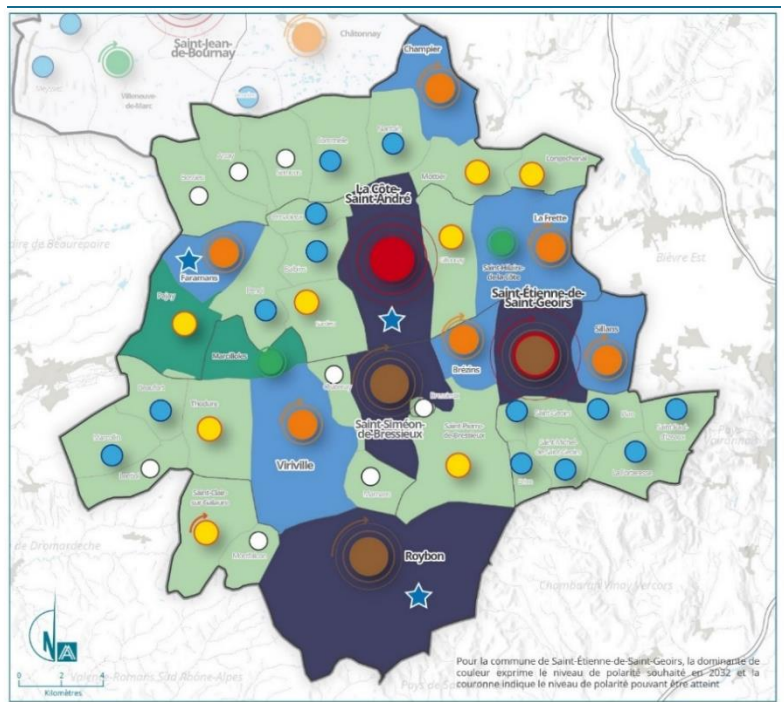
- une subdivision des pôles principaux (4) du SCoT en 2 niveaux : pôle urbain principal (1) et pôles urbains (3) ;
- une subdivision des pôles d'appui (7) du SCoT en 2 niveaux : pôles urbains secondaires (6) et pôle relais (1) ;
- une inscription des 2 pôles secondaires du SCoT en 2 niveaux différents : 1 en pôle relais et 1 en pôle de proximité ;
- la quasi correspondance entre les pôles locaux (29) du SCoT et les pôles de proximité (7), pôles scolaires (13) et villages (8) du PLUi ;

A signaler, par ailleurs, que les 3 pôles touristiques du SCoT correspondent à 3 communes de niveaux de pôle différents : le pôle urbain principal de La-Côté-Saint-André, le pôle urbain de Roybon et le pôle urbain secondaire de Faramans.

PADD - Carte des choix de développement pour une organisation territoriale et équilibrée



Carte niveaux de pôle du PLUi par rapport aux polarités du SCoT



Source : BD POP08 (don ininterne révisé) AURIS, BD Topo08 IGN, Spati-Thème 2015
L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise, csi - 05/18

2. S'appuyer sur les atouts du territoire pour conforter l'attractivité

2.1. Consolider l'attractivité économique et le rayonnement du territoire

Favoriser un développement économique basé sur les atouts du territoire

- **Agir pour le maintien et la diversification du tissu économique local**

Bièvre Isère constitue un pôle d'emplois très dynamique avec des emplois qui progressent plus vite que la moyenne départementale, mais moins rapidement que les nouveaux actifs ; et avec un tissu économique local encore fortement tourné vers l'agriculture, l'industrie, les BTP, mais avec des signes de tertiarisation (développement de nouveaux services à la personne ou à destination des entreprises en forte hausse).

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à : contribuer au développement de l'ensemble des secteurs d'activités pour conforter la diversification de l'offre d'emplois sur le territoire et sa résilience aux crises économiques.

- **Continuer à conforter le secteur productif pour maximiser la création de richesses sur le territoire** avec :

Même s'il a été impacté par la crise économique, le secteur productif reste un élément fort du tissu économique local.

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à : aider à consolider le secteur productif (dont l'extraction de matériaux), tout en appuyant le développement des services aux entreprises, de nouvelles activités autour de l'énergie et de permettre l'évolution du bâti économique, notamment industriel pour éviter l'enfrichement.

- **Enrichir et diversifier l'offre de services à la population et aux entreprises**

La tertiarisation de l'activité est lancée mais des lacunes importantes subsistent. Par ailleurs, le modèle économique du territoire est basé essentiellement sur les revenus des navetteurs.

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à : de contribuer au développement de l'économie présente et à la l'attractivité du territoire pour les populations résidentes, les salariés et leurs employeurs.

Conforter une structuration économique du territoire performante pour la compétitivité et la répartition équilibrée des emplois

- **Construire un projet de développement économique basé sur les secteurs de développement et l'armature des pôles d'emplois**

Du fait du contexte de répartition des activités sur le territoire l'enjeu pour le PLUi est de s'appuyer sur les secteurs prioritaires de développement et les principaux pôles d'emplois à proximité des principaux axes de transport structurant du territoire (axe de Bièvre, RD518), tout en confortant les pôles économiques plus locaux et en favorisant l'accueil des activités de proximité dans l'ensemble des communes.

Bièvre Isère est un territoire multipolaire où 3/4 des emplois se concentrent sur deux bassins de vie principaux autour de : du pôle industriel de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs, de l'axe de Bièvre et de son prolongement à l'ouest avec l'aéroport et la zone d'activités Grenoble Air Parc et du pôle présentiel autour de La-Côte-Saint-André en forte croissance : commerces, construction, services administratifs... Sur la partie nord du territoire, l'emploi se concentre sur le pôle industriel de Saint-Jean-de-Bournay. Bièvre Isère comporte aussi des pôles d'emplois d'envergure plus locale mais mieux répartis sur le territoire.

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à : d'une part, mettre à disposition un foncier économique attractif pour les entreprises : à proximité des « axes structurants » de transports (particulièrement autour de l'axe de Bièvre et de la RD518 pour le secteur nord du territoire) et dans des zones d'activités au sein desquelles

Explication des choix et justifications

l'intercommunalité investit en termes d'aménagement... (« zones d'activités structurantes » dans des « secteurs prioritaires de développement »). D'autre part, l'enjeu est de contribuer à faciliter l'équilibre emploi-habitat-service en augmentant la possibilité des habitants de trouver des emplois à proximité de leur domicile. Cet équilibre, au-delà de conforter la qualité du cadre de vie qui est un des objets fondamentaux du PLUi, doit contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre, les consommations d'énergie et pollutions et nuisances liées aux déplacements automobile (principal mode de transport dans le territoire).

- **Créer les conditions favorables à l'implantation de nouvelles entreprises tout en répondant aux parcours de vie des entrepreneurs locaux dans les zones d'activités / Répondre au défi de conjuguer « capacité d'accueil d'entreprises », « parcours d'entreprises » et « préservation de la ressource foncière et agricole »**

Sur la base des prévisions de développement économique et de l'analyse des besoins fonciers répertoriés afférente, le territoire a défini une enveloppe d'environ 104 ha libre et mobilisable au sens du SCoT de la GREG.

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à : mettre à disposition un foncier économique suffisant pour répondre aux attentes des entreprises, tout en prenant les dispositions nécessaires à son optimisation, à la mutualisation des surfaces, quand les conditions s'y prêtent, à la localisation des zones d'activités actuelles et futures auprès des « axes structurants de transports », et à la mobilisation progressive de cette enveloppe. Par ailleurs, l'un des autres enjeux est que le PLUi puisse contribuer / favoriser la valorisation ou la reconversion des friches économiques et commerciales.

- **Améliorer la fonctionnalité et qualité urbaine, paysagère et environnementale des zones d'activités**

Du fait de la présence de zones à la qualité urbaine parfois hétérogène et d'une composition urbaine et architecturale qui tend vers un modèle « banalisé », de la présence de sites fonctionnant le plus souvent sur des logiques d'implantations individualisées sans cohésion d'ensemble, ainsi que de la présence de quelques hectares fléchés vers une reconversion à vocation économique sur des localisations en entrée de ville ou de ZAE, la vigilance quant à la qualité de l'aménagement des zones d'activités constitue **ce à quoi s'attache le PADD du PLUi** et sa mise en œuvre.

La proximité des zones agricoles nécessite de la même façon que le PLUi prenne les dispositions pour soigner les espaces d'interface entre zones d'activités et espaces agricoles.

Enfin, certains sites sont marqués par des phénomènes de mixité (grandes surfaces, commerce de proximité, activités économiques, logements...) atténuant la « lisibilité économique » des zones. Aussi, le fait de réserver exclusivement le foncier économique aux activités économiques **est ce à quoi s'attache le PADD du PLUi**.

- **Privilégier l'usage des « axes circulants » pour les activités économiques du territoire en confortant l'accès au réseau autoroutier à la région grenobloise, à la région lyonnaise, à la vallée du Rhône tout en sécurisant les traversées des bourgs**

Bièvre Isère est un territoire multipolaire avec de nombreux flux de déplacements quotidiens à la fois internes au territoire mais aussi vers les métropoles grenobloise ou lyonnaise et des polarités intermédiaires (cf. diagnostic).

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à : ce que les déplacements soient privilégiés sur les axes structurants (cf. carte du PADD) afin à la fois de favoriser la fluidité du trafic et d'appuyer les activités économiques mais également de favoriser les déplacements quotidiens des salariés, des habitants et des visiteurs. Ces deux objectifs concourent à réduire les impacts environnementaux (émissions de gaz à effet de serre, de pollution atmosphérique, de nuisances sonores et de consommation d'énergie) et l'exposition de la population aux pollutions et nuisances générées.

2.2. Maintenir et soutenir la dynamique agricole et sylvicole

Territoire à dominante rurale, Bièvre Isère se caractérise par la présence importante de surfaces exploitées, homogènes, et de bonne valeur agronomique. Dense et diversifiée grâce à un secteur agro-alimentaire dynamique, l'agriculture est l'un des moteurs de l'économie du territoire.

Bièvre Isère est d'ailleurs un des territoires les plus denses du Département de l'Isère en termes d'exploitations agricoles. Avec 670 exploitations agricoles recensées dans le cadre du diagnostic du PLUi, dont 581 ont leur siège sur le territoire de Bièvre Isère Communauté, l'agriculture génère plus de 700 emplois directs, et une quinzaine d'exploitations emploient également des salariés temporaires. La logique de filières agricoles assez marquée.

Pour autant, on observe une diminution généralisée du nombre d'exploitations agricoles (1/3 d'exploitations en moins entre 2010 et 2016) dans un contexte de compétitivité accrue.

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à :

- Œuvrer à la protection du foncier agricole, support de dynamique économique.
- Au-delà de l'aspect de protection du foncier agricole et de limitation de l'enclavement des bâtiments agricoles, la viabilité de l'activité agricole est liée au fonctionnement quotidien des exploitations dans l'organisation du territoire. Quel que soit le type d'exploitation, elles ont en effet besoin de liberté de déplacement, d'équipements de stockage et de distribution. Le PLUi doit aider les exploitations agricoles à faire face aux évolutions de leurs systèmes de production.

2.3. Préserver la qualité du cadre de vie

Préserver les spécificités patrimoniales et l'identité rurale / Préserver et valoriser le patrimoine bâti et le patrimoine naturel

Bièvre Isère comporte un patrimoine architectural important avec une homogénéité architecturale ainsi que des villages aux caractères divers et singuliers à la fois. Mais Bièvre Isère souffre d'une perte de lisibilité des structures de tissu urbain ancien et d'une forme de banalisation du paysage urbain générée par un développement résidentiel classique majoritairement déconnecté de la topographie, reproduisant des modes architecturaux issus de standards nationaux.

Bièvre Isère est également un territoire à l'identité rurale préservée avec une grande diversité de milieux naturels (forêt et zones humides des Bonnevaux et des Chambarans,...) et remplissent très souvent plusieurs fonctions (supports d'activités de chasse, pêche, notamment).

L'eau et la forêt constituent de véritables ressources et repères pour le développement, alors que d'autres types d'espaces comportent des intérêts éco-paysagers (haies, arbres remarquables, étangs...) majeurs.

Les élus (dans le cadre de nombreux groupes thématiques et territoriaux dédiés ou abordant le sujet) ont reconnu l'importance de ces spécificités patrimoniales en contribuant à l'amélioration des connaissances sur ce patrimoine (sur la base d'un inventaire fait dans le cadre de l'élaboration des 2 PLUi, les élus ont répondu à une enquête et apporté leurs compléments de connaissances), mais aussi et surtout en les inscrivant dans le PADD comme un atout fort du territoire constituant des valeurs socle à défendre et en les traduisant dans le règlement écrit et graphique à travers une graduation du niveau de prescription au niveau d'intérêt du niveau « intéressant », au niveau « exceptionnels en passant par le niveau « remarquable ».

>>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à :

- la préservation et la valorisation de l'ensemble du patrimoine bâti quel qu'il soit (domestique et rural ; industriel, artisanal et commercial ; lié aux infrastructures ; religieux ; militaire ; administratif ; de

Explication des choix et justifications

prestige ; petit patrimoine ; patrimoine identitaire) et des vues inventoriés et hiérarchisés selon 3 niveaux d'intérêt (descriptif expliqué au diagnostic du rapport de présentation), avec des enjeux :

- de préservation de la vocation des bâtiments agricoles tout en autorisant leur changement de destination afin de ne pas voir tomber en ruine ce patrimoine,
- de conservation et adaptation aux besoins actuels du patrimoine bâti,
- selon l'ampleur du patrimoine concerné, de veille à préserver l'ambiance qui l'entoure ;
 - la mise en valeur de la présence du végétal dans les bourgs et la protection des éléments végétaux repères dans le paysage mais aussi de la nature ordinaire (arbres isolés, alignements d'arbres, haies et ripisylves) ;
 - l'intérêt de trouver ou renforcer les synergies entre ces différents usages, par exemple :
- lien entre les savoir-faire agricoles et l'entretien des haies bocagères et arbres têtards, ...
- lien entre accueil des pêcheurs et préservation des étangs.

Concilier les usages sur les espaces naturels, agricoles et forestiers / Préserver et mettre en valeur les éléments de la Trame verte et bleue

Le patrimoine naturel de Bièvre Isère est riche et reconnu jusqu'au niveau européen, par différents zonages de protection, gestion ou inventaire.

- **Plus de 6 500 ha de réservoirs de biodiversité**, identifiés par le SCoT : 1 site Natura 2000 (sites de protection d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne, visant une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans les activités humaines), 26 Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 (inventaire ZNIEFF), 4 Espaces naturels sensibles locaux (3 zones humides et 1 tourbière gérées localement) à Beaufort, Bressieux, Saint Siméon de Bressieux et Bossieu.
- **Plus de 1 200 ha réservoirs de biodiversité complémentaires**, identifiés par le SCoT : recensés par des expertises ou inventaires locaux avec, notamment l'existence un réseau de pelouses sèches, localisées essentiellement sur les zones de coteaux bien exposés du Banchet, des Bonnevaux mais également dans les nombreux vallons des Chambarans ; ainsi que 3 ZNIEFF de type 2.
- **De nombreux corridors écologiques** : le territoire présente un réseau écologique relativement peu fragmenté avec des ruptures essentiellement liées à l'urbanisation qui est concentrée en pied de coteaux, ainsi qu'à certaines infrastructures de transport majeures. De nombreux corridors écologiques pointent es continuités entre massifs et plaines.
- Des éléments de **Trame bleue** : le territoire est caractérisé par de nombreux cours d'eau temporaires et par une grande richesse en zones humides. Les principaux cours d'eau du territoire étant la Galaure, le Rival, la Varèze abritant des espèces patrimoniales comme l'écrevisse à pattes blanches. Les cours d'eau parcourant la plaine sont sensibles aux pollutions azotées et aux pesticides liés à l'activité agricole importante mais également aux rejets non traités ou de traitement insuffisant issus de l'assainissement collectif et individuel. Sur les coteaux, le régime hydrologique intermittent et fortement influencé par les précipitations.

La ressource en eau souterraine est représentée majoritairement par la nappe alluviale de la plaine Bièvre-Valloire, en bon état quantitatif mas avec un état qualitatif qualifié de mauvais, en raison d'une dégradation par les nitrates et les pesticides. La préservation de la qualité des eaux souterraines est donc un enjeu majeur pour le PLUi.

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à : mettre en place des dispositions pour préciser la Trame verte et bleue à l'échelle du PLUi, puis à prendre les dispositions règlementaires nécessaires pour la préserver des pressions humaines (développement de l'urbanisation, des infrastructures, des nuisances et pollutions) et pour y garantir fonctionnalité écologique (dont la protection spécifiques des éléments du paysage de type haies, arbres remarquables) et perméabilité pour la faune sauvage tout en conciliant l'ensemble des usages : tourisme, pêche, chasse, sylviculture, loisirs...

2.4. Développer l'attractivité touristique et de loisirs en capitalisant sur le cadre de vie

Le territoire est riche d'une diversité de paysages entre plaine et coteaux, de milieux naturels et de repères patrimoniaux bâtis, parfois monumentaux, souvent mis en évidence par le relief.

Il a développé une attractivité touristique en s'appuyant notamment sur **une locomotive : le festival Berlioz**, qui pour sa 25^{ème} édition en 2018 a accueilli plus de 35 000 visiteurs. Il s'appuie aussi sur un **riche patrimoine architectural** original (maisons en pisé, galets roulés : avec l'invention du ciment au XIX^{ème} siècle, nombre d'églises, d'écoles et de mairies en galets ont fleuri) avec des formes bâties diversifiées, témoins de l'histoire du territoire. De nombreux circuits de découvertes de ce patrimoine, et notamment des châteaux qui le ponctuent, sont d'ailleurs proposés aux visiteurs par le biais de « Terres de Berlioz ». Son offre culturelle a tendance à se diversifier.

Territoire rural aux milieux naturels préservés, Bièvre Isère propose une gamme importante de **loisirs de plein-air** : réseau de randonnée pédestre et équine, dont le chemin de Compostelle, de circuits de cyclotourisme, d'un réseau d'itinéraire de VTT, de plans d'eau aménagés..., de nombreux équipements sportifs. Il dispose d'équipements sportifs de premier ordre, avec le site Aqualib de la Côte-Saint-André (bassin de natation proposant trois espaces : aquatique avec plusieurs bassins, toboggan..., de détente, de fitness) ou le plus grand circuit automobile de la région Auvergne-Rhône-Alpes à Champier, la seule école de pilotage professionnelle de l'Isère à l'aéroport Grenoble Isère...

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à : créer des conditions favorables pour développer une offre touristique globale complémentaire sur l'ensemble du territoire (loisirs, culture et sports), l'ensemble des actions devant aider à prolonger le temps des séjours touristiques dans le territoire.

3. Construire des choix au service d'un développement cohérent et équilibré

3.1. Organiser le développement résidentiel de manière équilibrée et adaptée aux spécificités locales...

Accompagner une croissance progressive et maîtrisée du territoire en tenant compte des spécificités locales

Le territoire observe une dynamique démographique soutenue malgré un léger ralentissement. Son solde migratoire est largement positif (+0,8%) et son solde naturel important (+0,4%), laissant augurer un accroissement de population à venir.

Le scénario choisi par les élus en matière de croissance démographique est celui de la maîtrise avec une évolution de l'ordre de 1,3 %. Ainsi, le territoire projette une programmation de l'ordre de 3 280 logements entre 2019 et 2030. Ce développement de l'habitat associé à la taille des ménages projetée (2,3 personnes par ménage) vise à faire croître la population totale de 5 900 personnes environ entre 2019 et 2030, auxquelles s'ajoutent les nouveaux habitants issus de la période 2015-2019, de l'ordre de 2 290. **La population tendrait donc à l'horizon 2030 vers 45 450 habitants.**

Cela correspondrait à un **taux de variation global en 2015 et 2030 de 22 %, soit un taux de variation annuel moyen d'environ 1,3 %**. Ce taux est très légèrement supérieur à celui de la période précédente 2009-2014 (1,2 %), le territoire ayant subi de plein fouet la crise immobilière (mais aussi dans une moindre mesure la crise économique) mais inférieur au fort développement de la période 1999-2009 (2 %).

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à : permettre une croissance progressive et maîtrisée du territoire pour une population de l'ordre de 45 000 à 48 000 habitants à l'horizon 2032, correspondant à une production de d'environ 275 logements neufs annuels.

S'inscrire dans un développement résidentiel respectueux du cadre de vie et du patrimoine, moins consommateur d'espace

Ce territoire à dominante rurale offre un environnement marqué par les espaces agricoles et naturels (plaines, collines, vallons, forêts, ...), lui conférant un cadre de vie de grande qualité (paysage riche et varié, calme...) que les élus veulent préserver. Ce territoire s'est fortement développé ces dernières années et est soumis à une pression certaine issue de la périurbanisation.

Malgré un ralentissement significatif du rythme de consommation d'espace agricole entre 2005 et 2015 (selon un rythme moyen de 26 ha/an), l'extension urbaine constitue toujours le mode de développement principal de l'urbanisation sur le territoire de Bièvre Isère. La production de logement reste tournée vers l'habitat individuel, même si les surfaces moyennes de parcelle qui tend à diminuer.

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à : organiser le développement résidentiel pour lutter contre la consommation de l'espace et l'étalement urbain, dans un souci de maîtrise des finances publiques en recentrant le développement de l'habitat, en confortant un développement en cœur ou en continuité immédiate des bourgs ou villages ; en privilégiant l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes et le développement des secteurs déjà desservis par les réseaux ; en ne permettant qu'un développement modéré des hameaux. Il s'attache également à préserver l'identité rurale et les spécificités patrimoniales, ainsi qu'à développer des formes urbaines diversifiées de qualité, intégrées dans le paysage et à l'existant et qui préservent le foncier.

Diversifier l'offre en logement afin de permettre à l'ensemble des ménages d'effectuer un parcours résidentiel complet au sein du territoire

Le parc de logements est actuellement composé d'une grande part d'habitat individuel de type résidentiel avec près de 81 % des logements qui sont de type maisons individuelles et 19 % entrant dans la catégorie des appartements. L'offre en logement locatif est d'ailleurs très concentrée, notamment dans les centres urbains que sont La-Côte-Saint-André, Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs et Saint-Siméon-de-Bressieux.

L'évolution des caractéristiques de la structure de population induit des besoins nouveaux en nouveaux logements avec un territoire plutôt jeune, une population qui reste familiale (près de 41 % des ménages du territoire ont un ou des enfants), un phénomène desserrement des ménages, des personnes seules de plus en plus représentées, ainsi qu'avec une diminution de la taille moyenne des ménages et un vieillissement qui devrait continuer (augmentation de la population de 60 ans et plus aux vues des projections démographiques). Enfin l'une des autres caractéristiques de ce territoire est de comporter de nombreux ménages aux revenus modestes.

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à : offrir une diversité de logements adaptés aux divers parcours résidentiels des familles, des personnes âgées, mais aussi des jeunes ménages avec enfants, socles du renouvellement de la population. Le développement résidentiel doit aussi prendre en compte les besoins des ménages aux revenus modestes (en termes de logements sociaux diversifiés et d'accompagnement à la rénovation pour les propriétaires modestes) et la mécanique de desserrement des ménages.

3.2. Confirmer le rôle du commerce comme facteur d'attractivité, de développement économique et de service pour le territoire...

Le territoire se caractérise par un bon niveau de densité commerciale en grandes et moyennes surfaces, apte à répondre aux attentes de la population locale. Mais cela est d'abord valable pour le commerce alimentaire, rejoignant les valeurs moyennes observées à l'échelle de Régionale et de la Grande Région de Grenoble. Ça l'est moins pour le commerce non-alimentaire qui se situe en deçà des imposants niveaux de densité des territoires voisins et place le territoire en situation de dépendance vis-à-vis d'eux.

Le territoire a été le lieu d'un rattrapage commercial engagé depuis ces 10 dernières années autour de formats généralistes et de moyennes surfaces spécialisées. Les projets commerciaux ont permis de réduire la dépendance en offre alimentaire que pouvait connaître le territoire de manière très significative.

L'offre commerciale est structurée autour de La-Côte-Saint-André et Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs. Les grandes et moyennes surfaces se répartissent maillent le territoire de manière équilibrée. Une offre non-sédentaire étoffée complète ce maillage commerçant du territoire.

Enfin, l'analyse des flux commerciaux montrent que les achats de produits alimentaires sont essentiellement faits dans le territoire (à hauteur de 80%), tandis que les achats de produits non-alimentaires (équipement de la personne et de la maison) sont essentiellement faits à l'extérieur du territoire. La clientèle touristique constitue une source supplémentaire de captation de revenus pour les établissements locaux.

La dynamique des centres-villes et centres-villages marchands est à soutenir.

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à : appuyer la stratégie de développement commercial du territoire afin de réduire les évactions commerciales en dehors du territoire, en permettant un équilibre entre grandes surfaces et commerces traditionnels, en adaptant l'offre alimentaire et non-alimentaire par rapport à l'évolution des besoins, tout en anticipant sur les nouvelles formes de consommation. Le PADD s'attache également à conforter l'armature commerciale actuelle du territoire autour d'un fonctionnement multipolaire et à soutenir la vitalité des centres-villes et centres-villages en agissant sur le maintien des linéaires commerciaux notamment.

3.3. Faciliter la mobilité des habitants...

Territoire rural et périurbain, le secteur de Bièvre Isère a su mettre à profit son positionnement géographique à la croisée des chemins entre les métropoles de Grenoble et de Lyon mais aussi entre les Alpes et la vallée du Rhône pour devenir un territoire attractif pour les ménages désireux d'une maison « à la campagne » tout en restant relativement proche de pôles d'emplois.

Le territoire est très bien irrigué par un réseau de routes départementales qui permettent à la fois la desserte interne du territoire mais aussi la traversée de Bièvre Isère, notamment via deux axes est-ouest, l'axe de Bièvre (aménagé en voie rapide depuis l'échangeur de l'autoroute 48 de Rives jusqu'au carrefour du Rival au sud de La-Côte-Saint-André, des réflexions sont en cours pour prolonger cet axe plus à l'ouest) et la RD73, ainsi que par plusieurs axes nord-sud, notamment via la RD518 qui rejoint Saint-Jean-de-Bournay.

L'usage de la voiture y est prédominant (80% des déplacements se font en voiture quelque que soit le motif et selon l'éloignement des fonctions quotidiennes (travail, loisirs, commerces, services...), ce taux s'élève au-delà de 90%. Le taux de motorisation est d'ailleurs élevé. Même si les ménages de ce secteur sont légèrement moins équipés en automobile que d'autres territoires périurbains tels que Bièvre Est ou Le Grésivaudan, cet équipement continue à progresser (de 1,50 en 2009 à 1,52 en 2015). 92% des ménages possèdent au moins une voiture, même si la possession de plusieurs véhicules s'observe de manière différente selon la commune et le type d'habitation.

En termes d'alternatives à l'usage de la voiture individuelle, la desserte interne au territoire transports en commun est lacunaire alors que la desserte des polarités extérieures à Bièvre Isère peut être considérée comme de qualité aux heures de pointe, en lien avec le rabattement vers les gares voisines au secteur. L'usage des transports collectifs pour les actifs du territoire se rendant dans la métropole de Grenoble ou de Lyon n'est d'ailleurs pas négligeable (de l'ordre de 15 et 11% respectivement de part modale). A l'heure actuelle, 2 parkings de co-voiturage sont recensés et des initiatives sont en cours sur le territoire en matière d'autopartage.

Les modes actifs sont peu utilisés pour les déplacements quotidiens alors que selon l'enquête ménage-déplacement, pour les 45 % des déplacements considérés comme courts (de l'ordre de 1 à 5 km), 90 % sont réalisés en voiture. Il n'y a d'ailleurs pas de maillage dédié aux modes actifs sur l'ensemble du territoire. Les modes actifs ont plutôt une vocation de loisirs touristique, avec la présence de nombreux itinéraires autant pour la randonnée (dont le chemin de Compostelle) que pour le cyclotourisme.

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à : conforter l'accès au réseau autoroutier à la région lyonnaise, à la région grenobloise, à la vallée du Rhône, en privilégiant l'usage des « axes circulants » ; développer des alternatives à la voiture individuelle en accompagnant l'émergence d'initiatives de mobilités partagées, en facilitant le rabattement en modes actifs mais aussi en voiture vers les arrêts de transports collectifs au sein du territoire ou dans les gares voisines du secteur, et en favorisant l'usage des modes actifs, notamment pour les déplacements de courtes distances (centres-bourgs polarisant équipements, commerces, emplois et services), mais avec la nécessité de sécuriser les traversées de centre bourg et d'y apaiser la circulation routière ; et adapter les obligations de réalisation d'aires de stationnement privatif à la diversité des contextes urbains.

3.4. Développer un socle satisfaisant d'équipements, de services, de desserte numérique et de réseaux d'énergie...

Les équipements sont des composantes essentielles de l'organisation multipolaire du territoire. Sur les 31 communes qui ont répondu à la question sur la satisfaction de l'offre en équipements présente, 81% sont satisfaites sur leur territoire ou dans les communes voisines. 1/3 des communes ont des équipements de proximité mutualisés ou ont pour projet de mutualiser un ou plusieurs équipements.

En matière d'équipements socio-sanitaires, le territoire se mobilise pour renforcer son offre de soins, même si pour un grand nombre d'offres de soins spécialisés (notamment d'urgence), le territoire est dépendant des pôles médicaux des territoires voisins, voire plus lointains. La plupart des équipements sociaux sont situés dans les communes structurantes du territoire (CCAS, EHPAD).

Le territoire a développé une offre diversifiée en matière d'accueil de la petite enfance, une couverture complète du territoire en équipements scolaires jusqu'à la fin du secondaire, ainsi qu'en équipement sportifs et de loisirs, avec la spécificité d'une concentration des « grands équipements » dans les communes structurantes (à La Côte-Saint-André

et autour de l'axe de Bièvre). Il offre également une offre culturelle diversifiée. Son aménagement numérique en cours et devrait couvrir l'ensemble du territoire en 2019.

Dans un contexte d'économie de moyens, les collectivités et les organismes publics reconfigurent leurs offres en équipements en prenant en compte notamment : les attentes des publics de plus en plus diversifiées, les enjeux d'aménagement des espaces publics, les enjeux patrimoniaux, les possibilités de mutualisation à l'échelle locale ou pluricommunale.

En matière d'énergie, les principales sources utilisées sur le territoire sont l'électricité, le fioul domestique et le gaz naturel. Un réseau de chaleur a été créé à Saint-Siméon-de-Bressieux. Malgré un fort potentiel de développement des énergies renouvelable notamment solaire et bois, mais aussi éolien et biogaz, voire hydroélectricité, le bilan consommation / production de Bièvre Isère présente une forte dépendance énergétique.

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à : mettre en place les conditions d'urbanisme pour développer un socle minimum d'équipements et de services (dont la desserte numérique et énergétique) répondant à l'évolution des modes de vie et aux besoins de la vie quotidienne des habitants, réduisant les distances parcourues dans une logique de proximité / d'accès équitable et participant à la qualité du cadre de vie offerte dans les bourgs et villages, à l'attractivité du territoire (résidentielle mais aussi touristique et économique et commerciale), à son autonomie fonctionnelle vis-à-vis des territoires voisins. L'enjeu est fort autour de la valorisation ou la modernisation des équipements, éléments majeurs du patrimoine public, en respectant, voire en contribuant à embellir le patrimoine et les espaces publics.

Le PADD incite également à l'amélioration de la qualité thermique des logements existants et au développement d'une offre en logement plus économe en énergie. Il encourage le recours aux énergies renouvelables, à la création de réseaux de chaleur et à la production d'énergie renouvelable, y compris en matière d'implantation d'unités de méthanisation, cf. ci-contre.

Zoom sur...

Le soutien à la méthanisation

L'activité agricole constitue l'un des maillons essentiels de l'économie locale, symbolisée notamment par les plaines de la Bièvre et du Liers et leurs grandes exploitations céréalières.

Ainsi, dans un objectif de développement d'une activité créatrice de nombreux emplois locaux et contribuant à façonner le paysage du territoire, et dans la perspective de l'adaptation aux changements climatiques, Bièvre Isère Communauté ambitionne de soutenir et valoriser le plus largement possible les acteurs du monde agricole. Cette politique de soutien à l'exploitation agricole passe par la création d'un environnement approprié à l'accueil de nouveaux projets. Parmi eux, **dans un contexte de transition énergétique et de préservation de la ressource en eau, où la filière agricole a besoin de se diversifier d'une part, et où le territoire s'engage en faveur du développement des énergies renouvelables d'autre part, des projets d'unités de méthanisation, portées par des exploitants agricoles, commencent à émerger sur le territoire.**

Deux démarches parallèles sont mises en œuvre : un travail de concertation avec le monde agricole et une identification de secteurs d'implantation préférentiels de ces unités de méthanisation agricoles afin d'orienter de manière pertinente et facilitatrice leur développement. L'implantation d'une unité de méthanisation dépend à la fois de la ressource méthanisable, de la proximité du réseau de gaz (en cas d'injection directe dans le réseau, la cogénération étant non-tributaire du réseau de gaz), de la disponibilité foncière, et de l'acceptabilité par la population environnante.

La concertation, l'ambition des porteurs de projet et la réalisation d'une étude de faisabilité (avec des critères notamment fonciers, de proximité du réseau de gaz, environnementaux, d'urbanisme) ont conduit à orienter le choix vers 4 secteurs préférentiels d'implantation où les conditions de réussite sont les plus favorables: deux dans la plaine de la Bièvre, un dans celle du Liers, et un sur le secteur de la Région Saint Jeannaise.

3.5. ...En prenant en compte et valorisant les enjeux environnementaux

Le territoire présente une forte sensibilité aux risques naturels dont la nature varie selon les secteurs considérés, coteaux ou plaine. Les problématiques de ruissellement sur versant, d'inondation de pied de versant ainsi que de glissement de terrain sont particulièrement affirmées sur le territoire et constituent des enjeux forts à intégrer dans les perspectives de développement de l'urbanisation.

L'alimentation en eau potable provient, en grande majorité, de captages exploitant la nappe alluviale Bièvre-Valloire. D'un point de vue qualitatif, l'eau souterraine exploitée est globalement dégradée (certains captages sont d'ailleurs classés « prioritaires » et font l'objet d'actions spécifiques à la reconquête de la qualité de l'eau captée). D'un point

de vue quantitatif, les ressources en eau apparaissent globalement suffisantes pour satisfaire les besoins du territoire, à l'exception des communes de Saint-Michel de Saint-Geoirs et Saint-Paul d'Izeaux.

Environ 78% des habitations sont raccordées à l'assainissement collectif organisé avec 2 STEP, 6 systèmes de lagunage, 2 filtres plantés de roseaux et 1 filtre à sable. Des travaux de restructuration, d'extension et de mise en conformité sont en cours ou prévu prochainement sur ce réseau et les installations de traitement du territoire.

La gestion des eaux pluviales est peu développée et souvent réalisée ponctuellement sur des secteurs où des problèmes sont clairement identifiés. Elle représente un enjeu fort du territoire en lien avec des risques liés à l'eau (glissement de terrain, ruissellement sur versant et inondations) dont la récurrence et l'intensité des événements va avoir tendance à augmenter.

Le territoire ne présente pas de sensibilité forte aux nuisances sonores et à la pollution de l'air. Hormis l'ozone, l'ensemble des valeurs réglementaires des principaux polluants (dioxyde d'azote, particules fines...) est respecté.

La politique de gestion et valorisation des déchets mise en place sur le territoire de Bièvre Isère a permis de réduire les tonnages des déchets ménagers et de conforter le tri sélectif. Elle doit être confortée par le PLUi.

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi s'attache à : préserver la quantité et la qualité de l'eau potable distribuée ; s'assurer que le développement s'appuie sur des capacités d'assainissement adaptées à la préservation des ressources ; gérer les eaux pluviales en préservant les milieux récepteurs et en prévenant les risques ; prévenir les risques naturels et technologiques ; prévenir les nuisances et gérer durablement les déchets.

4. ... Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD :

« Le secteur de Bièvre Isère a consommé, sur les 10 ans passés (entre 2005 et 2015), 261 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Le PADD se conforme aux exigences réglementaires de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (loi Engagement national pour l'environnement de 2010, dite « Grenelle II », et loi ALUR - Accès au logement et à un urbanisme rénové de 2014) et fixe comme objectif, à l'échelle du périmètre du PLUi du secteur de Bièvre Isère, de consommer moins de 312 ha sur 12 ans ».

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, cet objectif a été défini au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT et des dynamiques économiques et démographiques du territoire.

4.1. La prise en compte des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT

Pour les espaces urbains mixtes à vocation principale d'accueil de l'habitat, le SCoT entend :

- Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces non bâtis. A l'intérieur des espaces potentiels de développement qu'il identifie, le SCoT définit un objectif annuel de consommation maximale d'espaces non bâtis par les opérations à dominante d'habitat ou mixtes de 20 ha/an (soit 240 ha maximum sur les 12 ans du PLUi)
- Apprécier la consommation des espaces agricoles et naturels en prenant en considération :
 - Les unités foncières non bâties réellement constructibles,
 - Les parties des unités foncières déjà bâties, au-delà d'une surface de 3000 m², et réellement constructibles,

- Une augmentation de 50 % du foncier nécessaire au développement de l'habitat, permettant de répondre aux besoins des autres activités urbaines (services, commerces, équipements, activités économiques compatibles...) et d'une certaine fluidité du marché (rétention foncière),
 - Favoriser la diversification et la compacité de l'habitat :
- En visant une production nouvelle de logements neufs de 60% en habitat individuel isolé maximum et 40% minimum vers d'autres formes,
- En assurant une plus grande densification des formes urbaines par la prise en compte de superficie moyennes maximales pour dimensionner les zones urbanisables : 700 m² par logement en moyenne pour l'habitat individuel isolé et 350 m² par logement en moyenne pour les autres formes,

Ces deux orientations cumulées laissant entrevoir d'assurer, à minima, une densité moyenne de l'ordre de 18 logements / ha

Pour les espaces dédiés à vocation économique :

Le SCoT précise la répartition maximale d'espaces économiques prévue à l'horizon 2030 pour le secteur de Bièvre-Valloire (composé aujourd'hui de Bièvre Isère communauté et la communauté de commune de Bièvre Est). Une enveloppe maximale de 150 ha a été définie pour l'ensemble du secteur « Bièvre-Valloire » (aujourd'hui composé de deux EPCI : Bièvre-Est et Bièvre Isère Communauté), qui s'élève à 113 hectares pour la Communauté de communes de Bièvre Isère.

4.2. Justification des objectifs du PADD, en perspectives des dynamiques économiques et démographiques du territoire

Pour les espaces urbains mixtes à vocation principale d'accueil de l'habitat :

Au-delà de la prise en considération des objectifs du SCoT, les objectifs chiffrés du PADD ont été définis en prenant en compte l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers constatées ces dix dernières années (*voir à ce titre l'analyse de la consommation de l'espace du présent rapport de présentation*) ainsi les ambitions de modération de la consommation de ces espaces souhaités par le territoire (*voir à ce titre le chapitre 4.1 du présent rapport*).

Pour les espaces urbains mixtes à vocation principale d'accueil d'habitat (espaces dénommés urbanisés au regard de SPOT thème) la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers a été de 165 hectares entre 2005 et 2015 (10 ans),

- Soit un rythme moyen de consommation de 16,5 ha/an pour une production de 296 logements neufs/an
- Soit une densité moyenne de l'ordre de 18 lgts/ha.

Le PLUi ambitionne une modération de la consommation de ces espaces (*voir à ce titre le chapitre 4.1 du présent rapport*). Il prévoit :

Pour les espaces urbains mixtes à vocation principale d'accueil d'habitat (espaces dénommés urbanisés au regard de SPOT thème) une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 163 ha pour les entre fin 2019 et fin 2031 (12 ans),

- Soit un rythme moyen de consommation de 13,6 ha/an pour une production de 273 logements neufs/an
- Soit une densité moyenne de l'ordre de 20 lgts/ha.

A noter que, conformément aux dispositions du SCoT, 82 ha supplémentaires (augmentation de 50 %) ont été inscrits en considérant :

- La moitié de cette valeur pour répondre aux besoins des autres activités urbaines (services, commerces, équipements, activités économiques compatibles...) soit environ 40 ha.
- L'autre moitié pour répondre à une certaine fluidité du marché (rétention foncière), soit environ 40 ha.

Explication des choix et justifications

Pour les espaces dédiés à vocation économique :

Au regard des prévisions économiques le PLUi intègre une enveloppe d'environ 104 ha (*surface "nette" à réellement décompter dans le quota SCoT*).

Cette dernière a été travaillée pour être adaptée aux besoins répertoriés en matière de développement économique du territoire (*voir à ce titre le diagnostic relatif aux prévisions économiques et besoins répertoriés en matière de développement économique, facteur d'attractivité du territoire*) et pour être en cohérence avec le cadre fixé par le SCoT auquel le PLUi doit être compatible.

Au total, 307 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est prévisible. Cette prévision justifie l'objectif de consommation de moins de 312 ha inscrit au PADD.

2. EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE – DÉLIMITATION DES ZONES

1. Un préalable d'état des lieux des documents d'urbanisme existants

Le travail sur le zonage du PLUi a débuté par un état des lieux des différents documents d'urbanisme existants sur le territoire et de la synthèse des différentes thématiques règlementaires.

La première étape a permis d'identifier que sur les 41 communes :

- 7 communes sont en RNU dont 2 ont travaillé sur un PLU
- 3 communes ont une carte communale dont 1 en cours d'élaboration de PLU
- 18 communes sont en POS dont 5 en cours de révision vers un PLU
- 13 communes sont en PLU dont 1 en cours de révision

Examen des zonages et des règlements

Les points communs :

- Tous les communes ayant un document d'urbanisme, exceptée les trois qui sont en carte communale, ont les quatre grandes familles de zones (U, AU/NA, A/NC et N/ND).
- Les zones U : à minima habitat/mixte et selon les communes des zones spécifiques : activités / équipements / voie ferrée, etc.
- Dans les zones U habitat, la grande majorité des communes proposent des zones en fonction des typologies bâties (de la plus dense à la moins dense) : zones UA / UB / UC, / UD, etc.
- Les zones A/NC et N/ND sont la plupart du temps indiquées soit pour des enjeux environnementaux soit pour des caractéristiques paysagères ou patrimoniales

Les divergences :

- Les règles des zones urbaines sont propres à chaque communes (CES, COS, hauteurs, implantation...) Avec un même nom les zones ne sont pas équivalentes.
- Les zones « à urbaniser » souvent en lien avec les zones U sont également propre à chaque commune.
- Pour les zones naturelles et agricoles, les documents anciens ne tiennent pas compte des exigences environnementales liées aux lois « Grenelle » (corridor écologique, zone humide, secteur à protéger...) même si certains documents prenaient en compte les captages et les ZNIEFF.

2. Philosophie du zonage

L'explication porte sur la nomenclature et les motifs ayant conduit à la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.* »

La mise en œuvre des dispositions des lois « Solidarité et Renouveau Urbain » et « Urbanisme et Habitat » a impliqué une harmonisation des documents d'urbanisme avec deux objectifs principaux :

- Tendre vers un urbanisme de projet et « gommer » l'aspect essentiellement foncier des POS, en prévoyant des zones destinées à des vocations particulières,

Explication des choix et justifications

- Rendre plus perméables les frontières de l'urbanisme réglementaire et de l'urbanisme opérationnel avec notamment l'instauration d'OAP sur la quasi-totalité des communes.

La Loi ALUR est venue compléter ces objectifs avec la suppression des COS et des superficies minimum de terrains afin d'encourager la densification des territoires.

S'inspirant de l'évolution législative de ces trois lois, ainsi que des orientations et préconisations du SCoT de la Grande région de Grenoble, Bièvre Isère Communauté a souhaité, à travers ses PLUi, traduire de façon la plus lisible possible son Projet d'aménagement et de développement durables.

La philosophie qui a prévalu à la délimitation des zones se base donc sur deux volontés :

- Hiérarchiser les zones en fonction de leur rôle identifié par le PADD, soit dans le développement limité de l'urbanisation, soit dans la préservation du cadre de vie et de l'environnement du territoire,
- Confirmer au travers d'un zonage adapté le principe de préservation et de valorisation des espaces agricoles et naturels structurants et des préconisations du SCoT.

Le plan de zonage a veillé à traduire les différentes orientations du PADD et en particulier :

- Consolider l'attractivité économique et le rayonnement du territoire :(zone UI)
- Maintenir et soutenir la dynamique agricole et sylvicole (zone A et N)
- Construire des choix au service d'un développement cohérent et équilibré (Zone U et AU) : développement résidentiel, mobilité, niveau d'équipements et de services
- ... En prenant en compte et valorisant les enjeux environnementaux et le cadre de vie et les enjeux de biodiversité

Il a été construit en prenant plus particulièrement en considération :

- Les enjeux environnementaux (risques majeurs, protection des périmètres de captages d'alimentation en eau potable, éléments constitutifs de de la Trame verte et bleue, enjeux paysagers) et enjeux agricoles, pour la prise en compte desquels les besoins d'arbitrages ont donné priorité. (Cf. le diagnostic territorial livret 1 et 2 et les annexes du diagnostic).
- Les orientations du SCoT de la Grande Région de Grenoble, qui fixe un cadre au développement, et précise notamment les enveloppes urbanisables à l'échelle de chaque commune (sur la base de l'organisation territoriale et ses niveaux de pôles aux rôles et responsabilités différents) : espaces potentiels et préférentiels de développement, limites stratégiques (Cf. partie dédiée dans les annexes du Rapport de présentation), objectifs de production de logement, objectifs de densification et de diversification des formes urbaines (Cf. partie dédiée dans les annexes du Rapport de présentation), besoins fonciers...
- La nécessité d'assurer une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels. La priorité a été donnée à l'optimisation des espaces libres situés au sein des espaces bâtis. Les besoins de réduction de l'enveloppe urbanisable se sont donc opérés préférentiellement en dehors de ces espaces.
- La prise en compte des spécificités des communes, avec une déclinaison du zonage adaptée aux tissus urbains, aux « capacités de faire ». Le dimensionnement foncier a ainsi pris en compte les capacités de densification des communes (cf. le diagnostic territorial Livret n°1 : analyse de capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâti).
- Sur la thématique économie / zones d'activités : le travail sur le zonage s'est basé sur le diagnostic des capacités de densification des zones existantes, de leurs spécificités, et du volume de foncier octroyé par le SCoT. La capacité de développement de ces zones, leur positionnement dans le territoire intercommunal ou leur rôle dans la commune ont également été pris en compte.

La construction des plans de zonage s'est donc établie à partir d'un diagnostic multicritère qui établit le point « 0 » du projet, de l'historique d'évolution du territoire et de sa situation dans le contexte intercommunal (localisation, attendus, rôle) : notamment les questions d'équipement des zones, situation par rapport aux risques naturels... À

partir de ces éléments, les élus de chaque commune ont questionné leur document d'urbanisme, et leur territoire, pour effectuer les choix de zonage. Un travail très différent a été fait selon l'époque des documents d'urbanisme.

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser, quant à elle, répond à quatre objectifs :

- Un découpage du territoire mieux adapté à ses spécificités et tenant mieux compte des réalités des tissus existants (et des transitions entre les différents secteurs),
- Une mise à jour vis-à-vis de l'urbanisation réalisée et des risques naturels ;
- Un maintien de la logique de hiérarchisation des zones existantes sur les communes possédant un document d'urbanisme avant l'élaboration des PLUi.
- La traduction des limites du SCoT dont les limites stratégiques (Cf. partie dédiée dans les annexes du Rapport de présentation) par le zonage dans la mesure du possible et sous réserve de contraintes et enjeux locaux : risques naturels, recherche de limites physiquement identifiables de type routes, haies, talus... ; « coups partis » entérinés dans des communes dont les documents d'urbanisme ont été approuvés antérieurement à l'approbation du SCoT ou soumises au Règlement national d'urbanisme...

La délimitation des zones naturelles a abouti à une meilleure répartition entre les zones « A » et les zones « N » en fonction de la réalité d'occupation des terres et du diagnostic élaboré par la chambre d'agriculture.

2.1. Le zonage

Le PLUi divise le territoire en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Elles se décomposent ainsi :

Des zones urbaines :

- **Des zones urbaines à vocation mixtes** « UA », « UB », « UC », « UD » « UN » et destinées à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, établies selon les typologies et les formes urbaines existantes ainsi que du rôle qu'elles ont à jouer dans la mise en œuvre du PADD. La zone « UR » est destinée à gérer les activités existantes qui vont muter à plus ou moins long terme en habitat.
- **Des zones à vocation d'équipements** « UE », UEc (identifiant le camping existant de Faramans et la maison au pied de l'Etang), « UEm » pour le camp militaire des Chambarans spécifiquement. Ces zones sont réservées à l'accueil d'équipements d'intérêt général et collectif qui ne trouvent pas leur place dans les tissus plus mixtes.
- **Des zones à vocation d'activités économiques** qui se décomposent en 5 zones selon leurs vocations dominantes respectives et selon la nature des activités qu'elles peuvent accueillir : « UIa » (activités artisanales), UIaL (activités de loisirs) « UId » (activités industrielles), « UIg » (GAP) et « UIr » (activité aéroportuaire).

Des zones à urbaniser :

- **Des zones à urbaniser « 1AUb » et « 1AUc »** qui sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat et correspondant à des densités différenciées.
- **Des zones à urbaniser « 1AUe »** qui sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, à vocation d'équipements et d'habitat spécifique (résidence seniors par exemple).
- **Des zones à urbaniser « 1AUia » et « 1AUib »** qui sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, à vocation d'activités économiques et correspondantes à des vocations dominantes différenciées.

Explication des choix et justifications

- **Une zone à urbaniser « 1AUt »** qui est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation d'accueil d'activités touristiques.
- **Des zones à urbaniser « 2AU »** qui sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à plus ou moins long terme mais dont les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les zones « 2AU » sont plutôt destinées à accueillir une urbanisation mixte (à dominante d'habitat), les zones « 2AUe » destinées à des équipements publics et les zones « 2AUi » destinées à accueillir des activités économiques.

Une zone agricole :

- **1 zone agricole : « A »** sans contraintes, 1 zone « Ai » inconstructible pour les bâtiments agricoles.

Une zone naturelle :

- **1 zone naturelle : « N »** correspondant à la zone naturelle générale.

LES ZONES « U »

Rappel de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme : Les zones urbaines sont dites " zones U ". « Peuvent être classés en zone urbaine, les zones déjà urbanisés et les zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines mixtes « UA », « UB », « UC », « UD » « UN » et « UR » :

Les zones urbaines mixtes sont des zones urbaines destinées à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, sous conditions, les commerces et l'artisanat, les équipements. Dans un souci de diversité des fonctions, ces zones ont principalement pour vocation l'accueil de constructions à usage d'habitat et d'activités commerciale de proximité et de services, en autorisant les activités artisanales non nuisantes.

Elles regroupent des secteurs urbanisés à différentes époques et présentant des caractéristiques urbaines (typologies, densités...) nécessitant des zones aux spécificités propres :

- **Une zone UA**, correspondant aux zones des constructions anciennes groupées en immeubles continus ou mitoyens à l'alignement des voies existantes. Il s'agit des centres bourgs des communes et des hameaux anciens.
- Dans ces zones, les règles permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans ce contexte.
- **Une zone UB**, correspondant à des tissus mixtes en extension de l'urbanisation des centres bourgs sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel moyennement dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.
- **Une zone UR**, correspondant à des zones de possible renouvellement urbain, où siègent aujourd'hui des entreprises en probable mutation.
- **Une zone UC**, correspondant à des tissus pavillonnaires où l'on souhaite permettre une densification raisonnée. Le PLUi met en place des dispositions réglementaires de nature à permettre une évolution de l'urbanisation compatible avec les caractéristiques urbaines de ces zones (dominante d'habitat individuel et individuel groupé, semi-collectif).
- **Une zone UD**, regroupant des hameaux ou des quartiers constitués de tissus pavillonnaires moins denses où une densification n'est pas souhaitable du fait de l'éloignement des services, de l'isolement ou de la limitation des réseaux.
- **Une zone UN**, correspondant au village excentré actuellement en RNU et soumis à la loi montagne.

Le zonage établit ainsi une hiérarchie des zones à dominante d'habitat à travers leur règlement, les réalités du territoire et la volonté de mutation des tissus (en cohérence par exemple avec les espaces préférentiels de développement du SCOT). Les principales règles qui permettent d'offrir des formes urbaines diversifiées concernent :

- Les hauteurs maximum autorisées
- Les implantations (par rapport aux voies et aux limites séparatives)
- Les CES (Coefficients d'Emprise au Sol)
- Les pourcentages d'espaces verts

Les règles d'implantation sont graduelles et permettent de construire plus dans les zones centrales tout en devenant moins permissives au fur et à mesure que l'on s'éloigne. Cette graduation permet de respecter les orientations du PADD qui prévoient à la fois une densification, une économie foncière mais également une diversité dans les formes urbaines et les typologies d'habitat et le respect du cadre de vie et des constructions existantes.

La zone UA :

Elle correspond aux tissus urbains traditionnels des bourgs et des centres villes anciens composés de constructions implantées en ordre continu et dont les caractéristiques relèvent de la centralité ancienne. Ces zones très identifiables ont été classés en zone UA englobant l'ensemble de ces éléments construits jusqu'à la rencontre avec des formes urbaines plus modernes ou plus lâches qui marquent le changement de typologies ainsi que des ambiances urbaines d'une autre nature et qui induisent des règles d'implantation différentes (et donc un zonage différent dans le PLUi).

Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans le contexte. Dans un souci de diversité des fonctions, cette zone a principalement pour vocation l'accueil de constructions à usage d'habitat, d'équipements, de services et d'activités commerciales de proximité, en autorisant les activités industrielles (constructions artisanales du secteur de la construction) non nuisantes.

La densité et la centralité de ces tissus anciens doivent être maintenues, voire renforcées afin de conforter leur dynamisme. Cela repose sur des possibilités de renouvellement urbain plutôt que d'urbanisation nouvelle. Dans ces zones, la continuité des espaces bâtis et leurs relations avec les espaces publics est primordiale. A cet égard, les constructions se font à l'alignement et un travail sur les espaces publics, lieux de « respiration » reste un objectif des élus.

La zone UA est déjà bien bâtie mais possède des potentiels de densification et de renouvellement urbain.

Dans le PLUi, la particularité est que la zone UA concerne des communes de tout type, des communes importantes (pôle urbain principal ou pôle urbain) jusqu'aux pôles scolaires ou villages.

Les zones « UA » sont réparties sur 32 communes : Plan, La Forteresse, La Frette, Champier, Nantoin, Ornacieux, Balbins, Châtenay, Commelle, Penol, Saint-Pierre-de-Bressieux, Roybon, Viriville, Saint Hilaire de la Côte, Saint-Siméon-de-Bressieux, Marcilloles, Saint Geoires, La Côte Saint André, Beaufort, Sillans, Thodure, Montfalcon, Sardieu, Longchenal, Lentiol, Saint Clair sur Galaure, Le Mottier, Gillonnay, Marcollin, Brézins, Faramans et Saint Etienne de Saint Geoires.

Justification du zonage :

Sa délimitation est souvent semblable à celle qui préexistait dans les documents d'urbanisme en vigueur (c'est la zone qui a le moins évolué) avec quelques adaptations à la marge.

Explication des choix et justifications

Exemples :

La zone UA de Marcollin (pole scolaire) :



La zone UA de Saint Etienne de St Geoirs (pôle urbain) :



La zone UB :

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation autour des centres, mélange d'habitat et d'équipements, sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel relativement dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.

Cette zone regroupe en majorité des opérations d'habitat collectif par un parcellaire spécifique et des reculs importants par rapport aux voies.

Même si les terrains disponibles sont peu nombreux (et les mutations urbaines moins fréquentes que dans les tissus plus pavillonnaires), Le PLUi met en place des dispositions réglementaires de nature à permettre une densification de cette zone.

Les zones « UB » sont réparties sur 18 communes : La Frette, Champier, Châtenay, Penol, Roybon, Viriville, Saint Hilaire de la Côte, Saint-Siméon-de-Bressieux, La Côte Saint André, Sillans, Thodure, Montfalcon, Sardieu, Saint Clair sur Galaure, Gillonnay, Brézins, Faramans et Saint Etienne de Saint Geoirs.

Justification du zonage :

Sa délimitation répond à plusieurs enjeux :

- D'une part, elle concerne des zones classées dans des PLU récents comme des zones à forte densification (sans règles de CES notamment) et peut donc concerner les communes des pôles les plus petits. L'objectif est, dans ce cas, de ne pas faire perdre de droit à construire à ces zones et de ne pas remettre en cause des choix communaux récents,
- D'autre part, des zones aux typologies existantes denses (collectifs par exemple),
- Enfin, des zones qui sont très bien positionnés dans le territoire communal (en périphérie directe d'une zone UA, le long de l'axe principal de desserte de la commune donc des réseaux et équipements ou dans l'espace préférentiel de développement du SCOT...) et pour lesquels un changement de zone permettra une densification plus cohérente répondant mieux aux orientations du PADD.

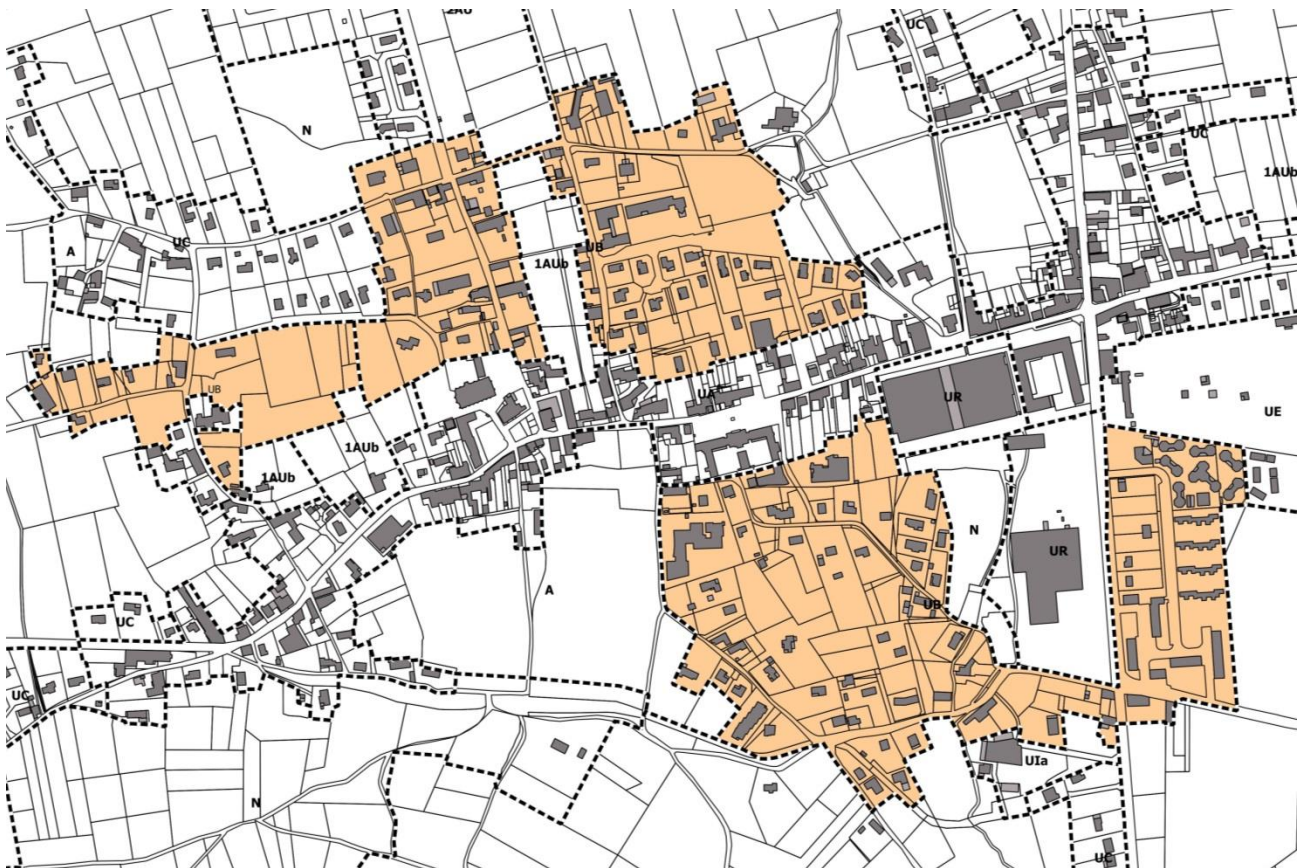
Explication des choix et justifications

Exemples :

La zone UB de Penol (pole scolaire) :



La zone UB de Saint Siméon de Bressieux (pôle urbain) :



La zone UC :

La zone UC correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel peu dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.

Elle regroupe à la fois des ensembles de maisons individuelles isolées et des opérations d'habitat jumelé ou groupé.

Elle concerne la quasi-totalité des communes car ce type de tissu est très répandu sur le territoire.

Le PLUi met en place des dispositions réglementaires de nature à permettre une évolution de l'urbanisation compatible avec les caractéristiques urbaines de ces zones (dominante d'habitat individuel et individuel groupé, semi-collectif).

Quelques rares communes n'ont pas de secteur « UC ». Ce sont soit des communes qui étaient en RNU, dont les zones urbanisées ont été classées en zone « UN » (Brion, St Michel de Saint Geoirs, Marnans St Paul d'Izeaux), soit des communes qui doivent jouer un rôle d'accueil donc de densité par rapport à leur pôle dans le PADD (Roybon) ou de par la physionomie de leur territoire (Lentiol, Marcollin) et qui passent directement de la zone « UB » à la zone « UD » , ou encore qui ne possèdent que des zones « UD » (Bressieux)

Justification du zonage :

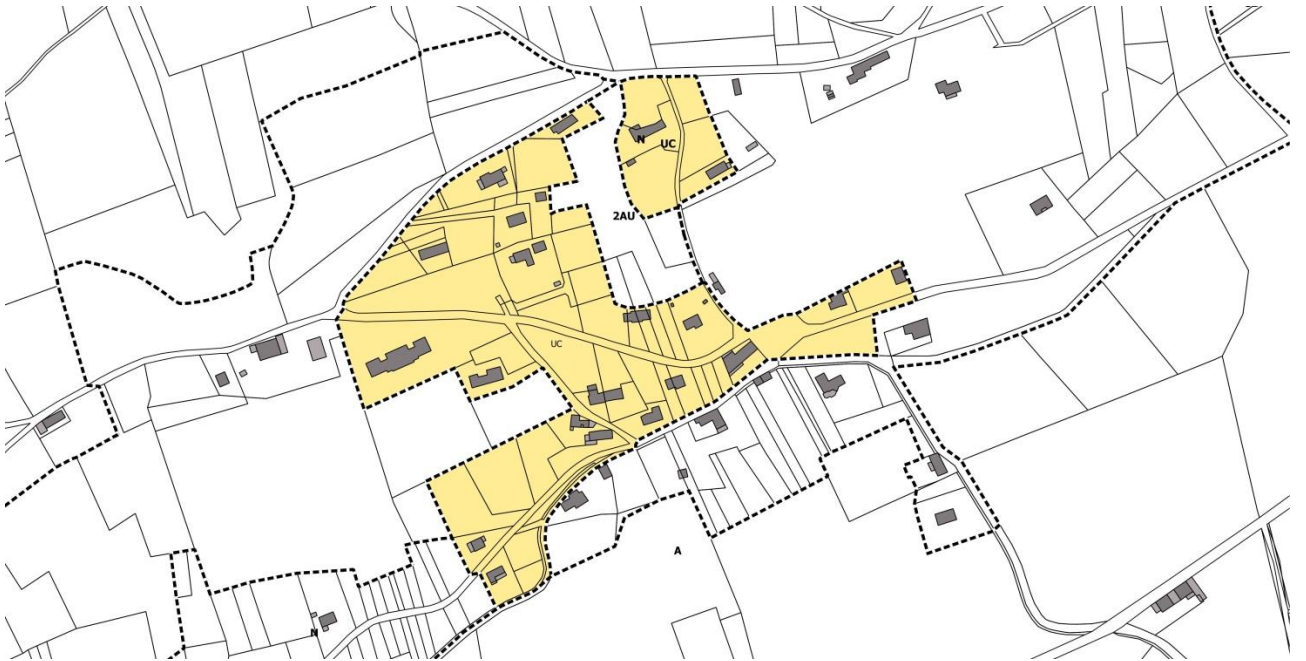
Sa délimitation répond à plusieurs enjeux :

- En tout premier lieu, la zone UC correspond à des secteurs qui sont plutôt bien positionnés dans le territoire communal (en périphérie directe d'une zone UA ou UB, le long de l'axe principal de desserte de la commune donc des réseaux et équipements ou dans l'espace préférentiel de développement du SCOT...). Dans les petites communes où il n'y a pas de zone UA ou UB, elle correspond à l'espace le plus central de la commune. L'ensemble de ces secteurs peut supporter une densification mesurée cohérente et répondant mieux aux orientations du PADD.
- D'autre part, des zones aux typologies existantes mixtes (habitat jumelé, petit intermédiaire par exemple).

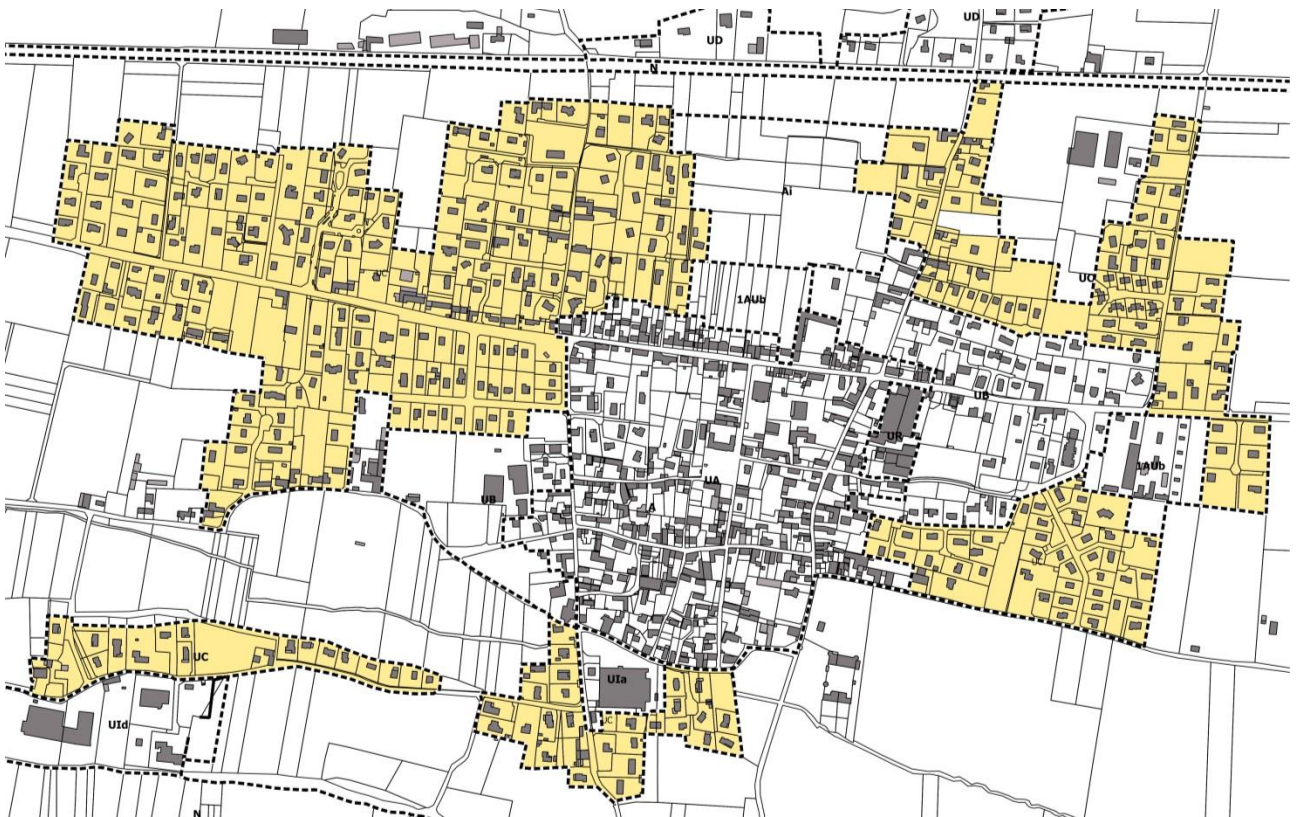
Explication des choix et justifications

Exemples :

La zone UC de Arzay (village sans zone UA ni UB) :



La zone UC de Sillans (pôle urbain secondaire) :



La zone UD :

Elle correspond à l'identification d'une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel peu dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes. Ces zones composées d'habitations individuelles concernent les secteurs éloignés des centre bourg et excentrés par rapport aux réseaux ou aux équipements. Ils ne bénéficient notamment pas ou peu de l'assainissement collectif.

Elle concerne la quasi-totalité des communes et tous les niveaux de pôles car il est occupé par un tissu très répandu sur le territoire.

Cette zone ne dispose que de très peu de possibilité d'urbanisation nouvelle et le PLU met en place des dispositions réglementaires ne permettant qu'un développement très limité afin de maîtriser le développement de l'urbanisation à caractère essentiellement résidentiel. Il permet néanmoins aux constructions existantes de s'agrandir avec un CES différencié pour les extensions.

Quelques rares communes n'ont pas de secteur « UD ». Ce sont soit des communes qui étaient en RNU dont les zones urbanisées ont été classées en zone « UN » (Brion, St Michel de Saint Geoirs, Marnans St Paul d'Izeaux), soit des communes qui n'ont pas de hameaux excentrés et n'ont que des zones urbaines habitat « UA » et « UC » (Montfalcon, Plan, La Frette, Longchenal et Le Mottier).

Justification du zonage :

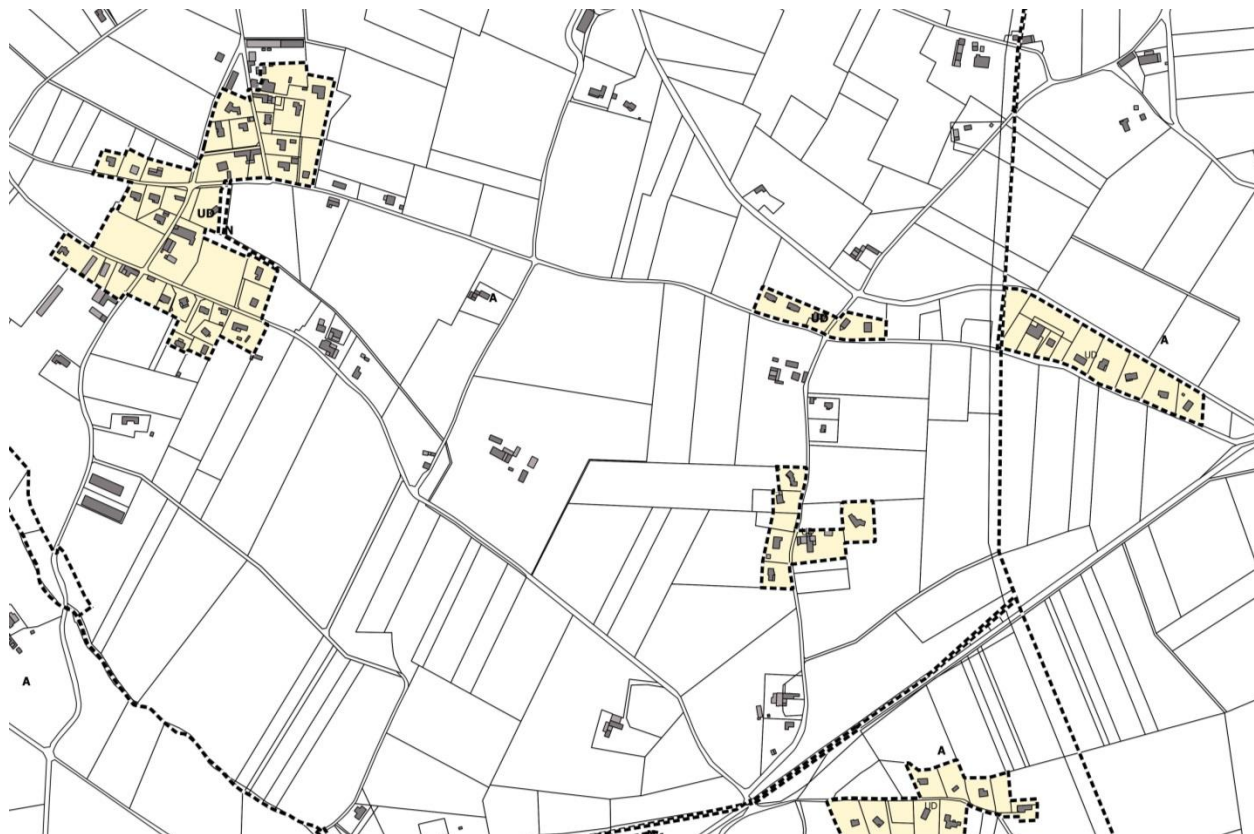
Sa délimitation répond à plusieurs enjeux :

- Cette zone « UD » regroupe les hameaux excentrés mais constitués dans lesquels le zonage « U » a pour vocation de confirmer la constitution d'une urbanisation effective. Ce sont des zones dans lesquels il reste quelques possibilités de densification (remplissage de dents creuses) que les élus souhaitent permettre (en fonction des critères ci-dessous).
- Des choix de zonage ont ainsi été effectués dans chaque commune entre le classement en zone « UD » et le déclassement en zone agricole ou naturelle (en fonction de la physionomie générale des zones). Le critère retenu pour ce classement en zone UD a été l'identification des zones dans lesquels le confortement de l'urbanisation était possible quand les réseaux (assainissement, eau potable, électricité...) et services étaient présents, quand il n'y avait pas de risques naturels et en continuité des classements des PLU récemment élaborés. Les zones « UD » peuvent ainsi revêtir des physionomies et des tailles diverses en fonction des critères ci-dessus.

Explication des choix et justifications

Exemples :

La zone UD de Beaufort (pôle scolaire) :



La zone UD de Brézins (pôle urbain secondaire) :



La zone UN :

La zone « UN » est une zone spécifique inspiré des possibilités offertes par l'article R 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Afin de l'harmoniser avec les autres règles du PLU et d'imposer tout de même certaines règles (hauteurs notamment), il a été fait le choix de créer cette zone « UN » et non une zone sans règles.

Néanmoins, une partie des règles proposées (implantations notamment) sont les mêmes que celles des articles du Code de l'Urbanisme qui concernent les zones sans règles (R151-19 : « Une ou plusieurs zones urbaines d'un plan local d'urbanisme intercommunal peuvent être réglementées en y appliquant l'ensemble des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-15 à R. 111-18 et R. 111-28 à R. 111-30).

Elle concerne les communes qui étaient auparavant en RNU, qui sont plutôt constituées d'un territoire multipolaire équivalent (pas de centre ancien ou de hameau prépondérant par rapport aux autres) et qui se sont développées (très peu d'ailleurs) avec ce règlement de RNU. Il est à noter que toutes les communes en RNU ne sont pas reclassées en zone « UN ». Celles qui présentent un centre ancien identifiable ou une hiérarchie des hameaux plus marquée font l'objet d'un zonage type « UA », UC » par exemple répondant mieux à l'intérêt d'avoir une hiérarchie des zones (et des règles différentes) sur leur territoire.

Les communes concernées par une zone UN sont St Paul d'Izeaux, Brion, St Michel de Saint Geoirs et Marnans.

Cette zone ne dispose que de très peu de possibilité d'urbanisation nouvelle et le PLU met en place des dispositions réglementaires ne permettant qu'un développement très limité afin de maîtriser le développement de l'urbanisation à caractère essentiellement résidentiel.

Justification du zonage :

Sa délimitation répond à plusieurs enjeux :

- Les communes concernées n'avaient pas de zonage auparavant, le travail a donc consisté à identifier les zones qui pouvaient accueillir un léger développement (plutôt un renforcement) de l'urbanisation existante en intégrant les fortes contraintes liées à l'éloignement de ces communes et l'éventuelle insuffisance de leurs réseaux.
- Les critères ont donc été : la présence de constructions existantes, l'absence (ou le peu d'impact) des risques naturels, la présence de réseaux suffisants (même s'il s'agit par exemple d'assainissement individuel), le croisement de ces deux dernières données (pour valider la possibilité de réaliser un système d'assainissement au vu des autres contraintes). A également été prise en compte la disponibilité foncière des terrains. En effet des choix se sont avérés nécessaires par rapport au peu de surface octroyée à ces petites communes en lien avec leur rôle dans l'organisation du territoire défini par le PADD mais cependant cohérent avec leur besoin de développement. Enfin l'éloignement des hameaux par rapport aux autres communes et au réseau de desserte : Marnans par exemple a privilégié le hameau le plus proche du dernier hameau au Sud de St Siméon de Bressieux et le mieux desservi par la voirie.

Explication des choix et justifications

Exemples :

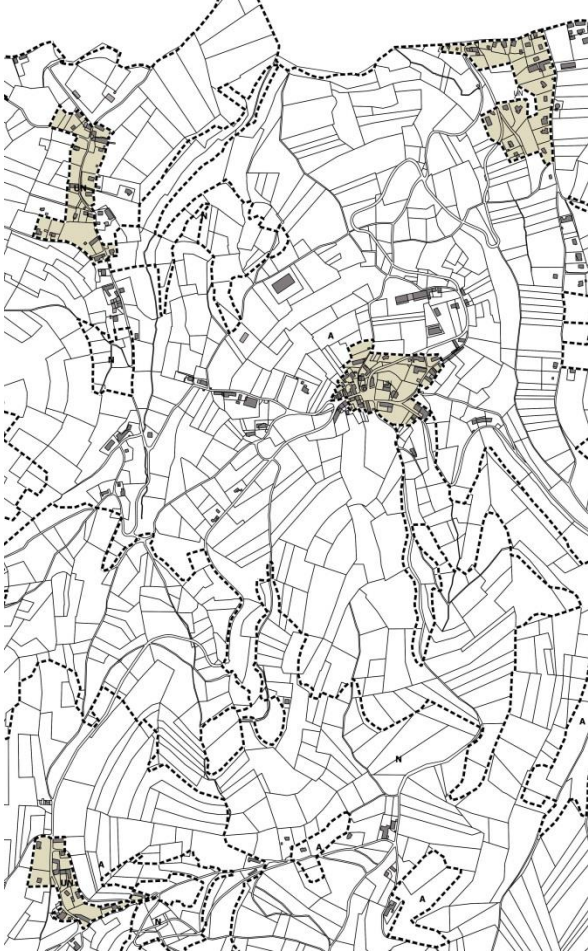
La zone UN de Brion (pôle scolaire) :



La zone UN de Marnans (village) :



La zone UN de St Paul d'Izeaux (pôle scolaire) :



La zone UN de St Michel de St Geoirs (pôle scolaire) :



Explication des choix et justifications

La zone UR :

Elle correspond à des zones pour lesquelles il est nécessaire de prévoir un renouvellement urbain.

Ce sont des sites occupés par des activités qui sont en train (ou vont) cesser leur activité à court terme et qui sont situés en plein cœur des tissus urbains les plus centraux des communes (souvent d'anciennes usines). Leur position stratégique dans le territoire nécessite de permettre à la fois leur renouvellement urbain (en facilitant la délocalisation d'entreprises parfois nuisantes) et leur densification.

Ainsi les règles de construction de la zone « UR » sont les mêmes que celles de la zone « UB », zones privilégiés pour le développement de l'urbanisation. Seuls les destinations de constructions autorisées varient puisque la zone « UR » permet encore l'accueil d'industrie conformément à l'occupation actuelle de ces zones.

Lorsqu'il était possible (et intéressant) de prévoir des prescriptions concernant leur mutation, des OAP ont été réalisées sur certaines de ces zones.

Cette problématique étant très spécifique, les zones « UR » ne concernent que les communes de Champier, Viriville, Saint Siméon de Bressieux, Marcilloles, Sillans et Saint Etienne de Saint Geoirs.

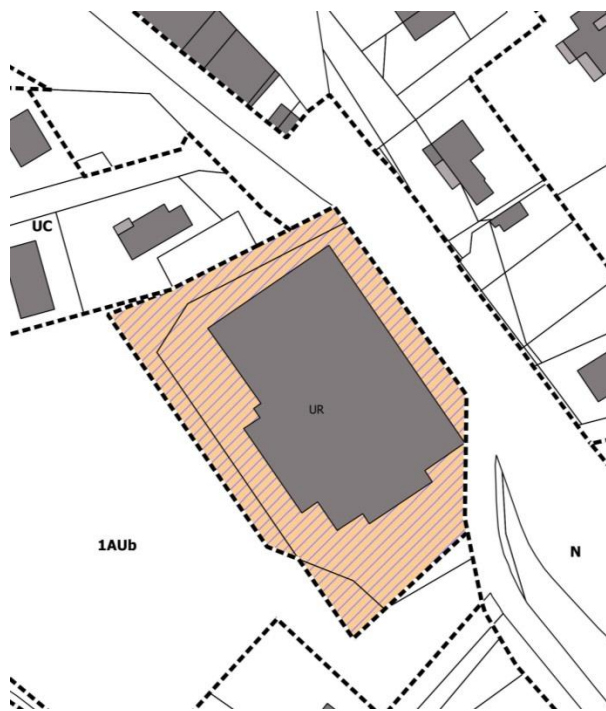
Justification du zonage :

- Ces zones étaient classées dans les documents d'urbanisme en zone d'activités en cohérence avec l'occupation du sol. Les projets de délocalisation des entreprises et la localisation de ces secteurs en cœur de ville ont conduit à proposer leur mutation vers des secteurs mixtes à dominante d'habitat, tout en permettant la poursuite des activités encore en place. Les activités nuisantes étant interdites en zone « UB », la zone « UR » répond à cette problématique spécifique.

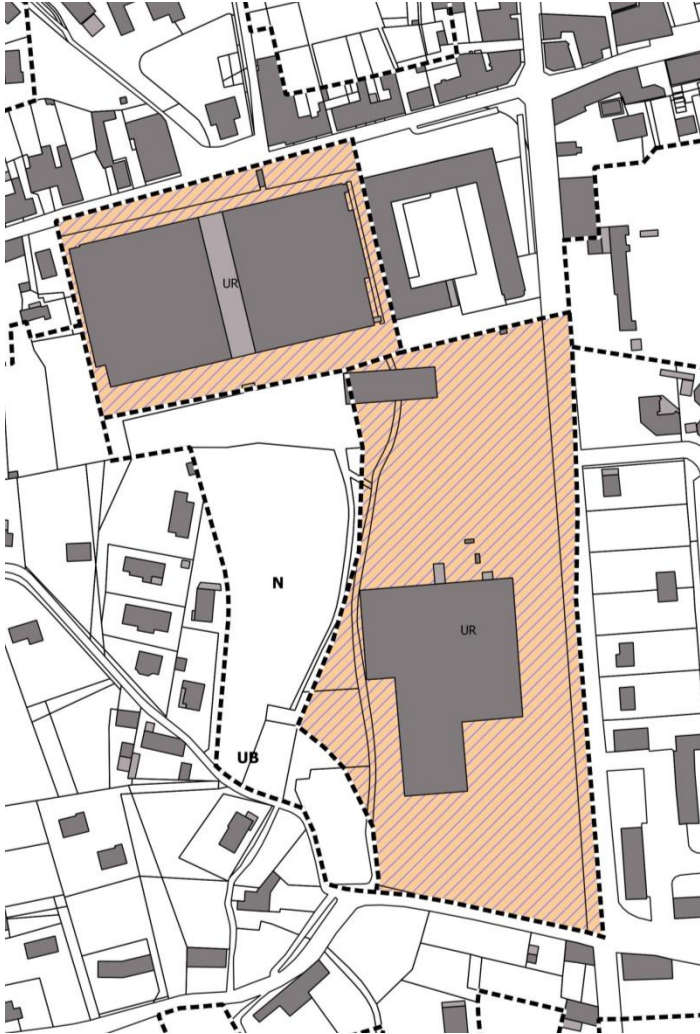
La zone « UR » de Champier :



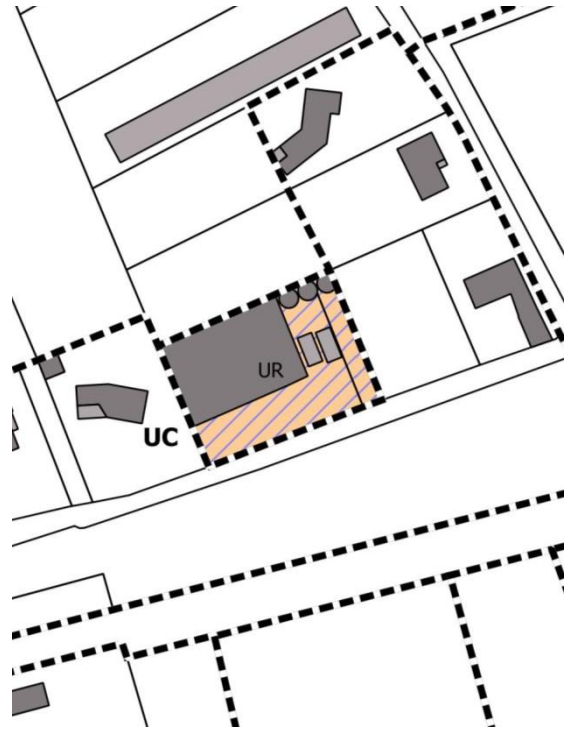
La zone « UR » de Viriville :



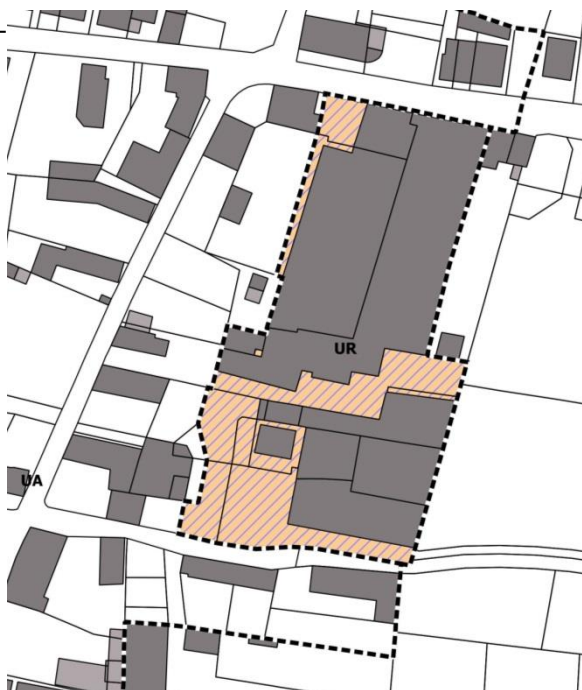
La zone « UR » de St Siméon de Bressieux :



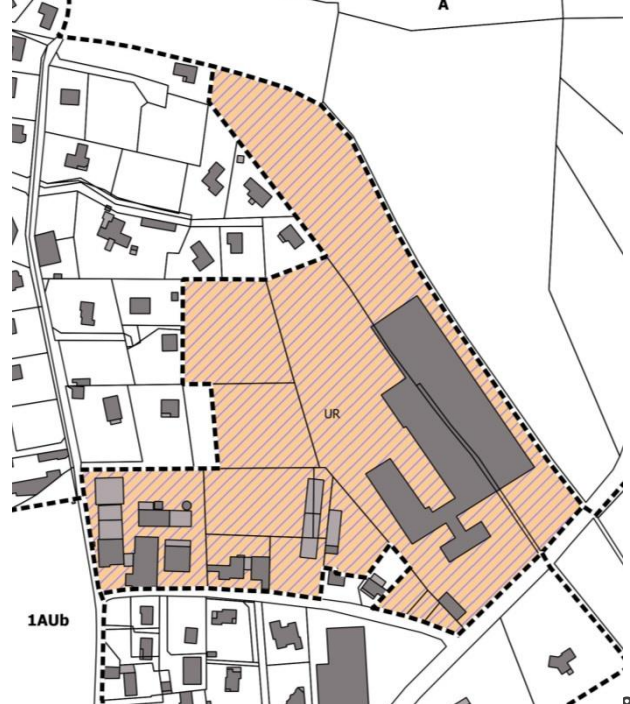
La zone « UR » de Marciolles :



La zone « UR » de Sillans :



La zone « UR » de Saint Etienne de Saint Geoirs :



Explication des choix et justifications

La zone UE :

La zone urbaine équipements est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'équipements publics.

Elle comprend une sous-zone **UEm** correspondant à la zone militaire du camp des Chambarans.

Une zone "**UEc**" qui identifie, à Faramans, le camping existant et la maison au pied de l'Etang. Le règlement de cette zone permet les activités touristiques ou de loisirs.

En zone UE et UEm, l'objectif de ces zones est de n'autoriser que les équipements d'intérêt collectif et les services publics et de ne pas créer de confusion sur le devenir de ces sites (ni d'éventuels potentiels pour le développement de l'habitat). Néanmoins, en zone UE, les logements seront autorisés uniquement s'ils sont directement nécessaires à des constructions relevant d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Elle regroupe par exemple : des grands équipements scolaires (collèges, lycée...), STEP, stades, salles polyvalentes...

Comme pour les zones réservées aux activités, ces zones spécifiques ont pour objet de protéger certains secteurs publics (déjà existant) d'une mutation vers d'autres fonctions.

Il est à noter que les équipements publics sont par ailleurs autorisés dans les autres zones du PLUi afin de permettre la mixité urbaine.

Cette problématique étant spécifique, les zones « UE » ne concernent pas toutes les communes :

Les zones UE et les communes concernées sont : La Frette, Nantoin, Balbins, Champier, Penol, Roybon, Saint Hilaire de la Côte, Saint Siméon de Bressieux, La Côte Saint André, Sardieu, Saint Clair sur Galaure, Brézins, Saint Etienne de Saint Geoirs, Viriville

Justification du zonage :

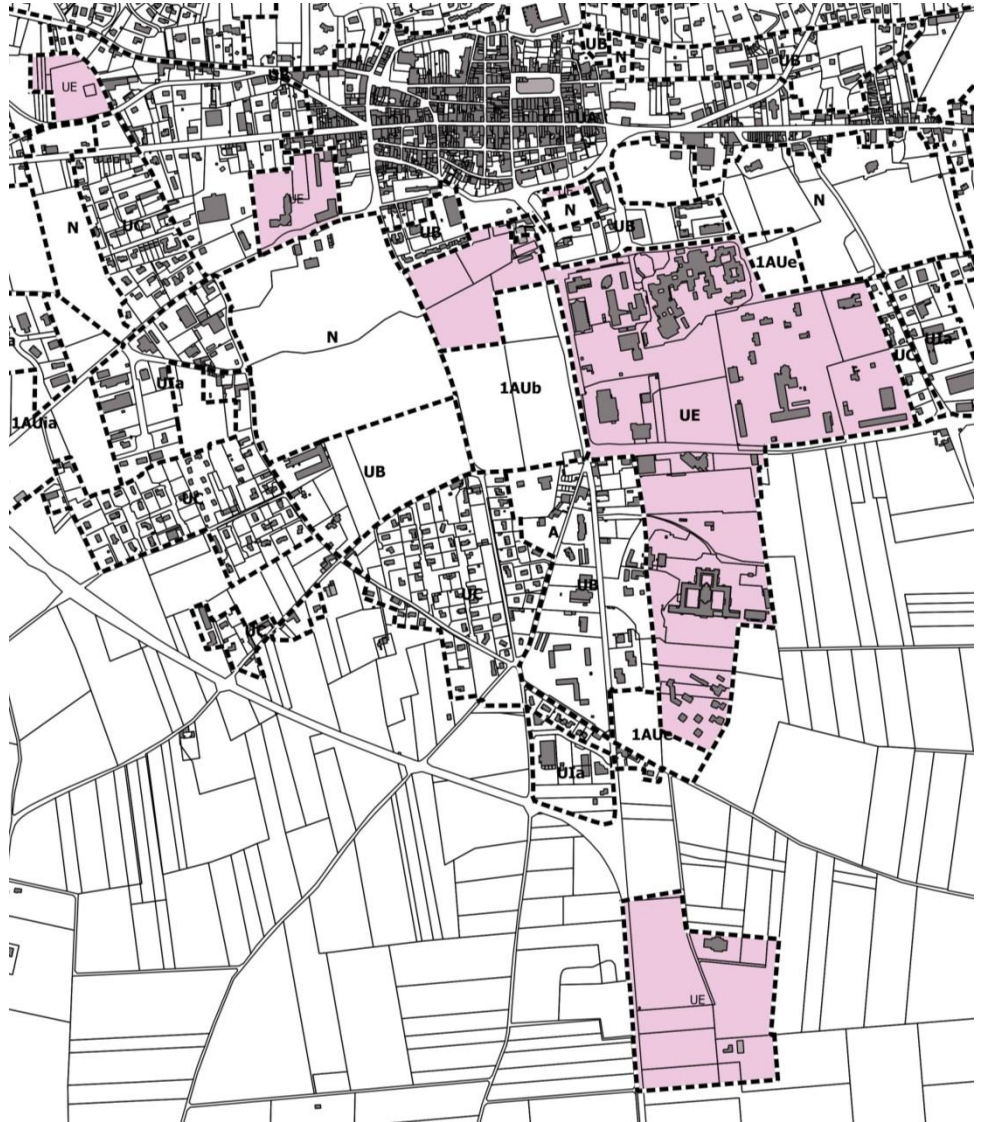
- Cette zone « UE » existait déjà dans plusieurs documents d'urbanisme en particulier les PLU récents.
- Elle a été choisie par les autres communes lorsque cette spécificité apparaissait indispensable à la bonne lecture du territoire ou pour autoriser des vocations encore plus spécifiques : camp militaire, camping de Faramans.

- Exemples :

Les zones « UE » de Nantoin :



Les zones « UE » de La Côte Saint André :



Explication des choix et justifications

Les zones urbaines activités « U1a », « U1d », « U1g », « U1r » :

Ces zones urbaines activités sont des zones urbaines destinées à accueillir les constructions à usage d'activités économiques.

Elles sont au nombre de cinq selon leurs vocations dominantes respectives et selon la nature des activités qu'elles peuvent accueillir :

- **Une zone U1a** (activités artisanales) correspondant à des zones d'activités destinées à recevoir l'implantation de locaux artisanaux qui ne peuvent être localisées dans le tissu urbain mixte ainsi que des sites industriels de production de petit envergure
- **Une zone U1aL** (activités de loisirs) correspondant à une zone spécifique, limitée en emprise, située au sein de la zone U1a de Saint Etienne de Saint Geoirs (secteur Super U). Elle a pour vocation de permettre l'accueil d'activités de loisirs. A cette fin les règles applicables à la zone U1a demeurent applicables (au regard du contexte périphérique U1a) mais sont complétées de la sous destination « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle)
- **Une zone U1d** (activités industrielles) correspondant à des zones d'activités à dominante industrielle et productive (non compatibles avec la proximité de l'habitat) destinées principalement à l'accueil d'établissement de production.
- **Une zone U1g** (GAP) correspondant au Parc d'Activité de Grenoble Air Parc à Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs (aéroport) et constituant une zone économique à vocation mixte (services, industrie, scientifique et technique, transports...).
- **Une zone U1r** (activité aéroportuaire) correspondant à l'activité aéroportuaire de l'aéroport de Grenoble Saint Geoirs.

Ces zones ont pour objectif de favoriser le développement économique, maintenant et diversifiant le tissu économique, enrichissant l'offre de services à la population et aux entreprises, favorisant l'implantation de nouvelles entreprises, tout en répondant aux parcours de vie des entrepreneurs locaux et en optimisant la consommation du foncier.

Le zonage s'appuie sur les grands secteurs prioritaires et attractifs pour le développement économique définis dans le projet de territoire de Bièvre Isère et dans le PADD. Il Privilégie ainsi le confortement de zones économiques existantes, en évitant de créer de nouvelles zones ex-nihilo. Il donne des capacités d'accueil d'entreprises plus importantes, avec des lots de grande taille (notamment sur la zone Grenoble Air Parc) et conserve un maillage de zones économiques plus locales, répondant aux besoins locaux (artisans...).

Justification du zonage :

L'élaboration du zonage des zones d'activités s'est donc appuyée sur :

- La stratégie fixée aux PADD
- Le repérage des fonciers économiques existants ou potentiels
- La maîtrise de la consommation d'espace et le respect du cadre fixé par le SCOT en matière de dimensionnement foncier

La proposition de zonage :

- Traduit les besoins répertoriés en matière de développement économique
- Vise avant tout à urbaniser les tènements non-bâtiés situés dans les zones économiques dédiées des documents d'urbanisme communaux existants. Ces derniers représentent 69 % du foncier « libre et mobilisable » de la proposition de zonage dans le projet de PLUi.

- Prévoit l'inscription de nouveaux tènements en extension des zones économiques dédiées des documents d'urbanisme communaux existants. Ils représentent 31% du foncier « libre et mobilisable » de la proposition de zonage dans le projet de PLUi.
- Est compatible avec la stratégie du PADD : 90% de ce foncier éco se situe dans les 4 secteurs stratégiques et les zones situées dans des secteurs à enjeu environnemental (ZNIEFF) ont été déclassées ou font l'objet de protections réglementaires spécifiques.

Explication des choix et justifications

Exemples :

Les zone « UIa » et « 1AUia » de La Côte Saint André :



Les zone « UIA », « UId » et « 2AUi » de Marcilloles et de Virville :



LES ZONES « AU »

Rappel de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLUi distingue donc deux types de zones à urbaniser :

Celles dont les réseaux n'ont pas une capacité suffisante : 2AU

Les zones « 2AU » sont plutôt destinées à accueillir une urbanisation mixte (à dominante d'habitat), les zones « 2AUi » destinées à accueillir des activités économiques et les zones 2AUe destinées à accueillir des équipements publics.

Celles dont les réseaux ont une capacité suffisante : 1AU

- Les zones à urbaniser « 1AUB » et « 1AUC » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat et correspondant à des densités différenciées.
- Les zones « 1AUB » doit jouer le même rôle que la zone « UB », c'est-à-dire permettre la réalisation de constructions à caractère résidentiel relativement dense pour les mêmes raisons : leur position stratégique dans la commune.
- Les zones « 1AUC » doit jouer le même rôle que la zone « UC », c'est-à-dire permettre la densification d'un tissu à caractère résidentiel moyennement dense.
- Les zones à urbaniser « 1AUe » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'équipements et d'habitat spécifique (résidence seniors par exemple).
- La zone à urbaniser « 1AUt » est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'un projet d'ensemble comprenant équipements de loisir, hébergements touristiques et activités et services associés, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement.
- Les zones à urbaniser « 1AUia » et « 1AUId » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à dominante d'activités économiques.

De nombreuses communes possèdent des zones à urbaniser sauf : Montfalcon, Marnans, Châtenay, Bressieux, Brion, La Forteresse, St Paul d'Izeaux, Le Mottier, Ornacieux, Penol, Sardieu, Bossieu, Semons, Commelle, Nantoin.

Ce sont soit des communes des petits pôles pour lesquelles les capacités de construction autorisées par le PADD n'ont pas permis d'ouvrir des zones à l'urbanisation, soit des communes qui avaient suffisamment de potentiels dans leurs zones « U ».

Toutes font l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Explication des choix et justifications

Justification du zonage :

Le zonage 1AUb / 1AUc / 2AU s'est effectué à partir des principes suivants :

- Toutes les zones 1AUb et 1AUc sont situées dans les espaces préférentiels de développement des communes, excepté 5 (sur 55) qui sont dans des secteurs un peu plus éloignés des centres.
- Toutes sont situées en limite avec des zones urbaines existantes.
- Elles n'ont été inscrites que dans les communes dans lesquelles les potentiels à l'intérieur du tissu urbanisé (en densification) étaient insuffisants pour répondre aux besoins en logements prévus par le PADD.
- Les sites ont été choisis en tenant compte notamment des fortes contraintes liées à la présence de risques naturels. Lorsqu'aucune possibilité n'était envisageable à l'intérieur des enveloppes bâties (certaines grandes dents creuses par exemple sont réservées à des parcs ou sont soumises à des risques naturels qui les rendent inconstructibles), ces zones à urbaniser se situent en extension de l'enveloppe urbaine. Lorsque le remplissage de ces dents creuses était possible, elles se situent de préférence dans des interstices urbains.
- Les zones 2AU sont aujourd'hui en insuffisance de réseaux mais sont nécessaires au développement de la commune dans les 12 ans à venir pour répondre aux besoins prévus par le PADD. Certaines zones ont également été classées 2AU au regard de la présence de risques naturels (zones rouges identifiées au plan graphique 4.2.3). Leur ouverture à l'urbanisation ne sera rendue possible que sous réserve d'une étude complémentaire permettant de justifier de la gestion du risque.

A noter : dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite « Fresenius » à Brézins, l'aménagement devra uniquement avoir pour vocation l'accueil de parkings liés à l'activité.

Le choix de zonage entre 1AUb et 1AUc est dû à plusieurs critères :

- Le niveau de pôle de la commune et les densités attendues sur son territoire
- La situation de la zone dans la commune (vis-à-vis de l'environnement bâti limitrophe notamment) et dans le zonage communal
- Les capacités de densification qu'il dégage (s'il existe des zones « U » permettant beaucoup de densification, ou s'il existe de nombreuses autres zones à urbaniser).

Les zones 1AUe :

Elles concernent les communes de : Champier, Roybon, Faramans et répondent à des besoins spécifiques à chaque commune :

- Pour Faramans : résidences séniors (exclusivement)
- Pour Champier : collège et résidences séniors
- Pour Roybon : un EHPAD

Leur délimitation répond aux besoins de chaque programme.

La zone 1AUt correspond au projet touristique sur la commune de Roybon (projet Center Parcs qui constitue un projet touristique mentionné au SCoT de la GREG). Le périmètre est le même que dans le PLU actuel.

A noter que :

- Les logements prévus dans le cadre de ce projet ne contribuent pas à répondre aux besoins d'accueil résidentiel du territoire.
- La consommation d'espace qui en résulte est à déconnecter des objectifs du SCoT pour les zones urbaines mixtes.
- La consommation d'espace de ce projet est à appréhender de manière spécifique en raison du caractère exceptionnel que celui-ci revêt. En outre, de manière qualitative, cette consommation d'espace ne se traduit pas systématiquement par une artificialisation des sols.

- Le site est concerné par l'OAP n°3, dont le projet d'aménagement devra être en cohérence avec l'étude d'impacts du projets Center Parcs.

Les zones 1AUi : (illustrations : voir zones UI)

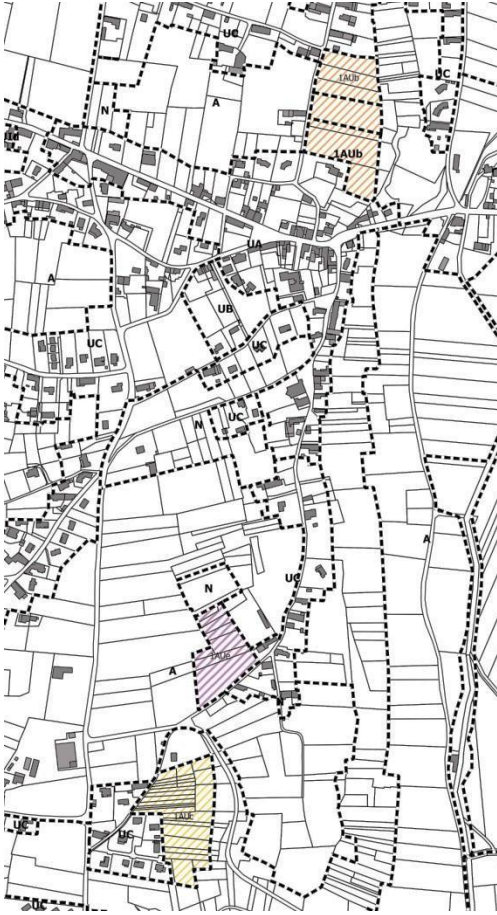
- Sont toutes situées en continuité d'une zone UI existante.
- Leur zonage s'appuie sur l'urbanisation existante et vient conforter les zones « UI » afin de permettre leur extension.

Les zones 2AUi : (illustrations : voir zones UI)

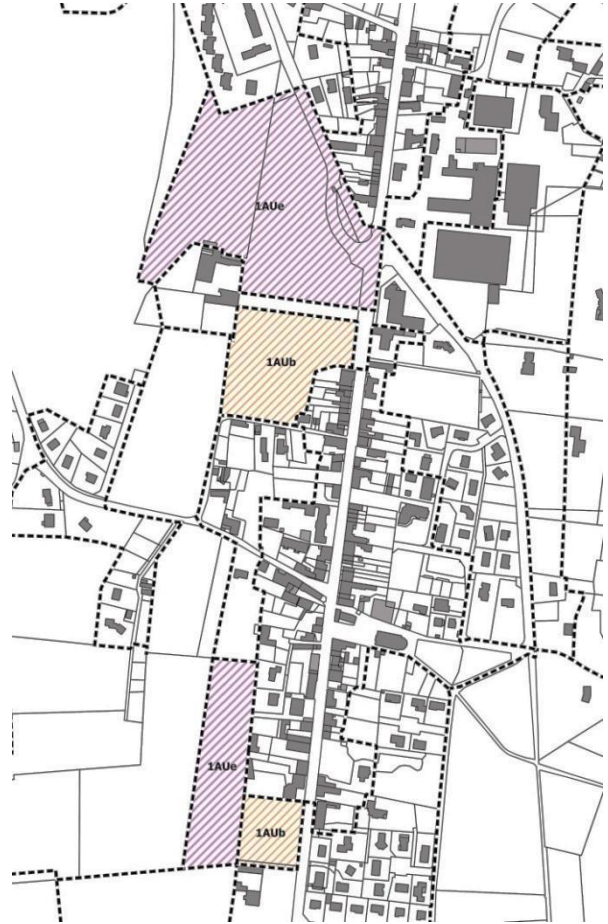
Explication des choix et justifications

Exemples :

Les zones « 1AUB », « 1AUC », « 1AUE » et « 2AU » de Faramans :



Les zones « 1AUE » de Champier :



Les zones « 1AUB », « 1AUC », « 1AUE » et « 2AU » de Roybon :



LES ZONES « A » ET LES ZONES « N »

La zone « A » concerne les secteurs du territoire de Bièvre Isère communauté, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles avec une zone « Ai » qui identifie les secteurs inconstructibles pour les activités agricoles en raison d'enjeux paysagers ou de préservation des villages (pallier aux conflits de voisinage).

La zone « N » correspond à la zone naturelle équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Une partie de la zone N est incluse dans les différents périmètres de protection paysager ou écologique (zone humide, réservoirs de biodiversité...).

Au sein de ces zones, le PLUi protège certains secteurs pour des raisons écologiques et paysagères (se reporter au chapitre 6 du règlement).

Justification du zonage :

Une des différences majeures entre les zones A et N relève de la nature du sol. Les espaces ouverts sont majoritairement des espaces agricoles et les espaces fermés (boisés) ou plus anthropisés intègrent la zone naturelle.

Le zonage des zones agricoles s'est appuyé sur le diagnostic réalisé par la chambre d'agriculture en 2017 et qui a permis :

- De disposer d'un état des lieux actualisé de l'activité agricole sur le territoire
- D'identifier et caractériser les dynamiques agricoles et les secteurs stratégiques
- De mettre en avant les enjeux relatifs à l'activité agricole (*spatialisation, économie agricole, stratégies d'activités, etc.*)
- De définir des propositions d'actions concrètes visant à :
 - protéger le foncier agricole,
 - préserver la fonctionnalité des exploitations agricoles
- De décliner ces propositions dans la démarche PLUi et les documents inhérents à sa mise en œuvre (du PADD → Zonage → Règlement du PLUi)

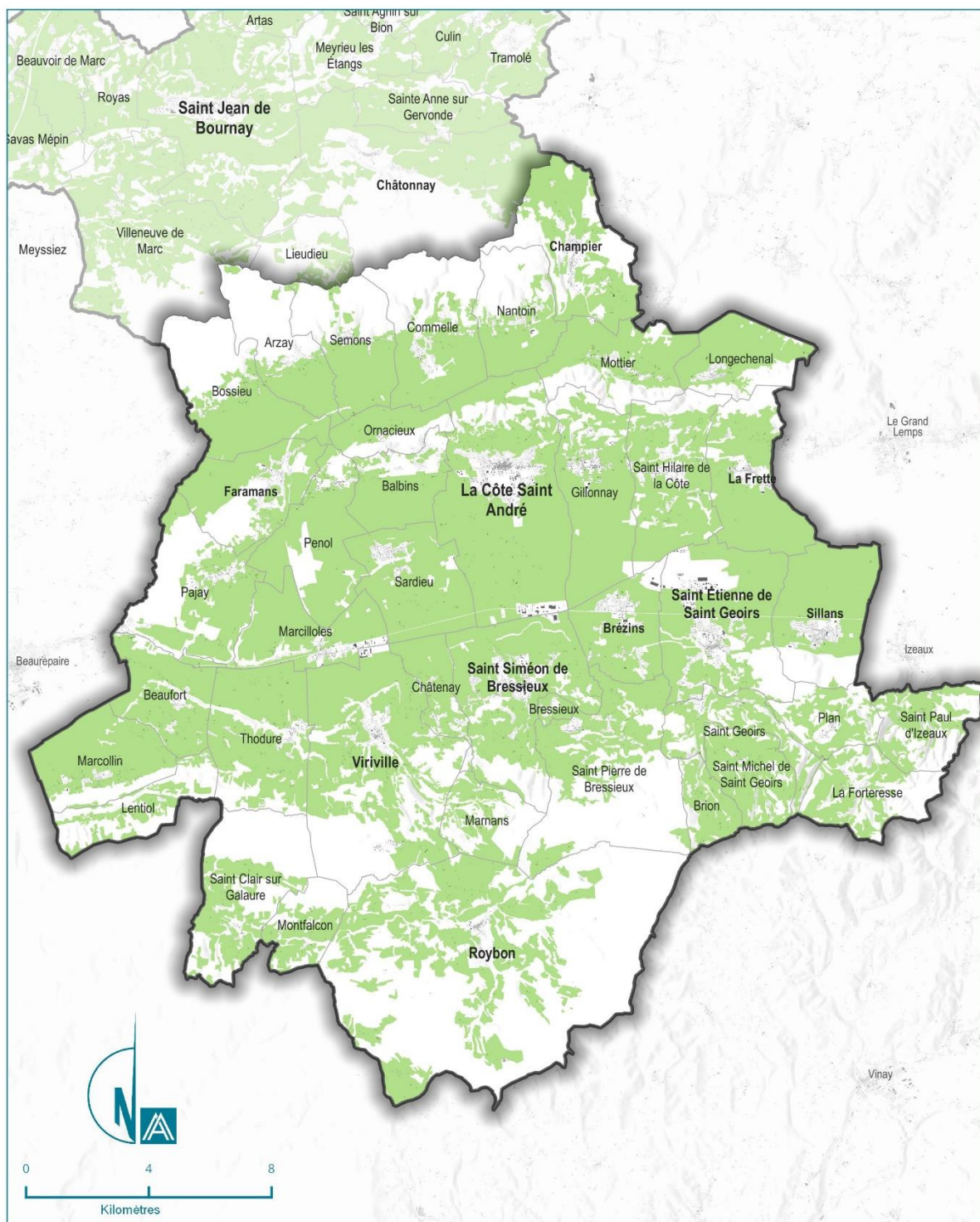
À partir de ces éléments et des éventuelles adaptations ou mises à jour réalisées avec les élus, les zones agricoles ont été préservées.

Les principales évolutions avec les documents d'urbanisme actuels ont donc consisté à répartir différemment les zones agricoles et naturelles (de l'une à l'autre zonage) et à reclasser en zone agricole ou naturelle les zones à urbaniser déclassées.

Le zonage des zones naturelles s'est appuyé sur les diagnostics environnementaux et paysagers identifiant les espaces à protéger pour ces raisons, la présence d'exploitations forestières ou de zones boisées.

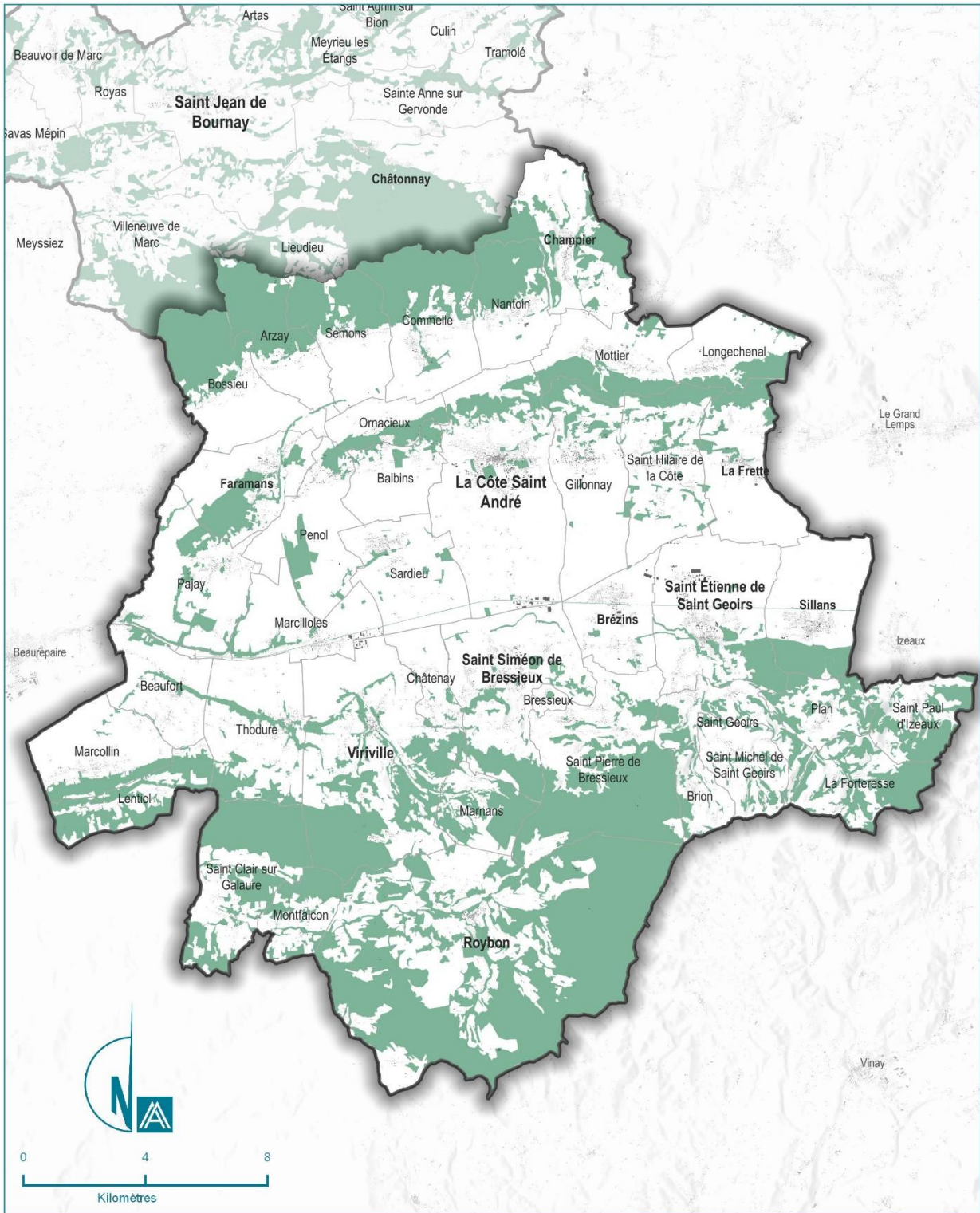
Explication des choix et justifications

Les zones « A »



Sources :BD-TOPO® IGN, DGI Cadastre
L'AGENCE D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLOISE - CLO, 09/19

Les zones « N »



Sources :BD-TOPO® IGN, DGI Cadastre

L'AGENCE D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLOISE - CLO, 09/19

2.2. Le contenu du règlement graphique

Le règlement graphique du PLU est constitué de 7 documents qui comportent des éléments en lien avec le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour des raisons de lisibilité les documents ont en effet été scindés et chaque carte apporte son lot d'information et de règles.

- La carte 4.2.1 nommée « Plan d'ensemble » comporte la délimitation des zones (représentées en couleur pour une meilleure lisibilité), les emplacements réservés et les servitudes de localisation, les STECAL, les périmètres des OAP, les périmètres de carrière et les changements de destination autorisés. Elle présente également un certain nombre de protections : les EBC, les vues et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du CU, le patrimoine naturel bâti protégé au titre de l'article L151-23 du CU (haies, arbres, parcs, terrains cultivés...), les protections environnementales (Corridors, réservoir de biodiversité, zone humide...) et les risques naturels de manière simplifié.
- La carte 4.2.2 nommée « Zoom Centre » ne concerne pas toutes les communes et comporte les mêmes informations, mais zoomée sur les secteurs centraux des communes les plus vastes.
- La Carte 4.2.3 nommée « Protections, contraintes et risques » reprend certaines des informations présentes sur la carte 4.2.1 mais présentées différemment : la délimitation des zones (uniquement leur contour et leur nom), les risques naturels de manière plus détaillé, les protections (patrimoniales et environnementales), les périmètres des carrières. Elle comporte également les captages et leurs périmètres, les périmètres liés aux commerces (Périmètre d'Implantation Commercial et Centralité Commerciale), les linéaires commerciaux à protéger, les secteurs de densité minimale au titre de l'article R151-39, les lignes d'implantation. En supplément apparaissent un certain nombre de SUP à titre d'information : les canalisations, les lignes électriques, les périmètres de bruit autour des voies classées, les périmètres monument historique ainsi que le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de La Cote Saint André.
- La Carte 4.2.4 nommée « Assainissement eaux usées » comporte la délimitation des zones (uniquement leur contour et leur nom), et les secteurs en assainissement collectif actuel ou futur.
- La Carte 4.2.5 nommée « Assainissement eaux pluviales » comporte la délimitation des zones (uniquement leur contour et leur nom), et les secteurs où l'infiltration est envisageable.
- La Carte 4.2.6 nommée « Emplacements réservés » détaille les ER par commune, leur superficie, leur bénéficiaire et leur objet.
- La Carte 4.2.7 nommée « Carte des hauteurs » présente les différents secteurs liés aux familles de hauteur détaillé dans le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser.

3. JUSTIFICATION DE LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Préambule

Les règles de constructibilité et d'occupation des sols contenues dans le PLUi sont définies dans le règlement. Le règlement du PLUi intègre le contenu modernisé des plans locaux d'urbanisme prévu par le décret du 28 décembre 2015. Ce sont donc les nouveaux articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme qui s'appliquent. De ce fait, la forme réglementaire a complètement évolué. Ce contenu modernisé du document d'urbanisme permet donc de mieux traduire le projet porté au travers du PLUi, de s'adapter à la diversité des communes et des enjeux.

Le règlement est divisé en plusieurs parties : les règles communes à l'ensemble du territoire quelle que soit la zone (Titre 1), puis les spécificités propres à chaque zone (Titre 2 à 5) et enfin les règles spécifiques aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (Titre 6). Enfin le règlement se termine par un glossaire explicitant termes utilisés dans les différents chapitres.

Par ailleurs, s'appliquent également les nouvelles catégories de constructions prévues par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Destination	sous destination
exploitation agricole et forestière	agricole
	forestière
Habitation	logement
	hébergement
Commerces et activités de service	artisanat ET commerce de détail
	restauration
	commerce de gros
	activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	hébergement hôtelier et touristique
	cinéma
Equipement d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	salles d'art et de spectacles
	équipements sportifs
	autres équipements recevant du public
autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	industrie
	entrepôt
	bureau
	centre de congrès et d'exposition

Les différents articles du règlement répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Orientation 2 : S'appuyer sur les atouts du territoire pour conforter l'attractivité :
- 1- Consolider l'attractivité économique et le rayonnement du territoire : en particulier au travers des règles du chapitre 4-2 sur la qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions applicables aux constructions à destination d'activités et aux chapitre 9 et 14 concernant les dispositions applicables à la zone urbaine et à urbaniser activités et permettant de valoriser les zones existantes ou futures.
 - 2- Maintenir et soutenir la dynamique agricole et sylvicole : en particulier au travers des règles des titre 4 – chapitre 15 concernant les dispositions applicables aux zones agricoles et titre 5 – chapitre 16 concernant les dispositions applicables aux zones naturelles, en protégeant particulièrement ces zones d'occupations autres que celles pour lesquelles elles sont destinées.

Explication des choix et justifications

- 3- Préserver la qualité du cadre de vie : avec la préservation du patrimoine bâti et naturel en particulier au travers des du chapitre 4 sur la qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions, du chapitre 5 sur la protection du patrimoine bâti et du chapitre 6 sur la protection du patrimoine naturel : chapitres particulièrement étoffés et importants dans le règlement, ils proposent soit des règles applicables à l'ensemble du territoire, soit des règles par destination de constructions pour tenir compte des spécificités et adapter la règle.
- 4- Développer l'attractivité touristique et de loisirs en capitalisant sur la qualité du cadre de vie : en particulier dans les chapitres concernant les destinations de constructions autorisées et la mixité qu'elles permettent en particulier dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes (chapitres 7.1.2 et 11.1.2 du règlement) et dans le chapitre concernant la zone 1AUt mais également au travers du règlement des STECAL (Titre 6, chapitre 17 du règlement) permettant notamment le développement d'activités touristiques en dehors des zones urbaines ou à urbaniser. Egalement au travers du chapitre 9 concernant les dispositions applicables à la zone urbaine activités et les règles spécifiques pour les zones UIg et UIr autour de l'aéroport et de ses activités afin de développer le tourisme d'affaires notamment.

- Orientation 3 : Construire des choix au service d'un développement cohérent et équilibré

1. Organiser le développement résidentiel de manière équilibrée et adapté aux spécificités locales, en particulier :

- a. Au travers des règles des chapitres 7 à 16 qui sont spécifiques à chaque type de zones et à leur rôle dans le cadre de la mise en œuvre du PADD : zones mixtes, zones spécifiques destinées à des accueils particuliers,
- b. Au travers des règles concernant les caractéristiques urbaines de chaque zone, avec des droits à construire, des règles d'implantations, des règles de hauteur ...adaptées au rôle de chaque zone et de chaque commune dans la hiérarchie du PADD,
- c. Au travers des règles permettant dans chaque zone de réduire la consommation foncière : emprises au sol (élevées ou supprimés), hauteur, règles d'implantation plus souples,
- d. Au travers des chapitres 7 et 11 proposant des règles volumétriques différentes pour les zones urbaines et à urbaniser mixtes induisant des formes urbaines différentes et graduées et répondant ainsi à la volonté d'une mixité des ménages et d'une diversité des parcours résidentiels, des produits immobiliers.
- e. Au travers de règles spécifiques encourageant à la réhabilitation (dérogations dans certaines zones) afin de valoriser et préserver les centres anciens notamment.

2. Confirmer le rôle du commerce comme facteur d'attractivité, de développement économique et de services pour le territoire, en particulier :

- a. Dans les chapitres concernant les destinations de constructions autorisées et la mixité qu'elles permettent en particulier dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes (chapitres 7.1.2 et 11.1.2 du règlement),
- b. Au travers des chapitres 7.1.2.1, 8.1.2., 9.1.2, 11.1.2.1, 12.1.2, et 14.1.2 et les paragraphes qui règlementent les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et l'activité commerciale de détail et de proximité ainsi que les surfaces maximales de vente autorisées par commune qui permettent de cadrer, de renforcer et de hiérarchiser (au travers des surfaces maximales notamment) les activités commerciales dans les secteurs identifiés au PADD
- c. Au travers de ces mêmes articles et dans l'objectif de protéger les commerces existants, le règlement prévoit des mesures fortes pour interdire le changement de destination de certains rez-de-chaussée commerciaux.

3. Faciliter la mobilité des habitants, en particulier :

- a. Au travers des chapitres II.2 concernant les stationnements de véhicules motorisés dans chacune des zones ou les règles qualitatives et quantitatives sont adaptées aux tissus et aux destinations des constructions,

b. Au travers de ces mêmes chapitres concernant le stationnement des 2 roues pour quasiment toutes les destinations afin d'encourager à leur usage avec des règles quantitatives mais également qualitatives.

4. En prenant en compte et valorisant les enjeux environnementaux, en particulier au travers :

- a. Du chapitre 1 qui, outre des rappels et des définitions, prévoit ce qui est autorisé et interdit dans les secteurs soumis à des risques naturels,
- b. Du chapitre 2 qui traite des servitudes et carrières, des risques technologiques, de la prise en compte des périmètres de protection des captages ou encore des nuisances acoustiques,
- c. Du chapitre 3 qui traite de la desserte et des conditions de raccordement aux réseaux des futures constructions.

1. Les règles communes à l'ensemble du territoire : Titre I du règlement

Afin de ne pas surcharger les règlements de zones, les règles applicables sur l'ensemble du territoire ont été regroupées dans un règlement intitulé « règles communes ». Lorsque ces dispositions s'appliquent, un renvoi est fait depuis le règlement de zone vers les règles communes. On y trouve notamment les règles relatives aux risques naturels, aux réseaux, à la qualité architecturale ou encore au patrimoine.

Les chapitres 1 à 6 du règlement écrit (titre I) s'appliquent donc à l'ensemble du territoire intercommunal sans distinction de zones :

- Le chapitre 1 concerne les secteurs soumis à des risques naturels
- Le chapitre 2, concerne les servitudes et carrières.
- Le chapitre 3 concerne les équipements et réseaux.
- Le chapitre 4 concerne la qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions
- Le chapitre 5 concerne la protection du patrimoine bâti
- Le chapitre 6 concerne la protection du patrimoine naturel

Toutes les zones du PLU peuvent être concernées par ces chapitres.

1.1. Chapitre 1 du règlement écrit : secteurs soumis à des risques naturels.

Il répond directement à l'orientation du PADD : 3 - Construire des choix au service d'un développement cohérent et équilibré... 6 - en prenant en compte et valorisant les enjeux Environnementaux : 6.4. Prévenir les risques naturels et technologiques »

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intègre la prévention et la prise en compte des risques naturels afin de limiter l'exposition de la population aux risques.

En vertu des articles :

- L 101-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment que :

« (...) l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...)

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature (...) »

Explication des choix et justifications

- Et R 151-34 Article R151-34 qui prévoit notamment que :
« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (...). »
- Dans le PLUi, ces risques naturels sont traduits au travers :
 - **Des cartes des aléas** qui affichent l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur et les prescriptions définies par le règlement ;
 - **De Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes :**
 - En bordure de fossé, canal ou chantourne, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
 - Pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
 - Pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

Justification des choix des secteurs étudiés pour améliorer la connaissance du risque :

Antérieurement au PLUI, les communes étaient couvertes par des documents d'affichage des risques très disparates : certaines communes venaient de réaliser une cartographie des aléas, d'autres n'avaient aucune couverture en terme de connaissance de l'aléa, et de nombreuses situations intermédiaires ont été rencontrées, avec des cartes plus ou moins anciennes ou complètes.

Un travail d'inventaire a été réalisé par le service RTM pour l'ensemble des communes. Une expertise des documents existants a été faite pour chaque commune, que cela concerne les documents uniquement à l'échelle communale (cartographie des aléas) ou les études intercommunales (ne concernant que l'hydraulique). Une note de synthèse a été produite dans ce cadre (RTM2017, Prise en compte des risques naturels dans les PLUi, Synthèse de la cartographie existante des risques, Janvier 2017 annexée au présent rapport de présentation).

En accord avec les Services de l'Etat, une nouvelle cartographie, unique et homogène sur l'ensemble du territoire intercommunal, n'a pas été envisagée pour les raisons suivantes :

- Le temps trop limité du calendrier du PLUI ne permettant pas aux bureaux d'études de couvrir l'ensemble du périmètre ;
- La charge de travail des bureaux d'études spécialisés, sollicités par ailleurs pour des cartographies pour d'autres PLUI (et notamment pour réaliser des compléments sur le périmètre de Grenoble Alpes Métropole) ;
- Le coût pour Bièvre Isère d'une telle mission complète ;
- La qualité d'un nombre important de documents préexistants (notamment au regard des échelles de rendu et de la définition des aléas utilisée).

La réalisation de nouvelles cartes a été limitée aux communes ne disposant pas de cartographies satisfaisantes (absence de carte des aléas, cartes trop anciennes ou ne répondant pas au cahier des charges actuel). Les compléments cartographiques ont été réalisés par les bureaux d'étude Alp'GéoRisques et Antéa. Les cartes anciennes ont été conservées, dans la mesure où elles répondaient aux attentes actuelles.

Dans ce cadre de nouvelles cartographies, seules les zones urbanisées/urbanisables (emprise des zones de développement au SCOT ou des zones urbanisées/à urbaniser des anciens POS/PLU, avec des adaptations suivant les enjeux locaux) ont été couvertes, pour les raisons précédemment explicitées. La cartographie utilisée est donc la synthèse des cartographies préexistantes et de compléments réalisés spécifiquement pour le PLUI.

Les cartographies des aléas et les rapports sont disposés en annexe du rapport de présentation.

Méthode de traduction des aléas en risques :

Le risque est défini comme la confrontation entre :

- Un aléa : phénomène naturels dangereux ; qui se caractérise par une intensité ainsi qu'une occurrence spatiale et temporelle.
- Des enjeux qui peuvent être humains, économiques ou environnementaux ; et résultent de la vulnérabilité des populations et des activités exposées à l'aléa.

Le risque correspond donc à l'aléa X la vulnérabilité.

La DDT Isère a édité un guide pour aider à cette traduction. La version utilisée dans le cadre du présent PLUi est la « grille de correspondance aléas-zonage risques - annexe 1 du guide PLU et risques version 3.10 du 17/12/2009 » (voir page 58)

Le risque lié à la rupture de digue :

Une digue est un ouvrage construit ou aménagé en vue de prévenir les inondations. Au moins une partie de cet ouvrage est construite en élévation au-dessus du niveau du terrain naturel et destinée à contenir épisodiquement un flux d'eau afin de protéger des zones naturellement inondables.

Le risque de rupture de digue se manifeste par l'ouverture d'une brèche occasionnée par :

- La surverse : elle est due à une situation de crue qui se traduit par le passage d'un flot continu par-dessus l'ouvrage.
- L'érosion interne : elle crée progressivement une galerie à travers la digue.

Le décret n°2015-526 du 12 mai 2015 relatif aux règles applicables aux ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations et aux règles de sûreté des ouvrages hydrauliques intègre des dispositions permettant la protection des populations en arrière de digue.

Les critères de classement des digues sont définis comme suit :

Classe de l'ouvrage	Caractéristiques géométriques
A	$H \geq 1.5$ et $P \geq 30\ 000$ habitants
B	$H \geq 1.5$ et $3\ 000 \leq P \leq 30\ 000$ habitants
C	$H \geq 1.5$ et $30 \leq P \leq 3\ 000$ habitants

H : hauteur de l'ouvrage exprimée en mètres et définie comme la plus grande hauteur mesurée verticalement entre le sommet de l'ouvrage et le terrain naturel du côté de la zone protégée à l'aplomb de ce sommet.

P : population maximale exprimée en nombre d'habitant résidant dans la zone protégée, en incluant notamment les populations saisonnières.

Sur le territoire de Bièvre Isère, certains ouvrages de type digue sont susceptibles d'être classés en catégorie C au titre du décret n°2015-526 du 12 mai 2015. Ces digues ont été répertoriées par les DDT 26 et 38 au titre de l'ancien décret relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques (décret n°2007-1735 du 11 décembre 2017) et sont identifiées comme « potentiellement classable » au titre du décret n°2015-526 du 12 mai 2015, dans l'étude conduite en 2016 par BURGEAP, dans le cadre de l'élaboration du SAGE Bièvre Liers Valloire¹.

Cet inventaire a été validé par la CLE du SAGE et intégré dans le PLUi.

Sur cette base de connaissance et à la demande l'Etat, les secteurs en arrière de digues ont été rendus inconstructibles sur une largeur de 50 mètres comptée à partir de l'extérieur du pied de digue (on parle de « bande de protection ») dans le PLUi.

En l'état actuel de l'urbanisation sur les communes concernées par les digues « potentiellement classables », les bandes de précaution sont majoritairement occupées par des secteurs agricoles ou naturels dépourvus de construction ou d'infrastructure. Seule la bande de précaution sur la commune de Saint-Siméon de Bressieux présente une occupation humaine permanente et temporaire. En effet, il existe actuellement dans la bande de précaution deux habitations, un restaurant et son parking, la RD 519 ainsi qu'une aire de stationnement.

¹ : « Diagnostic du fonctionnement hydromorphologique des cours d'eau du bassin Bièvre Liers Valloire »

Explication des choix et justifications

Ce document est à utiliser en l'absence de PPRN approuvé ou de projet de PPRN porté à la connaissance, lorsqu'on dispose par ailleurs d'une connaissance de l'aléa (cas notamment de l'existence d'une carte d'aléas).

La démarche proposée consiste à se rapprocher de celle utilisée pour l'élaboration des PPR. Pour cela, le tableau ci-dessous propose une correspondance simplifiée entre aléas et classes de risque. Il faut ensuite se reporter à l'annexe 2 ci-jointe « prescriptions à prendre en compte dans les documents d'urbanisme ».

Rappels :

- l'aléa est défini par une lettre majuscule indiquant le type d'aléa, suivie d'un chiffre indiquant la gravité de l'aléa (1 pour faible, 2 pour moyen, 3 pour fort).
Exemple : P 2 pour un aléa moyen de chute de blocs.
- la classe de risques est définie dans l'annexe 2 par 2 lettres éventuellement suivies d'un 3ème caractère, chiffre ou lettre.
Quand la première lettre est R, la zone est inconstructible sauf exceptions précisées par le règlement-type ; quand elle est B, la zone est constructible avec application des prescriptions du règlement-type.
La seconde lettre indique le type d'aléa. Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer pour un aléa donné différentes zones réglementaires.
Exemples pour les inondations de plaine : RI, Bi1.
- le RESI est un rapport d'emprise au sol en zone inondable défini précisément par l'article 3 du titre I du règlement-type.

ROUGE : inconstructible en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement-type, étude au cas par cas pour ces dernières

BLEU : constructible avec prescriptions

JAUNE : consultation de DDE/SPR

	ALEA FORT	ALEA MOYEN	ALEA FAIBLE
I	I 3	I 2	I 1
INONDATIONS DE PLAINE	RI	Dans les centres urbains (= espaces urbains centraux à l'intérieur du périmètre du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) : Bi2 <i>Observation :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues.	En zone urbanisée : Bi1
		En zone urbanisée hors centres urbains, si existence d'une cartographie précise des vitesses : consulter DDE/SPR	<i>Observation :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues.
		En zone à vocation agricole : RIA2	En zone à vocation agricole : RIA1
		Dans les autres cas : RI	
C	C 3	C 2	C 1
CRUES RAPIDES DES RIVIERES	RC	Dans les centres urbains (= espaces urbains centraux à l'intérieur du périmètre du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) : Bc2 <i>Observation :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues.	En zone urbanisée : Bc1
		En zone urbanisée hors centres urbains, si existence d'une cartographie précise des vitesses : consulter DDE/SPR	<i>Observation :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues.
		Dans les autres cas : R C	
M	M 3	M 2	M 1
ZONES MARECAGEUSES	R M		Bi'1

I'	I' 3	I' 2	I' 1
INONDATIONS I'	(consulter DDE/SPR en cas d'hésitation entre les 2 sous-types d'aléa)		
INONDATIONS I' : sous-type crues rapides des petits cours d'eau (zones de débordement ayant par nature un rôle écrêteur des crues du cours d'eau pour l'aval)	RC	Dans les centres urbains (= espaces urbains centraux à l'intérieur du périmètre du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) : Bc2 Observation : Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. En zone urbanisée hors centres urbains, si existence d'une cartographie précise des vitesses : consulter DDE/SPR	En zone urbanisée : Bc1 Observations : Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues.
		Dans les autres cas : RC	
INONDATIONS I' : sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe (pas de rôle écrêteur des crues d'un cours d'eau)	RI'	Bi' 2 Observations : Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. Valeurs de RESI idem Bi1	Bi' 1 Observations : Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. Valeurs de RESI idem Bi1
T	T3	T2	T1
CRUES TORRENTIELLES T	RT		Bt
V	V 3 ***	V 2	V 1
RUISSELLEMENT SUR VERSANT	RV		Bv
G	G 3	G 2	G 1
GLISSEMENTS DE TERRAINS	RG		Bg Observation : pas d'infiltration possible sur les terrains concernés par l'aléa glissement
P	P 3	P 2	P 1
CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS	RP		Bp
F	F 3	F 2	F 1
EFFONDREMENT DE CAVITES SOUTERRAINES, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION	RF		Bf
A	A 3	A 2	A 1
AVALANCHES	RA		Ba Observations : clause de maintien des dispositifs de protection : citer ceux annoncés comme pris en compte par le document définissant l'aléa. Prise en compte d'une pression d'impact de 1 kPa dans les mesures d'adaptation au risque.
SEISMES :	Pour mémoire, rappel de la classe de sismicité et de l'application des règles parasismiques.		

*** : L'échelle des cartes d'aléas ne permet pas d'indiquer de façon précise les limites des zones V3 de faible largeur. Ces limites sont situées : en présence d'un fossé, à 4 m des sommets de chacune de ses berges, dans les autres cas d'écoulement concentré, à 10 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement (talweg).

Explication des choix et justifications

- Traduction réglementaire et graphique des aléas en risques :

Le règlement écrit du PLUi prévoit :

Les sous-secteurs exposés à des risques naturels sont indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa) :

a) Les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :

- RI liés à des risques d'inondation de plaine,
- RIA1 liés à des risques d'inondation de plaine en zone agricole,
- RIA2 liés à des risques d'inondation de plaine en zone agricole,
- RM liés à des risques de zones marécageuses (voir règlement RI')
- RI' liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- RC liés à des risques de crues rapides des rivières,
- RG liés à des risques de glissement de terrain,
- RP de chutes de pierres et de blocs,
- RF liés à des risques d'effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion,
- RT liés à des risques de crue torrentielle,
- RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.

b) Les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :

- Bi1 et Bi2 liés à des risques d'inondation de plaine,
- Bi'1 liés à des risques de zones marécageuses,
- Bi'1 et Bi'2 liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- Bc1 et Bc2 liés à des risques de crues rapides des rivières et d'inondations,
- Bg liés à des risques de glissement de terrain,
- Bp liés à des risques de chutes de pierres et de blocs,
- Bf liés à des risques d'effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion,
- Bt liés à des risques de crue torrentielle,
- Bv liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.

- Ces risques sont reportés dans deux documents du règlement graphique :

- Le document 4.2.1. Plan d'ensemble (et 4.2.2 zoom pour les communes concernées) qui fait apparaître des secteurs interdits à la construction et des secteurs soumis à des conditions spéciales en raison de l'exposition à des risques naturels.
- Le document 4.2.3 Protections, contraintes et risques qui fait apparaître les sous-secteurs cités ci-dessus et qui renvoie au chapitre I du règlement écrit (pièce n°4-1 du dossier de PLU).

Le règlement écrit et les OAP prévoient les mesures nécessaires pour prendre en compte ces risques dans les aménagements futurs.

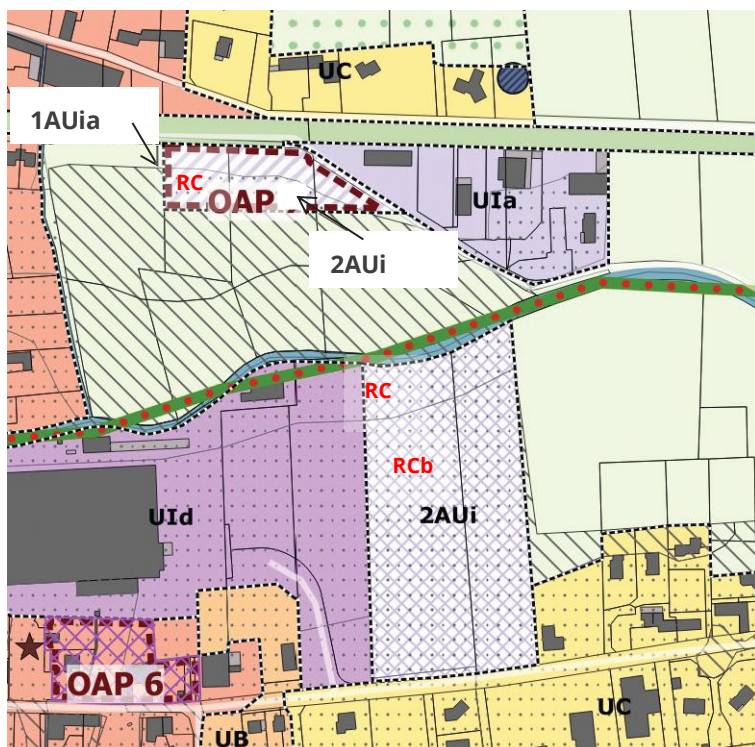
Zoom sur des risques spécifiques :

La grille de traduction de la DDT identifie 3 types de risques qui peuvent être traduits différemment selon la situation des espaces concernés : dans ou hors zones urbanisées : les aléas d'inondation de plaine I1 et I2, les aléas de crue rapide des rivières C1 et C2 et les aléas d'inondation de crue rapide des petits cours d'eau I'1 et I'2.

Comme précisé ci-dessus, le risque est défini comme la confrontation entre un aléa et des enjeux ce qui est le cas d'un certain nombre de secteurs dans le PLUi, pour lesquels il a été fait le choix de les rendre constructibles sous conditions : zones 1AUb, 1AUC ou 1AUia.

Justifications et mesures prises pour prendre en compte la problématique des risques :

Commune de Brézins : zone 1AUia et 2AUi



Risques :

Les 2 secteurs sur la commune de Brézins sont concernés par des risques RC.

Justification urbaine :

Ces sont des extensions de zones d'activités existantes situées dans le tissu urbanisé de la commune, en interstice urbain pour la zone 1AUia/2AUi au Nord. Elle est rendue nécessaire par les nombreuses demandes d'artisans qui souhaitent s'installer sur la commune.

La surface de la zone 1AUia/2AUi est d'ailleurs faible (5400m²) par rapport à la zone de risques dans laquelle elle se situe.

La zone 2AUi au sud présente une plus grande surface mais est inconstructible dans le PLUi. Sa position est par ailleurs stratégique pour l'éventuelle extension d'un parking pour l'usine Fresenus, pôle d'emploi et activité essentiel pour le développement économique de la commune.

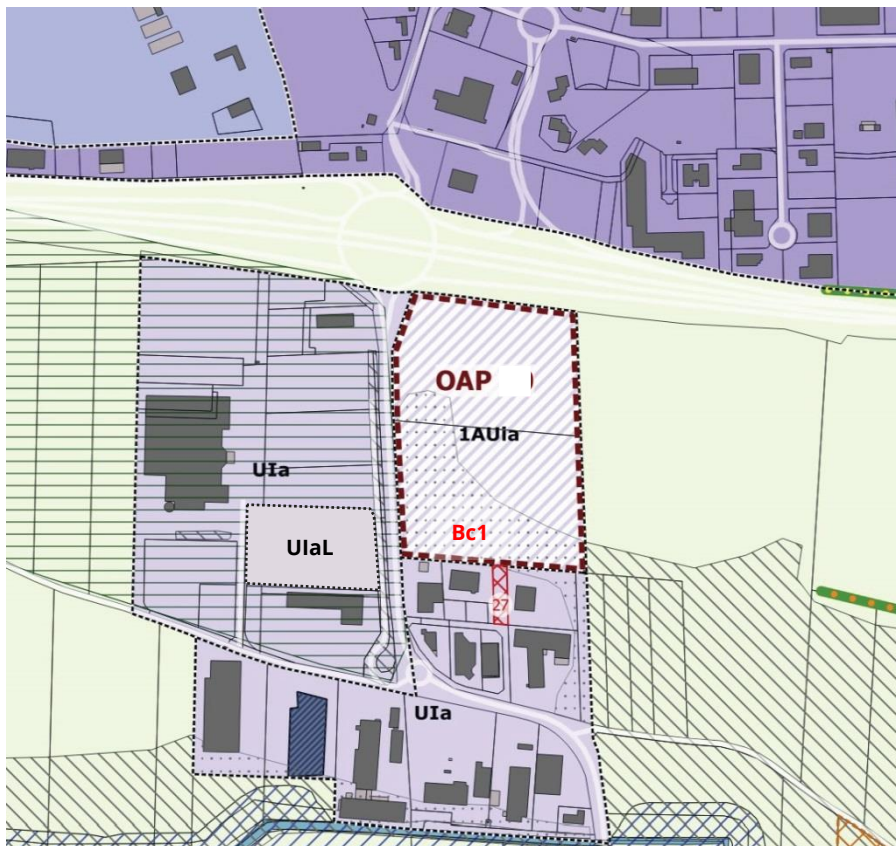
Mesures prises pour tenir compte du risque :

Toutes les zones concernées par cette problématique s'ouvriront à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ce qui permet de garantir un aménagement global pouvant gérer la question du risque d'inondation.

Explication des choix et justifications

OAP et règlement : outre les prescriptions du chapitre 1 lié au type de risques et aux restrictions de constructions qui y sont liées, les OAP concernées et le règlement précisent que dans ces secteurs la zone est concernée par la présence d'une zone de risques et rappelle les mesures éventuelles à prendre en compte.

Commune de St Etienne de St Geoirs : zone 1AUia



Risques :

Le secteur sur la commune de St Etienne de St Geoirs est concerné par le risque Bc1.

Justification urbaine :

Cette zone 1AUia est l'extension de la zone d'activités existante située au Sud. Elle est rendue nécessaire par les nombreuses demandes d'artisans qui souhaitent s'installer sur la commune et par le peu de disponibilités foncières existant ailleurs dans la commune pour l'extension des zones d'activités.

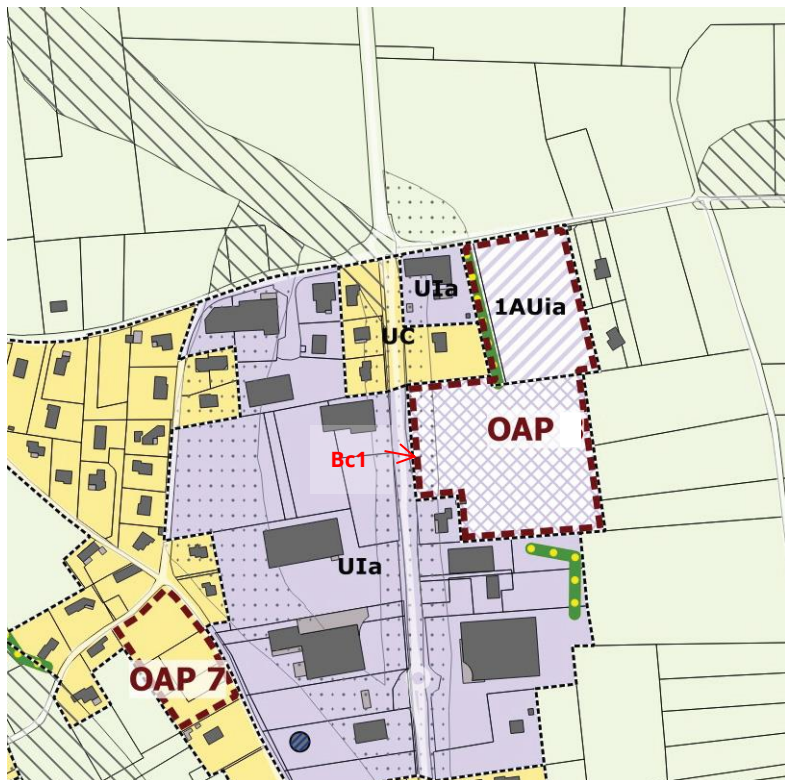
En effet, c'est un territoire souvent contraint par les risques (forts ou moyens donc plus impactant) ou par la présence d'éléments environnementaux à préserver (corridors, zones humides, EABF...) qui rendent impossible le développement urbain, en particulier celui des zones d'activités. Il a donc été fait le choix de protéger ces espaces en priorité et donc d'urbaniser ceux les moins impactés.

Mesures prises pour tenir compte du risque :

Cette zone s'ouvrira à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ce qui permet de garantir un aménagement global pouvant gérer la question du risque d'inondation.

OAP et règlement : outre les prescriptions du chapitre 1 lié au type de risques et aux restrictions de constructions qui y sont liées, l'OAP et le règlement précisent que dans ces secteurs la zone est concernée par la présence d'une zone de risques faibles de crue (Bc1 sur le règlement graphique). Les aménagements de la zone (réalisés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble) ne devront pas aggraver le risque d'inondation et devront compenser la surface d'expansion des crues soustraite par les infrastructures et les constructions.

Commune de St Siméon : zone 2AUi



Risques :

Le secteur 2AUi de la ZA du Temple sur la commune de St Siméon de Bressieux est concerné par une faible bande de risque Bc1 situé en bordure de la RD71 en limite Ouest de la zone.

Justification urbaine :

Cette zone 2AUi est destinée à l'extension à long terme de la ZA du Temple. Elle est aujourd'hui inconstructible.

Cette zone est située dans le tissu urbanisé de la commune, en interstice urbain entre la zone urbanisée U1a au Sud, une habitation au Nord et la zone à urbaniser à court terme 1AUia au Nord / Est (non impacté par les risques). Ces zones (1AUia et 2AUi) sont rendues nécessaires par les nombreuses demandes d'artisans qui souhaitent s'installer sur la commune et donc pour le développement économique de la commune.

L'impact de l'urbanisation sur la zone de risques sera très faible au vu de la surface de cette dernière (1700m²).

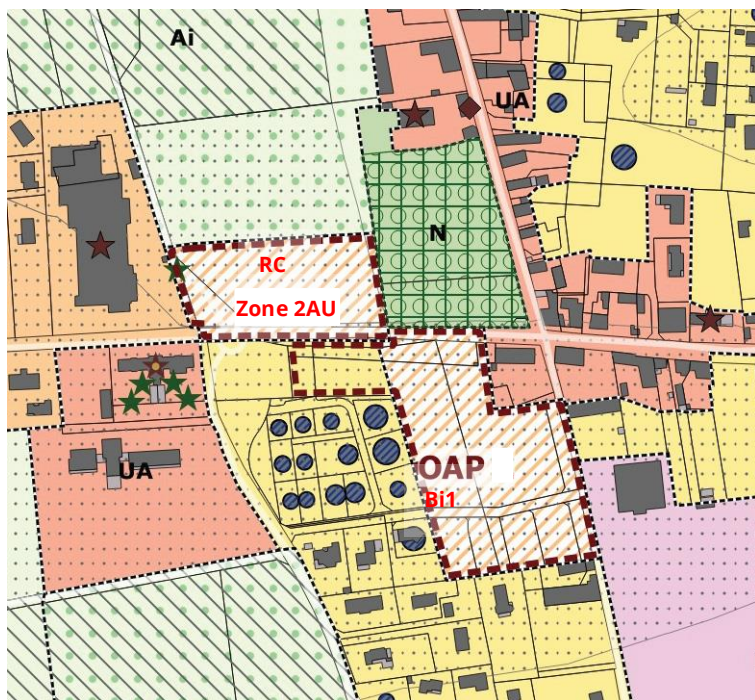
Mesures prises pour tenir compte du risque :

La zone 2AUi est aujourd'hui inconstructible mais le règlement et l'OAP prévoient d'ores et déjà la gestion du risque.

OAP et règlement : outre les prescriptions du chapitre 1 lié au type de risques et aux restrictions de constructions qui y sont liées, les OAP concernées et le règlement précisent que dans ces secteurs la zone est concernée par la présence d'une zone de risques faibles de crue (Bc1 sur le règlement graphique) et rappelle les mesure à prendre en compte. Les aménagements de la zone (réalisés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble) ne devront pas aggraver le risque d'inondation et devront compenser la surface d'expansion des crues soustraite par les infrastructures et les constructions.

Explication des choix et justifications

Commune de St Hilaire de la Côte : 1 zone 1AUB et 1 zone 2AU



Risques :

Les 2 secteurs 1AUB et 2AU sur la commune de St Hilaire de la Côte sont concernés soit par un risque RC (zone 2AU), soit par un risque Bi1 (OAP1)

Justification urbaine :

Ces deux zones sont idéalement situées en plein cœur de bourg, au plus près des équipements de la commune (mairie, église). Ce sont de grandes dents creuses dans l'urbanisation la plus centrale d'une commune dont l'urbanisation est aujourd'hui constituée de nombreux hameaux éparpillés sur le territoire communal. Conformément au PADD, il a été fait le choix de densifier les parties centrales et de ne pas étaler l'urbanisation au-delà de l'enveloppe bâtie, d'où la création de ces 2 zones. Elles permettent également de répondre aux besoins en termes d'accueil de logements et à la densité attendue sur la commune. Les autres possibilités de dents creuses sont plus fortement impactées par les risques naturels et ne pouvaient donc être rendues constructibles.

Mesures prises pour tenir compte du risque :

OAP et règlement : outre les prescriptions du chapitre 1 lié au type de risques et aux restrictions de constructions qui y sont liées, l'OAP concernée et le règlement précisent que dans ces secteurs la zone est concernée par la présence d'une zone de risques faibles de crue (Bc1 sur le règlement graphique). Les aménagements de la zone (réalisés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble) ne devront pas aggraver le risque d'inondation et devront compenser la surface d'expansion des crues soustraite par les infrastructures et les constructions.

Pour la zone 2AU son ouverture à l'urbanisation n'est rendue possible que sous réserve d'une étude complémentaire permettant de justifier de la gestion du risque.

1.2. Chapitre 2 du règlement écrit : servitudes et carrières.

Il répond directement aux orientations du PADD :

3 - Construire des choix au service d'un développement cohérent et équilibré... 6 - en prenant en compte et valorisant les enjeux Environnementaux :

6.1. Préserver la quantité et la qualité de l'eau potable distribuée

6.4. Prévenir les risques naturels et technologiques

Et 6.5. Prévenir les nuisances

Et 2. S'appuyer sur les atouts du territoire pour conforter 2.3. Préserver la qualité du cadre de vie 2.3.1. Préserver les spécificités patrimoniales et l'identité rurale »

Le règlement rappelle que :

- La communauté de communes est concernée par un certain nombre de servitudes d'utilité publiques. La liste et les plans de ces servitudes sont annexés au PLU en pièce n°5.1 et le périmètre d'un certain nombre de servitudes est reporté sur le document graphique pour information.
- Le chapitre 2.1. du règlement rappelle que des communes sont concernées par une ou plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses. Certains ouvrages constituent des servitudes d'utilité publique et génèrent des contraintes et des zones de dangers établies suite à des études de sécurité. Pour les ouvrages qui ne sont pas des servitudes d'utilité publique, les zones de dangers sont portées sur les documents graphiques du règlement conformément aux documents en annexes du PLU (pièce n° 5.1). Certaines catégories de constructions sont interdites dans ces zones. Un site est concerné par un classement au titre des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Le chapitre 2.2. du règlement rappelle que la communauté de communes est concernée par un certain nombre de périmètres de captages : ils sont reportés sur le document graphique pour information (pièce n°4.2.3 du dossier de PLU).
- Des captages publics destinés à l'alimentation humaine ont fait l'objet d'une DUP auxquelles il faudra se référer (voir annexes du dossier de PLU). Pour les autres captages, le règlement du PLU met en place des mesures de protection.
- Le chapitre 2.3. du règlement rappelle que La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits et liste les bâtiments et ouvrages concernés.
- Il rappelle que le territoire comporte également un Site Patrimonial Remarquable (SPR, ancien AVAP) sur la commune de La Côte Saint-André, révisé par délibération du Conseil Communautaire le 23 janvier 2017 et que l'ensemble de ces périmètres est reporté sur le règlement graphique.
- Le chapitre 2.4. du règlement rappelle que certains secteurs sont concernés par des nuisances acoustiques liées au classement sonore des infrastructures de transport terrestre. L'arrêté préfectoral de classement sonore des voies terrestres est annexé au PLU en pièce n°6.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés dans l'arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux articles du code de l'environnement. Ces isolements acoustiques sont déterminés par arrêtés.
- La largeur des secteurs affectés par le bruit est reportée sur le document graphique 4.2.3 pour information.
- Enfin, le chapitre 2.5. du règlement précise que le règlement graphique fait apparaître au titre de l'article L151-34 du code de l'urbanisme les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol.
- Il réglemente les autorisations dans ces secteurs sous réserve de pouvoir justifier d'autorisations de carrière ou d'installations classées pour la protection de l'environnement.

1.3. Chapitre 3 du règlement écrit : équipements et réseaux.

**Il répond directement à l'orientation du PADD : 3 - Construire des choix au service d'un développement cohérent et équilibré... 6 - en prenant en compte et valorisant les enjeux Environnementaux :
6.2. S'assurer que le développement s'appuie sur des capacités d'assainissement adaptées à la préservation des ressources
Et 6.3. Gérer les eaux pluviales en préservant les milieux récepteurs et en prévenant les risques »**

Le Chapitre 3 concerne le raccordement aux différents réseaux et les équipements de voiries. Pour chaque thématique, il précise les modalités de réalisation. Les règles édictées dans ce chapitre permettent d'assurer la sécurité et le confort de desserte et d'accès des nouvelles constructions, dans l'objectif d'une bonne gestion des déplacements sur la commune. Le règlement concernant la desserte des terrains rappelle les grandes orientations concernant notamment la question de la sécurité ou l'importance des voiries qui doit être adaptée à l'opération. Chaque projet étant spécifique et la volonté intercommunale étant de ne pas encourager à la création de voiries excessives (et donc d'imperméabilisation importante des sols et de consommation foncière inutile), le règlement n'impose pas de largeur minimum.

Les règles de ce chapitre permettent également de conforter la gestion des eaux qu'elles soient potables, usées ou pluviales avec une meilleure prise en compte de l'environnement en particulier en ce qui concerne l'imperméabilisation des sols et la prise en compte des risques naturels.

L'assainissement en règle générale devra être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage assainissement eaux usées et eaux pluviales.

Le règlement graphique/écrit montre la cohérence entre le zonage du PLUi avec la ressource en eau, et les zonages assainissement eaux usées et eaux pluviales au travers du document graphique 4.2.4 eaux usées et 4.2.5 eaux pluviales. Il ne s'agit pas nécessairement de ne rendre constructible que les terrains desservis par l'assainissement collectif mais c'est tout de même un des facteurs qui a induit le zonage du PLUi afin de privilégier les zones desservies. La situation vis-à-vis du zonage eaux usées / eaux pluviales renvoie aux différentes règles du règlement écrit et aux prescriptions liées.

Ainsi le règlement prévoit (en synthèse) :

- Pour les eaux usées domestiques, un rejet dans le réseau lorsque celui-ci est présent et la possibilité de réaliser un assainissement individuel lorsque le réseau n'est pas encore réalisé (en zone « U ») ; le respect de l'avis du SPANC pour les constructions en assainissement non collectif ; des règles spécifiques dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.
- Pour les eaux usées domestiques, les règles applicables pour les secteurs couverts par la trame d'interdiction au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme (mentionnée sur les plans 4.2.4) :
Champier : toutes les constructions nouvelles génératrices d'eaux usées sont interdites dans l'attente de l'ordre de service (par l'organe concerné) de lancement effectif des travaux permettant une mise en conformité de la station d'épuration, dont le délai est estimé à 3 ans
- Roybon : toutes les constructions nouvelles génératrices d'eaux usées sont interdites dans l'attente de l'ordre de service (par l'organe concerné) de lancement effectif des travaux sur la mise en séparatif permettant une de mise en conformité de la station d'épuration, dont le délai est estimé en 2021. Nota : Cette disposition ne s'appliquera pas sur la zone 1AUt dans la mesure où la zone est raccordée à une autre STEP sur Saint Marcellin.
- Pour l'eau potable, il est spécifié que les autorisations d'urbanisme pourront être refusées sur les communes de St Michel de St Geoirs et de Saint Paul d'Izeaux dans l'attente de l'amélioration de la capacité de desserte en eau potable de la commune, en application des dispositions de l'article L-111-11 du Code de l'urbanisme
- Pour les eaux pluviales : en priorité l'infiltration (seul l'excès de ruissellement sera accepté dans le réseau public, et le règlement rappelle qu'elle est interdite dans les zones de glissements de terrains), si impossibilité technique : dans le réseau ou stockage et évacuation sur le terrain.

1.4. Chapitre 4 du règlement écrit : qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Il répond directement à l'orientation du PADD : 2. S'appuyer sur les atouts du territoire pour conforter 2.3. Préserver la qualité du cadre de vie »

Ce chapitre concerne toutes les zones du PLUi y compris les zones agricoles et naturelles car il se découpe en 4 sous-parties qui concernent les destinations des constructions et non les zones.

Il s'agit de réglementer le type de constructions (en distinguant par exemple les constructions à usage agricoles, d'activités ou encore d'habitat et autres constructions) afin de proposer des règles qui s'adaptent à ces typologies (et à ces architectures) et non aux zones qui peuvent accueillir (dans un souci de mixité).

Ainsi le règlement propose :

- Un chapitre 4.1. sur des généralités
- Un chapitre 4.2. pour les constructions à destination d'activités
- Un chapitre 4.3. pour les constructions à destination agricole, forestière et d'équipement public
- Un chapitre 4.4. pour les constructions à destination d'habitat et les autres constructions.

Il est à noter que les constructions identifiées au titre du patrimoine bâti font l'objet d'un chapitre spécifique et ne sont donc pas concernés par celui-ci (chapitre 5 du règlement écrit).

Le règlement propose tout d'abord **un article sur des généralités (4.1)** qui permet de cadrer la philosophie générale souhaitée par les communes, de rappeler l'importance de l'insertion des futures constructions dans le site où elles s'implantent et de cadrer les transformations des constructions existantes. Cet article est applicable à tous les types de constructions.

Ainsi, le règlement précise :

« La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. »

Il rappelle également que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU et que « Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage. »

En fonction des problématiques, le règlement décompose ensuite ce chapitre en plusieurs thématiques. Pour chaque destination de construction, l'article est plus ou moins détaillé ou plus ou moins prescriptif en fonction des besoins :

- Pour les constructions à destination agricole, forestier ou d'équipement public :
- Pour les constructions à usage d'activité :
- Pour les constructions destinées à l'habitat et aux autres constructions :

Il traite de :

L'insertion des constructions, terrassement, accès

Cet article détaille les règles d'implantation et de volume des constructions. Afin de s'intégrer au mieux aux constructions existantes, il réglemente le principe de limitation des remblais et déblais et les terrassements ainsi que l'adaptation des constructions au terrain (et non l'inverse) en particulier sur les terrains en pente et son implantation pour dégager le maximum d'espaces extérieurs. L'objectif global étant la meilleure insertion possible des futures constructions dans leur environnement bâti et paysager, et en fonction des aspects climatiques (ensoleillement, vent...).

Explication des choix et justifications

- Par exemple, le règlement précise :
- Pour les constructions à usage d'activités : le règlement est plutôt incitatif, les règles demandent que les intégrations soient justifiées et le terrain respecté au mieux. Les talus et les voiries d'accès font l'objet de règles spécifiques et l'orientation des constructions doit être choisie notamment en fonction des questions d'ensoleillement.
- Pour les constructions à destination agricole, forestier ou d'équipement public : les règles sont également souples pour des programmes spécifiques : des règles de bonne insertion, les talus sont limités à 1 m et il est préconisé que les implantations respectent les constructions traditionnelles en tissu constitué.
- Pour les constructions destinées à l'habitat et aux autres constructions : les règles sont plus détaillées car elles concernent des programmes qui peuvent plus facilement s'adapter et gérer des contraintes plus fortes : des règles de bonne insertion (+ croquis illustratifs), les talus sont limités à 1 m, des règles spécifiques pour les trémies d'accès aux garages, des souplesses en fonction des pentes (constructions plus fréquente sur des terrains aux fortes pentes ce qui n'est pas le cas des deux catégories précédentes), règles pour les garages et les stationnements (pas d'enjeux non plus pour les catégories précédentes) et règles pour la collecte des déchets (enjeux également spécifique à ces typologies de constructions).

L'Architecture / volume

L'article suivant parle d'architecture et de volumes pour les constructions destinées à l'activité, à l'habitat et aux autres constructions (ces prescriptions n'ayant pas d'intérêt pour les bâtiments agricoles) afin d'éviter des styles de constructions en rupture avec les caractéristiques locales ou des transformations qui pénaliseraient l'architecture d'origine.

Pour les constructions destinées à l'habitat et aux autres constructions, le règlement est plus prescriptif et donne ensuite des conseils pour les extensions des constructions existantes, qui permettent de les intégrer au mieux. Des croquis pédagogiques viennent illustrer ces principes. L'objectif est d'éviter des extensions qui viendraient perturber la morphologie urbaine existante et gêneraient le voisinage.

L'aspect des façades

Cet article règlemente l'aspect des façades, leur couleur et leurs matériaux permettant d'harmoniser les couleurs et les aspects. Il précise la qualité des finitions attendues mais également l'obligation d'intégrer les éléments techniques pour minimiser leur impact visuel souvent négatif et éviter de les percevoir comme des verrues sur la construction. Pour certaines destinations de constructions, il apporte des prescriptions plus précises.

Par exemple, le règlement précise :

- Pour les constructions à destination agricole, forestier ou d'équipement public : il règlemente les couleurs et demande qu'elles soient en harmonie avec le site environnant et le fond général du paysage (dont les couleurs sont différentes de la palette existante dans les tissus bâtis), que les matériaux soient mats afin de ne pas créer de réverbération trop forte dans le paysage.
- Pour les constructions destinées à l'habitat et aux autres constructions : il règlemente les couleurs et demande qu'elles soient en harmonie avec le site environnant et qu'elles respectent les tonalités existantes. Les couleurs tranchant avec l'environnement sont interdites (sauf ponctuellement). Le règlement rappelle également que certaines communes possèdent un nuancier auquel il faut se référer. Pour les réhabilitations, il préconise également de conserver (autant que possible) les ouvertures traditionnelles existantes et de se référer au style en cas de réfection.

Les toitures

L'article suivant édicte des règles qualitatives concernant les toitures qui sont considérées comme une cinquième façade et doivent faire l'objet d'une attention aussi forte que les autres aspects de la construction. Elles participent à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat. Beaucoup de secteurs du territoire installés dans la plaine, en bas de pente, nécessitent d'accentuer encore l'importance de ce traitement car ces couvertures sont visibles depuis les routes en balcon et certains points de vues.

- Pour tous les types de constructions, le règlement précise par exemple : « Au même titre que les autres, cette « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. » Pour les activités, les constructions agricoles et les équipements, il ajoute : « S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas,...) ou une double toiture (de type pergola, auvent,...). »
- Pour les constructions destinées à l'habitat et aux autres constructions, le règlement va plus loin et règlemente les pentes et les pans avec la volonté d'une meilleure intégration des constructions dans l'environnement bâti existant (les pentes, formes, débords ou ouvertures). Les règles s'inspirent de l'existant. Selon les sujets le règlement est incitatif ou plus prescriptif pour permettre l'adaptation et une diversité tout en intégrant au mieux les nouvelles constructions.

Les clôtures

Cet article détaille les règles qui touchent les clôtures. En effet, même si ces clôtures sont facultatives la majorité des constructions en ont et il est important de les règlementer pour éviter toute gêne à la circulation et tout impact visuel trop important. La philosophie générale de cet article est d'homogénéiser l'aspect des clôtures, de faciliter leur bonne intégration dans les différents tissus sur l'ensemble du territoire intercommunal et de ne pas trop fermer les vues en limitant leur hauteur. Ainsi, pour les activités et l'habitat, le règlement prévoit : « Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles. On recherchera une unité avec les clôtures environnantes. »

Les problématiques en matière de sécurité étant différentes selon les types de constructions, pour les activités la hauteur maximale est limitée à 2.00m (jusqu'à 3.00m pour des raisons de sécurité) et pour l'habitat à 1.80m. L'objectif étant d'assurer la sécurité, l'intimité des propriétés privées tout en ne fermant pas trop les paysages et en ne créant pas des barrières visuelles trop importantes.

Pour les activités et l'habitat, le règlement prévoit également des règles spécifiques dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant afin de limiter l'aggravation des risques, en précisant : « Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant : les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Les clôtures pleines et les murets y sont interdits »

Par ailleurs, pour les activités, le type de clôture reste libre, pour l'habitat, il a été défini différents types de clôtures adaptées aux différents tissus dans lesquelles elles peuvent s'implanter.

Si les règles générales garantissent une harmonie à l'échelle de l'intercommunalité, les spécificités locales et les choix des élus locaux se sont traduits par le fait que chaque commune a pu choisir pour chacune de ses zones de n'autoriser que certains types de clôture. Certaines ont tout autorisé, d'autres ont sélectionné en fonction du type de zones (murs pleins pour les zones UA et clôtures plus naturelles pour les zones UD par exemple), d'autres n'ont pas souhaité règlementer cet aspect. Les différents types de clôtures sont illustrés par des photos et les choix des communes sont traduits sous forme d'un tableau.

Enfin, concernant les clôtures plantées, il s'agit de favoriser la biodiversité et les espèces locales, le règlement apporte donc des précisions sur le type d'essence autorisé.

Explication des choix et justifications

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables

Cet article règlemente le recours aux énergies renouvelables en les encourageant tout en prévoyant l'intégration des dispositifs liés à ces énergies sur les constructions, celle des panneaux solaires notamment. En effet, leur intégration présente souvent des difficultés et pose de nombreuses questions aux collectivités quels que soient les tissus dans lesquels ils doivent s'intégrer. Cet article se veut donc pédagogique pour une bonne intégration de ces éléments sources d'énergie renouvelable, que les communes ne souhaitent pas empêcher mais voir s'insérer harmonieusement et discrètement, que ce soit sur des constructions neuves ou déjà implantées, à destination d'activité ou d'habitat. Il s'appuie sur des croquis illustratifs adaptés à ces différentes typologies.

- Pour les constructions à usage d'activité : le règlement prévoit notamment : « Le recours aux énergies renouvelables est vivement conseillé. Il est conseillé d'optimiser les toits et les sols pour équiper les constructions et installations en panneaux solaires et autre dispositif d'énergies renouvelables. Dans ce cas le parti devra être bien défini : la dissimulation des équipements ou la composition visible assumée dans l'architecture. L'effet d'accumulation anarchique sur les toits des bâtiments sera évité. » Puis il ajoute des prescriptions plus précises sur l'intégration.
- Pour les constructions destinées à l'habitat et aux autres constructions : le règlement prévoit notamment : « Les dispositions pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques, les façades végétalisées et les terrasses végétalisées sont autorisés.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont acceptés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Ils doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage. » Il propose ensuite des principes de composition architecturale.
- Il traite ensuite des éoliennes domestiques en demandant leur intégration et une implantation tenant compte des nuisances visuelles et sonores.
- Le dernier paragraphe de cette thématique vise à proposer des droits à construire supplémentaires si les constructions mettent en place un dispositif permettant l'amélioration de la performance énergétique. Il a été estimé que les 30 cm autorisés par la loi étaient parfois insuffisants et préféré une plus grande souplesse : une surépaisseur des murs de 60cm et une surélévation de la toiture de 40cm, correspondant mieux à la réalité des matériaux utilisés et aux besoins liés à l'utilisation de ces matériaux.

Les aménagements paysagers

Les problématiques selon les typologies de constructions sont très différentes selon qu'il s'agit d'une activité ou d'habitat.

Pour les activités les aménagements paysagers sont souvent des espaces résiduels à une fonction urbaine dominante et à un usage des sols nécessitant des emprises utilisables importantes (stationnements, aires de manœuvre, grands véhicules, voiries importantes...).

Pour l'habitat c'est une fonction de valorisation de la propriété, les espaces extérieurs utilisés pour les loisirs, pour de l'agrément et les traitements paysagers sont souvent plus soignés.

Le règlement propose donc des chapitres différents pour chacune de ces destinations :

- Pour les constructions à usage d'activité :

Les généralités prévoient qu'un plan d'aménagement des abords fasse apparaître tous les éléments extérieurs composant le projet pour bien distinguer les différentes occupations du sol et visualiser l'importance des espaces paysagers et leur traitement. Des prescriptions sont ensuite apportées sur les plantations pour favoriser une meilleure intégration des installations.

Le règlement propose ensuite un mode de calcul des espaces verts plus précis et mieux adaptés aux différentes possibilités utilisées pour les activités au travers du coefficient de biotope.

Le règlement précise donc : « Il est demandé un Coefficient de Biotope par surface (CBS) de 0,2. Ce CBS est le rapport entre la surface éco aménagée et la surface de la parcelle. Les surfaces éco-aménagées sont les surfaces favorables à la nature, chaque surface est pondérée par un coefficient en fonction de ses qualités environnementales. Le règlement précise ensuite les ratios utilisés pour le calcul et donne un exemple pour illustrer la règle.

Ce coefficient de biotope de 0.2 correspond à la règle plus classique de 20% d'espaces verts exigés sur la parcelle mais permet de mieux répartir les surfaces paysagées en fonction des contraintes de l'occupation des activités.

- Pour les constructions destinées à l'habitat et aux autres constructions :

C'est la règle plus classique d'un pourcentage d'espaces verts et de pleine terre qui a été retenue dans le règlement. Elle est complétée par l'exigence d'un nombre d'arbres de hautes tiges par rapport aux places de stationnement créées. Elle est graduelle selon les zones. Il n'est pas exigé de règle chiffrée pour les espaces verts dans les zones de centre anciens dans lesquelles les espaces non bâtis sont aujourd'hui plutôt minéraux et dans lesquelles les constructions occupent souvent la parcelle entière. Contraindre les constructions sur cette thématique serait défavorable à la réhabilitation des constructions existantes et non cohérent avec les tissus existants. Il est néanmoins précisé que « tous les espaces qui ne seront pas utilisés pour les constructions, les accès, voiries et stationnements, devront être traités en jardins engazonnés et plantés, ou en espaces libres, dallés, pavés ou sablés ou en matériaux permettant l'infiltration et Les espaces de pleine terre ne seront pas uniquement des espaces résiduels ou périphériques mais devront être aménagés de manière qualitative. »

Pour les autres zones les pourcentages sont graduels : plus on s'éloigne plus les pourcentages sont importants en rapport avec les types de zones concernées : constructions plus lâches, espaces verts existants plus importants... L'objectif étant de conserver le fond vert existant et de « freiner » la densification des tissus les plus excentrées (zones UD) et au contraire de la faciliter dans les zones les plus centrales (zones UB).

Enfin, le règlement prévoit 2 chapitres destinés aux constructions à usage d'activité et leurs besoins spécifiques : **les zones de stockage et de déchets et l'éclairage.**

Ces deux chapitres ont pour objectif d'harmoniser et d'améliorer la qualité des espaces extérieurs de ces zones d'activités. Cet effort concerne à la fois les zones d'activités spécifiques mais également toutes les activités y compris celles implantées en zone mixte.

Pour les zones de stockage et de traitement des déchets, le règlement demande qu'elles fassent l'objet d'une attention particulière et qu'elles soient insérées dans le paysage et dans le projet. Elles devront être masquées depuis tout point du domaine public et sont interdites en façade de l'espace public sans intégration architecturale et paysagère spécifique.

Pour l'éclairage, dans un objectif de réduction des pollutions et des consommations, le règlement précise : « Les sources d'éclairage devront faire l'objet d'une composition harmonieuse à l'échelle du projet et de l'aménagement d'ensemble de la zone. L'éclairage sera suffisant pour être sécurisant et d'une conception limitant au maximum la pollution lumineuse. A cet effet, l'usage de sources lumineuses économes en énergie est indispensable. L'objectif est l'utilisation d'optiques performantes permettant un bon rapport consommation/éclairage. L'énergie solaire et éolienne est envisageable. Le positionnement des sources lumineuses devra également tenir compte des plantations, celle des arbres de hautes tige notamment (afin d'éviter la réduction de la qualité de l'éclairage à terme). »

1.5. Chapitres 5 et 6 du règlement écrit : protection du patrimoine bâti et naturel

Ils répondent directement à l'orientation du PADD : 2. S'appuyer sur les atouts du territoire pour conforter 2.3. Préserver la qualité du cadre de vie 2.3.1. Préserver les spécificités patrimoniales et l'identité rurale

Le PLUi doit prendre en compte les éléments spécifiques qui constituent le cadre de vie des habitants pour préserver l'identité du territoire basée en particulier sur les patrimoines ordinaires et les paysages quotidiens. Les spécificités paysagères et patrimoniales identitaires recensées dans le diagnostic font donc l'objet de protections. Au-delà de la préservation de sites emblématiques ponctuels, d'éléments patrimoniaux singuliers et de typologies architecturales, il s'agit aussi de protéger les éléments constitutifs d'une qualité des espaces et du cadre de vie.

Explication des choix et justifications

Identifier le patrimoine constitutif de l'identité locale afin de le protéger

Le patrimoine identifié a été hiérarchisé en phase diagnostic par des niveaux d'intérêt qui renvoient à des règles de protection graduées. L'enjeu est de permettre à ces éléments patrimoniaux d'évoluer et de s'adapter aux besoins et usages, tout en respectant leurs qualités d'origine. Il s'agit ainsi de pouvoir permettre des modifications, des extensions, des mises aux normes, en définissant clairement et en amont les éléments à préserver.

Les communes ont décidé du niveau d'intérêt (et donc du degré de protection) des bâtiments, végétaux et objets qu'elles ont recensés. Après un premier travail d'analyse communale "brute", le travail sur le règlement a permis à chaque commune de confirmer ou de modifier ce niveau d'intérêt en fonction du contexte. Chaque commune a ainsi pu confronter le recensement effectué aux niveaux de règles destinées à encadrer leur réhabilitation.

Les trois niveaux de patrimoine qui différencient les protections et les règles sont :

Le patrimoine dit "intéressant" : ces éléments ponctuels sont porteurs de « valeurs socles » pour le territoire, ils valorisent « l'identité » de la Bièvre, en termes de style architectural (maison et ferme en pisé ou en galets). Ce type de patrimoine reste de petite taille et présente une discrétion et une modestie.



Le patrimoine dit "remarquable" : il s'agit de bâtiments, ensembles, espaces et éléments végétaux dont la qualité architecturale, la volumétrie générale, la participation à l'ambiance et à l'organisation urbaines, certains détails typiques, ..., reflètent la richesse et la diversité historique et culturelle du territoire.



Le patrimoine dit "exceptionnel" : il est constitué de l'ensemble du patrimoine classé mais également d'éléments isolés ou d'ensembles, de caractère monumental, ou constituant, par leur caractère unique, des points de repère dans le paysage. Il s'agit d'objets présentant des qualités esthétiques et techniques indéniables, les règles mises en place permettent de préserver le caractère architectural originel.



... Plus particulièrement sur le chapitre 5 qui concerne la protection du patrimoine bâti

En dehors des dispositifs nationaux de mise en valeur du patrimoine existant sur le territoire (monuments historiques, Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la Côte Saint André, patrimoine archéologique) le PLUi met en place des règles sur les bâtiments patrimoniaux existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du CU. Ces prescriptions ne s'appliquent pas à l'intérieur du périmètre du SPR de La Côte Saint André.

Ainsi, le chapitre 5 du règlement édicte des règles pour les trois catégories de patrimoines identifiés : intéressant, remarquable, exceptionnel. A chaque niveau correspond un niveau de protection plus ou moins exigeant. Une distinction existe également entre le « petit » patrimoine et le reste des éléments identifiés.

Le règlement prévoit :

- **Pour le patrimoine classé intéressant :**

Le « petit patrimoine » (qui n'est pas habitable ou de toute petite surface : croix, calvaires, fontaine, fresques, murs...) pourra faire l'objet d'adaptation, de déplacement, de démolition partielle ou de restitution dans le cadre d'un projet d'aménagement et de mise en valeur de l'espace, à condition de préserver son intérêt patrimonial, de participer à la composition et à la valorisation de l'espace et de ne pas dénaturer leur environnement immédiat.

Le reste du patrimoine sera conservé dans la mesure du possible, sauf impossibilité technique à démontrer ; des modifications et des extensions sont possibles.

Sont également admis sous conditions : Les travaux de réhabilitation, de surélévation, d'extension d'entretien, de restauration ou de réhabilitation, l'isolation par l'extérieur, les ouvertures en toiture ou encore les capteurs solaires.

- **Pour le patrimoine classé remarquable :**

Le « petit patrimoine » ne peut être démolé, mais un déplacement est possible sous conditions (il est possible à titre exceptionnel et sous réserve de le faire dans le cadre d'un projet de qualité, avec soin et de relocaliser l'élément déplacé)

Pour le reste du patrimoine sont autorisées sous conditions : les extensions et les surélévations (réalisées dans le respect de l'architecture du bâtiment par exemple), le bouchement des anciennes ouvertures, les ajouts de lucarnes ou de châssis de toit, les surélévations, les travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation (réalisés suivant les techniques traditionnelles), l'isolation par l'extérieur (adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant), les ouvertures en toiture (en harmonie avec les façades, limitées en nombre et en surface, en fonction de la configuration de la toiture et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice), les ouvertures existantes ou à créer (présenter des proportions plus hautes que larges),...

Les capteurs solaires sont interdits sur le bâtiment identifié.

Les toitures terrasses sont interdites de même que les décrochements et modifications de toiture, excepté pour les extensions de jonction et les annexes.

Explication des choix et justifications

▪ Pour le patrimoine classé exceptionnel :

Des contraintes plus fortes : le patrimoine classé exceptionnel ne doit pas être démoli. Principe de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants, de préserver Les matériaux et les couleurs d'origine à l'identique, d'interdire les modifications volumétriques les extensions sur les façades principales et les autoriser sous conditions au droit des façades secondaires, d'interdire l'ajout et la suppression de percement, la création de nouvelles ouvertures en toiture (sauf exceptions), d'autoriser sous conditions le bouchement des anciennes ouvertures, d'interdire les capteurs solaires, les toitures terrasses de même que les décrochements et modifications de toiture. Les travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation seront réalisés suivant les techniques traditionnelles.

- Plus particulièrement sur le chapitre 6 qui concerne la protection du patrimoine naturel

Le chapitre 6 du règlement prévoit des règles et des mesures adaptées au besoin de protection du patrimoine naturel. Certains inventaires ou recensements nécessitent des protections fortes telles que des inconstructibilités (complètes ou partielles) car la protection des milieux concernés la nécessite ; d'autres protections sont plus ciblées et permettent par exemple de restituer l'élément protégé.

Les espaces boisés classés (protégés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme)

Ils ont pour but de « protéger » pour des motifs d'urbanisme (valeur patrimoniale, paysagère, écologique...) bois, forêts, parcs à conserver, arbres isolés, haies (ou réseau de haies), plantations d'alignement, pour maintenir leur caractère boisé.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. C'est une mesure de protection forte et contraignante ; Le défrichement y est interdit ; Le déclassement d'un EBC est lourd et coûteux et possible uniquement lors d'une révision du PLU (ou PLUi). Une déclaration de coupes d'exploitation forestière y est obligatoire.

Cependant l'EBC n'est pas un outil de gestion forestière mais bien un outil d'urbanisme. Ils ne sont donc pas utiles ou pertinents dans :

- Les forêts publiques (domaniales et communales) relevant du régime forestier (gestion ONF) (quelle que soit la taille du massif car coupes réglementées et demande d'autorisation de défrichement dès le premier « m²»)
- Les massifs privés supérieurs à 4ha car le Code Forestier prévoit déjà une réglementation renforcée de l'exploitation forestière et du défrichement (demandes d'autorisation, compensations, coupes réglementées...)

... mais sont utiles dans :

- Les massifs inférieurs à 4ha
- Les zones boisées se trouvant sur une zone d'aléa « Mouvement de terrain » (quelle que soit la taille du massif), pour le maintien des sols (superposition avec la carte d'aléas).
- Les secteurs que les communes jugent à enjeu, grâce à leur connaissance locale. L'enjeu peut être paysager, patrimonial, écologique et/ou social

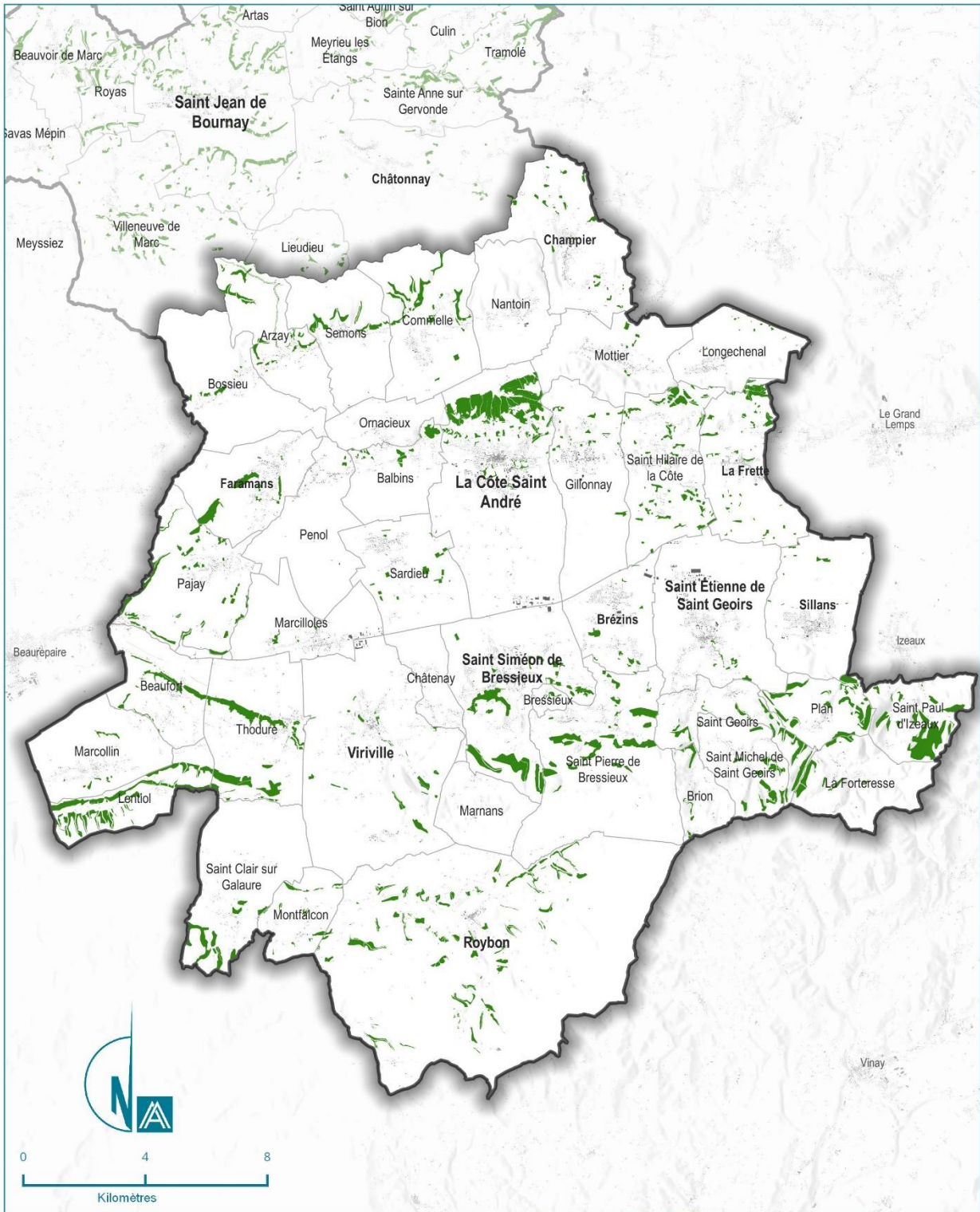
En tenant compte des critères précédemment cités, le PLUi classe en EBC :

- Les secteurs que les communes jugent « à enjeu », grâce à leur connaissance locale. L'enjeu peut être paysager, patrimonial, écologique et/ou social
- Les massifs inférieurs à 4ha où les boisements ont un intérêt identifié
- Les zones boisées se trouvant sur une zone d'aléa « Mouvement de terrain » (quelle que soit la taille du massif), pour le maintien des sols (superposition avec la carte d'aléas).

Conformément à la réglementation en vigueur, le règlement prévoit que : « Dans les espaces boisés classés, est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation,

la protection ou la création des boisements. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. »

Le PLU*i* protège 2259 hectares en EBC.



Sources :BD-TOPO® IGN, DGI Cadastre
L'AGENCE D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLOISE - CLO, 09/19

Explication des choix et justifications

Les éléments naturels (protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme) :

Le patrimoine végétal, que ce soit pour ses qualités paysagère comme écologique, est omniprésent sur le territoire, en milieu urbain comme en milieu rural, et fait l'objet d'une attention accrue. Les éléments végétaux structurent par leur présence les paysages urbains et ruraux.

Le travail d'identification de ce patrimoine végétal à préserver a été fait en plusieurs étapes à partir :

- du partage de connaissances lors des groupes thématiques cadre de vie du 1^{er} semestre 2016 ayant permis de repérer les points d'approfondissements nécessaires et de débattre sur les principaux enjeux associés ;
- d'un travail technique de terrain qui a consisté dans un premier temps à repérer les haies sur photographie aérienne. Dans un second temps, et sur la base de ces haies cartographiées, les visites de terrains ont permis de faire ressortir le rôle de ces haies :
 - dans le paysage pouvant jouer le rôle de repère physique, à valeur symbolique
 - en matière de biodiversité avec pour objectif d'appréhender la valeur écologique de ces haies tant du point de vue de la biodiversité représentée (diversité des espèces, présence des strates herbacées, arbustives et/ou arborées, présence de bois mort, espèce rare sur le territoire) que de la fonctionnalité écologique, c'est-à-dire notamment le potentiel de ces haies pour le déplacement de la faune (présence ou non d'un réseau dense de haies et continu, caractérisation des espaces interstitiels, etc...).

La prise en compte de ces critères a permis de proposer une hiérarchisation des haies avec plusieurs niveaux d'intérêt.

- d'un travail avec les élus :
 - deux enquêtes ont été menées auprès des communes. La première enquête a eu lieu en 2016, axée sur la Trame verte et bleue avec une question portant justement sur le repérage des haies et zones bocagères, ainsi que des arbres remarquables, arbres d'alignement et arbres têtards (arbre auquel on a coupé le tronc ou les branches maîtresses à un niveau plus ou moins élevé pour provoquer le développement de rejets et avec une forme caractéristique en « grosse tête »). La seconde a eu lieu en 2017 portant plus globalement sur un inventaire avec les communes de l'ensemble du patrimoine bâti, naturel et des vues. Les élus ont pu se prononcer sur les niveaux d'intérêt proposés techniquement.
 - Le traitement de ces enquêtes a été préparé et réalisé à l'échelle intercommunale avec les élus des groupes territoriaux ainsi que lors de plusieurs séances du groupe thématique cadre de vie. L'ensemble des travaux a permis d'associer à la connaissance des haies de différents niveaux d'intérêt, des éléments de protection réglementaires adaptés. Ces niveaux d'intérêt ont fait l'objet de plusieurs aller-retours avec les communes.

A signaler qu'au-delà de l'intérêt pour la biodiversité, les haies et les arbres comportent d'autres enjeux à travers leur rôle dans le paysage : repère territorial physique, valeur symbolique, voire emblématique, héritage historique..., mais aussi en termes de barrière contre la neige, ou encore leur rôle pour l'agriculture. Les haies peuvent rendre différents services à l'agriculteur : brise vent (le ralentissement de l'écoulement de l'air limite notamment les dégâts mécaniques du vent tels que le couchage des cultures), limitation du ruissellement (en bordure de cours d'eau, elles peuvent éventuellement éviter le transfert de polluants depuis une parcelle traitée vers un cours d'eau ou plan d'eau en aval) et de l'érosion des sols, élimination des nitrates, protection des troupeaux, mais aussi plus globalement amélioration des rendements.

Tous ces éléments inventoriés (haies, arbres remarquables, vues, parcs, jardins et ensemble planté, réservoirs de biodiversité, corridor écologiques, pelouses sèches, zone humide et éléments de la trame bleue, terrains cultivés) ont été qualifiés « d'intéressants » à la base. Le travail de graduation mené avec les élus a permis de faire ressortir trois niveaux d'intérêt:

- Intéressant
- Remarquable
- Exceptionnel

A ces niveaux, le PLUi associe des règles différentes.

Les haies

La haie agricole est caractérisée par son rôle agricole et de support de biodiversité, mais elle représente également un élément structurant dans le paysage (diversité végétale, variation paysagère dans les milieux ouverts et plats des plaines, bocage, accompagnement de ruisseau...). Les réseaux de haies, en affirmant le parcellaire agricole, mettent en exergue l'histoire et la structure du paysage quotidien.

Les ripisylves présentent non seulement un intérêt patrimonial (valeur paysagère et témoignage historique), mais aussi écologique (protection contre l'érosion des berges, corridor biologique, ...) et économique (limitation des travaux d'intervention dans les rivières).



Haie structurante vers Viriville

Haie structurante vers Champier

Le règlement prévoit :

- Une déclaration préalable pour toute intervention (abattage / coupe) sur une haie identifiée ainsi que la nécessité du maintien du fonctionnement écologique de ces dernières en cas de modification dans le cadre d'un projet d'aménagement.
- Une exigence pour la création de nouvelles haies : « *Les haies nouvelles doivent avoir des essences diversifiées et des végétaux locaux sont à privilégier pour toute plantation nouvelle. Les espèces invasives dans les nouvelles haies sont proscrites.* »
- Le règlement rappelle que seuls sont concernés par les prescriptions règlementaires les éléments existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du CU et que le recours à un paysagiste conseil (gratuit) est vivement conseillé.

Puis il propose des règles graduées par niveau d'intérêt :

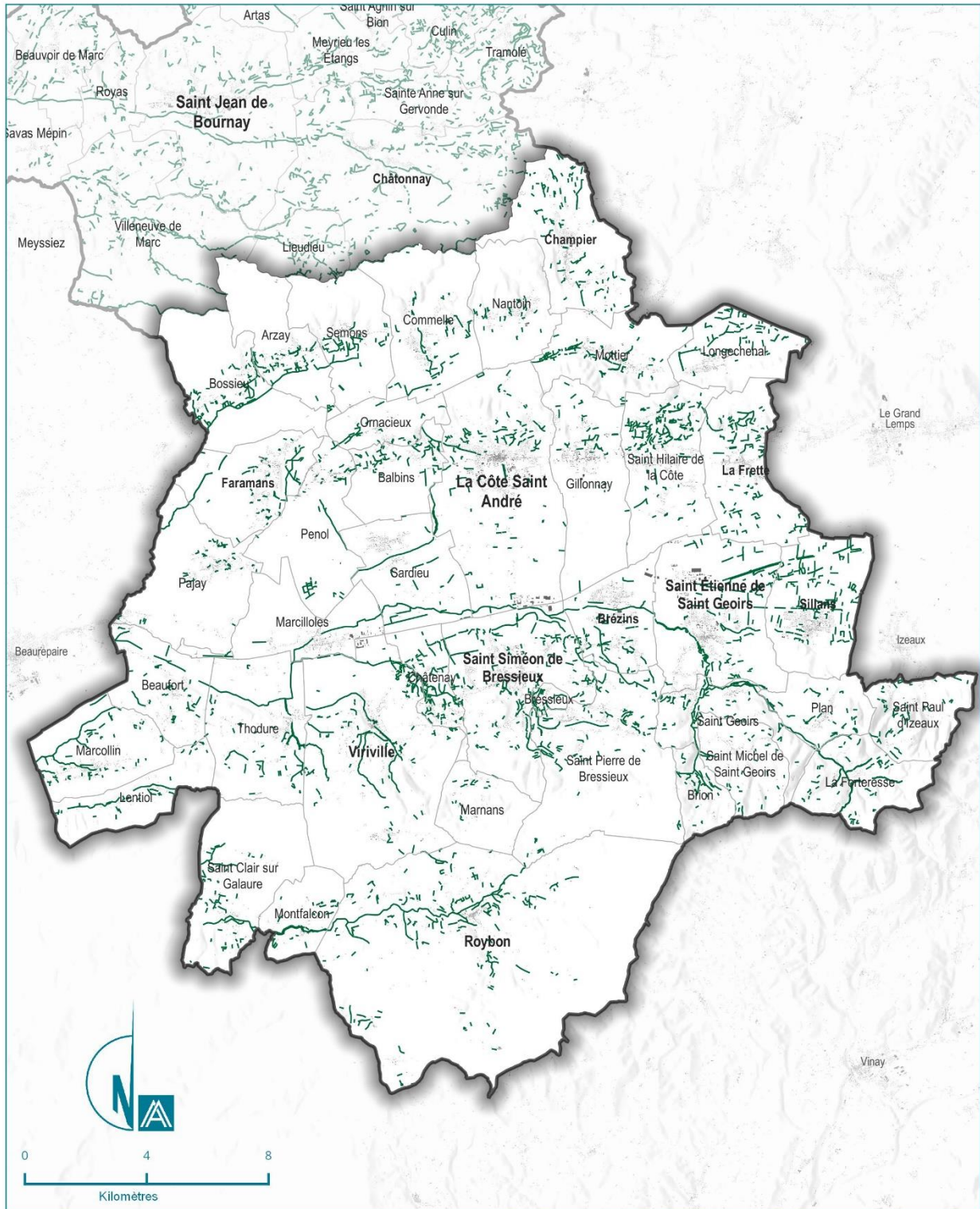
Explication des choix et justifications

- Les haies intéressantes « *devront être conservées sauf en cas de réalisation d'un projet d'aménagement reconstituant la haie avec qualité et le maintien du fonctionnement écologique. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.* »
- Les haies remarquables « *seront conservées au minimum à 60% du linéaire (par rapport au linéaire de référence inscrit sur le règlement graphique du PLUi) avec le maintien du fonctionnement écologique* »
- Les haies exceptionnelles « *seront conservées au minimum à 80% du linéaire (par rapport au linéaire de référence inscrit sur le règlement graphique du PLUi) avec le maintien du fonctionnement écologique.* »

Il est à noter :

- qu'en présence d'un corridor écologique, les haies soient forcément classées en niveau exceptionnel
- qu'un certain nombre d'EBC classés dans les documents d'urbanisme, en vigueur au moment de l'élaboration du PLUi, a été reclassé en haies de niveau exceptionnel afin, à la fois de maintenir une protection de ces éléments, mais également d'apporter de la souplesse dans leur gestion (en zone agricole, pouvoir faire un trou entre deux terrains cultivés, pour les ripisylves, pouvoir entretenir plus facilement les berges...).

Le PLU protège 2 558 haies sur plus de 542 km de long.



Sources : BD-TOPO® IGN, DGI Cadastre

L'AGENCE D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLOISE - CLO, 09/19

Explication des choix et justifications

Les éléments paysagers patrimoniaux (parcs, jardins et ensemble planté)

Une quinzaine d'éléments ont été identifiés. Il s'agit de tènements publics ou privés, avec une emprise au sol perméable et végétale. Ils se distinguent principalement par leur échelle, leur dessin, la composition de l'espace, l'originalité des essences qui les composent et leur fonction d'agrément, de loisir ou de culture.

Ces parcs, jardins et espaces ouverts s'inscrivent souvent, par leur emprise foncière, en rupture avec les tissus environnants. Ils accompagnent souvent les demeures bourgeoises identitaires.



St Siméon de Bressieux, Parc du château de Lusy



Comelle, Parc du château



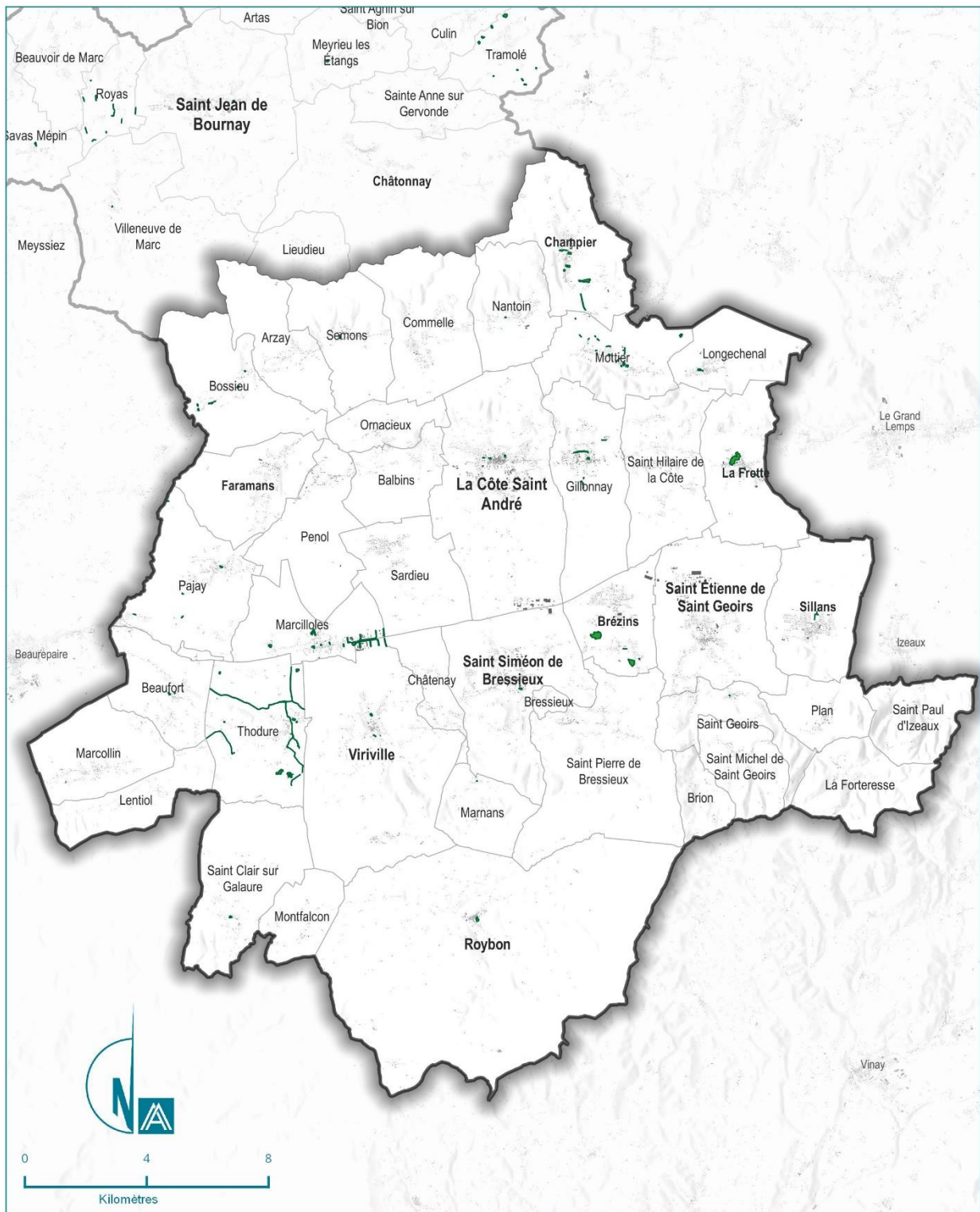
Marcilloles, Parc du château

Il n'y a pas de hiérarchisation de ces éléments.

Afin de les protéger tout en laissant un peu de souplesse dans la gestion de ces espaces, le règlement prévoit :

« Pour les protections paysagères et patrimoniales identifiées, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces, les surfaces vertes devront être conservées sur au moins 80%. »

Le PLUⁱ protège 119 éléments sur près de 54 ha



Sources :BD-TOPO© IGN, DGI Cadastre
 L'AGENCE D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLOISE - CLO, 09/19

Explication des choix et justifications

Les arbres isolés remarquables

Il s'agit d'arbres remarquables par leur position dans l'espace et leur rôle de repère. L'intérêt de chaque sujet identifié est déterminé par sa qualité esthétique, sa fonction de protection contre le vent ou d'ombrage, le cadrage d'une vue, sa circonférence... Il peut s'agir d'arbres de haut port, ou d'arbres de taille moyenne à valeur ornementale. Il n'y a pas de hiérarchisation de ces éléments.

Afin de les protéger tout en laissant un peu de souplesse dans la gestion de ces boisements, le règlement prévoit :
« Les arbres remarquables identifiés devront être conservés ainsi que l'espace perméable nécessaire à leur bon développement sauf en cas de réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet. En cas de problème sanitaire ou de sécurité, ils devront être remplacés. »



Arbre isolé et repère dans la plaine

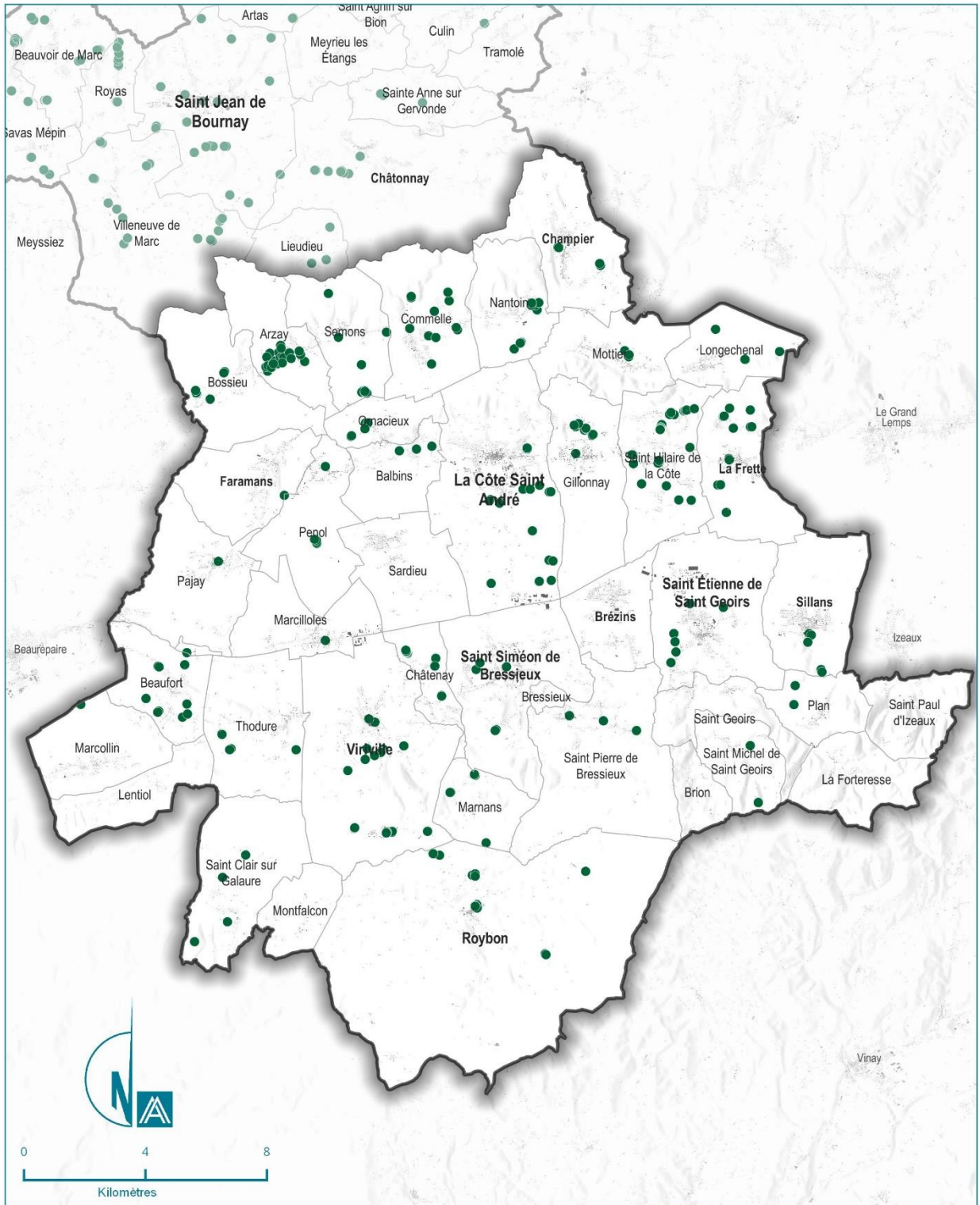


Longechenal



Nantoin

Le PLUⁱ protège 307 arbres.



Sources :BD-TOPO® IGN, DGI Cadastre
 L'AGENCE D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLOISE - CLO, 09/19

Explication des choix et justifications

Les points de vue

Le **PADD** a pour objectif de protéger les vues référencées à l'inventaire du PLUi de manière adaptée aux spécificités locales (cf. méthodologie), en distinguant :

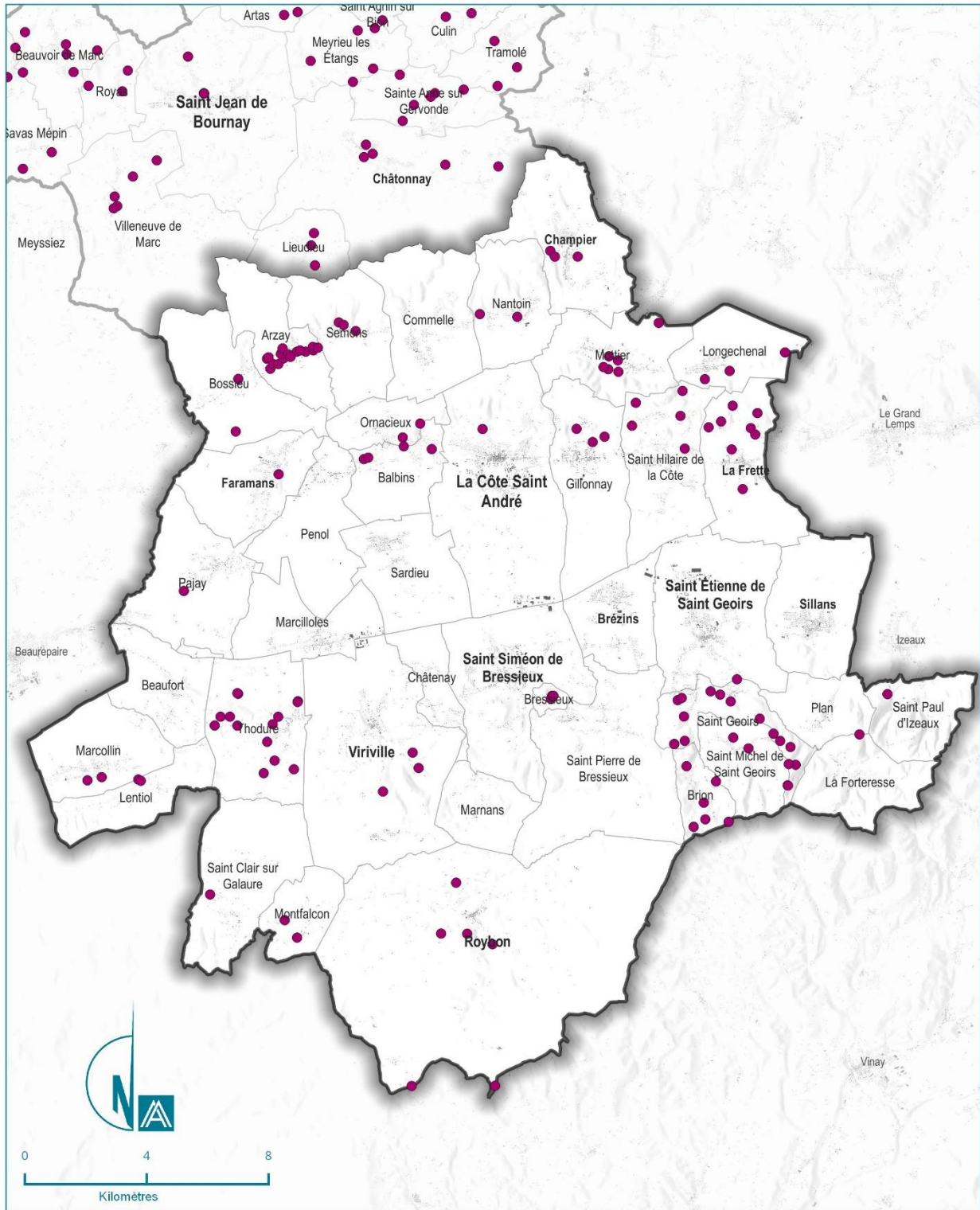
- Les vues identifiées comme « intéressantes » : limiter les impacts des projets de construction, d'infrastructure et d'aménagement sur ces vues (particulièrement pour les entités de coteaux).
- Les points de vues identitaires d'intérêt « remarquable » : peuvent faire l'objet d'un encadrement de l'évolution du bâti (hauteurs autorisées en particulier) et de la végétation à proximité de la vue pour préserver ces percées visuelles. Au-delà de l'identification de ces vues au règlement graphique, il est possible d'inscrire, si besoin, ces percées visuelles dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les points de vues identitaires d'intérêt « exceptionnel », pour lesquels les mêmes orientations que pour points de vues d'intérêt « remarquable » s'appliquent en plus de la préservation de la vue de toute urbanisation ou de toute végétalisation en avant plan.

Ces points de vue sont un des éléments qui permettent le maintien du cadre de vie exceptionnel de secteur. Néanmoins, tous n'ont pas la même valeur et ne nécessitent pas les mêmes mesures de protection. Ainsi ces points de vues ont été hiérarchisés selon trois catégories : intéressant, remarquable, exceptionnel et des règles graduées mises en place.

Le règlement prévoit :

- Pour les vues intéressantes : « Tout projet de construction devra préserver la vue identifiée. »
- Pour les vues remarquables : « Elles seront conservées. Toute construction ou plantation ne pourra entraver la vue. »
- Pour les vues exceptionnelles : « Elles seront conservées. Toute construction ou plantation ne pourra entraver la vue. Une zone en avant plan de ces vues est défini, à l'intérieur duquel toute urbanisation ou toute plantation de haies, arbustes et/ou arbres est interdite. »

Le PLU*i* identifie 114 points de vues et plus de 870.000m² de secteurs inconstructibles et non plantandi devant ces vues.



Sources :BD-TOPO© IGN, DGI Cadastre
 L'AGENCE D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLOISE - CLO, 09/19

Explication des choix et justifications

Les Réservoirs de biodiversité

Les arrêtés préfectoraux de protections de biotopes, les sites Natura 2000, ZNIEFF de type I et les ENS départementaux et locaux et les réservoirs de biodiversité complémentaires du SCoT sont identifiés comme réservoir de biodiversité. Le SRCE préconise, dans les réservoirs de biodiversité, de :

- Limiter les impacts de l'étalement urbain, de l'artificialisation des sols et des infrastructures,
- Préserver les conditions favorables à l'accomplissement des cycles de vie des espèces animales et végétales et aux dynamiques de population dans le contexte du changement climatique ;
- S'assurer de leur gestion conservatoire, tout en permettant le maintien d'une dynamique de milieux et d'une diversité d'espèces afin d'assurer un certain niveau de résilience.
- Ces sont donc des espaces extrêmement sensibles dans lesquels les constructions doivent être majoritairement interdites afin de les préserver au mieux.

Ainsi le règlement prévoit 2 niveaux de règles associées aux réservoirs de biodiversité :

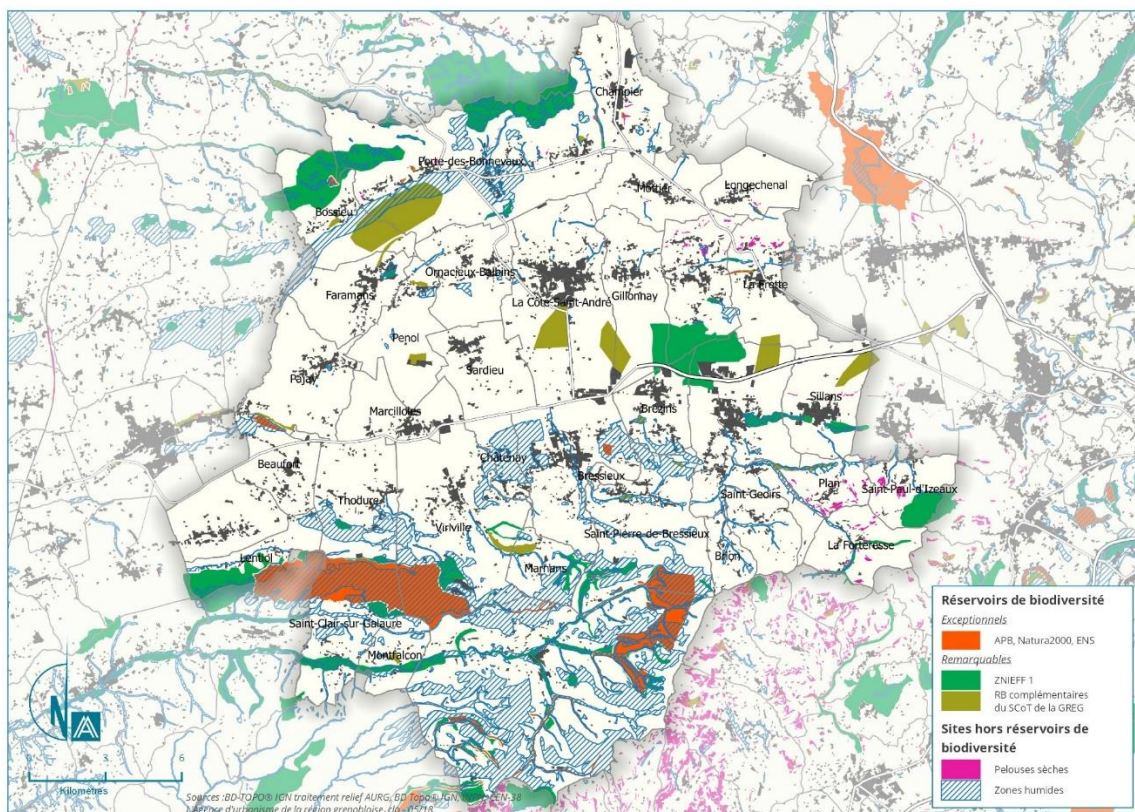
RB exceptionnels (Espaces naturels sensibles départementaux et locaux (ENS)/Sites Natura 2000/ Arrêtés préfectoraux de protection de biotopes (APPB). Au sein de ces réservoirs de biodiversité identifiés au document graphique ne sont autorisés, à condition de préserver la qualité écologique du site, que :

- Les constructions destinées à l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ; aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel, à l'entretien des espaces.
- Les petits équipements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des réservoirs de biodiversité.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements d'intérêt publics (dont la réalisation est assujettie à étude environnementale et à l'application de la doctrine ERC) lorsqu'ils ne peuvent pas prendre place ailleurs.
- Les extensions des bâtiments existants.
- Les Installations, Ouvrages, Travaux et Aménagements liées aux bâtiments agricoles existants

RB remarquables (Inventaire national des Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF de type 1) / Réservoirs biodiversité complémentaire (SCoT) : reprise des règles pour les RB exceptionnels +

- Les nouvelles constructions agricoles, uniquement dans un rayon de 100m d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation du PLUi
- Les abris pour animaux, les cabanes de pêche, les clôtures, les équipements et les installations.
- Les carrières repérées au règlement graphique et autorisées par arrêté préfectoral
- En zone urbaine activité (UI et ses secteurs UIg, UIr, UIa) sur les communes de Saint Etienne de Saint Geoirs et Brézins.), les constructions, usages des sols et activités sont autorisés sous condition du respect des intérêts écologiques présents.

Le PLUi protège plus de 6525 ha de réservoirs de biodiversité.



Les Pelouses sèches

Pelouse sèche à Ste Anne sur Gervonde :



Les pelouses naturelles sont définies par une végétation rase. Dans le cas des pelouses sèches, le sol est pauvre en éléments nutritifs et subit des périodes de sécheresse. La plupart des pelouses sèches ont été créées par l'Homme suite au défrichement d'anciennes forêts. Elles sont souvent en exposition sud sud-est. Ces conditions difficiles empêchent certaines pelouses d'évoluer vers une forêt (les pelouses de haute montagne par exemple) ; mais d'autres ont quand même tendance à s'enfricher.

Sans les activités humaines telles que le pâturage des troupeaux, celles-ci se fermeraient et il n'y aurait donc plus les mêmes espèces présentes. Les pelouses sèches sont composées en grande partie de plantes herbacées vivaces, c'est-à-dire qui vivent plusieurs années. C'est un milieu dit ouvert : constitué majoritairement d'herbes et non d'arbustes ou arbres.

On pourrait les prendre pour de simples friches mais en réalité ces milieux abritent une riche variété faunistique et floristique et possèdent un rôle paysager important. D'ailleurs, leur existence est intimement liée à une activité humaine qu'on appelle le pastoralisme. Grâce à ce système d'élevage extensif basé sur le pâturage tout au long de l'année des troupeaux sur de grandes étendues, ces milieux ont pu être préservés et sont restés ouverts. Les

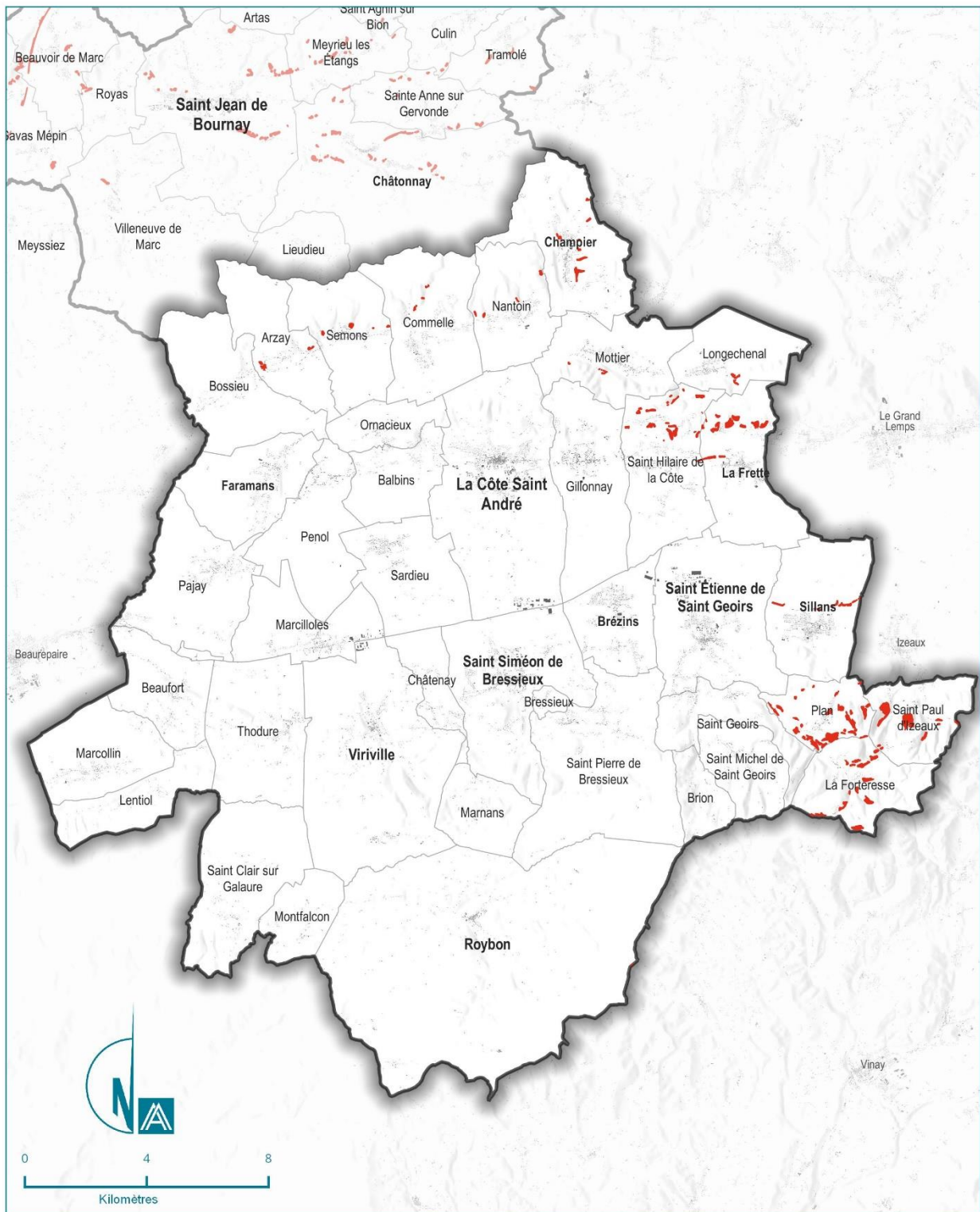
Explication des choix et justifications

pelouses calcaires sont devenues des zones refuge et de nourrissage pour de nombreuses espèces. Mais depuis un siècle, 50 à 75% de ces milieux ont disparu en France. Avec l'abandon du pastoralisme au profit de l'agriculture intensive, ces pelouses, qui sont peu productives, ont été délaissées, livrées à la colonisation arbustive et la plupart du temps grignotées par les surfaces agricoles.

La première action réglementaire du PLU est le classement en zone agricole de ces espaces.

La seconde action est la préservation des « petites » pelouses (inférieures à 5000m²) en interdisant toute construction. Pour les pelouses sèches plus vastes, il reste possible d'installer des constructions agricoles en préservant une part importante de la pelouse (80%). L'objectif est bien de permettre à l'activité agricole de continuer à entretenir ces espaces.

Le PLUⁱ protège 160 pelouses sèches sur plus de 1.49 km².



Sources :BD-TOPO© IGN, DGI Cadastre
 L'AGENCE D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLOISE - CLO, 09/19

Explication des choix et justifications

Les corridors écologiques à protéger

Un corridor écologique est un ensemble de structures généralement végétales, en milieu terrestre ou aquatique qui permet le transit des espèces animales et végétales entre différents habitats (massifs forestiers, zones humides, ...). Les corridors écologiques ont pour fonction de relier les habitats de la flore, de constituer des sites de reproduction, de nourrissage, de repos et de migration de la faune pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, d'échanger leurs gènes, de coloniser ou recoloniser les territoires d'où elles ont disparu. Deux grands types de corridors écologiques sont rencontrés : Les corridors terrestres et les corridors aquatiques.

Les corridors sont indispensables à la survie des espèces. Ils constituent une des composantes du réseau écologique. Ils offrent des possibilités d'échanges entre les zones nodales (espaces vitaux suffisants pour l'accomplissement du cycle de développement d'une population animale ou végétale) et les différents types de continuums (espaces d'extension potentiellement utilisables par la faune et nécessaires au maintien de la biodiversité dans les zones nodales).

Différents documents recensent les corridors (SRCE ; SCOT, Etude des corridors du Pays Bièvre-Valloire) et leur niveau d'importance.

Ainsi, dans le cadre du PLUi, la trame verte et bleue a fait l'objet d'ateliers spécifiques avec les communes, les associations de chasse, la profession agricole, de manière à échanger sur :

- La localisation des corridors recensés dans le SRCE et intégré au SCOT,
- La localisation des corridors recensés lors des terrains spécifiques à cette thématique par SETIS,
- Le complément d'inventaires de ces corridors par les acteurs locaux,
- La hiérarchisation de ces corridors en fonction du niveau d'intérêt (supra-local ou local) et les menaces potentielles sur ces corridors.

Ce travail a permis, en concertation avec les élus, de travailler sur la hiérarchie des corridors :

Niveau 3 : corridor prioritaire : continuités écologiques d'importance intercommunale, soumises à pression urbaine

Traduction réglementaire : Zonage : classement en A / N (selon le type d'occupation des sols) avec une surtrame

Mobiliser des règles plus strictes d'inconstructibilité pour les bâtiments agricoles, leurs extensions et annexes.

Végétation : protection de la végétation au titre du L151-23 : arbres, massifs et haies exceptionnelles

Règles sur les clôtures : limitées à 1,5 m de hauteur et non fermées dans leur partie basse à moins de 0,20m au-dessus du sol

Niveau 2 : corridor remarquable : corridors écologiques d'importance intercommunale sans pression urbaine. Continuités écologiques locales proches de l'urbanisation, soumises à pression urbaine ; Continuités écologiques locales au sein de l'espace potentiel de développement du SCoT ; Continuités écologiques d'importance intercommunale, non/peu soumise à pression urbaine

Zonage : classement en A / N (selon le type d'occupation des sols) avec une surtrame

Végétation : préservation au titre du L151-23 : arbres, massifs et des haies remarquables

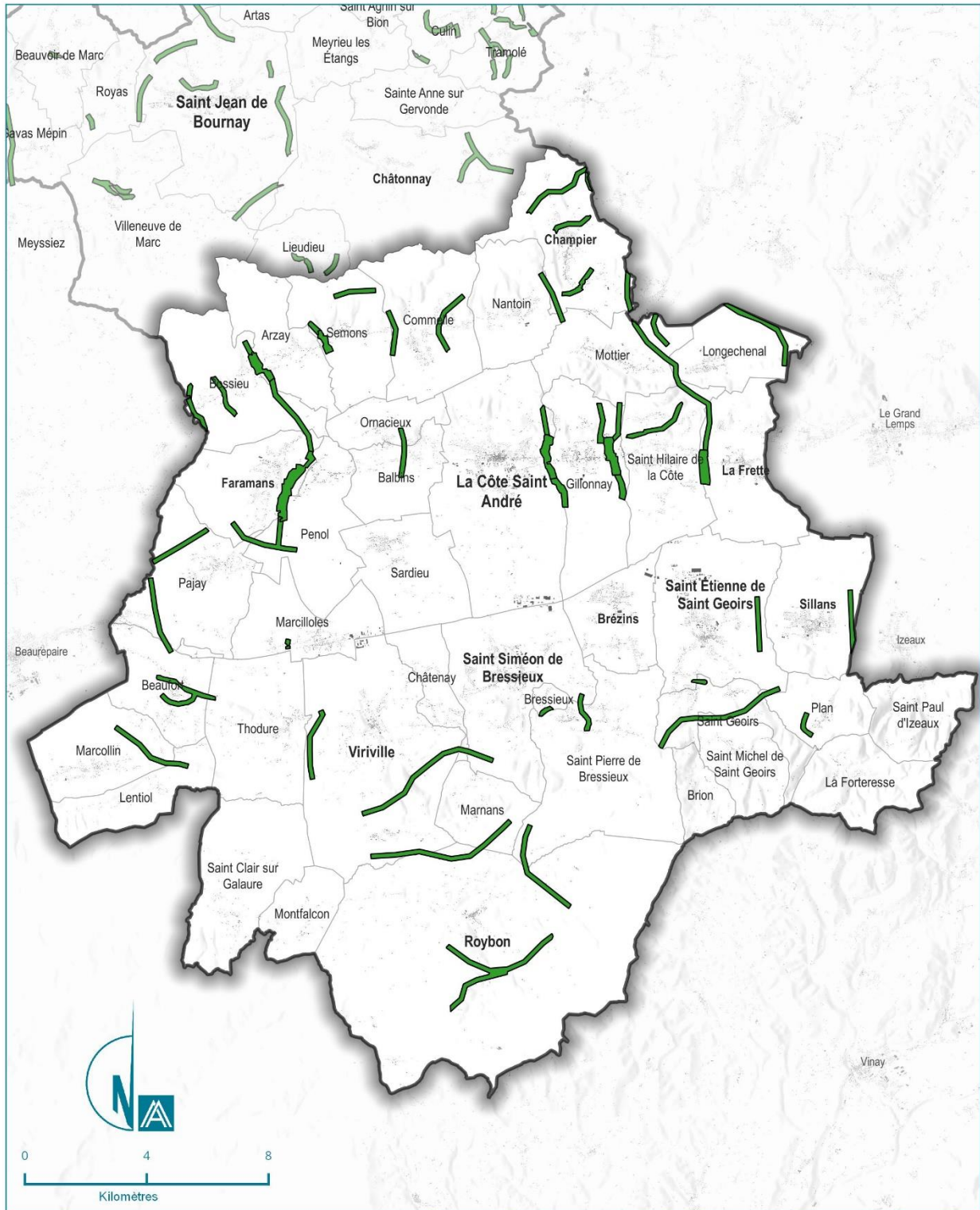
Règles sur les clôtures : limitées à 1,5 m de hauteur et non fermées dans leur partie basse à moins de 0,10 m au-dessus du sol

Niveau 1 : corridor local : corridors écologiques locaux proches de l'urbanisation mais non/peu menacés

Zonage : classement en A / N (selon le type d'occupation des sols) – pas d'identification spécifique aux planches graphiques

Végétation : préservation de la végétation au titre du L151-23 : arbres, massifs et des haies intéressantes.

Le PLUi protège 107 corridors dont 41 de niveau remarquable et 7 de niveau prioritaire (les 59 de niveau intéressant ont été classés en zone « A » ou « N »).



Sources :BD-TOPO© IGN, DGI Cadastre
L'AGENCE D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLOISE - CLO, 09/19

Explication des choix et justifications

Cours d'eau et espaces alluviaux de bon fonctionnement :

Le SRCE identifie la majorité des cours d'eau des Chambarans comme cours d'eau d'intérêt écologique à préserver (ou à remettre en état), reconnu pour la trame bleue.

Les collectivités locales, via leurs documents d'urbanisme et leurs projets d'aménagement :

- Intègrent et préservent les secteurs stratégiques pour la qualité de la Trame bleue, notamment et prioritairement : les espaces de mobilité (ou espaces de liberté) et les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, les zones humides, les zones de frayères, les ripisylves, les têtes de bassins versants et les zones de confluences ;
- Considèrent les espaces perméables liés aux milieux aquatiques de la Trame bleue du SRCE comme des espaces de vigilance et s'assurent que la vocation des sols et/ou les projets situés dans ces espaces perméables ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la Trame bleue ;
- Préservent de l'urbanisation les berges des cours d'eau reconnus par la Trame bleue du SRCE, en définissant notamment une bande tampon non constructible dont la largeur est adaptée en fonction du contexte local

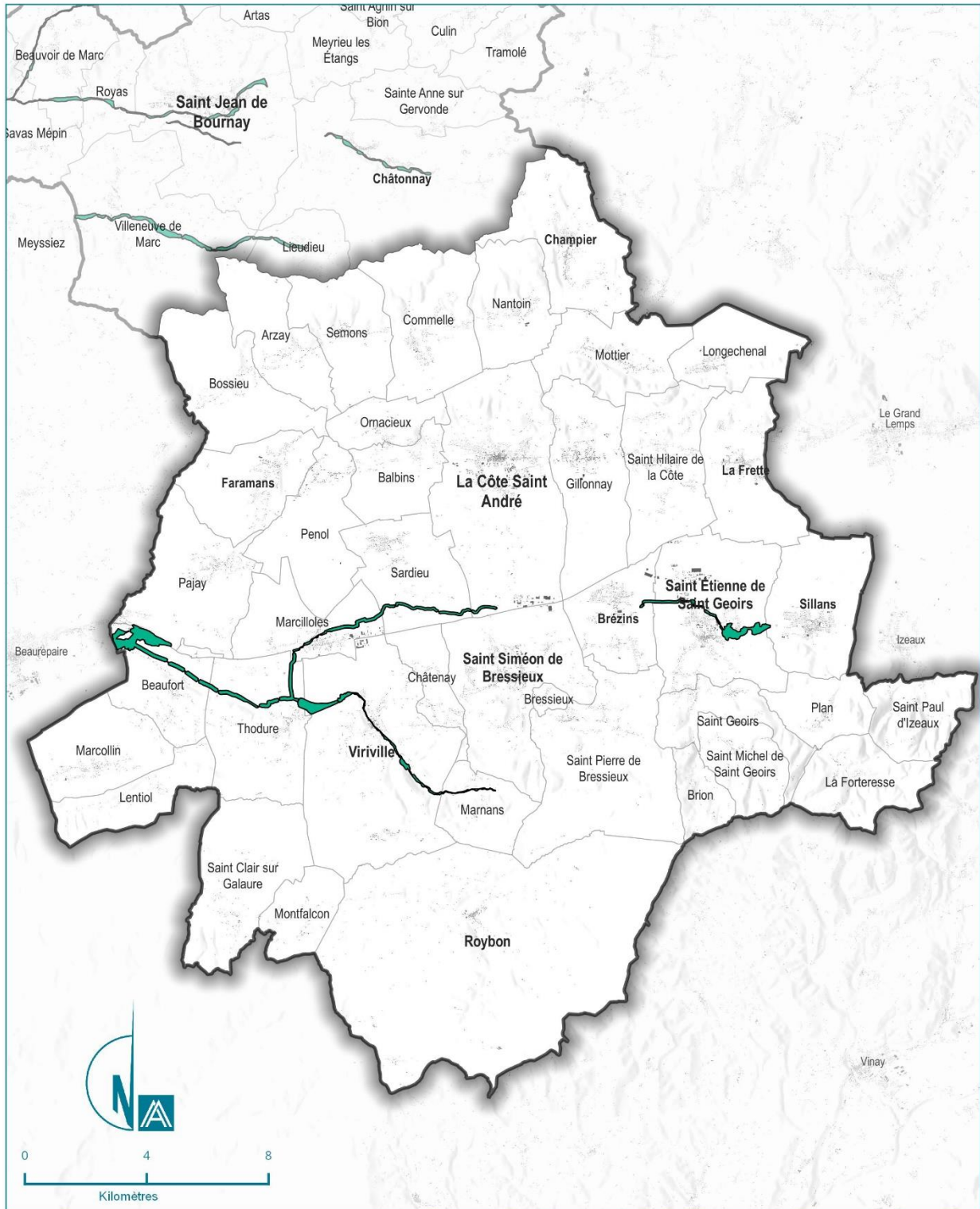
Ainsi le règlement prévoit :

« Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques. Une zone inconstructible de 10m de part et d'autre des berges des cours d'eau sera maintenue majorée à 15 m au moins lorsque le cours d'eau est identifié comme réservoir de biodiversité.

La préservation des ripisylves est exigée.

Les espaces alluviaux de bon fonctionnement identifiés au règlement graphique seront inconstructibles. »

Le PLUⁱ protège 338 ha d'EABF.



Sources :BD-TOPO© IGN, DGI Cadastre
 L'AGENCE D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLOISE - CLO, 09/19

Explication des choix et justifications

Zones humides :

L'inventaire des zones humides du département réalisé par AVENIR entre 2006 et 2012, recense 123 zones humides dont la surface est supérieure ou égale à 1 ha, inégalement réparties sur le territoire sud de Bièvre Isère. Près de 100 zones humides ponctuelles (inférieure à 1 ha) sont également recensées sur le territoire sud de Bièvre Isère.

Les zones humides sont identifiées sur le règlement graphique. Elles doivent être préservées.

Le règlement prévoit :

« Les zones humides sont identifiées sur le règlement graphique. Elles doivent être préservées.

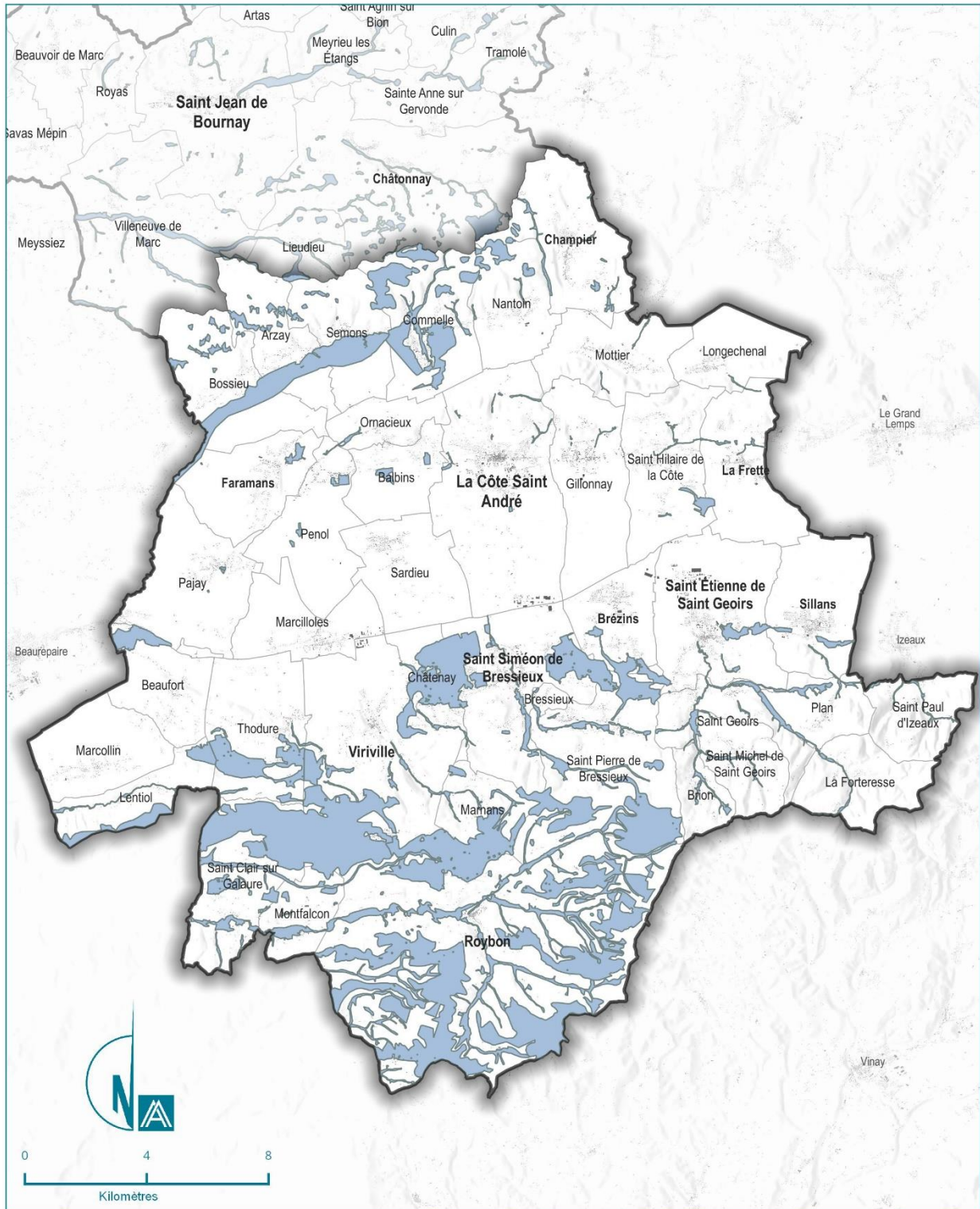
Outre les interdictions et autorisations relatives à la zone en cause, sont autorisés les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état, à la mise en valeur de la zone humide, à la réalisation de projets à vocation éducative, pédagogique ou scientifique, si, et seulement si, ces projets ne compromettent pas la qualité ou la fonctionnalité du site, ou à la régulation de l'alimentation en eau de la Zone Humide.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte.

Toute construction ou aménagement doit donc faire l'objet d'une démarche « Eviter, Réduire, Compenser (ERC) »

Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle. »

Le PLU*i* identifie 7805ha de zones humides.



Sources :BD-TOPO© IGN, DGI Cadastre
 L'AGENCE D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLOISE - CLO, 09/19

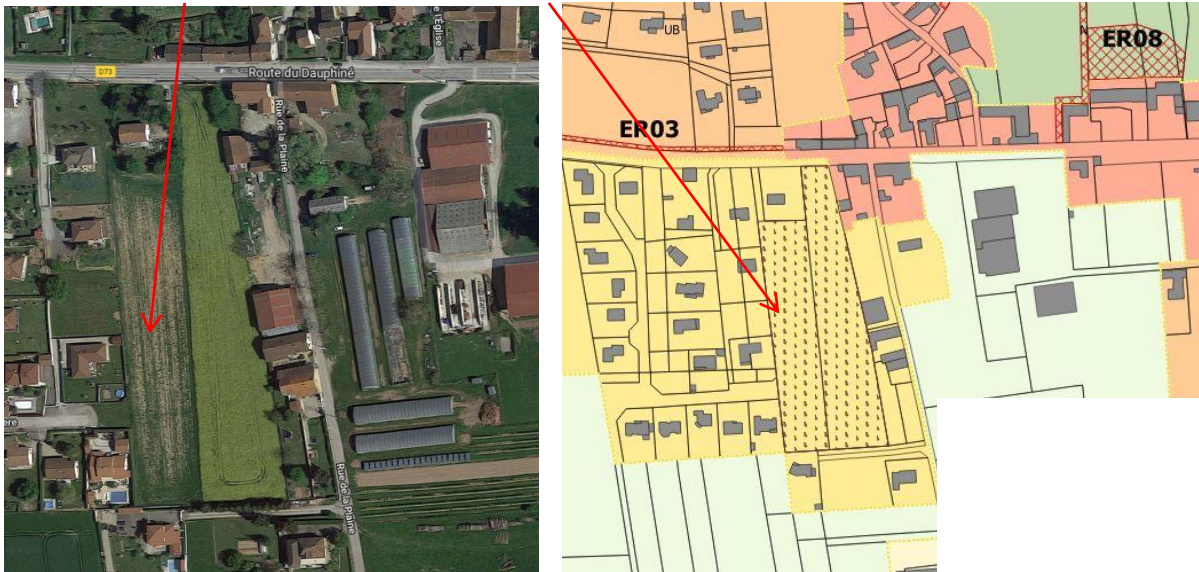
Explication des choix et justifications

Les terrains cultivés :

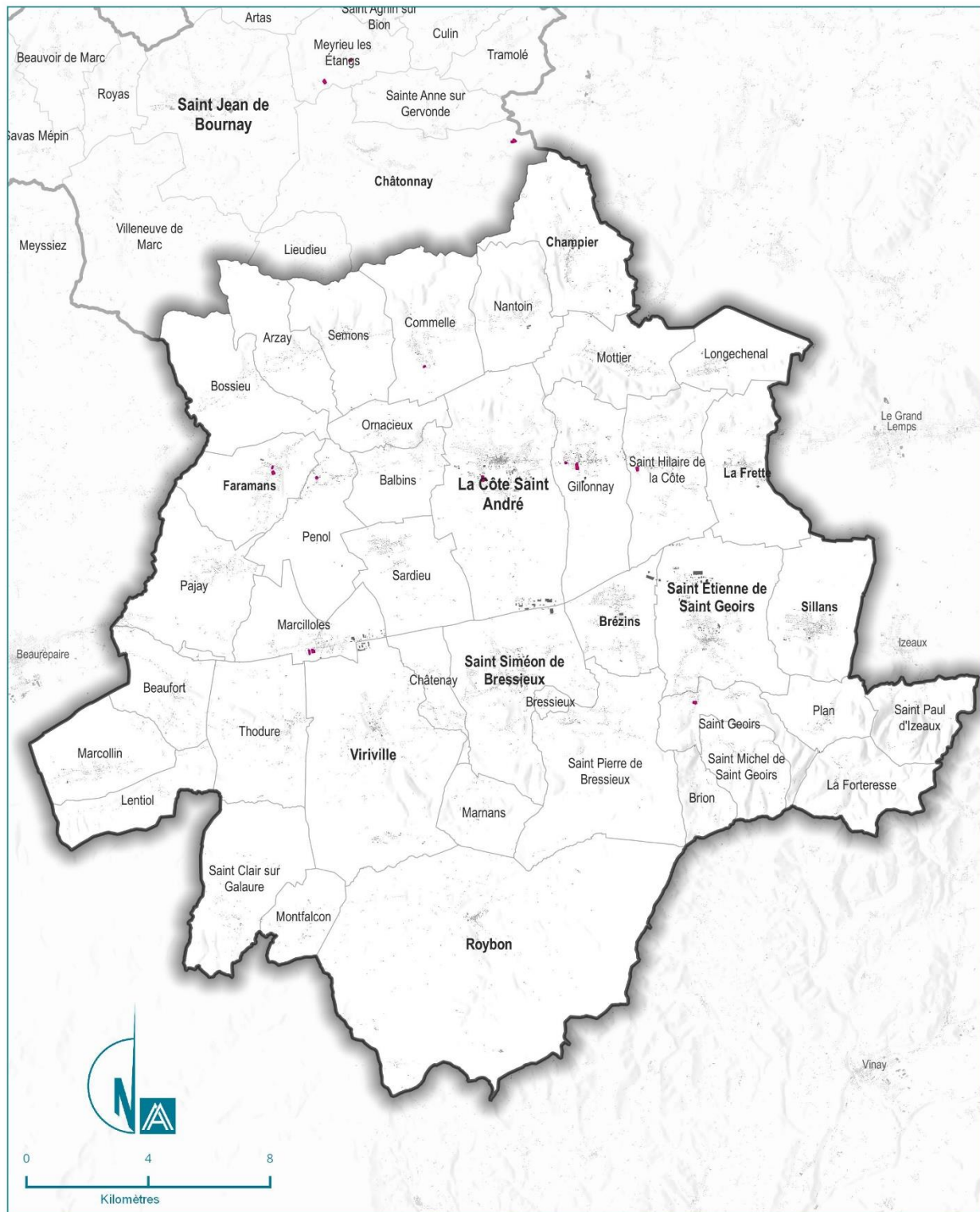
L'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU « peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Ce sont des terrains situés dans la zone urbaine dont la fonction est clairement agricole au moins à l'échéance du PLU. Afin de les protéger de la pression foncière et de conserver des activités agricoles au cœur des bourgs ruraux, le règlement précise : « Les terrains cultivés à protéger délimités sur les documents graphiques selon l'article L151-23 sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

L'exemple d'un terrain cultivé sur Gillonnay, à proximité de l'exploitation mais enclavé dans les zones U.



Le PLU*i* identifie 11 terrains cultivés sur une surface de plus de 77.000 m².



Sources :BD-TOPO© IGN, DGI Cadastre
L'AGENCE D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLOISE - CLO, 09/19

2. Les règles applicables aux différentes zones du territoire : Titre II, III, IV et V du règlement :

Le règlement de chaque zone est organisé selon deux grandes thématiques : la destination des constructions, usage des sols et nature des activités et les caractéristiques urbaines.

La première décline les constructions interdites, autorisées, et sous quelles conditions ainsi que les exigences de mixité fonctionnelle et sociale.

La seconde thématique traite des implantations, des emprises, des hauteurs de constructions ainsi que des stationnements, y compris des cycles et deux roues.

2.1. Les règles communes à plusieurs zones du territoire

I - 1 - Les règles communes aux zones urbaines et à urbaniser :

- *Généralités sur les stationnements et quantités requises pour les destinations autres que l'habitat*

Le chapitre consacré au stationnement possède une première partie sur les généralités communes aux zones urbaines et à urbaniser mixtes.

Il s'agit tout d'abord de prévoir les normes concernant le dimensionnement des places, des difficultés ayant été constaté sur le terrain. Le règlement prévoit donc des dimensions minimum (inspirées de la norme AFNOR).

Afin d'améliorer la qualité de ces espaces, le règlement prévoit également des règles qualitatives en demandant que le stationnement, selon sa situation dans le projet, fasse l'objet d'une intégration paysagère ou d'un traitement architectural soigné.

Dans le souci d'améliorer la prise en compte de la problématique du traitement des eaux pluviales, il demande également que les aménagements limitent l'imperméabilisation des sols.

Il explique ensuite les modes de calculs pour le nombre de places et prévoit des règles adaptées pour certains types de projets : réhabilitations de logements sociaux ou équipements publics (pour lesquels les programmes et la situation urbaine définiront le nombre de places adéquat nécessaire).

Les règles proposées pour les destinations autres que l'habitat sont les mêmes dans toutes les zones car il s'agit bien de réglementer la destination quelle que soit son implantation et non la localisation dans le territoire.

Le règlement prévoit donc des normes adaptées aux usages et aux besoins.

- *Les normes pour les cycles :*

Le règlement prévoit que des stationnements pour les cycles soient prévus. Il apporte des précisions sur l'architecture ou l'accessibilité des locaux.

Le règlement prévoit donc des normes adaptées aux usages et aux besoins

I - 2 - Les règles communes aux zones urbaines et à urbaniser mixtes

- *Les constructions, usages des sols et activités interdites et celles soumises à conditions particulières*

L'objectif de ces articles du règlement est de définir les destinations et sous-destinations possibles dans ces zones. Qu'elles soient denses ou moins denses, la volonté est de créer des zones à dominante d'habitat mais où une mixité fonctionnelle est possible sans nuisances pour les habitants. Cet article prend également en compte les préconisations du SCoT sur l'implantation et le type de commerces. En effet, une règle spécifique renvoie aux différents périmètres reportés sur le document graphique 4.2.3 (linéaires commerciaux, centralités commerciales et périmètres d'implantation commerciale, voir justification du présent rapport).

Le règlement rappelle tout d'abord que certaines destinations et sous-destinations sont autorisées sans condition. Il s'agit de l'hébergement, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bureaux, les cinémas, les centres de congrès et d'exposition. Toutes ces destinations sont sans nuisance, apportent de la diversité urbaine et doivent trouver leur place dans les tissus mixtes.

Le règlement interdit des destinations et sous-destinations qui doivent trouver leur place ailleurs que dans les zones mixtes car elles ne sont pas compatibles avec la vocation d'habitat (elles pourront être localisées soit en zone d'activité, soit en zone agricole, soit en zone naturelle, soit dans des secteurs spécifiques tels que les STECAL).

Seule la zone UR autorise certaines activités interdites dans les autres zones mixtes. C'est en effet une zone qui doit gérer la transition entre des activités existantes (parfois industrielles, ICPE, et leurs aménagements ou occupations du sol liés) tout en permettant la mutation vers une vocation d'habitat. C'est la raison pour laquelle elle autorise plus de diversité dans l'attente de la mutation et permet une mixité urbaine très forte.

D'autres éléments sont soumis à conditions particulières toujours avec le même objectif.

Le règlement prévoit également des règles spécifiques pour les constructions existantes notamment pour l'extension de l'artisanat et du commerce de détail ou les constructions et installations nécessaires à leurs mises aux normes ou pour les constructions à destination d'industries et d'entrepôts. Si le règlement interdit les nouvelles implantations dans certains secteurs, il prévoit néanmoins les conditions pour ne pas empêcher la poursuite d'activités existantes dans ces secteurs.

- *Les stationnements*

Afin de répondre à un besoin et de ne pas créer de gêne ou de stationnements illicites en périphérie des opérations, il est également demandé des places visiteurs pour les opérations de plus de 5 logements.

De même, un certain nombre de dispositions s'appliquent aux opérations comprenant plus de 5 logements ou de 400m² de surface de plancher. Ces règles sont adaptées aux spécificités des communes et ne les concernent pas toutes. Des tableaux précisent quelle règle s'applique dans telle zone de telle commune. Ces règles concernent :

- Les « Parkings intégrés : l'objectif est d'éviter que la totalité des stationnements soit réalisée en extérieur et d'avoir ainsi des nappes de stationnements trop importantes.
- Les « Box non clos : l'objectif est d'avoir des box plutôt que des garages afin qu'ils servent réellement au stationnement des véhicules et non de cave ou de cellier et reportent ainsi le stationnement des véhicules ailleurs.
- Les « Parkings extérieurs : cette règle a pour objectif d'éviter que la totalité des stationnements soient réalisés en souterrain. Des places facilement accessibles en extérieur sont en effet indispensables pour le stationnement de courte durée notamment.
- La « Mutualisation : cette règle permet de réduire le nombre de places exigées, elle trouve sa place plutôt dans les zones les plus denses et les plus mixtes du territoire (UB ou UR).

Les règles supplémentaires proposées dans ces tableaux ont été retenues dans les secteurs stratégiques pour ces problématiques, elles n'ont pas d'intérêt dans un certain nombre de secteurs.

Pour l'ensemble des zones, le règlement rappelle également les normes et les règles relatives aux personnes à mobilité réduite ou à la recharge pour véhicules électriques. Il s'agit plus d'une information mais il paraissait utile de le rappeler.

2.2. Les règles spécifiques à chaque zone

II - 1 - CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES et aux zones à urbaniser mixtes 1AUb et 1AUc

La zone urbaine mixte est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, sous conditions, les commerces et l'artisanat, les équipements. Dans un souci de diversité des fonctions, ces zones ont principalement pour vocation l'accueil de constructions à usage d'habitat et d'activités commerciale de proximité et de services, en autorisant les activités artisanales non nuisantes.

Elle regroupe des secteurs urbanisés à différentes époques et présentant des caractéristiques urbaines (typologies, densités...) nécessitant des secteurs aux spécificités propres :

- **Une zone UA**, correspondant aux secteurs des constructions anciennes groupées en immeubles continus ou mitoyens à l'alignement des voies existantes. Il s'agit des centres bourgs des communes et des hameaux anciens.

Dans ces secteurs, les règles permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans le contexte traditionnel.

Explication des choix et justifications

- **Une zone UB**, correspondant à des tissus mixtes en extension de l'urbanisation des centres bourgs sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel moyennement dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.
- **Une zone UR**, correspondant à des secteurs de possible renouvellement urbain.
- **Une zone UC**, correspondant à des tissus pavillonnaires où l'on souhaite permettre une densification raisonnée. Le PLUi met en place des dispositions réglementaires de nature à permettre une évolution de l'urbanisation compatible avec les caractéristiques urbaines de ces secteurs (dominante d'habitat individuel et individuel groupé, semi-collectif).
- **Une zone UD**, regroupant des hameaux constitués de tissus pavillonnaires moins dense où une densification n'est pas souhaitable du fait de l'éloignement des services, de l'isolement ou de la limitation des réseaux.
- **Une zone UN**, correspondant aux villages excentrés (principalement actuellement en RNU et soumis à la loi montagne).

Les zones à urbaniser « 1AUB » et « 1AUC » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat et correspondant à des densités différenciées.

Des orientations d'aménagement et de programmation et, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones. Les constructions y sont donc autorisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (sauf pour la zone 1AUB de la commune de Longechenal).

Elles possèdent les mêmes règles d'implantation ou de stationnement que les zones urbaines mixtes leur correspondant (le règlement de la zone UB pour la zone 1AUB et le règlement de la zone UC pour la zone 1AUC) mais à la condition que pour chaque zone, les constructions autorisées seront réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (sauf pour la zone 1AUB de la commune de Longechenal) et respecteront les conditions d'aménagement définies par les Orientations d'Aménagement et de programmation.

Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (PAPA) :

Sur la commune de Le Mottier a été mise en place un périmètre PAPA « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (au titre de l'article L151-41 5° du CU). Ce périmètre doit permettre à la commune de réfléchir à un aménagement cohérent du site, en lien avec l'ER n°2. Ce site représente un enjeu important d'aménagement dans la mesure où il constitue l'une des dernières possibilités foncières de la zone UA.

Ainsi le règlement écrit dispose que « Dans le secteur de projet en attente d'un projet global d'aménagement (PAPA) délimité au règlement graphique (plan 4.2.1 : commune de Le Mottier) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisées pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, que les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 5 m² ».

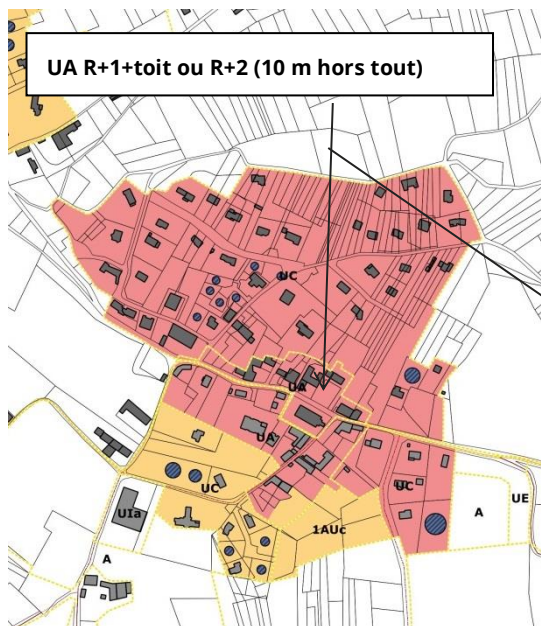
Concernant les hauteurs maximums autorisées :

Il a été fait le choix de proposer une règle graphique pour réglementer les hauteurs dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes afin de dissocier cette règle du zonage.

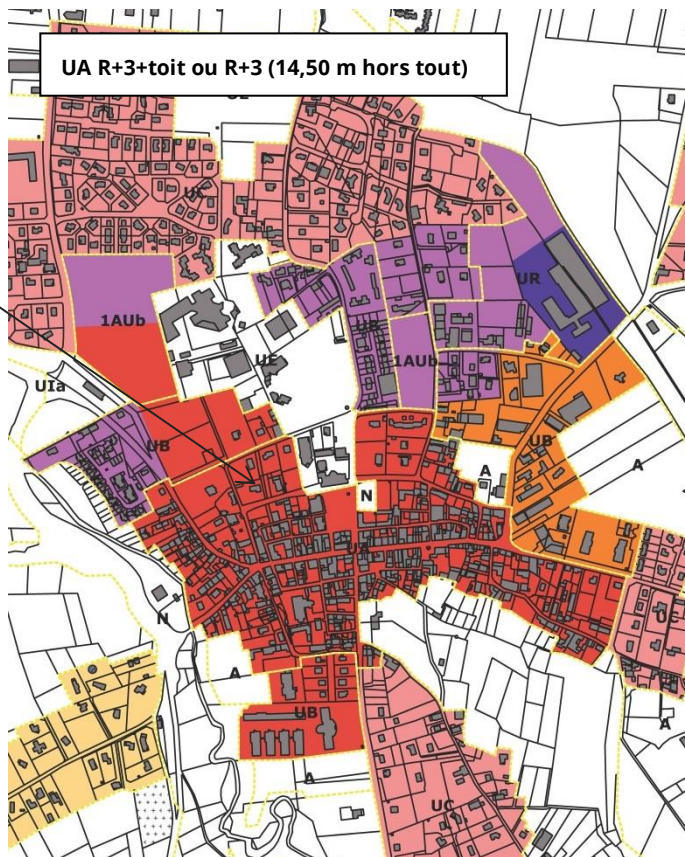
En effet, au vu du nombre de communes et de la volonté de simplification du nombre de zones, les règles affectées aux zones urbaines mixtes concernent 4 thématiques différenciées : les règles d'implantation au sol des constructions (par rapport aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives), le coefficient d'emprise au sol et les règles concernant les pourcentages d'espaces verts.

La règle de hauteur graphique dissociée permet d'avoir des règles de hauteurs adaptées à l'environnement bâti pour un même zonage : par exemple pour la zone UA d'une commune « pôle urbain » et celle d'une commune « village » (qui présentent les mêmes caractéristiques d'implantation, d'où le même zonage), les hauteurs autorisées seront différentes. Exemple, dans la zone couverte par la zone « UA » de St Etienne de St Geoirs, la hauteur maximale autorisée est de 14,50 m, alors que dans la zone UA de Balbins, elle est de 10m.

Exemple : carte des hauteurs de Balbins



Carte des hauteurs de St Etienne de St Geoirs



De plus une analyse des documents existants sur le territoire a montré une grande diversité avec plus de 110 règles de hauteur différentes avec des règles à l'égout, au faîtage, à l'acrotère...

Un travail fin de synthèse a été réalisé pour aboutir finalement à 7 grandes familles de hauteurs, les différences d'1 m sur le papier aboutissant finalement au même nombre de niveaux. Pour ne pas perturber la physionomie et la silhouette des villages, il a été décidé de conserver pour chaque commune les hauteurs existantes, adaptées à la marge. Certaines hauteurs peuvent être à cheval sur plusieurs zones voire couper des zones en deux en fonction des projets de développement et de densification sur les terrains disponibles, le tout en cohérence avec l'existant. Sur l'ensemble du territoire et sur les zones U et AU mixtes, il n'y a donc que 7 règles différentes de hauteur qui apparaissent sur un document graphique indépendant (4.2.7).

Explication des choix et justifications

COMMUNE	ZONES	HAUTEUR
LA COTE ST ANDRE	UA	moyenne de l'environnement
MARCOLLIN	UA	moyenne de l'environnement
VIRVILLE	UA bâtie	voisinage
ROYBON	UA	15m faitage
MONTFALCON	UA	15m faitage
LA COTE ST ANDRE	UC	15m faitage / 10m egout / 13m acrotère
LA COTE ST ANDRE	UCc	15m faitage / 10m egout / 13m acrotère

VIRVILLE	UB	12m egout
ST SIMON DE BRESSIEUX	UA	12m egout
ST JEAN DE BOURNAY	UA	12m egout
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	UA	14m faitage

LA FORTERESSE	UA	12m
SARDIEU	UA	moyenne de l'environnement + 12m faitage
PENOL	UA	12m faitage
PENOL	UB	12m faitage
CHATENAY	UA	12m faitage
SILLANS	UA	12m faitage
LA COTE ST ANDRE	UB	12m faitage / 10m egout / 11m acrotère
MEYSSIEZ	UA	12m faitage / 10m egout
VIRVILLE	UA non bâtie	10m egout
FARAMANS	UA	10m egout
MARCILLOLES	UA	10m egout
VILLENEUVE DE MARC	UA	10m egout
BREZINS	UC	10m egout / 13m faitage collectifs
BREZINS	UR	10m egout / 13m faitage collectifs
ARTAS	UA	12m faitage + 9m egout
ROYAS	UA	9m egout
ST GEOIRS	UA	9m egout
GILLONNAY	UA	9m egout
GILLONNAY	UB	9m egout
CHATONNAY	UA	9m egout
PAJAY	UA	9m egout
ST ANNE SUR GERVONDE	UA	9m egout
CULIN	UA	9m egout
ST SIMON DE BRESSIEUX	UB	9m egout
ST JEAN DE BOURNAY	UB	9m egout
CHAMPIER	UA	9m egout
CHAMPIER	UB	9m egout
BOSSIEU	UA	9m egout
MEYRIEU LES ETANGS	UA	9m egout + 1m si pente > 20%
LIEUDIEU	UA	8,50m egout
ST PIERRE DE BRESSIEUX	UA	11m faitage
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	UB	11m faitage collectifs

LA COTE ST ANDRE	UD	10m faitage / 8m egout / 9m acrotère
LA COTE ST ANDRE	UF	10m faitage / 8m egout / 9m acrotère
MEYSSIEZ	UB	10m faitage / 8m egout
ARTAS	UB	10m faitage + 7m egout
MARCOLLIN	NAa	10m faitage
SILLANS	UB	10m faitage
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	UB	10m faitage individuels
MONTFALCON	UB	9m
LA FORTERESSE	UB	9m
SARDIEU	UB	moyenne de l'environnement + 9m faitage
NANTOIN	UA	moyenne de l'environnement + 9m faitage
ROYBON	UB	9m faitage
TRAMOLE	UA	9m faitage
CHATENAY	UB	9m faitage
CHATENAY	UH	9m faitage
ST PIERRE DE BRESSIEUX	UB	9m faitage

BALBINS	UA	8m egout
ST AGNIN SUR BION	UA	8m egout
LONGECHENAL	UA	8m egout
LONGECHENAL	UB	8m egout
MEYRIEU LES ETANGS	UB	7m egout + 1m si pente > 20%
ROYAS	UB	7m egout
ROYAS	UC	7m egout
VIRVILLE	UBa	7m egout
VIRVILLE	UBb	7m egout
ST GEOIRS	UB	7m egout
ST HILAIRE DE LA COTE	UB	7m egout
ST HILAIRE DE LA COTE	UC	7m egout
GILLONNAY	UC	7m egout
BALBINS	UB	7m egout
FARAMANS	UB	7m egout
PAJAY	UB	7m egout
CHATONNAY	UB	7m egout
CHATONNAY	UC	7m egout
LIEUDIEU	UB	7m egout
LIEUDIEU	UC	7m egout
LIEUDIEU	UD	7m egout
ST AGNIN SUR BION	UB	7m egout
ST AGNIN SUR BION	UC	7m egout
CULIN	UB	7m egout
CULIN	UC	7m egout
ST ANNE SUR GERVONDE	UB	7m egout
BEAUFORT	UA	7m egout
MARCILLOLES	UB	7m egout
ST SIMON DE BRESSIEUX	UB	7m egout
LE MOTTIER	UC	7m egout
LE MOTTIER	UA	7m egout
CHAMPIER	UC	7m egout
VILLENEUVE DE MARC	UB	7m egout
VILLENEUVE DE MARC	UH	7m egout
BOSSIEU	UB	7m egout
BOSSIEU	NB	7m egout
ARZAY	UA	7m egout
ARZAY	UB	7m egout
SÉMONS	UA	7m egout
BREZINS	UC	7m egout / 10m faitage individuel
BREZINS	UR	7m egout / 10m faitage individuel
BREZINS	UB	7m egout / 10m faitage
LA FORTERESSE	UB	9,5m hameaux
TRAMOLE	UB	8m faitage
TRAMOLE	UC	8m faitage

BEAUFORT	UB	6m egout
BRESSIEUX	UA	6m egout
LE MOTTIER	UB	6m egout
SAVAS MEPIN	UA	6m egout

EQUIVALENT NIVEAUX

HC

ZONE 1 - 5 niveaux maxi R+3+TOIT R+4 +ACROTÈRE
--

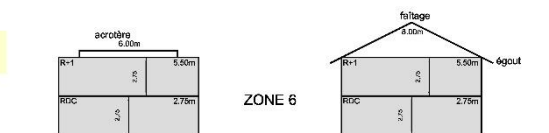
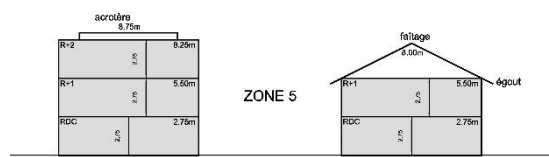
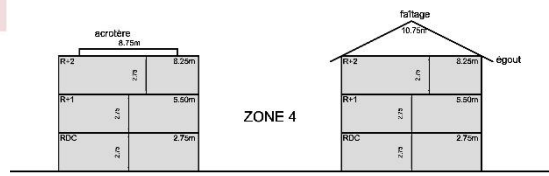
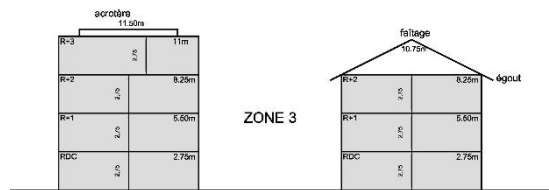
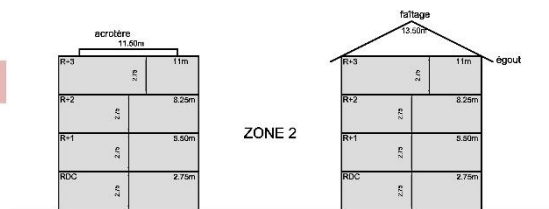
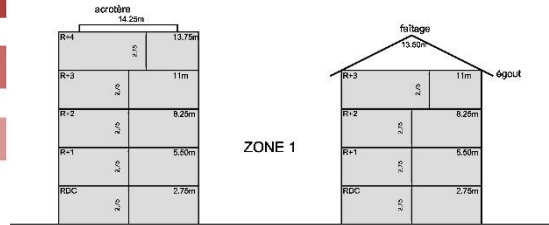
ZONE 2 - 4 niveaux maxi R+3+TOIT R+3 +ACROTÈRE
--

ZONE 3 - 4 niveaux maxi R+2+TOIT R+3 +ACROTÈRE
--

ZONE 4 - 3 niveaux maxi R+2+TOIT R+2+ACROTÈRE

ZONE 5 - 3 niveaux maxi R+1+TOIT R+2 +ACROTÈRE
--

ZONE 6 - 2 niveaux maxi R+1+TOIT R+1+ACROTÈRE



Concernant les règles d'implantation / aux voies

Leur souplesse et permissivité (sur les 3 premières zones) répondent tout d'abord à l'objectif du PADD de permettre une densification de ces tissus particulièrement bien positionnés dans les différentes communes (cœurs de ville et secteurs préférentiels du développement). Les règles de reculs systématiques étaient en effet un frein à cette densification.

Elles répondent également aux objectifs de formes urbaines souhaitées dans chaque zone :

Dans la zone « UA », les constructions existantes sont, pour la majorité, déjà implantées en bord de voie ou sur un même alignement. La règle permet ainsi de proroger ce système constructif tout en s'adaptant aux implantations existantes.

Dans la zone « UB », le principe est également de laisser les implantations relativement libres et cohérentes avec l'existant. S'il existe une implantation marquée des constructions environnantes, il peut paraître intéressant de s'implanter sur cette même limite. La règle de recul de 5 mètres concerne la question de la sécurité des accès sur certaines voies.

Dans la zone « UC », les tissus sont aujourd'hui extrêmement diversifiés et ne présentent pas de particularité ou d'homogénéité qu'il serait intéressant de respecter. Donc en fonction des terrains, de leur surface, de leur configuration, etc.,...des implantations plus ou moins près des voies peuvent être adaptées. L'objectif de la règle permissive étant également (et en particulier dans cette zone) de ne pas freiner, voire de permettre la densification de ces tissus dans des zones dans lesquelles les anciennes règles (surtout dans les vieux documents) étaient plus contraignantes (recul systématique imposé).

Dans la zone « UD », la règle correspond, d'une part, à la volonté de ne pas densifier ces zones, d'autre part à la réalité des implantations de la majorité des constructions dans ces zones pavillonnaires excentrées (dues au fait que les anciens documents imposaient déjà un recul). Elle propose donc un recul des constructions permettant de conserver des espaces ouverts et non bâtis en bord de voies.

Dans la zone « UN », la volonté est de s'inspirer des règles du RNU afin de faciliter les instructions d'urbanisme sur les communes qui n'étaient couvertes par aucun document d'urbanisme et qui appliquaient déjà ces règles. Les implantations existantes respectent déjà ces règles depuis de nombreuses années, l'idée est de proroger ce système. A noter qu'une règle alternative est disposée lorsqu'un recul est exigé par rapports aux voies et emprises publiques et ce afin d'assurer une adaptation de la règle à des conditions particulières de terrains : « si le terrain est entouré de plusieurs voies, la règle d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles ». Cette disposition s'applique aux zones urbaines mixtes, aux zones urbaines activités, les zones AU tourisme, activités, la zone agricole et la zone naturelle)

Concernant les règles d'implantation / aux limites séparatives

Dans la zone « UA », les constructions existantes sont, pour la majorité, déjà implantées en limites séparatives. Néanmoins, comme il existe de nombreuses exceptions, la règle est plus souple et permet une implantation libre tout en encourageant à respecter et à proroger les implantations sur limites existantes.

Dans la zone « UB », La règle est assez permissive puisqu'elle permet de s'implanter sur limites séparatives : sans contrainte de hauteur lorsqu'il existe déjà une construction voisine implantée sur limite, avec une hauteur maximum de 7m sur limite sinon. La règle permet également de ne pas s'implanter sur limite. Dans ce cas, il a été fait le choix de conserver la règle que beaucoup de documents d'urbanisme appliquaient déjà du « $D \leq H/2$ et 3m mini » pour deux raisons : c'est une règle que les communes pratiquent depuis longtemps et qui a produit les formes urbaines que le territoire accueille aujourd'hui. Il paraissait donc judicieux de conserver sa philosophie.

Dans la zone « UC », les principes sont les mêmes que dans la zone « UB » avec une hauteur sur limite moins importante : 4m maxi sur limite. L'objectif est de permettre la densification de ce tissu avec l'implantation d'habitat jumelé par exemple ou de constructions sur limites mais sans gêne pour l'environnement bâti existant. Pour une question de cohérence, en cas d'implantation en recul, la même règle que dans la zone « UB » s'applique.

Dans la zone « UD », comme pour les implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies, la règle correspond, d'une part, à la volonté de ne pas densifier ces zones, d'autre part à la réalité des implantations de la majorité des constructions dans ces zones pavillonnaires excentrées (du aux anciens documents qui imposaient un recul). Elle propose donc un recul des constructions permettant de conserver des espaces ouverts et non bâtis.

Dans la zone « UN », la volonté est de reprendre les règles du RNU afin de faciliter les instructions d'urbanisme sur les communes qui n'étaient couvertes par aucun document d'urbanisme et qui appliquaient déjà ces règles. Les implantations existantes respectent déjà ces règles depuis de nombreuses années, l'idée est de proroger ce système.

Explication des choix et justifications

Concernant les emprises au sol :

Le choix a été fait de ne pas en imposer en zone « UA » et « UB » : en zone « UA » pour permettre de respecter des formes urbaines plutôt denses et occupant l'espace au sol (souvent des constructions sur la totalité ou presque de la parcelle) et en zone « UB » pour ne pas limiter la constructibilité de ces secteurs centraux bien desservis par les équipements.

La zone « UC » possède un CES de 30% pour respecter les caractéristiques des tissus existants et garder le caractère verdoyant des communes tout en permettant une densification de ces tissus pavillonnaires.

La zone « UD » qui n'a pas pour objet de se densifier possède un CES de 15% pour les nouvelles constructions. Il est de 25% en cas d'extension afin de permettre aux constructions existantes de s'agrandir légèrement. L'objectif principal est de ne pas accueillir de nouveaux logements, mais de permettre aux constructions existantes d'évoluer.

Concernant les pourcentages d'espaces verts

La philosophie conserve le même principe de graduer les règles mais dans le sens inverse des règles de constructions.

Dans les tissus existants, il existe déjà aujourd'hui des différences très marquées en ce qui concerne la végétalisation des espaces extérieurs : les zones « UA » possèdent très peu d'espaces verts, les espaces libres étant plutôt minéralisés, alors qu'à l'extrême les zones « UD » sont très végétalisées. L'objectif de ces pourcentages est de conserver le fond vert des différentes zones tout en permettant plus de densification dans les zones centres (d'où le pourcentage de 20%) et moins de densification dans les zones excentrées (d'où le pourcentage de 40%).

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ DES ZONES MIXTES :

ZONES	Implantation / aux voies	Implantations / aux limites séparatives	CES (coefficient d'emprise au sol)	% d'Espaces Verts
UA	Ligne d'implantation ou sur limite Ou / à l'existant	Libre. Privilégié sur limite si existant	Sans	Sans
UB / UR / 1AUb	Jusqu'à la limite et cohérent avec l'existant +recul de 5m pourra être exigé pour sécurité des accès	sur limite toute hauteur si existant sur limite ou sur limite (H maxi 7m sur limite) ou $D \leq H/2$ et 3m mini	Sans	20% (dont 10% de pleine terre)
UC / 1AUc	Libre +recul de 5m pourra être exigé pour sécurité des accès	sur limite toute hauteur si existant sur limite ou sur limite (H maxi 7m sur limite) ou Limite (H maxi 4m sur limite) ou $D \leq H/2$ et 3m mini	0,30	30% (dont 20% de pleine terre)
UD	Recul de 5 m mini	$D \leq H/2$ et 3m mini	0,15 extension 0,25	40% (dont 30% de pleine terre)
UN (RNU)	Sur limite ou $H \leq D$ / à l'alignement opposé	Limite ou $D \leq H/2$ et 3m mini	sans	sans

Concernant les stationnements : quantités requises pour les habitations et dispositions particulières

Les règles de stationnements imposées dans ces zones répondent à la situation du territoire (notamment en ce qui concerne sa desserte par les transports en commun) et aux réalités des tissus concernés.

Ces règles varient peu du fait d'une homogénéité des problématiques, elles sont simplement adaptées aux surfaces moyenne des logements estimées en fonction du zonage : plus petits dans les parties centrales qui vont compter des collectifs et plus grands dans les hameaux excentrés qui accueilleront plus probablement des villas individuelles. Le règlement impose donc : 1 pl / 60m² de surfaces de plancher dans les zones UA / UN / UD et 1 pl / 50m² en zones UB / UR / UC / 1AUb et 1AUc.

La volonté est la suivante :

Mise en œuvre de la règle 1 pl mini / tranche de 60 m² de surface de plancher :

- Pour une construction ≤ 90 m² : 1 place
- Pour une construction entre 91 et 149 m² : 2 places
- Pour une construction ≥ 150 m² : 3 places

Mise en œuvre de la règle : 1 pl mini / tranche de 60 m² de surface de plancher

- Pour une construction ≤ 75 m² : 1 place
- Pour une construction entre 76 et 124 m² : 2 places
- Pour une construction ≥ 125 m² : 3 places

Zones UA :

- Surface moyenne estimé des logements : 80 m²
- Comme ce sont souvent des secteurs contraints pour le stationnement, la volonté est d'imposer une moyenne de 1 place / logement

Zones UB, UR, UC, 1AUb et 1AUc :

- Surface moyenne estimé des logements : 100m²
- Objectif : tendre vers 2 pl / lgt

Zones UD, UN :

- Surface moyenne estimé des logements : 140m²
- Objectif : tendre vers 2 pl / lgt

Dans toutes les zones :

- 1 place par logement locatif social comme le prévoit la loi

Dispositions particulières zones U mixtes :

- Des dispositions particulières existent dans la zone UA (tissu ancien) dans l'objectif de faciliter la réhabilitation dans des secteurs souvent contraints en termes de surfaces disponibles et libres.
- Dans les zones UA et UB / UR, afin de faciliter la mutualisation en cas de présence de stationnements disponibles à proximité des futures opérations et de permettre plus de densification (les surfaces non utilisées pour les stationnements peuvent servir à construire), le règlement prévoit que les places puissent être réalisées en dehors du tènement.
- Cette possibilité n'est pas offerte dans les zones UC et UD : en effet, d'une part ce sont des secteurs dans lesquels les stationnements disponibles à proximité des opérations sont très peu présents (pavillonnaires parfois très excentrés), d'autre part, la gestion des stationnements sur le terrain support du permis fait partie des contraintes qui induisent le niveau de densification possible, enfin les opérations seront de plus petite taille que dans les zones UA/UB ou UR et ne nécessiteront pas un nombre de places importants (plutôt permis individuels ou petits lotissements).

Dispositions particulières zones 1AUb et 1AUc :

- Les dispositions particulières de ces zones sont adaptées au fait qu'elles ne sont aujourd'hui pas bâties et qu'elles s'aménageront sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (hormis la zone 1AUb Longechenal) qui pourra traiter globalement la problématique des stationnements à l'échelle de l'opération.
- Le règlement prévoit donc des places visiteurs à partir de 5 logements (1 place visiteur pour 3 logements).

II - 2 - CHAPITRES 8 ET 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET ZONE A URBANISER EQUIPEMENTS

La zone urbaine équipements est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'équipements publics ; Elle comprend une sous-zone « **UEm** » correspondant à la zone militaire du camp des Chambarans » et une zone "**UEc**" qui identifie, à Faramans, le camping existant et la maison au pied de l'Etang et dont le règlement permet les activités touristiques ou de loisirs.

Les zones à urbaniser « 1AUe » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'équipements et d'habitat spécifique (résidence sénior par exemple).

Des orientations d'aménagement et de programmation et, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones. Les constructions y sont donc autorisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elles possèdent les mêmes règles d'implantation ou de stationnement que la zone urbaine « UE » mais à la condition que : « Pour chaque zone, les constructions autorisées seront réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecteront les conditions d'aménagement définies par les Orientations d'Aménagement et de programmation. »

Ces zones spécifiques ont pour vocation de ne pas induire en erreur sur leur vocation propre. Il ne s'agit pas de zones mixtes (comme les autres zones « UA », « UB », « UC », « UR » ou « UD » du PLUi) qui sont destinées à accueillir la diversité des fonctions urbaines.

Ces zones « UE »/1AUe ne pourront accueillir que des destinations de constructions liées aux équipements d'intérêt collectif (sauf les logements sous condition qu'ils soient directement nécessaires à des constructions relevant d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale)

Elles sont d'ailleurs plutôt situées sur des secteurs excentrés ou en périphérie de l'enveloppe urbaine constituée.

Ainsi le règlement est globalement plutôt permissif sur cette zone comme il l'est par ailleurs pour les équipements publics dont les spécificités en termes de programmes nécessitent de la souplesse réglementaire.

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 19 mètres hors tout , exceptée en zone UEm (les besoins pour ces équipements étant très spécifiques, la hauteur est adaptée).

Afin de s'adapter aux spécificités des programmes, il n'est pas fixé de CES et les règles de stationnement devront répondre aux besoins.

Les mêmes prescriptions qualitatives que pour les autres zones s'appliquent aux futurs stationnements. Les quantités sont à adapter mais l'intégration et la qualité sont exigées.

II - 3 - CHAPITRES 9 ET 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER activités

La zone urbaine activités est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'activités économiques.

Elles se décomposent en 5 zones selon leurs vocations dominantes respectives et selon la nature des activités qu'elles peuvent accueillir :

- Une zone UIa (activités artisanales) correspondant à des zones d'activités destinées à recevoir l'implantation de locaux artisanaux qui ne peuvent être localisées dans le tissu urbain mixte ainsi que des sites industriels de production de petit envergure.
- Une zone UIaL (activités de loisirs) correspondant à une zone spécifique, limitée en emprise, située au sein de la zone UIa de Saint Etienne de Saint Geoirs (secteur Super U). Elle a pour vocation de permettre l'accueil d'activités de loisirs. A cette fin les règles applicables à la zone UIa demeurent applicables (au regard du contexte périphérique UIa) mais sont complétées de la sous destination « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle)
- Une zone UId (activités industrielles) correspondant à des zones d'activités à dominante industrielle et productive (non compatibles avec la proximité de l'habitat) destinées principalement à l'accueil d'établissement de production.
- Une zone UIg (GAP) correspondant au Parc d'Activité de Grenoble Air Parc à Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (aéroport) et constituant une zone économique à vocation mixte (services, industrie, scientifique et technique, transports...).
- Une zone UIr (activité aéroportuaire) correspondant à l'activité aéroportuaire de l'aéroport de Grenoble Saint-Geoirs.

Les zones à urbaniser « 1AUIa » et « 1AUId » sont des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à dominante d'activités économiques. La vocation des zones 1AUIa correspond à celle de la zone UIa et celle de la zone 1AUId à celle de la zone UId.

- Leur localisation s'appuie sur l'urbanisation existante et vient conforter les zones « UI » afin de permettre leur extension.
- Elles possèdent les mêmes règles d'implantation ou de stationnement que les zones urbaines mixtes leur correspondant (le règlement de la zone UIa pour la zone 1AUIa et le règlement de la zone UId pour la zone 1AUId) mais à la condition que pour chaque zone, les constructions autorisées soient réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et respectent les conditions d'aménagement définies par les Orientations d'Aménagement et de programmation.

- *Les constructions, usages des sols et activités interdites et celles soumises à conditions particulières*

La zone urbaine activités « UI » est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'activités économiques. Elles peuvent accueillir les fonctions nécessaires au confortement et au développement des activités économiques, notamment : la restauration, les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, les commerces de gros, les bureaux, les industries et les entrepôts (certains sous conditions d'autres non).

Elle comprend 5 sous-secteurs dans lesquels des constructions ou occupations du sol sont interdites ou autorisées l'une par rapport à l'autre selon l'objectif et les enjeux de ces zones :

Les zones UIa et UId peuvent accueillir les mêmes activités, ce sont les règles de surface qui varient. En zone UIaL les activités sont complétées de la sous destination « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle)

L'objectif est d'inciter les activités artisanales à s'installer dans les zones UIa et les activités industrielles (plus nuisantes et plus importantes en termes de taille à s'installer dans les zones UId).

Explication des choix et justifications

La zone Ulg correspond à la ZAC de Grenoble Air Parc. C'est la zone la plus importante du territoire et la plus mixte. Sa situation privilégiée à proximité de l'aéroport lui confère la capacité à attirer des entreprises très variées et les destinations de constructions sont donc volontairement très ouvertes.

La zone Ulr est très spécifique puisqu'elle concerne la zone aéroportuaire et donc les pistes de l'aéroport. Le règlement autorise les destinations liées à cette fonction.

Indépendamment du zonage, la question de l'artisanat et du commerce de détail dans ces zones est également règlementé dans ce même chapitre de la même manière que dans les zones mixtes à savoir par le biais de périmètre d'implantation commerciale et de centralité commerciale.

Au-delà des constructions autorisées ou interdites dans cette zone et ses sous-secteurs, les autres règles leur sont communes.

- *Les implantations*

Les zones d'activités ont la caractéristique d'accueillir le plus souvent des volumes conséquents qui même s'ils sont en lien avec la taille de la zone ne peuvent être collés les uns aux autres pour des raisons de sécurité, de circulation et d'impact paysager et urbain. C'est pourquoi il est demandé un recul minimum systématique de 5m par rapport aux emprises publiques, le respect d'un recul équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 5 mètres sur les limites séparatives et la mention d'une distance qui pourra être imposée entre 2 bâtiments sur un même terrain.

Des dérogations sont possibles si les problématiques liées au feu sont prises en compte.

Il n'est pas fixé de CES maximum dans ces zones afin de permettre et d'encourager leur densification, que ce soit pour les terrains encore disponibles ou pour une ré-urbanisation de terrains déjà bâtis.

La qualité paysagère ou la fonction de respiration de ces espaces est garantie par l'instauration d'un « coefficient de biotope » de 0.2 dans ces zones (voir chapitre 4 du règlement).

- *Les hauteurs*

Comme pour les emprises au sol, dans les zones Ula/UlaL et Uld, les hauteurs sont règlementées pour encourager les activités artisanales à s'installer dans les zones Ula et les activités industrielles dans les zones Uld. Ainsi le règlement prévoit une hauteur maximale pour les industries et les entrepôts en zone 1AUla (les activités industrielles du BTP ne seront pas freinées par ces hauteurs, les industries plus facilement). Dans la zone Uld ce sont uniquement les entrepôts dont la hauteur est limitée afin de ne pas encourager la logistique sur le territoire et de favoriser l'industrie de taille plus importante porteuse d'emplois.

Certaines zones sont identifiées par le SCoT comme des espaces stratégiques (zone Uld Marcillolles/Viriville ; zone Ula La Côte Saint André ; zone Ulr Saint Etienne de Saint Geoirs/Saint Hilaire de la Côte ; Uig et Uia/UiaL Saint Etienne de Saint Geoirs). En ce sens leur occupation doit être optimisée, notamment à travers une augmentation des règles de hauteurs d'au moins 20% (sans pouvoir être < à 15 m).

Les règles du PLUi répondent en partie à ces orientations.

- En zone Ula : La hauteur maximale des constructions à destination d'industries et d'entrepôts ne doit pas dépasser 12 m.
- En zone Uld la hauteur maximale est limitée à 12 m mais elle n'est applicable qu'aux entrepôts.
- En zone Ulr : la hauteur maximale est limitée à 12 m mais seules les constructions liées à l'activité aéroportuaire sont autorisées dans ce secteur.
- En zone Ulg, la hauteur maximale des constructions n'est pas limitée

En conséquence, seules certaines catégories limitées de constructions dérogent aux dispositions du SCoT. Ces adaptations ont été mises en place afin de permettre une meilleure intégration des constructions neuves avec les constructions existantes et contribuer ainsi à maintenir la cohérence volumétrique globale de ses zones d'activités. Par ailleurs la hauteur de 12 m s'est avérée être un bon compromis car peut discriminante pour les activités de production industrielles pures mais toutefois encourageant pour réaliser de la densité, avec des constructions en étage par exemple.

II - 4 - CHAPITRES 10, 11, 12, 13 ET 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER :

LES ZONES « AU »

Rappel de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public

et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLUi distingue donc deux types de zones à urbaniser :

Celles dont les réseaux n'ont pas une capacité suffisante : Les zones à urbaniser « 2AU »

CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones « 2AU » sont plutôt destinées à accueillir une urbanisation mixte (à dominante d'habitat), **les zones 2AUe** des équipements publics et les zones « 2AUi » destinées à accueillir des activités économiques.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Il est précisé que certaines zones sont concernées par la présence de risques naturels (zones rouges identifiées au plan graphique 4.2.3). Leur ouverture à l'urbanisation ne sera rendue possible que sous réserve d'une étude complémentaire permettant de justifier de la gestion du risque.

Le règlement ne propose des règles que pour le chapitre concernant les destinations des constructions, usage des sols et nature des activités autorisées ou interdites afin de gérer les existants ou d'autoriser les ouvrages techniques ou les équipements d'infrastructure et de réseaux. Rien d'autre n'étant autorisé, il n'est pas nécessaire d'imposer des règles pour les autres chapitres du règlement.

Celles dont les réseaux ont une capacité suffisante :

CHAPITRES 11, 12, 13, 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser « 1AUb » et « 1AUc » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat et correspondant à des densités différenciées.

Elles font l'objet du chapitre 11 du règlement du PLUi.

Leurs règles sont expliquées dans le chapitre qui explique les règles des zones urbaines mixtes puisque ce sont les mêmes règles d'implantation que ces zones.

Les zones à urbaniser « 1AUe » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'équipements et d'habitat spécifique (résidence seniors par exemple).

Elles font l'objet du chapitre 12 du règlement du PLUi.

Leurs règles sont expliquées dans le chapitre qui explique les règles des zones urbaines équipements puisque ce sont les mêmes règles d'implantation que ces zones.

La zone à urbaniser « 1AUt » est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'un projet d'ensemble comprenant équipements de loisir, hébergements touristiques et activités et services associés, entrepôts liés aux activités touristiques, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement.

Elle fait l'objet du chapitre 13 du règlement du PLUi.

Dans cette zone à vocation principale de loisirs et d'hébergements touristiques sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement et à la gestion de cet ensemble.

Les règles sont adaptées à cette vocation spécifique.

Une orientation d'aménagement et de programmation et, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone. Les constructions y sont donc autorisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Explication des choix et justifications

L'ouverture à l'urbanisation de la zone « AUt » est conditionnée par le lancement effectif des travaux de mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur (délivrance d'ordres de services).

Les zones à urbaniser « 1AUi » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation d'activités économiques. Elle comprend des sous-secteurs « 1AUia » et « 1AUid » en fonction de la vocation dominante de la zone, artisanale ou industrielle.

Elles font l'objet du chapitre 14 du règlement du PLUi.

Leurs règles sont expliquées dans le chapitre qui explique les règles des zones urbaines activités puisque ce sont les mêmes règles d'implantation que ces zones.

II - 5 - CHAPITRES 15 et 16 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Dans les zones A et N, le règlement autorise le **changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L 151-11 2° et prévoit les conditions de ce changement** : « à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les nouvelles destinations autorisées sont l'habitation (comprenant les sous-destinations logement et hébergement) et la restauration et seront accordées sous réserve de l'accord de la CDPENAF ».

Ces changements ont été sélectionnés :

- Parce que les bâtiments étaient situés dans des secteurs non grevés de contraintes environnementales fortes ou non soumis à des risques naturels importants ;
- Permettait souvent la mise en valeur et la sauvegarde de constructions intéressantes du point de vue du patrimoine (mais les bâtiments ne doivent pas être à l'état de ruine).
- Permettait de répondre à l'enjeu du PADD qui prévoit le développement touristique en ouvrant les possibilités de destination à l'hébergement et à la restauration.
- Satisfont aux conditions minimum d'équipements et de réseaux : accessibilité satisfaisante, alimentation en eau potable (raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes suivant le règlement de service eau potable en vigueur sur la commune), électricité assurée, traitement des eaux usées et de pluie possible.

Par ailleurs, ces zones ne sont pas règlementées en termes de stationnement à part de sensibiliser à la réponse aux besoins.

CHAPITRE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel de l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classées en zone agricole les zones de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

- 1 zone agricole : « A » sans contraintes, 1 zone « Ai » inconstructible.

Dans la zone A, les utilisations possibles du sol soumises à conditions sont limitées. Elles permettent essentiellement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, la gestion des habitations existantes (en définissant ce qui est autorisé, les conditions et distances d'implantations et d'emprise de ces éléments (annexes ou piscines notamment)), et des futures habitations liées aux exploitations agricoles ainsi que des occupations spécifiques telles que les abris pour animaux ou encore les cabanes de pêche afin de prévoir des règles précises, cohérentes sur l'ensemble du territoire et qualitatives répondant à une demande importante sur le secteur.

La zone Ai est une zone inconstructible y compris pour l'agriculture dans le but de prévenir de potentiels conflits de voisinage. Elle est restreinte sur le territoire et ne concerne que des secteurs où une logique d'extension des centres des communes (au-delà des 12 ans du PLUi) est réalisable en cas de besoin.

Dans les deux zones, pour la hauteur maximum un distinguo est fait pour les bâtiments liés à l'exploitation avec 12 m maximum (besoins spécifiques) et pour les bâtiments liés à l'habitation (dans la mesure des possibilités autorisée) avec 8.50m (4m pour les annexes afin d'intégrer au mieux les constructions dans l'environnement et de limiter leur impact).

CHAPITRE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappel de l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Explication des choix et justifications

- 1 zone naturelle : « N » correspondant à la zone naturelle générale.

Dans la zone N, les utilisations possibles du sol soumises à conditions sont limitées. Elles permettent essentiellement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, la gestion des habitations existantes (en définissant ce qui est autorisé, les conditions et distances d'implantations et d'emprise de ces éléments, annexes ou piscines notamment), ainsi que des occupations spécifiques telles que les abris pour animaux ou encore les cabanes de pêche afin de prévoir des règles précises, cohérentes sur l'ensemble du territoire et qualitatives, répondant à une demande importante sur le secteur.

Si les règles de la zone N admettent les constructions agricoles, elles sont tout de même moins permissives qu'en zone A puisque la zone N n'autorise pas les habitations liées à l'exploitation agricole et que la hauteur des constructions n'est pas plus importante pour les bâtiments agricoles, qui doivent trouver leur place préférentiellement dans la zone A.

La hauteur maximum autorisée est de 8.50m pour tous les types de constructions hors lignes « HTB » afin d'intégrer au mieux les constructions dans l'environnement naturel et de limiter leur impact.

3. Dispositions applicables au Titre VI : STECAL

Conformément aux possibilités offertes par l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, les zones A (Agricole) et N (Naturelle) comprennent également des STECAL répartis par types selon leur vocation :

STECAL DE TYPE S : équipements sportifs
STECAL DE TYPE E : activité équestre
STECAL DE TYPE A : activités
STECAL DE TYPE AG : activités grands projets
STECAL DE TYPE Ac : activités produits agricoles
STECAL DE TYPE C : cabanes chasse et abris
STECAL DE TYPE T : tourisme et loisirs
STECAL DE TYPE TG : tourisme et loisirs grands projets
STECAL DE TYPE L : logements et mixte

Chacun d'entre eux répond à un (ou des projets) spécifiques identifiés par les collectivités et possède donc un règlement adapté et répond à plusieurs enjeux du PADD :

Orientation 2 : S'appuyer sur les atouts du territoire pour conforter l'attractivité : 1 - Consolider l'attractivité économique et le rayonnement du territoire, en particulier pour les STECAL activités

Orientation 2 : S'appuyer sur les atouts du territoire pour conforter l'attractivité : 2 : Maintenir et soutenir la dynamique agricole et sylvicole : en identifiant précisément les secteurs de STECAL afin de ne pas gêner l'activité agricole

Orientation 2 : S'appuyer sur les atouts du territoire pour conforter l'attractivité : 3 : Préserver la qualité du cadre de vie, en permettant notamment l'implantation ou le confortement d'activités touristiques tournées vers la mise en valeur des sites

Orientation 2 : S'appuyer sur les atouts du territoire pour conforter l'attractivité : 4 : Développer l'attractivité touristique et de loisirs en capitalisant sur la qualité du cadre de vie : les STECAL sont une des principales mesures permettant la réalisation de projets touristiques et valorisation des activités liées à la chasse par exemple

STECAL DE TYPE S : équipements sportifs : 3 STECAL

BIEVRE ISERE Commune	Destination	n°plan	TYPE STECAL	SURFACE STECAL	ZONE PLUI	RISQUES	parcelles
Le Mottier	extension des éqpts sportifs autour du stade (pk, terrains de sport)	18	S	3979	A	NR	C 1428
Le Mottier	extension des éqpts sportifs autour du stade (pk, terrains de sport)	18	S	5430	A	NR	C 1574
Nantoin	extension des équipements autour des éqpts sportifs existants dans la plaine	9	S	3720	A	NR	ZA 71

Ces STECAL sont instaurés pour permettre a des zones d'équipements sportifs existants de conforter leur bâtiment d'accueil (local, vestiaires...)

Ils vont de 3700m² à 5400m² et 1 seule nouvelle construction de 30m² maximum d'emprise au sol par unité foncière est prévue mais non localisée précisément.

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	<p>La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES).</p> <p>Les nouvelles constructions, aménagements et installations nécessaires à l'accueil d'équipements sportifs, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une seule construction par unité foncière sera autorisé, - Que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m², - Que leur hauteur n'excède pas 5 m.
CES MAXIMUM	30 m ² maxi pour les nouvelles constructions
HAUTEUR MAXIMUM	5 mètres maxi
IMPLANTATION / AUX VOIES	5 m mini
IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES	5 m mini
IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES	20 m maxi
Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales électricité et eau potable	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome

Explication des choix et justifications

STECAL DE TYPE E : activités équestres : 4 STECAL

BIEVRE ISERE Commune	Destination	n°plan	TYPE STECAL	SURFACE STECAL	ZONE PLUI	RISQUES	parcelles	Environnement
Faramans	Centre équestre	1	E	7636	A	0	AI 707, 708	
Pajay	Centre équestre	64	E	10461	A/N	0	ZD130,131	
Saint Siméon de bressieux	Centre équestre	60	E	22460	A	C2	ZC 64, 80, 87, 88	
Virville	activité liée aux chevaux	27	E	38068	A	NR	ZB 62, 63	

Ces STECAL concernent soit des activités équestres déjà existantes qui souhaitent pouvoir conforter voire développer leur activité, soit des activités à créer (1 seule).

Certains sont concernés par des risques naturels, la faisabilité des projets sera donc à étudier au cas par cas.

Elles permettent un développement touristique intéressant autour de la présence animale donc de la nécessaire localisation sur de grands espaces agricoles ou naturels permettant de répondre au besoin des tènements importants.

Les équipements nécessaires à cette activité créent surtout de l'emprise au sol (les manèges à chevaux peuvent aisément occuper 1000m², d'où la possibilité d'aller jusqu'à 2000m² d'emprise au sol).

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	<p>La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES).</p> <p>Les nouvelles constructions, aménagements et installations nécessaires au développement des activités équestres. En cas de construction, à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface de plancher totale des nouvelles constructions ne dépasse pas 150 m², - L'emprise au sol totale des nouvelles constructions ne dépasse pas 2000 m², - Que leur hauteur n'excède pas 5 m.
CES MAXIMUM	<p>150 m² maxi de surface de plancher pour les nouvelles constructions</p> <p>2000 m² maxi d'emprise au sol pour les nouvelles constructions</p>
HAUTEUR MAXIMUM	5 mètres maxi ou H existant max si extension
IMPLANTATION / AUX VOIES	5 m mini
IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES	5 m mini
IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES	20 m maxi
Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales, électricité et eau potable	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome

Les autres constructions nécessaires ont une emprise moins importante, la surface de plancher autorisée est donc limitée à 150m².

Les PLUi créent seulement 4 STECAL destinés à cette activité sur les 41 communes du territoire. Leurs surfaces sont adaptées aux besoins spécifiques et ne représentent qu'une part minime des surfaces des zones agricoles (moins de 0.02%).

La plupart de ces activités existent déjà (4/5) et les terrains sont occupés soit par les manèges existants, soit par l'activité équestre, ce ne sont déjà plus des terres agricoles exploitées. Les droits à construire permettront de couvrir ces manèges par exemple ou de créer quelques bâtiments supplémentaires sur les tènements supports de l'activité.

Ils ne remettent pas en cause la préservation de l'activité agricole et des terres nécessaires sur le territoire.

Le STECAL de Viriville : à créer : la localisation n'étant encore pas définie plusieurs parcelles contiguës appartenant au propriétaire ont été retenues.



Explication des choix et justifications

Le STECAL de St Siméon : activité existante, propriété bordée d'arbres, les aménagements viendront conforter ceux existants dans une parcelle déjà occupée par cette activité



Le STECAL de Pajay : activité existante, parcelles appartenant à la même propriété clairement définie et non utilisée pour l'agriculture aujourd'hui



Le STECAL de Faramans : un site à proximité directe des espaces urbanisés du centre-bourg déjà occupé par une activité équestre



Explication des choix et justifications

STECAL DE TYPE A : activités (13 sites)

BIEVRE ISERE Commune	Destination	n°plan	TYPE STECAL	SURFACE STECAL	ZONE PLUI	RISQUES	parcelles	Environnement
Champier	Activités existantes : station service	51	A	1991	A	0	E 689	
Faramans	Activités existantes : vente de matériel agricole	52	A	3712	A	0	ZB 151, 152, 153	
La Frette	Activité existante	44	A	1097	A	0	A 1137, 1139	
La Frette	Activité existante	45	A	2512	A	0	B 1561, 1562	
La Frette	Activité existante	46	A	557	A	0	B 1640	
Pajay	Activités existantes : garage auto	57	A	2340	N	V1	AR 304	
Pajay	Activités existantes : garage auto	58	A	1557	A	0	AE 25, 26	
Penol	Activités existantes : cuisiniste + showroom	28	A	5234	A	NR	AP 161, 162, 163, 165, ZH 167	
Saint Michel de St Geoirs	activité existante	21	A	4429		0	A523	
Saint Pierre de Bressieux	activité de dépeçage pour une association de chasse	34	A	1829	A	M3 G1	B 941, 943	
Saint Pierre de Bressieux	activité existante	69	A	5216	A	g1	B 895, 938, 939, 796, 797	
Semons	commerce et stockage de matériaux de construction	38	A	7803	A	NR	ZA 100, 101, 131	
Viriville	scierie entrée nord village	26	A	12247	N	RC BC1	AD 192, 193, 194, 195	

Il s'agit d'activités existantes localisées soit dans la zone agricole, soit dans la zone naturelle, et pour lesquelles la volonté politique est de ne pas afficher de développement marqué. Il s'agit de permettre aux entreprises de s'agrandir si besoin et éventuellement à de nouvelles constructions de venir s'implanter à condition qu'elle soit en lien avec l'activité existante.

Les droits affectés à ces STECAL sont limités à une emprise au sol de 50% maximum pour les nouvelles constructions pouvant aller jusqu'à 70% en cas d'extension. La hauteur est conforme à celle existante (notamment en cas d'extension) ou limitée à 8m.

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	<p>La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES). Les nouvelles constructions à vocation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - artisanat et commerce de détail lié à l'activité existante, - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle lié à l'activité existante, <ul style="list-style-type: none"> - industrie, - entrepôt, - bureau. <p>A condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le CES (total y compris les existants) ne dépasse pas 50%, 70% en cas d'extension - leur hauteur n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.
CES MAXIMUM	50% maxi pour les nouvelles constructions, 70% en cas d'extension
HAUTEUR MAXIMUM	8m si pas existant ou H existant max
IMPLANTATION / AUX VOIES	5 m mini
IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES	5 m mini
IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES	20 m maxi
Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales électricité et eau potable	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome

En outre, les nouvelles constructions ne peuvent s'implanter à plus de 20m des existantes.
Aucun de ces STECAL ne remet en cause la préservation de l'activité agricole et des terres nécessaires. La dimension des STECAL dépend de l'activité existante : la taille de l'entreprise et du terrain qu'elle occupe.
Pour les plus grandes :

Le STECAL de St Pierre de Bressieux : 5216 m2 : une zone d'activités située à l'entrée du village, à proximité du cimetière et de son extension et d'habitations existantes



Le STECAL de Semons : 7803 m2 : une activité existante qui souhaite se développer.



Explication des choix et justifications

Le STECAL de Virville : 12247m² : scierie existante située à l'entrée Nord du village. Anciennement classée en zone « UI » elle est fortement impactée par les risques naturels. Le développement de ce site n'est donc pas envisagé.



STECAL DE TYPE AG : activités grands projets

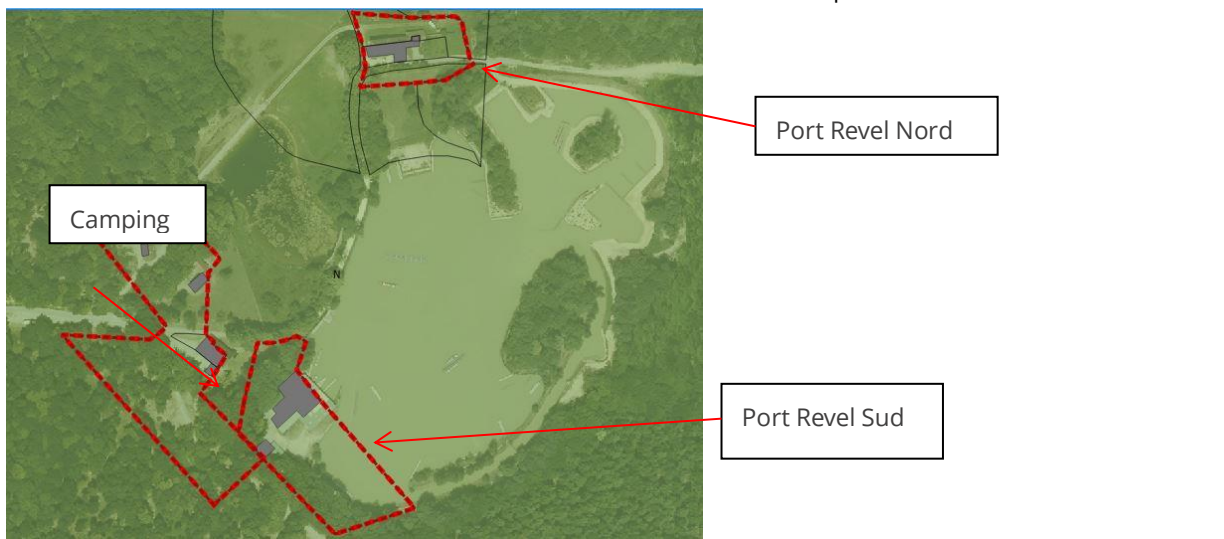
BIEVRE ISERE Commune	Destination	n°plan	TYPE STECAL	SURFACE STECAL	ZONE PLUI	RISQUES	parcelles	Environnement
Saint Pierre de Bressieux	Centre de Port Revel - centre d'entraînement sur des modèles réduits de bateaux - hangars pour stockage et essais maquettes bateaux	36	AG	8560	N	0	E 647	ZH
Saint Pierre de Bressieux	Centre de Port Revel - centre d'entraînement sur des modèles réduits de bateaux - extension des bureaux, salles de séminaire, de formation	37	AG	3749	N	0	E 312, 314, 316	ZH

<p>Il existe seulement 2 STECAL de ce type sur Bièvre Isère. Ils sont situés sur la commune de Saint Pierre de Bressieux et répondent aux besoins d'un projet très spécifique qui concerne le site de Port Revel (ARTELIA), le centre de formation de manœuvre sur modèles réduits.</p>	<p>CONSTRUCTIONS AUTORISEES</p>	<p>La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES). Les nouvelles constructions nécessaires au développement de l'activité existante, notamment à vocation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - industrie, - entrepôt, - bureau, - restauration, - centre de formation, - autre équipement recevant du public. <p>A condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas 1000 m², - Que leur hauteur n'excède pas 5 m ou celle des constructions existantes.
	<p>CES MAXIMUM</p>	1000 m2 maxi d'emprise au sol pour les nouvelles constructions
	<p>HAUTEUR MAXIMUM</p>	5 m maxi ou H existant max
	<p>IMPLANTATION / AUX VOIES</p>	5 m mini
	<p>IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES</p>	5 m mini
	<p>IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES</p>	RAS
	<p>Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales électricité et eau potable</p>	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome

Les besoins sont liés à la fois à l'extension des bâtiments de formations (STECAL au Nord) autour des bâtiments existants mais également à la construction de hangars pour les modèles réduits (STECAL au Sud). Si les sites sont classés en zone naturelle au PLUi, ils sont déjà occupés par cette activité. Les besoins ont été ciblés au plus juste.

Les droits à construire et le dimensionnement des STECAL répondent aux besoins spécifiques de cette activité c'est-à-dire de grands hangars qui créent des emprises au sol importantes, d'où la possibilité d'une emprise au sol de 1000m2. En revanche, la hauteur est limitée à 5m.

Il est à noter qu'un projet d'extension du camping existant au Sud / Ouest de cette activité fait également l'objet d'un STECAL. Les besoins concernent les bâtiments d'accueil au Nord et l'installation de nouveaux mobil-home au Sud. La localisation est cohérente avec la fonction touristique de ce site.



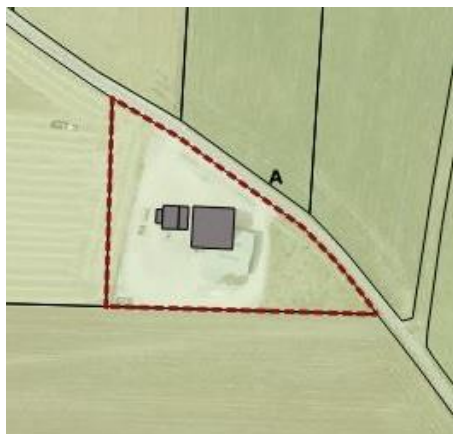
Explication des choix et justifications

STECAL DE TYPE Ac : activités produits agricoles

BIEVRE ISERE Commune	Destination	n°plan	TYPE STECAL	SURFACE STECAL	ZONE PLUI	RISQUES	parcelles	Environnement
La Frette	Activités existante agricole	43	Ac	7966	A	0	B 1028, 1170	
Saint Etienne de Saint Geoirs	activité existante	59	Ac	4803	A	NR	ZI 22	

2 STECAL de ce type sur Bièvre Isère	2 SUR BIEVRE ISERE 0 SUR REGION SAINT JEANNAISE	
<p>Ces STECAL répondent à besoins liés à des activités très spécifiques, de type silos et bâtiments de stockage. Des droits à construire ciblés correspondant aux besoins : 180m² pour les silos et 600m² pour les bâtiments de stockage ; 20m de haut pour les silos et 10m pour le stockage.</p> <p>Les 2 sites concernent des parcelles occupées ou appartenant à l'activité ;</p> <p>Les STECAL ne remettent pas en cause l'activité agricole à l'échelle du PLUi.</p>	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions de type silo liées à l'activité de commerce de produits agricoles, à condition d'être limitées à 180 m² d'emprise au sol, - les bâtiments de stockage liés à l'activité de commerce de produits agricoles, à condition d'être limitées à 600 m² d'emprise au sol 	
	CONSTRUCTIONS AUTORISEES	
	CES MAXIMUM	- 180 m ² d'emprise au sol maxi , pour les constructions de type silo liées à l'activité de commerce de produits agricoles, - 600 m ² d'emprise au sol maxi pour les bâtiments de stockage liés à l'activité de commerce de produits agricole
	HAUTEUR MAXIMUM	20 mètres max pour silos et 10 mètres max pour stockage
	IMPLANTATION / AUX VOIES	5 m mini
	IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES	5 m mini
	IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES	RAS
Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales électricité et eau potable	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome	

Saint-Etienne de Saint-Geoirs : activité existante



La Frette : activité existante en cœur d'urbanisation



STECAL DE TYPE C : cabanes chasse et abris

BIEVRE ISERE Commune	Destination	n° plan	TYPE STECAL	SURFACE STECAL	ZONE PLUI	RISQUES	parcelles	Environnement
Arzay	Extension cabane de chasse	30	C	1314	N	0	AC 19	
Bossieu	Cabane de chasse	62	C					
Faramans	Abri chevaux	2	C	325	N	0	AI 323	
Faramans	Abri randonneur / chasse	4	C	458	N	0	AK 66	
Gillonay	Cabane de chasse	53	C	1029	N	NR	A 1085	
Montfalcon	Reconversion hangar salle d'accueil chasse	21	C	93	A	0	AB 29	
Nantoin	Extension cabane de chasse existante	10	C	1263	N	NR	B 728	
Penol	Cabane de chasse	29	C	571	A	NR	ZE 56	
Saint Hilaire de la cote	Cabane de chasse	23	C	944	N	0	A 318	
Saint Paul d'Izeaux	Cabane de chasse	3	C	613	A	NR	A209	

10 sites au total de 325 à 1300m2.

Ces STECAL correspondent à une spécificité du territoire où l'activité liée à la chasse est très développée. Ces abris servent également aux randonneurs et sont nécessaires au développement de cette activité sur le territoire.

Les droits à construire sont extrêmement limités : 1 seul abri par unité foncière, emprise au sol maximum de 30m2, hauteur 5m.

Ces STECAL sont de taille et de capacité d'accueil limités et ne remettent pas en cause la fonction agricole sur le territoire.

Ils permettent le maintien d'une pratique très développée et spécifique du territoire.

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	<p>La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES).</p> <p>Les abris à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un seul abri par unité foncière sera autorisé, - Que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m², - Que leur hauteur n'exécède pas 5 m, - S'il existe un boisement existant, qu'il soit adossé à ce boisement.
CES MAXIMUM	30 m2 maxi pour les nouvelles constructions
HAUTEUR MAXIMUM	5 mètres maxi
IMPLANTATION / AUX VOIES	5 m mini
IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES	5 m mini
IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES	RAS
Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales, électricité et eau potable	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome

Explication des choix et justifications

STECAL DE TYPE T : tourisme et loisirs

BIEVRE ISERE Commune	Destination	n°plan	TYPE STECAL	SURFACE STECAL	ZONE PLUI	RISQUES	parcelles	Environnement
Arzay	Emplacement camping car	32	T	4769	A	V3 V1 l'2 l'1	ZB 42, ZB 140, 141	ZH, RB
Brion	Accueil touristique (gîte + chambres d'hotes)	8	T	8391	A	V1 (petite partie)	A 417, 418	
Champrier	Réhabilitation hotel de la source	71	T	5462	A	NR	A599, 597, 697	
LCSA	Accueil touristique à la ferme	54	T	6509	A	0	AY 01, 03, 04	ZH en partie
Pajay	accueil touristique animaux reptiles	65	T	3173	A	Rl'	AD78	
Plan	projet rimbimbim. rue du château : reconversion bâtis existants en logements, activités et tourisme	33	T	7941	A	V1G1	B 500, 782, 740, 742, 743, 745, 755, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 768	
Saint Clair sur Galaure	projet gîte	25	T	1997	A	G1	C 341, 344	
Saint Etienne de Saint Geoirs	château : extension projet touristique	47	T	6831	A	NR	E 391, 392, 393	
Le Mottier	château de Bocsozel - petits épts et aménagements touristiques liés à la mise en valeur du château	17	T	4631	A ET N	NR	C 410, 411, 1434, 1520	
Arzay	Cabanes dans les arbres et orangerie	31	T	6241	N	en partie G1	A39, A 40, A 126	
Ornacieux	Extension du Moulin (accueil festif)	56	T	3703	N	I ?	ZA 108, 170	
Saint Etienne de Saint Geoirs	lac : équipements publics et touristiques	48	T	30253	N	NR	C 279, 280, 281	
Saint Pierre de Bressieux	extension gîte existant avec roulettes	35	T	13945	N	0	E 322, 647	ZH
Thodure	Reconversion du site "LE NID" - tourisme, agricole	39	T	22068	N	0	D 373, 377, 378, 379, 380	

13 sites font l'objet de STECAL à vocation touristique.

Le maintien et le développement de ces activités est très important pour la valorisation du territoire et pour la diversité des accueils proposés. Il existe en effet une offre hôtelière très limitée et ce sont ces sites touristiques et de loisirs qui répondent à la demande en termes d'hébergement saisonnier.

La plupart sont déjà existants, il s'agit de conforter ces activités.

La taille des STECAL varie de 3000 à 30.000 m².

Les droits à construire sont assez limités dans ces STECAL n'autorisent que 150m² d'emprise au sol pour les nouvelles constructions et 5m de hauteur maximum.

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	<p>La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES).</p> <p>Constructions, aménagements et installations nécessaires au développement des activités touristiques et de loisirs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hébergement - restauration - hébergement hôtelier et touristique - parkings strictement nécessaires aux constructions autorisées - abris strictement nécessaires aux constructions autorisées - piscines - L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning, - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs. <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas 150 m², - Que leur hauteur n'excède pas 5 m ou celle des constructions existantes,
CES MAXIMUM	150 m ² maxi pour les nouvelles constructions
HAUTEUR MAXIMUM	5 mètres maxi ou H existant max
IMPLANTATION / AUX VOIES	5 m mini
IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES	5 m mini
IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES	RAS
Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales électricité et eau potable	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome

Les 3 plus grands sites et le projet à Plan :

Le STECAL au bord de l'étang à St Etienne de St Geoirs : sa vocation est d'accueillir de petits équipements dans le site touristique de l'étang de Chanclau. Ce site déjà aménagé est situé à proximité du centre bourg de St Etienne, il comprend notamment des sentiers pédestres qui bordent l'étang. Ce site étant déjà anthropisé, le STECAL ne remet pas en cause la protection des espaces naturels de la commune.



Le site « LE NID » à Thodure : ancien orphelinat créé au milieu du XIXème siècle, il appartient aujourd'hui au « Prado Rhône-Alpes » et héberge les "Jardins du Prado". Le STECAL comprend les parcelles de la propriété et ne remet pas en cause les espaces naturels de la commune. Il permettra en outre de valoriser la Chapelle protégée comme patrimoine intéressant dans le PLUi.



Explication des choix et justifications

Sur la commune de Plan, le projet porté par des particuliers vise à réhabiliter le site du « Clos du Château » situé à proximité immédiate du centre-bourg.

Le STECAL occupe les parcelles de la propriété sans empiéter sur des terres agricoles d'importance. Il permettra en outre de valoriser les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le site.



Projet :

Notre projet comprend des lieux d'habitat privé, des parties habitables communes, l'aménagement ou la réhabilitation de locaux à vocation professionnelle (élevage de chevaux, création d'un lieu de résidence artistique complet (atelier, salle de répétition, atelier de couture, espace administratif)), et des installations d'habitat léger.

- la création de parties communes (qui nécessite, notamment, un raccordement en eau usée, la création d'ouvertures dans le bâtiment (type fenêtre, Velux...)), N° au cadastre correspondant : 743
- nous nous demandons s'il est possible de modifier la désignation de la grange pour qu'elle devienne en partie résidentielle et pour quelle surface de plancher N° de cadastre correspondant : 743
- la création d'atelier ou de salle de répétition : N° au cadastre correspondant : 743, 745, 759
- la mise en place au cadastre et sur le PLU d'espaces permettant l'installation d'habitats légers (type yourte, Tyni House...) N° au cadastre correspondant : 765 et 782 (le long des parcelles : 761, 758, 768, 765)

a. Réhabilitation de l'habitation principale

Nous envisageons de créer plusieurs logements dans l'habitation principale. Ceci incluant des parties privatives mais également des parties communes. Idéalement nous souhaiterions créer 4 espaces privatifs pour 4 foyers différents, plus les espaces communs. Sachant que la famille Buvry/Loiseau souhaite s'installer en habitat léger, cela signifie l'inclusion d'un cinquième foyer encore à déterminer.

D'un point de vue architectural, nous souhaiterions isoler les combles afin d'y créer un ou deux logements. Cela inclurait également de créer des ouvertures dans le toit (de type Velux ou chien assis) que nous nous efforcerons d'intégrer au style architectural d'époque de la maison, et en respectant bien sur les symétries déjà établies du bâtiment.

Nous souhaitons installer un système de chauffage collectif, ceci inclura éventuellement la construction d'un silo à bois déchiqueté si nous optons pour cette solution technique. Celui-ci pourrait se faire sur des parties déjà cadastrées et construites à l'heure actuelle. Nous n'excluons pas l'éventualité d'installer des panneaux solaires, dont l'emplacement resterait à déterminer. D'une façon générale nous désirons garder l'aspect d'époque de la bâtisse dans toutes les modifications extérieures que nous aurions à apporter.

b. Réhabilitation de la grange

Nous souhaitons donner une nouvelle vie à la grange de la propriété. Notre esquisse de projet consiste en une architecture modulaire "par blocs", en rajoutant des structures bois à l'intérieur du bâtiment. Ceci nécessiterait quelques ouvertures extérieures pour la lumière mais pas

de modification de la structure ni de la toiture. Idéalement la grange contiendrait des espaces de travail, des espaces communs et des espaces professionnels.
Nous souhaitons effectivement y aménager:

- une salle polyvalente dont la principale activité serait l'accueil, l'accompagnement de compagnies pour des répétitions/créations de spectacles et ateliers autour du spectacle vivant. L'objectif serait aussi d'ouvrir le lieu à toute personne ayant besoin d'un espace de création quelque soit l'activité pratiquée. Enfin cette salle permettrait aussi des petites représentations dans un cercle privé associatif, mais nous n'envisageons pas d'en faire un espace ERP.
- des ateliers de menuiserie et de mécanique. Outre l'usage qu'en feront les habitants du projet participatif, ces ateliers ont une vocation professionnelle. Nous réfléchissons également à la possibilité que ces grands ateliers soient accessibles à des membres extérieurs (notamment des habitants de Plan). Les formalités d'utilisation et d'accès ne sont pas encore validées.

c. Habitat léger

Une des particularités de notre projet est le souhait d'une des familles de s'installer en habitat léger mobile sur le terrain, tout en étant habitants à part entière des espaces collectifs. A cette fin, nous souhaitons faire inscrire au cadastre une parcelle dédiée à cet effet, afin qu'elle soit destinée à l'accueil de ce type d'habitat. Cet habitat est composé d'un bus de collection et d'un chalet mobile en bois.

d. Bâtiment agricole

Nous envisageons de réhabiliter le bâtiment agricole afin d'y installer une activité équestre familiale. Ceci inclurait la création de boxes dans le bâtiment existant. Pour compléter les écuries, l'activité nécessite des installations de travail des poneys, nous étudions la possibilité de faire une carrière à l'extérieur (au niveau du tunnel actuel) et un manège poneys au sein du bâtiment agricole (dimension de 15m*20m). D'un point de vue architectural extérieur, nous devons remplacer une partie du toit en amiante et étudierons la possibilité de changer l'aspect extérieur du bâtiment (bardage bois si possible).

e. Espaces extérieurs

Nous envisageons d'acquérir l'ensemble des parcelles agricoles attenantes à la propriété, incluant environ 2ha de pâtures à l'Ouest du bâtiment. Nous souhaitons conserver le pâturage comme destination principale de ces espaces, pour les chevaux et moutons, en couplant les pâtures à un verger, et en destinant une surface raisonnable (~200 ares) à du maraîchage biologique.

Explication des choix et justifications

STECAL DE TYPE TG : tourisme et loisirs grands projets

BIEVRE ISERE Commune	Destination	n°plan	TYPE STECAL	SURFACE STECAL	ZONE PLUI	RISQUES	parcelles	Environnement
Balbins	Mas de dony	7	TG (4 sites)	3481 (sur 4 sites)	N	G1 ?	AH 71, 76, 78, 79	
Saint Hilaire de la cote	Domaine du plantier accueil touristique	24	TG	5138	A	G1 (petite partie)	B 765, 1090, 1093, 1094, 1430	

<p>Ce STECAL concerne 2 projets spécifiques sur les communes de Balbins et Saint Hilaire de la Côte. Ce sont des développements touristiques de structure existante mais avec des projets de plus grande ampleur que les « STECAL tourisme » et donc des besoins de droits à construire plus importants.</p> <p>Le règlement du STECAL prévoit ainsi d'autoriser 550 m2 d'emprise au sol nouvelle (contre 150m2 pour les « STECAL tourisme »). La hauteur est limitée à 5m.</p> <p>Le STECAL Mas de Dony à Balbins se décompose en 4 sites avec des emprises au sols des nouvelles constructions différenciées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Secteur 1 : 200 m2 ▪ Secteur 2 : 50 m2 ▪ Secteur 3 : 250 m2 ▪ Secteur 4 : 50 m2 	CONSTRUCTIONS AUTORISEES	<p>Constructions, aménagements et installations nécessaires au développement des activités touristiques et de loisirs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hébergement - restauration - hébergement hôtelier et touristique - parkings strictement nécessaire aux constructions autorisées - abris strictement nécessaires aux constructions autorisées - piscines - L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning, - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs. <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas 550 m², - Que leur hauteur n'excède pas 5 m ou celle des constructions existantes.
	CES MAXIMUM	<p>550 m2 maxi d'emprise au sol pour les nouvelles constructions</p> <p>Mas de Dony :</p> <p>Secteur 1 : 200 m2</p> <p>Secteur 2 : 50 m2</p> <p>Secteur 3 : 250 m2</p> <p>Secteur 4 : 50 m2</p>
	HAUTEUR MAXIMUM	5 m maxi ou H existant max
	IMPLANTATION / AUX VOIES	5 m mini
	IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES	5 m mini
	IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES	RAS
	Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales électricité et eau potable	même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome

STECAL tourisme et loisirs grands projets Balbins « Le Mas de Dony » : surface 3481m2 (sur 4 sites)

Actuellement, le domaine accueille des chambres d'hôtes, un restaurant et une salle de séminaires.

Les propriétaires ont un projet de développement sur l'ensemble de leur propriété nécessitant de laisser plusieurs localisations possibles et des droits à construire suffisants pour réaliser ces divers aménagements.

Le projet consiste en la création :

- D'un barnum installé près de la bâtisse pour accueillir des réceptions (200m2). Ce barnum dans le temps pourrait être remplacé par une annexe sous forme de serre vitrée.
- D'HLL (250 m2 pour cabanes dans les arbres)
- D'une espace bien être près de la piscine (50 m2 de constructions en terre ou en bois)
- D'un emplacement pour deux roulottes autonomes (50 m2)





Zone piscine existante



Parcelle ayant fait l'objet d'un Changement de destination

STECAL tourisme et loisirs grands projets à Saint Hilaire de la Côte « Le Domaine du Plantier » : surface 5138 m²

Il accueille aujourd'hui un gîte d'une capacité de 20 couchages et souhaite développer son activité par la construction de nouveaux hébergements et d'une salle d'activité pour l'organisation de réceptions, mariages, séminaires ou autres activités de groupe.



Projet :

davoli - ruiz architectes d.p.l.g.

Guillaume Veslin, architecte associé
1 rue Alfred de Musset
38 100 Grenoble

téléphone : 04 76 21 58 22
email : davoli.ruiz.archi@wanadoo.fr

Note descriptive technique

*concernant le
projet d'extension d'une entreprise touristique
de Mr Daniel DURAND, à Saint-Hilaire de la Côte (38 260)*

La présente note accompagne le projet esquissé sur notre plan masse de principe, donné en annexe en fin de document.

Ce projet envisage la création de douze unités d'hébergement de 20 m² (soit un total de 240 m²), groupées par deux dans six petits bâtiments, d'une salle polyvalente avec ses locaux annexes (sanitaires, coin cuisine, hall d'entrée) de 120 m² au total, d'une pergola de 50 m², d'une piscine extérieure de 40 m², d'un bâtiment technique de 40 m², et l'aménagement de leurs abords (terrasse, plage, cheminements, parc de stationnement), sur deux parcelles classées en zone agricole de la commune de Saint-Hilaire de la Côte sur le document du PLU (zone A), mais qui sont contiguës à un terrain construit situé en zone UC.

L'objet de cette esquisse est de définir dans son principe l'opération projetée, pour laquelle Mr DURAND sollicite le passage du terrain nécessaire à sa réalisation en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) autorisant l'implantation d'hébergements touristiques, condition nécessaire à la réalisation du projet.

Parcelles

Le terrain de Mr DURAND est composé de 12 parcelles, dont certaines sont déjà occupées, d'autres utilisées par le projet, et d'autres encore laissées libres.

Les unités d'hébergement et le parc de stationnement sont projetés sur la parcelle n°1090 (1899 m² au cadastre).

La parcelle voisine n°765 (1595 m²) accueillera la salle polyvalente, la pergola, la piscine et le bâtiment technique.

Ces deux parcelles sont séparées au cadastre par un chemin communal qui n'est plus utilisé.

Elles font face, sur le chemin de la Charest, à un terrain actuellement occupé par une grande maison traditionnelle rénovée et son jardin avec petite piscine. Cette bâtisse est déjà exploitée en location saisonnière depuis dix-sept ans par M DURAND, qui habite la petite maison voisine en bois. Cette partie aménagée comprend les parcelles 1430, 1431, 1093 et 1094, pour un total de 1580 m². Une partie de la parcelle n°1090, le long du chemin de la Charest est actuellement occupé par des places de stationnement affectées à la grande maison.

Implantation, desserte, stationnement

Les six petits bâtiments d'hébergement sont disposés en deux bandes de trois, côté EST du terrain aménagé. Ils sont desservis par un petit chemin (accessible

PMR) qui démarre du bout du parc de stationnement créé (neuf places, dont une au moins sera accessible PMR). Ces neuf places doivent suffire à couvrir les besoins des 6 bâtiments créés, car les deux unités de chacun de ces bâtiments communiquent entre elles et conviennent à une petite famille.

Le chemin piéton se sépare en deux en son milieu, une première branche se retournant pour desservir le second alignement de trois bâtiments. L'accès aux unités d'habitation se fait dans tous les cas par le SUD, côté pièce principale.

La seconde branche du chemin dessert (toujours par le SUD) successivement la piscine et sa plage, la pergola, la terrasse de la salle polyvalente et l'entrée de cette salle.

Quelques plantations sont prévues sur les terrains aménagés, pour agrémenter d'ombre et délimiter (sans clôturer) de petits espaces de jardin appropriables par les vacanciers côté EST, et la piscine côté OUEST.

Assainissement, traitement des eaux pluviales

Les unités d'hébergement comme la salle polyvalente seront raccordées à des fosses toutes eaux, regroupées par 4 ou 6 unités pour l'hébergement. Les eaux pré-traitées seront évacuées au nord de la parcelle 765, en léger contrebas, vers un lit filtrant (filtre à sable) à flux vertical drainé dont l'exutoire donne dans le bois de la parcelle 766 (530 m²). Le NORD de la parcelle 1090 est déjà occupé par un champ d'épandage de même nature à l'usage des bâtiments existants.

Les eaux des toitures créées seront entièrement infiltrées sur le terrain de l'opération.

Bâtiments

Chacun des 6 bâtiments (strictement identiques) est donc composé de deux unités d'hébergement de 20 m² de surface de plancher, qui communiquent entre elles pour pouvoir être regroupées. L'une de ces unités est accessible PMR de façon indépendante. Chaque unité sera composée d'une pièce principale comprenant coin cuisine et couchages, et d'une salle d'eau (plus ou moins grande selon qu'il s'agira ou pas de l'unité accessible PMR).

Elles pourront être utilisées comme simples chambres en complément du gîte principal installé dans la grande maison existante, permettant ainsi d'augmenter la capacité totale du domaine pour accueillir des groupes de personnes plus importants qu'auparavant.

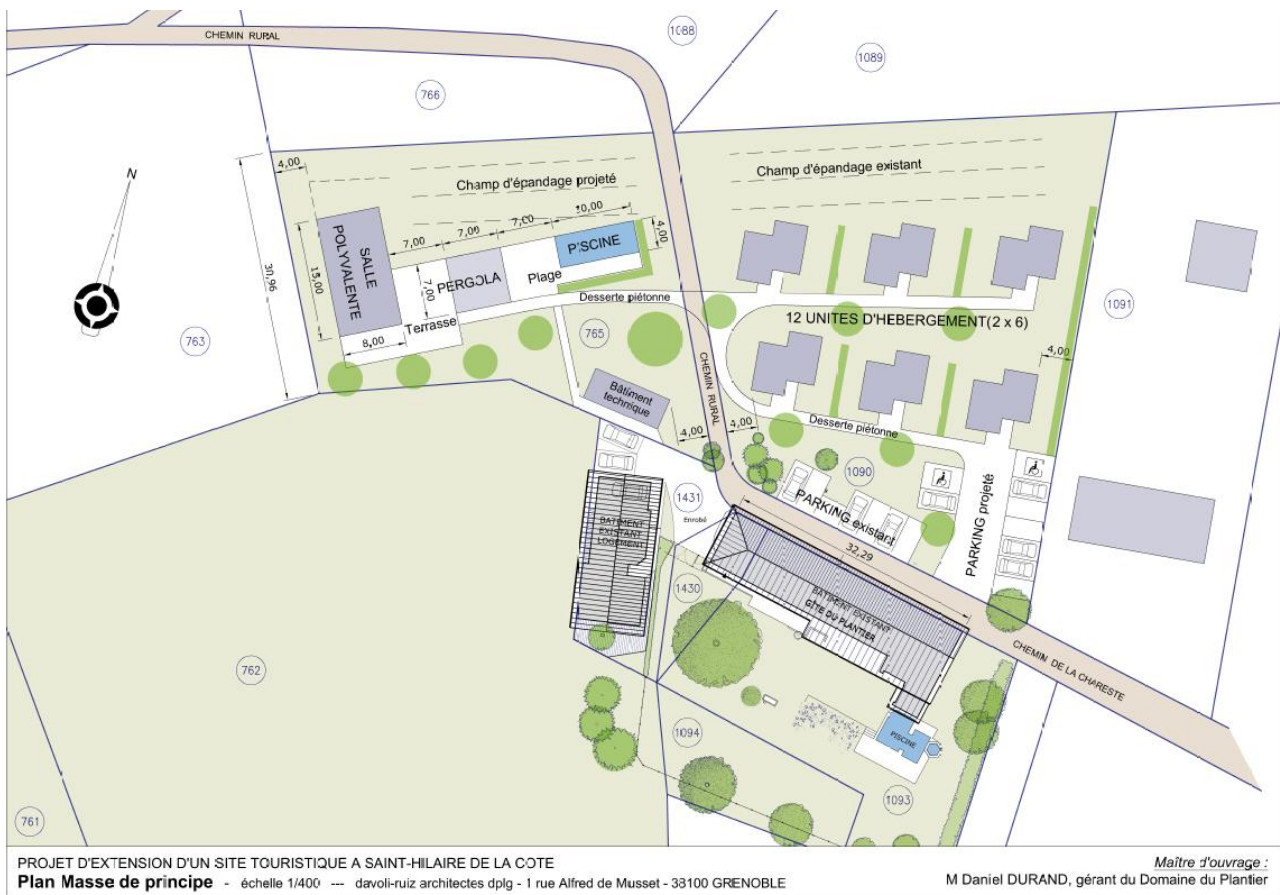
Le principe retenu pour la construction de ces petits bâtiments est une ossature bois avec toiture à deux pans posée sur une dalle maçonnerie intégrant un chauffage basse température à circulation de fluide.

Le mode de chauffage sera défini en fonction de l'évolution financière du projet : chaudières automatiques à granulés de bois ou électrique, ces solutions restant interchangeables par la suite. La priorité sera donnée à la qualité de l'isolation, qui minimisera l'importance de ce choix.

La dalle apportera de la fraîcheur en été par son inertie, renforcée au besoin par celle d'un isolant de forte densité (fibre de bois par exemple), placé en surépaisseur à l'intérieur de l'ossature des murs.

La salle polyvalente est destinée à accueillir des groupes de personnes ayant réservé l'ensemble, ou une grande partie, des capacités d'accueil du domaine du Plantier. Elle offrira la grande pièce indispensable aux festivités telles qu'un mariage ou toute autre fête, ou encore à des séminaires d'entreprise et d'associations.

Explication des choix et justifications



PROJET D'EXTENSION D'UN SITE TOURISTIQUE A SAINT-HILAIRE DE LA CÔTE
Plan Masse de principe - échelle 1/400 --- davoli-ruiz architectes dplg - 1 rue Alfred de Musset - 38100 GRENOBLE

Maitre d'ouvrage :
M Daniel DURAND, gérant du Domaine du Plantier

STECAL DE TYPE L : logements et mixte

BIEVRE ISERE Commune	Destination	n°plan	TYPE STECAL	SURFACE STECAL	ZONE PLUI	RISQUES	parcelles	Environnement
Marcilloles	hameau des Poipes : réhabilitation constructions existantes + extensions pour logements / hébergements + services et éqts liés	22	L	6501	A	NR	B 180, 181	
<p>Ce STECAL concerne un projet spécifique sur la commune de Marcilloles pour la réhabilitation d'un ensemble de bâtiments existants et la construction de quelques équipements complémentaires dans l'enceinte de la propriété.</p> <p>Elle est aujourd'hui entièrement close, située dans un hameau à l'Ouest de la commune.</p> <p>L'ensemble bâti du hameau des Poipes est par ailleurs protégé comme patrimoine intéressant dans le PLUi. Leur conservation et leur réhabilitation dans le cadre de ce projet revêt donc une importance toute particulière.</p> <p>Il est situé à proximité directe des habitations existantes et les terrains concernés ne sont pas exploités aujourd'hui, il s'agit de la parcelle qui accueille déjà les bâtiments existants.</p> <p>Le projet consiste en la création :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une piscine couverte (et pool house) - D'un parking couvert 		<p>CONSTRUCTIONS AUTORISEES</p>		<p>La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES). Constructions, aménagements et installations nécessaires ou liées aux destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - logement - hébergement - restauration - hébergement hôtelier et touristique - parkings strictement nécessaire aux constructions autorisées : maximum 300m² d'emprise au sol - abris ou annexes strictement nécessaires aux constructions autorisées - piscines. <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'emprise au sol des nouvelles constructions (y compris les abris et annexes) ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol des constructions existantes, - Que leur hauteur n'excède pas 5 m ou celle des constructions existantes, - Pour la piscine, que sa surface (bassin) ne dépasse pas 50m². 				
		<p>CES MAXIMUM</p>		<p>Que l'emprise au sol des nouvelles constructions (y compris les abris et annexes) ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol des constructions existantes parkings strictement nécessaire aux constructions autorisées : maximum 300m² d'emprise au sol Pour la piscine, que sa surface (bassin) ne dépasse pas 50m².</p>				
		<p>HAUTEUR MAXIMUM</p>		<p>5 mètres maxi ou H existant max</p>				
		<p>IMPLANTATION / AUX VOIES</p>		<p>4 m mini (hors annexes)</p>				
		<p>IMPLANTATIONS / LIMITES SEPARATIVES</p>		<p>4 m mini (hors annexes)</p>				
		<p>IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS EXISTANTES</p>		<p>20 m maxi</p>				
		<p>Conditions relatives au raccordement aux réseaux eaux usées, eaux pluviales électricité et eau potable</p>		<p>même règles que dans la zone A si réseau à proximité, se raccorder. Sinon autonome</p>				

- D'extensions des constructions existantes dans le cadre de leur réaménagement pour la création d'environ 22 logements (résidence seniors envisagée)
- De locaux techniques nécessaires au projet.

Les règles du STECAL permettent la réalisation du projet.

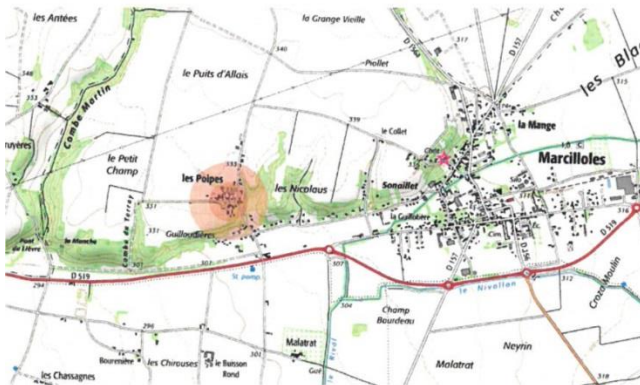


Explication des choix et justifications



Projet :

Localisation



Le terrain de l'étude est situé en zone NC du PLU et présente une surface d'environ 3785 m² répartie sur trois parcelles cadastrées B : 180, 182, 183. Actuellement, l'accès principal se fait par le chemin des Poipes, en limite Nord du terrain.



Les bâtiments



Carte de localisation

Bâtiment 1 / usage actuel : agricole / usage projet : habitation



Bâtiment 2 / usage actuel : agricole / usage projet : habitation



Les bâtiments



Carte de localisation

Bâtiment 3 / usage actuel : agricole / usage projet : habitation



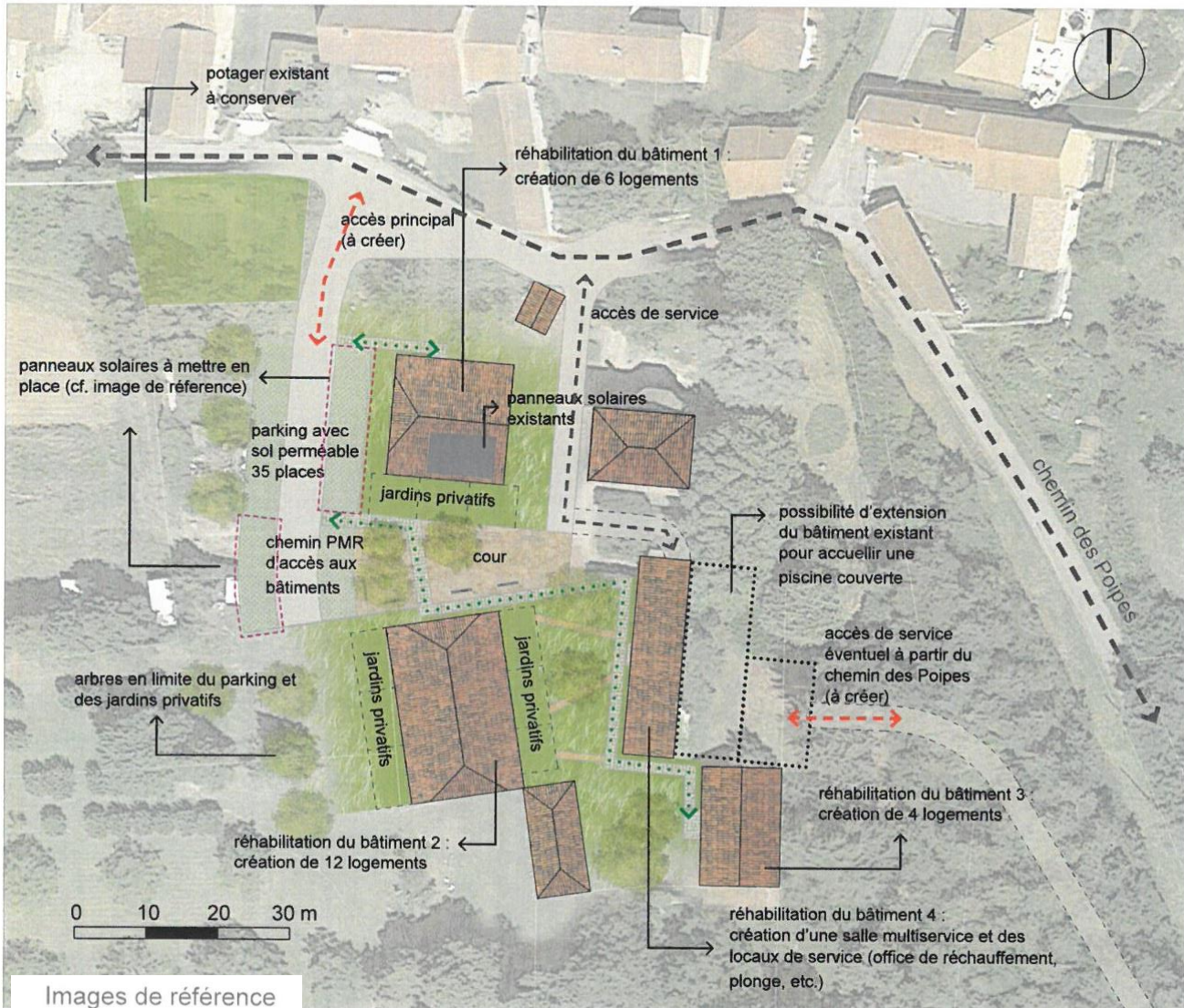
Bâtiment 4 / usage actuel : agricole / usage projet : annexes (salle multiservice, coiffeur, office de réchauffement, etc.)



Bâtiment 5 / usage actuel : habitation / usage projet : bât. non concerné



Programme et principes d'aménagement



Images de référence



Panneaux solaires du parking



Une cour aux usages multiples : jeu de pétanque, repas conviviaux, activités sportives en plein air, etc.



Jardins privés en RDC

Synthèse des STECAL :

BIEVRE ISERE Commune	Destination	n°plan	TYPE STECAL	SURFACE STECAL	ZONE PLUI	RISQUES	parcelles	Environnement
Arzay	Extension cabane de chasse	30	C	1314	N	0	AC 19	
Arzay	Emplacement camping car	32	T	4769	A	V3 V1 F2 F1	ZB 42, ZB 140, 141	ZH, RB
Arzay	Cabanes dans les arbres et orangerie	31	T	6241	N	en partie G1	A39, A 40, A 126	
Balbins	Mas de dony	7	TG (4 sites)	3481 (sur 4 sites)	N	G1 ?	AH 71, 76, 78, 79	
Bossieu	Cabane de chasse	62	C					
Brion	Accueil touristique (gîte + chambres d'hotes)	8	T	8391	A	V1 (petite partie)	A 417, 418	
Champlier	Activités existantes : station service	51	A	1991	A	0	E 689	
Champlier	Réhabilitation hotel de la source	71	T	5462	A	NR	A599, 597, 697	
Faramans	Activités existantes : vente de materiel agricole	52	A	3712	A	0	ZB 151, 152, 153	
Faramans	Abri chevaux	2	C	325	N	0	AI 323	
Faramans	Abri randonneur / chasse	4	C	458	N	0	AK 66	
Faramans	Centre équestre	1	E	7636	A	0	AI 707, 708	
Gillonay	Cabane de chasse	53	C	1029	N	NR	A 1085	
La Frette	Activité existante	44	A	1097	A	0	A 1137, 1139	
La Frette	Activité existante	45	A	2512	A	0	B 1561, 1562	
La Frette	Activité existante	46	A	557	A	0	B 1640	
La Frette	Activités existante agricole	43	Ac	7966	A	0	B 1028, 1170	
LCSA	Accueil touristique à la ferme	54	T	6509	A	0	AY 01, 03, 04	ZH en partie
Le Mottier	extension des eqpts sportifs autour du stade (pk, terrains de sport)	18	S	3979	A	NR	C 1428	
Le Mottier	extension des eqpts sportifs autour du stade (pk, terrains de sport)	18	S	5430	A	NR	C 1574	
Le Mottier	château de Bocsozel - petits eqpts et aménagements touristiques liés à la mise en valeur du château	17	T	4631	A ET N	NR	C 410, 411, 1434, 1520	
Marcilloles	hameau des Poipes : réhabilitation constructions existantes + extensions pour logements / hébergements + services et eqts liés	22	L	6501	A	NR	B 180, 181	
Nantoin	Extension cabane de chasse existante	10	C	1263	N	NR	B 728	
Nantoin	extension des équipements autour des eqpts sportifs existants dans la plaine	9	S	22052	A	NR	ZA 71	
Ornacieux	Extension du Moulin (accueil festif)	56	T	3703	N	I ?	ZA 108, 170	
Pajay	Activités existantes : garage auto	58	A	1557	A	0	AE 25, 26	
Pajay	Activités existantes : garage auto	57	A	2340	N	V1	AR 304	
Pajay	Centre équestre	64	E	10461	A/N	0	ZD130,131	
Pajay	accueil touristique animaux reptiles	65	T	3173	A	RI'	AD78	
Penol	Activités existantes : cuisiniste + showroom	28	A	5234	A	NR	AP 161, 162, 163, 165, ZH 167	
Penol	Cabane de chasse	29	C	571	A	NR	ZE 56	
Plan	projet rimbimbim. rue du château : reconversion bâtis existants en logements, activités et tourisme	33	T	7941	A	V1G1	B 500, 782, 740, 742, 743, 745, 755, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 768	
Saint Clair sur Galaure	projet gîte	25	T	1997	A	G1	C 341, 344	
Saint Etienne de Saint Geoirs	activité existante	59	Ac	4803	A	NR	ZI 22	
Saint Etienne de Saint Geoirs	château : extension projet touristique	47	T	6831	A	NR	E 391, 392, 393	
Saint Etienne de Saint Geoirs	lac : équipements publics et touristiques	48	T	30253	N	NR	C 279, 280, 281	
Saint Hilaire de la cote	Cabane de chasse	23	C	944	N	0	A 316	
Saint Hilaire de la cote	Domaine du plantier accueil touristique	24	TG	5138	A	G1 (petite partie)	B 765, 1090, 1093, 1094, 1430	
Saint Michel de St Geoirs	activité existante	21	A	4429		0	A523	
Saint Paul d'Izeaux	Cabane de chasse	3	C	613	A	NR	A209	
Saint Pierre de Bressieux	activité de dépeçage pour une association de chasse	34	A	1829	A	M3 G1	B 941, 943	
Saint Pierre de Bressieux	activité existante	69	A	5216	A	g1	B 895, 938, 939, 796, 797	
Saint Pierre de Bressieux	Centre de Port Revel - centre d'entraînement sur des modèles réduits de bateaux - hangars pour stockage et essais maquettes bateaux	36	AG	8560	N	0	E 647	ZH
Saint Pierre de Bressieux	Centre de Port Revel - centre d'entraînement sur des modèles réduits de bateaux - extension des bureaux, salles de séminaire, de formation,....	37	AG	3749	N	0	E 312, 314, 316	ZH
Saint Pierre de Bressieux	extension gîte existant avec roulottes	35	T	13945	N	0	E 322, 647	ZH
Saint Siméon de bressieux	Centre équestre	60	E	22460	A	C2	ZC 64, 80, 87, 88	
Semons	commerce et stockage de matériaux de construction	38	A	7803	A	NR	ZA 100, 101, 131	
Thodore	Reconversion du site "LE NID" - tourisme, agricole	39	T	22068	N	0	D 373, 377, 378, 379, 380	
Viriville	scierie entrée nord village	26	A	12247	N	RC BC1	AD 192, 193, 194, 195	
Viriville	activité liée aux chevaux	27	E	38068	A	NR	ZB 62, 63	

4. Les autres dispositions réglementaires

4.1. Justification des emplacements réservés et servitudes

Préambule

La mise en œuvre de certains projets nécessite parfois de préserver le foncier de toute nouvelle construction qui pourrait rendre plus onéreuse ou compromettre la réalisation future du projet. C'est pourquoi, le code de l'urbanisme met à disposition des porteurs de projets des outils permettant de préserver le foncier dans l'attente de leur mise en œuvre. Il s'agit :

Des emplacements réservés : en effet l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués* :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

Le Code de l'urbanisme donne également la possibilité de définir des ER pour la mixité sociale. Ces ER sont traités dans le chapitre relatif à la mixité sociale. (4° *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit*).

Le tracé et le contour de l'emplacement réservé doivent être définis précisément en fonction du projet. Pour chaque emplacement réservé, il doit être défini l'objet de l'ER, ses principales caractéristiques et le bénéficiaire.

Sur l'emprise grevée par l'emplacement réservé, **toute construction nouvelle sera interdite** à l'exception :

- De la construction pour laquelle l'emplacement a été réservé ;
- Des constructions temporaires.

En contrepartie, les propriétaires d'un bien grevé par un emplacement réservé peuvent mettre le bénéficiaire de l'ER en demeure d'acquérir leur bien : c'est le **droit de délaissement**. Un refus du bénéficiaire entraîne automatiquement l'inopposabilité de l'ER.

Des servitudes de localisation

La servitude de localisation est également définie à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme qui prévoit que « dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes 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 ».

Outil un peu plus souple que l'emplacement réservé, la servitude de localisation permet de préserver le foncier pour des projets dont la localisation n'est pas encore connue de manière précise.

Ainsi, pour chaque servitude de localisation, sont délimités les terrains susceptibles d'accueillir le projet. Les caractéristiques et le bénéficiaire du projet doivent être précisés. Sur l'emprise de la servitude de localisation, toute nouvelle construction peut être interdite si elle empêche la réalisation future du projet relatif à cette servitude.

En contrepartie, comme pour les emplacements réservés, les propriétaires des parcelles impactées par une servitude de localisation bénéficient d'un **droit de délaissement**.

Les emplacements réservés et servitudes de localisation sont reportés sur les documents graphiques 4.2.1 et 4.2.2 (pour les communes concernées) ainsi que dans les carnets de plans pièce 4.2.6 qui comporte, outre la localisation et le tracé des ER et des SL, le tableau précisant leur numéro, leur surface, leur bénéficiaire et leur objet.

Le PLU de Bièvre Isère compte au total environ 320 emplacements réservés et 5 servitudes de localisation.

Leurs objets sont variés et permettent de traduire plusieurs orientations du PADD.

Pour répondre à l'orientation du PADD qui prévoit de « Faciliter la mobilité des habitants » :

Emplacements réservés pour la sécurisation, l'amélioration ou l'élargissement des voiries et carrefours existants :

Ces ER permettent à la collectivité d'acquérir les parties de parcelles nécessaires à l'élargissement de rues ce qui permet l'aménagement de trottoirs, la création d'infrastructures sécurisées pour les vélos.

Dans de nombreux cas, ces ER ont pour vocation de poursuivre les acquisitions foncières engagées depuis de nombreuses années.

Ils peuvent aussi remplacer les lignes de reculs inscrites dans certains documents d'urbanisme sur des bandes de terrains que la collectivité a besoin d'acquérir pour des raisons fonctionnelles la plupart du temps.

Il peut s'agir :

- De besoins d'élargissement pour sécurisation des déplacements modes doux,
- De besoins d'élargissement pour de stockage de la neige,
- De besoins d'élargissement pour le passage d'engins agricoles ou de déneigement
- D'aménagement de carrefours (ER très fréquent)

Emplacements réservés pour la création de voiries : accès zones à urbaniser, maillages, nouveaux quartiers, automobile, piétons / cycles...

Emplacements réservés pour des parkings et du stationnement

Servitudes de localisation pour voirie :

Il peut s'agir :

- De voies nouvelles à créer dans le cadre de projets d'aménagement, notamment pour désenclaver ces zones à urbaniser
- De voies nouvelles permettant de renforcer le maillage viaire de certains quartiers en définissant de nouvelles rues ou liaisons douces à travers de grands ilots.
- De voiries de contournement (déviations ou barreaux de liaisons) en périphérie des centres-bourgs
- De projet associant une voirie automobile et modes doux permettant également d'ouvrir ces futurs quartiers avec des perméabilités piétonnes.
- Certains ER ont été définis sur des voies privées existantes ayant une certaine importance pour les déplacements à l'échelle d'un quartier ou d'un village. La collectivité souhaite les acquérir afin de préserver le maillage viaire de desserte des secteurs concernés. Ils peuvent, a minima, servir aux maillages piétons.

Pour répondre aux orientations du PADD qui prévoient de

- Préserver la quantité et la qualité de l'eau potable distribuée
- S'assurer que le développement s'appuie sur des capacités d'assainissement adaptées à la préservation des ressources
- Gérer les eaux pluviales en préservant les milieux récepteurs et en prévenant les risques
- Prévenir les risques naturels et technologiques
- Prévenir les nuisances.

Explication des choix et justifications

Emplacements réservés pour la gestion et l'amélioration des réseaux : d'eaux pluviales (bassins, fossés), d'eaux usées (réseaux, STEP, bassins), de lutte contre les risques (ouvrages de protection), de défense incendie (équipements), d'alimentation en eau potable (adduction, réseaux)

Il peut s'agir :

- De bassins de rétention ou fossés pour la gestion des eaux pluviales ou de la lutte contre les risques d'inondation au cœur de futures opérations d'aménagement lorsque les localisations peuvent être prévues ou sur tout autre terrain identifié dans la commune.
- Création / restitution de zones humides
- Ouvrages de rétention ou de protection contre les risques naturels
- Équipements de défense incendie
- Adduction d'eau potable
- Protection des captages d'eau potable
- Aménagements VRD divers

Pour répondre à l'orientation du PADD qui prévoit de « Développer un socle satisfaisant d'équipements, de services... »

Emplacements réservés pour des équipements publics : équipements de superstructures, scolaires, socioculturels..., de terrains de sports, ou l'extension de cimetières.

Emplacements réservés pour des aménagements urbains / créations de places ou d'espaces publics

Servitudes de localisation pour l'implantation d'un équipement public

Toutes les communes, quelle que soit leur taille et en fonction de leur rôle dans la hiérarchie du territoire, ont pu inscrire des ER pour assurer un déploiement des équipements publics sur l'ensemble du territoire de manière équilibrée.

Il peut s'agir :

- D'extensions de cimetière (souvent des ER déjà inscrits dans les documents d'urbanisme existants. Ces réserves sont souvent soumises à des pressions foncières importantes au vu de leur localisation, il est donc important de les préserver)
- D'extensions ou créations d'équipements de superstructures tels que les écoles, équipements socio-culturels, terrains de sports, animation, locaux techniques, etc., répondant aux nouveaux besoins liés à l'augmentation des populations attendues sur certaines communes. Ils sont inscrits soit dans des zones d'urbanisation future et participent ainsi à la composition d'ensemble du futur quartier, soit sur des terrains isolés en zone U.
- Des emplacements réservés pour des équipements d'infrastructures tels que des espaces publics, des parcs ou des places (programmes mixtes souvent incluant des stationnements également) afin d'améliorer les espaces communs offerts aux habitants

Pour répondre à l'orientation du PADD qui prévoit de « Développer des alternatives à la voiture individuelle »

Emplacements réservés pour des cheminements piétons ou modes doux (dont les aménagements de trottoirs)

Servitudes de localisation pour liaison piétonne

Indépendamment des élargissements de voiries ou des créations de trottoirs, un certain nombre d'ER ont pour vocation de créer des maillages pour les modes doux que ce soit à l'intérieur des tissus urbanisés (pour faciliter les déplacements vers des équipements ou des pôles de commerces par exemple) ou en dehors de ces espaces pour une fonction plus ludique de promenade.

Pour répondre à l'orientation du PADD qui prévoit de « Développer l'attractivité touristique et de loisirs en capitalisant sur la qualité du cadre de vie » :

Emplacements réservés pour le développement touristique : zones de loisirs, étangs, espaces ludiques

Il peut s'agir :

- Du développement de zones touristiques
- D'aires de loisirs
- D'équipements sportifs ou de loisirs
- D'espaces verts ou ludiques

Complémentarité des ER et des SL (servitudes de localisation) avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles s'inscrivent en complémentarité avec les emplacements réservés et les servitudes de localisation.

En effet, certaines OAP peuvent identifier des voies ou espaces publics à créer ou à conforter, des équipements publics ou des espaces verts à aménager en fonction de leur parti d'aménagement respectif. Ces éléments peuvent être traduits dans la partie réglementaire du PLUi par un emplacement réservé ou une servitude de localisation quand l'emplacement et les dimensions du futur équipement ou de la future voie sont définis globalement.

Parfois, le projet de nouvel équipement, de nouvelle voie ou de nouvel espace vert n'est pas suffisamment défini ou est programmé à très long terme pour donner lieu à un emplacement réservé ou une servitude de localisation. Dans ce cas, seules les orientations écrites et graphiques de l'OAP permettent de préserver les espaces nécessaires à leur réalisation ultérieure.

4.2. Mixité sociale

Ces outils répondent directement à l'Orientation du PADD : 3 – Construire des choix au service d'un développement cohérent et équilibré ; 1. Organiser le développement résidentiel de manière équilibrée et adaptée aux spécificités locales...1.3. Diversifier l'offre en logement afin de permettre à l'ensemble des ménages d'effectuer un parcours résidentiel complet au sein du territoire.

- Le PLH (en cours de finalisation) fixe le cadre légal avec lequel le PLUi devra être compatible.
- Il a été élaboré parallèlement au PLUi et décline les choix d'organisations faits dans le PADD.
- Il prévoit que seuls les 3 premiers niveaux d'armature urbaine se prêtent à une transcription réglementaire. En effet, dans les autres communes, compte tenu des petits volumes à produire et d'une pression immobilière insuffisante, une servitude de mixité sociale risquerait de bloquer les secteurs concernés (constat effectué dans les PLU récents avec SMS : servitudes de mixité sociale).
- Il établit pour les communes « pôle urbain principal », « pôle urbain » et « pôle urbain secondaire » des objectifs de réalisation d'un nombre de « Logement Locatif Social » pour les 6 ans à venir.
- La transcription dans le PLUi doit permettre de « garantir » le niveau de production. N'est donc à transcrire que la part des objectifs qui n'est pas encore programmée dans des projets suffisamment sûrs pour être comptabilisés.
- Ces objectifs sont traduits dans le PLUi, après avoir pris en compte les projets en cours, soit :
- Sous forme d'emplacements réservés (la plupart du temps dans les OAP) au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.
- Sous forme d'une servitude de programme de logements, au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans

Explication des choix et justifications

lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

- Pour certaines communes seule une partie des objectifs est transcrite car des logements sont prévus en conventionnement privé dans le cadre d'OPAH-Ru projetées, certaines communes priorisent la réhabilitation ou des projets de renouvellement urbain sont initiés, générant de nombreuses opportunités d'acquisition-amélioration et démolition-reconstruction, avec une maîtrise publique du foncier (conventions opérationnelles avec EPORA).
- Enfin, il est constaté actuellement une production « spontanée » de logements locatifs sociaux en VEFA au sein des nombreuses opérations de promotion immobilière, sans qu'aucune contrainte ne soit instaurée.

Ainsi la programmation sur cette thématique se traduit par les outils suivants :

Commune	Localisation	Outils : SMS (Servitude de mixité sociale) ou ER (emplacement réservé)	Nombre de logements
BREZINS	OAP 5	ER 03	7
	OAP 6	SMS	8
LA FRETTE	OAP 2	SMS	12
LA COTE SAINT ANDRE	OAP 1	SMS	40
ROYBON	OAP 1	SMS	26
SAINT ETIENNE DE ST GEOIRS	OAP 1	SMS	20
	OAP 3	SMS	20
SILLANS	OAP 4	SMS	12
	OAP 5	SMS	8
	UB	ER 04	4
VIRIVILLE	OAP 1	SMS	9
	OAP 3	SMS	9
TOTAL BIEVRE ISERE			155

4.3. Densité minimale

Ces outils répondent directement aux Orientations du PADD : 3 – Construire des choix au service d'un développement cohérent et équilibré ; 1. Organiser le développement résidentiel de manière équilibrée et adaptée aux spécificités locales...

1.2. S'inscrire dans un développement résidentiel respectueux du cadre de vie et du patrimoine, moins consommateur d'espace

Et 7 – en en modérant la consommation d'espace

Le SCOT affiche des attentes en matière de densification et de réduction de la consommation. Pour atteindre ces objectifs, il demande :

- Pour les pôles principaux du SCOT (= pôles urbain principaux et pôles urbains du PADD du PLUi) que le règlement permette une densité équivalente à un COS de 0.40 et, pour la production de logements, que les 2/3 des logements soient situés dans l'espace préférentiel défini par le SCOT,
- Pour les pôles d'appui du SCOT (=pôles urbains secondaires + St Hilaire) que le règlement permette une densité équivalente à un COS = 0.30 et, pour la production de logements, que la moitié soit réalisée dans l'espaces préférentiel défini par le SCOT.
- D'atteindre une densité de 18 lgts / ha sur la globalité du PLUi.

Ainsi, le PLUi met en œuvre plusieurs outils règlementaires pour répondre à ces attentes :

- Les règles de construction des zones situées dans les espaces préférentiels (UA, UB, UC, UR, 1AUb et 1AUc) qui permettent d'atteindre les densités souhaitées : la densité maximum la plus faible étant celle des zones UC et 1AUc avec un CES maximum de 0.30 et une hauteur autorisée d'au moins 2 niveaux habitables (la hauteur la plus basse étant de 8.50m). La combinaison des 2 règles permet bien d'atteindre les COS souhaités.
- Les zones de densité minimale identifiées au règlement graphique, dans lesquels les programmes de constructions à usage d'habitation sont soumis aux règles suivantes selon les niveaux de pôles des communes :
- Pour les communes de La Côte St André, Saint Siméon de Bressieux, Roybon et St Etienne de St Geoirs : atteindre l'équivalent d'un COS mini de 0,40. La règle combinée de CES et de hauteur minimum permet d'atteindre les densités souhaitées.

Pour COS	CES mini et	hauteur mini
0,4	0,2	R+1
	0,14	R+2

- Pour les communes de Brézins, Champier, Faramans, La Frette, Sillans Viriville et Saint Hilaire de la Côte : atteindre l'équivalent d'un COS mini de 0,30. La règle combinée de CES et de hauteur minimum permet d'atteindre les densités souhaitées.

Pour COS	CES mini et	hauteur mini
0,3	0,15	R+1
	0,10	R+2

4.4. Commerce

Répondant à l'orientation du PADD : « Confirmer le rôle du commerce comme facteur d'attractivité, de développement économique, de service pour le territoire. Appuyer la stratégie de développement commercial en confortant l'armature commerciale actuelle et en agissant sur le maintien de la vitalité des centres-villes / villages marchands, des linéaires commerciaux »

Rappel des Objectifs du SCoT en matière d'organisation de l'offre commerciale :

Philosophie générale :

Limiter les concurrences territoriales, pour permettre à chaque secteur et chaque pôle urbain du territoire de pouvoir se développer de manière autonome et équilibrée, en agissant sur :

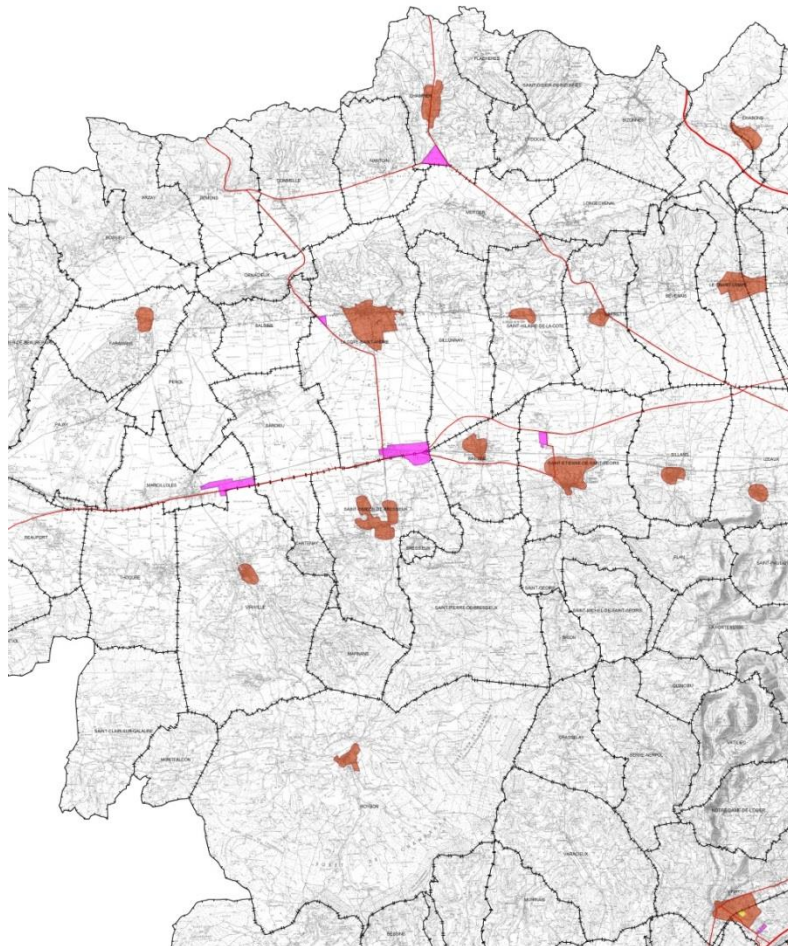
La localisation des commerces : le SCoT définit des Zones d'Aménagement Commercial (ZACom 1, 2 et 3) visant à polariser les nouvelles implantations commerciales

Le dimensionnement des commerces : outil d'encadrement des surfaces commerciales : surfaces de vente (sans limitation du nombre d'établissements)

La typologie commerciale : basée sur la fréquence d'achat (quotidienne, occasionnelle) et la nature des produits (lourds, légers...). Ce sont les commerces dits de « proximité » et de non « non-proximité »

Ainsi :

- Dans les ZACOM de type 1 (marron), peuvent être autorisés les commerces de non proximité et les commerces de proximité (dans des centralités commerciales à définir).
- Dans les ZACOM de type 3 (rose), peuvent être autorisés les commerces de non proximité (préférentiellement) et les commerces de proximité (répondant aux besoins des employés de la zone)



Méthodologie de traduction spatiale développée dans le PLUi :

L'objectif de la localisation est de traduire les orientations du PADD en matière de proximité et de polarisation du commerce. Pour ce faire, le PLUi définit 3 outils règlementaires agissant sur la spatialisation des nouveaux établissements commerciaux.

Traduction des ZACOM 1 et 3 : Le périmètre d'implantation commercial



Correspondant à la ZACOM 1 et à l'EPD du SCoT, au ZACOM 3, ce périmètre permet le développement de nouveaux établissements commerciaux :

- Dans les **espaces mixtes** où se développe prioritairement l'urbain;
- Dans tout ou partie des **zones économiques** à vocation commerciale (ZACOM 3).

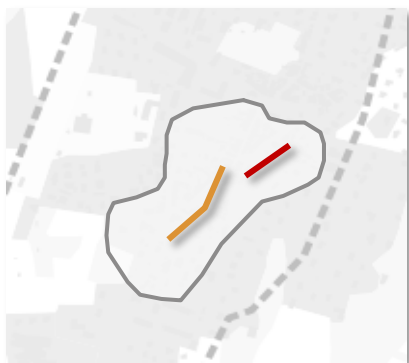
Les Centralités Commerciales



Les Centralités Commerciales contribuent à la consolidation des polarités de proximité :

- Dans les espaces mixtes : dans les centres villes, les centres-bourgs ou les pôles de quartiers. Dans ou hors ZACOM ;
- Dans tout ou partie des zones économiques à vocation commerciale. Dans ou hors PIC

Les linéaires commerciaux

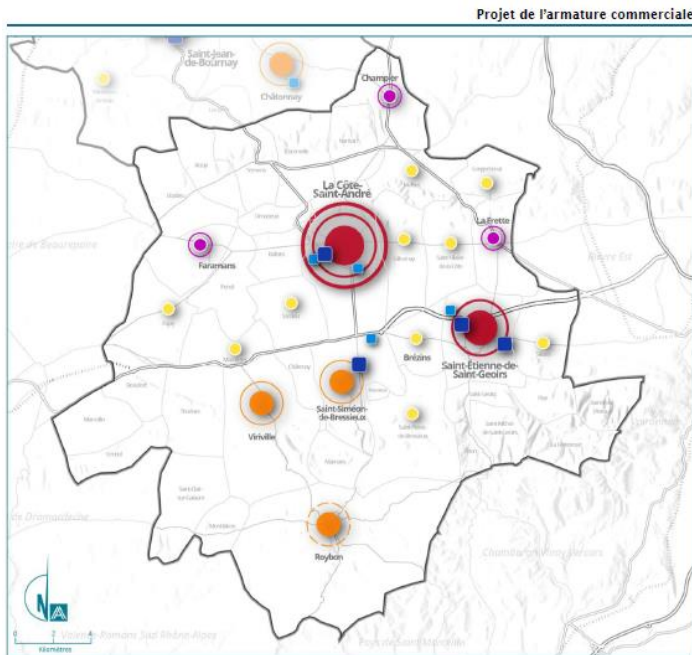


Outil de sauvegarde de la diversité commerciale, les linéaires commerciaux ont pour but de limiter ou d'interdire le changement de destination des cellules commerciales à une (ou plusieurs) sous-destinations choisies.

Ces linéaires doivent être identifiés dans une Centralité Commerciale.

Pour chaque commune, le dimensionnement maximum des surfaces de ventes liées au deux périmètres (PIC et centralités commerciales) a été calculé selon les prérogatives du SCOT. Une harmonisation a ensuite été réalisée en cohérence avec le schéma commercial du PADD et l'organisation multipolaire du territoire.

Rappel de la hiérarchie commerciale du PADD

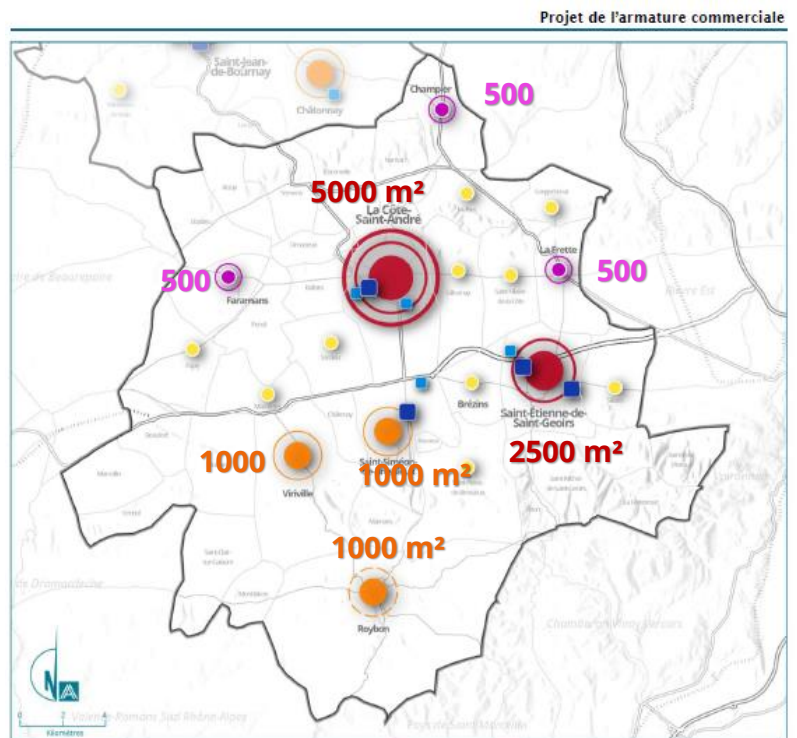


Harmonisation des surfaces commerciales

Traduction graphique et réglementaire :

Pour être en compatibilité avec le SCOT et le PADD, le PLUⁱ met en place des mesures conformément aux articles L151-16 et R151-37-4 qui lui permettent d'identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le diagnostic a bien identifié l'importance de ces commerces de proximité dans le fonctionnement du territoire afin de garantir sa vitalité et la diversité de ses fonctions urbaines.



Explication des choix et justifications

Le PLU met donc trois outils en place pour maintenir, protéger et contrôler l'implantation de ces commerces :

- **Les périmètres d'implantation commerciale (PIC)** : seuls les pôles principaux et d'appui du SCoT peuvent avoir ces périmètres
- **Les secteurs de centralité commerciale** : la présence d'une centralité commerciale est nécessaire pour permettre l'accueil de commerce. Son périmètre couvre en général la partie la plus centrale de la commune
- **Les linéaires commerciaux à protéger** : seules quelques communes du territoire ont mobilisé cet outil qui permet de limiter le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.

En dehors de ces secteurs, les constructions relatives à la catégorie « artisanat et le commerce de détail » sont interdits.

Exemple :

La commune de St Etienne de St Geoirs avec plusieurs centralités et plusieurs PIC en compatibilité avec les ZACOM 1 et 3 du SCOT

Z3



Règlement concernant les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail

Ainsi le règlement prévoit :

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Être situées dans un « Périmètre d'Implantation commerciale » (PIC), ou dans une « centralité commerciale » (CC) délimités au plan « 4.2.3. Protections, contraintes et risques ».
- Respecter la surface de vente maximale par établissement autorisée et qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ». Cette surface de vente pourra être dépassée uniquement dans le cadre d'extension relatives à leurs mises aux normes (handicapés, sécurité...) et dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises)
- Ne pas générer pour le voisinage de nuisances sonores, olfactives ou de circulation (accès au site, maîtrise des flux de marchandises).

Les activités commerciales de détail et de proximité sont autorisées sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

- Être localisées au sein des centralités commerciales délimitées par le document graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques »
- Respecter la surface de vente maximale autorisée qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement »

En dehors des centralités commerciales, l'extension des activités commerciales de détail et de proximités existantes sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente totale (existant et projet).

Au sein d'une même centralité commerciale, une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le règlement peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Zones mixtes : surfaces de vente par établissement

Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement	
Pour les constructions relevant de la sous-destination "artisanat et commerce de détail" dans les zones urbaines mixtes. Valeurs par commune sans limitation du nombre d'établissement	
Commune	Surface de vente maximale par établissement (m ²)
La Côte-Saint-André	4000 m ² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité "
	5000 m ² max. pour les autres activités commerciales
Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs	2500 m ² max.
Viriville	1000 m ² max.
Roybon	1000 m ² max.
Châtonnay	1000 m ² max.
Saint-Siméon-de-Bressieux	1000 m ² max.
Faramans	500 m ² max.
La Frette	500 m ² max.
Champier	500 m ² max.
Sillans	400 m ² max.
Brézins	400 m ² max.
Longecheval	400 m ² max.
Mottier	400 m ² max.
Saint-Pierre-de-Bressieux	400 m ² max.
Gillonnay	400 m ² max.
Sardieu	400 m ² max.
Pajay	400 m ² max.
Villeneuve-de-Marc	400 m ² max.
Marcilloles	400 m ² max.
Saint-Hilaire-de-la-Côte	400 m ² max.
Penol	350 m ² max.
Autres communes	300 m ² max.

Explication des choix et justifications

Zones économiques : surfaces de vente par établissement

Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement	
Pour les constructions relevant de la sous-destination "artisanat et commerce de détail" dans les zones urbaines activité. Valeurs par commune sans limitation du nombre d'établissement	
Commune	Surface de vente maximale par établissement (m ²)
La Côte-Saint-André	4000 m ² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité "
	5000 m ² max. pour les autres activités commerciales 4000 m ² max. pour les autres activités commerciales dans LE PIC de la zone UE de la ZA Aristide Briand (Z3)
Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs	300 m ² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité " dans le PIC de la zone Ulg de Grenoble Air Parc
	2500 m ² max. pour les autres activités commerciales 4000 m ² max. pour les autres activités commerciales dans la zone Uia (étiquetée Z3)
Viriville	1000 m ² max.
Roybon	1000 m ² max.
Châtonnay	1000 m ² max.
Saint-Siméon-de-Bressieux	1000 m ² max.
Faramans	500 m ² max.
La Frette	500 m ² max.
Champier	500 m ² max.
Sillans	400 m ² max.
Brézins	400 m ² max.
Longechenal	400 m ² max.
Mottier	400 m ² max.
Saint-Pierre-de-Bressieux	400 m ² max.
Gillonnay	400 m ² max.
Sardieu	400 m ² max.
Pajay	400 m ² max.
Villeneuve-de-Marc	400 m ² max.
Marçilloles	4000 m ² max. dans la zone Uid "ZA Le Rival" (étiquetée Z3)
Saint-Hilaire-de-la-Côte	400 m ² max.
Penol	350 m ² max.
Autres communes	300 m ² max.

En ce qui concerne les linéaires commerciaux protégés, le règlement prévoit que : « Au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques » (au titre des articles L 151-16 et R 151-37-4° du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que les changements de destination des rez-de-chaussée vers des locaux dédiés à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

4. JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LE PADD

La justification porte sur la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD, ainsi que sur la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP mentionnées à l'article L. 151-6

L151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

Pièces importantes du PLUi, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, sur des quartiers ou des zones particulières. **En cohérence avec le PADD**, elles encadrent les projets d'aménagement, de construction, de restructuration urbaine dans un rapport de compatibilité. Chaque OAP doit également être en complémentarité avec les dispositions réglementaires et leurs principes programmatiques définis.

Pour chaque commune, chaque OAP est délimitée sur le règlement graphique par un périmètre particulier. Chacune d'entre elles peut comporter les chapitres ci-après :

- Localisation des OAP sur la commune
- Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés
- Densités : il est à noter que celles-ci s'appliquent soit à l'opération d'ensemble (dans ce cas, la densité peut être répartie sur l'ensemble de l'opération), soit à chaque permis
- Sensibilités environnementales
- Orientations et principes d'aménagement

Elles sont toutes accompagnées d'un document graphique précisant les orientations et les principes d'aménagement.

1. Cadre général : choix des sites et du contenu des OAP

Rappel des éléments du SCOT en matière de densification / réduction de la consommation d'espace :

Pôles principaux du SCOT (= pôles urbains principaux et pôles urbains du PADD du PLUi) = densité : 0.40m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière) et 2/3 des logements dans l'espaces préférentiel du SCOT

Pôles d'appui du SCOT (=pôles urbains secondaires + St Hilaire) = densité : 0.30m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière et 1/2 des logements dans l'espaces préférentiel

Atteindre une densité de 18 lgts / ha sur la globalité du PLUi

Cet outil répond directement aux enjeux du PADD :

« Construire des choix au service d'un développement cohérent et équilibré (...) en modérant la consommation d'espace :

La zone de Bièvre Isère a consommé, sur les 10 ans passés (entre 2005 et 2015), 261 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Le PADD se conforme aux exigences réglementaires de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (loi Engagement national pour l'environnement de 2010, dite « Grenelle II », et loi ALUR - Accès au logement et à un urbanisme rénové de 2014) et fixe comme objectif, à l'échelle du périmètre du PLUi du secteur de Bièvre Isère, de consommer moins de 312 ha sur 12 ans.

Les orientations du PADD pour conforter l'attractivité du territoire (notamment en termes de maintien de la dynamique agricole et sylvicole, de préservation de la qualité du cadre de vie) et pour construire des choix de développement cohérents et équilibrés s'inscrivent dans cet objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain en :

Explication des choix et justifications

- recentrant le développement de l'habitat, en privilégiant l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes et dans les zones déjà desservies par les réseaux,
- préservant la qualité du cadre de vie,
- développant des formes urbaines diversifiées, permettant de préserver le foncier par une densité adaptée aux contextes locaux,
- optimisant la consommation du foncier économique. »

1.1. Justification des choix des sites d'OAP à l'échelle du PLUi

L'un des enjeux essentiels concernant le développement de l'urbanisation sur le territoire, au-delà des capacités réparties selon les niveaux de pôles du PADD, concerne la densification et les outils mobilisés pour l'assurer.

Ces enjeux concernent toutes les communes qui, chacune selon le rôle qu'elle a à jouer, selon sa taille et sa position dans le territoire, doit participer à l'effort de densification.

Les améliorations en termes de consommation de terrain pour l'habitat sont d'ailleurs plus significatives sur l'habitat individuel qui est aujourd'hui très consommateur d'espace contrairement au collectif souvent plus vertueux. Ce sont donc les communes les plus rurales et les plus petites qui ont en priorité cet effort à fournir car elles accueillent et continueront à accueillir de l'habitat individuel dans les années à venir.

D'autre part, les terrains disponibles pour développer l'habitat sont souvent de petits terrains répartis sur l'ensemble du territoire. Tous ne sont pas bien positionnés par rapport à l'urbanisation existante (centre bourg ou hameau constitué...) ou encore par rapport au niveau de desserte en réseaux (voiries, assainissement...) et ne méritent donc pas de porter des enjeux en termes de densification.

L'objectif est de promouvoir des formes plus denses mais en laissant également la possibilité sur un certain nombre de terrains de proposer encore des formes pavillonnaires et cela quel que soit le niveau de pôle de la commune. Cependant la hiérarchie des pôles du PADD et le niveau de densité à atteindre pour chaque niveau induisent que les communes les plus importantes accueilleront moins de formes pavillonnaires que les petites.

Pour toutes ces raisons et pour répondre aux orientations du PADD mais également aux exigences supra-communales, du SCOT notamment (demandant au PLUi d'assurer des formes urbaines plus denses et d'atteindre une densité moyenne de 18 lgts / ha), le choix a été fait de proposer des OAP dans le maximum de communes tout en mettant en place des critères objectifs.

Le premier critère appliqué a été celui de la taille et / ou de la notion de terrain à enjeu, selon les niveaux de pôles :

Niveaux de pôle 1 à 4 : Pôle urbain principal, pôle urbain, pôle urbain secondaire et pôle relais :

Des OAP sur tous les tènements fonciers de plus de 3000m² ou sur les terrains à enjeux (+ les zones à urbaniser indicées où elles sont obligatoires).

Niveaux de pôle 5 à 7 : Pôle de proximité, pôle scolaire et village

Des OAP sur les tènements fonciers de plus de 3000m² **ET** à enjeux* (+ les zones à urbaniser indicées où elles sont obligatoires).

**Terrains à enjeux = terrains communaux, ou en centre bourg voire en pourtour de centre-bourg, ou très grand terrain, ou seul potentiel d'une commune ou OAP préexistantes dans document actuel de la commune.*

En cohérence avec les surfaces comptabilisées pour le gisement foncier disponible, il a été fait le choix de ne retenir que les terrains supérieurs à 3000m². La densité la plus faible proposée dans les OAP étant de 10 lgts / ha, elle permet d'imposer sur un terrain de 3000m² la réalisation d'au moins 3 logements. Sur les communes les plus rurales dans lesquelles les surfaces de terrains sont aujourd'hui encore très importantes, cette exigence mène vers une « densification » par rapport à ce qui aurait pu se construire sans l'OAP tout en restant tout à fait raisonnable par rapport aux existants. La notion de compatibilité avec ces OAP permettra en outre une souplesse dans la mise en œuvre de cette prescription.

Sur ces petits terrains, les OAP proposent également de manière locale des prescriptions visant à intégrer harmonieusement les futurs projets à leur environnement bâti : selon les sites, les prescriptions concernent ainsi la question des accès (limiter leur nombre ou les localiser pour une meilleure sécurité), de la desserte interne ou encore de la réalisation d'aménagement paysagers en limite des zones bâties existantes (ou en transition avec des zones agricoles).

Elles comprennent donc des dispositions concernant l'aménagement et l'habitat, ainsi que les déplacements pour certaines (modes doux notamment) permettant en particulier le renouvellement urbain et le développement harmonieux des communes.

Le second critère appliqué a été la localisation du terrain dans la commune afin de répondre aux exigences du SCOT de localiser un pourcentage des nouveaux logements dans les espaces préférentiels de développement qu'il a défini (ces espaces préférentiels étant à préciser sur chaque commune dans le cadre de l'élaboration du document communal ou intercommunal).

Afin de proposer les mêmes critères de sélection et d'harmoniser les choix sur l'ensemble des communes du territoire, le PLUi a précisé les espaces préférentiels de développement là où ils existaient et en a dessiné sur les autres communes. Voir justification de leur délimitation ci-après.

Ces espaces ont été nommés « espaces préférentiels de développement précisés ».

Ainsi avec le principe de travailler la densification plus fortement sur les secteurs les plus centraux et les mieux desservis par les différents réseaux, les OAP (et leurs prescriptions sur les densités) n'ont été conservées que dans ces « espaces préférentiels de développement précisés ».

Le troisième critère est le zonage : font systématiquement l'objet d'une OAP toutes les zones 1Aub et 1Auc (une très grande partie étant située dans les « espaces préférentiels de développement précisés »).

Enfin, sont concernées également les zones 1Aui à vocation de développement des activités économiques.

1.2. Justification des sites d'OAP par commune et cohérence avec le règlement graphique

34 des 41 communes du territoire sont concernées par une ou plusieurs OAP. Elles définissent, en fonction des problématiques des zones, des principes de densité d'aménagement en matière de destination future, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation.

Les communes n'ayant pas d'OAP sont des pôles villages (Arzay, Brion, Marnans, Bressieux, Montfalcon et Bossieu) pour lesquels les capacités de construction sont faibles et l'enjeu de densification n'est pas apparu comme nécessaire à la bonne mise en œuvre du projet de PLUi. La commune de Le Mottier dont les capacités sont morcelées n'est également pas concernée par une OAP.

L'objectif général est d'encadrer le développement des espaces concernés par une OAP afin de garantir une insertion urbaines, paysagère, environnementale qualitative des futurs projets répondant par ailleurs aux exigences des documents supra communaux et des lois.

Le PLUi comprend au total 119 OAP.

Justification des sites d'OAP par commune

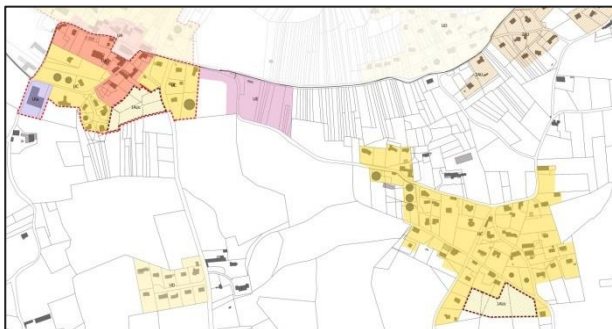
Il est à noter que les densités ont été testées et sont adaptées à chaque parcelle étudiée. Elles sont donc fiables et réalisables même si le projet et la notion de compatibilité avec les OAP produiront certainement des programmes légèrement différents.

Toutes les communes possèdent des capacités de construction et de densification de leur espace bâti situés au-delà de l'espace préférentiel pour lesquelles aucune exigence en termes de densité n'est imposée (même si le règlement de la zone permet certainement des formes et des densités équivalentes). Cela permet de proposer pour chaque commune des typologies différentes et de laisser plus de liberté dans les zones qui présentent des enjeux moins forts sur cette question de la densité.

Explication des choix et justifications

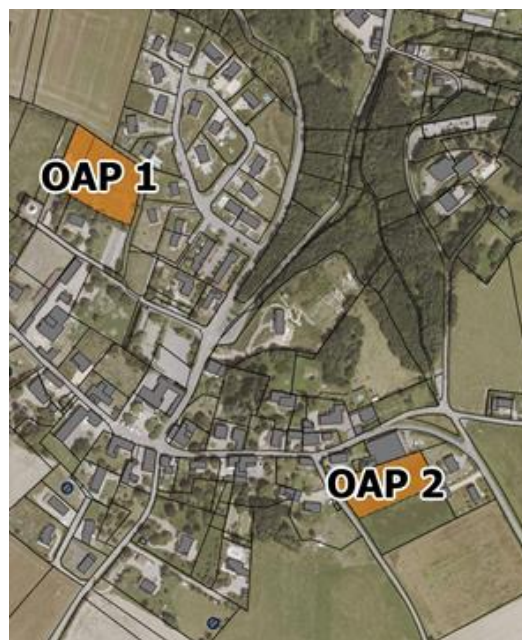
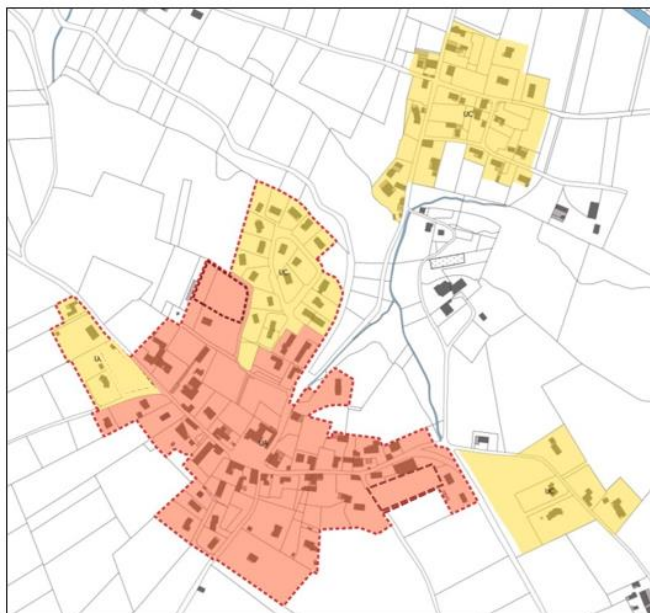
BALBINS

- Un espace préférentiel de développement situé autour du cœur du village en commun avec la commune.
- À l'intérieur de cet espace un terrain a enjeu support de l'OAP n° 1 classé en zone 1AUc.
- L'OAP n°2 concerne un grand terrain à urbaniser situé au cœur du hameau de grand Balbins, classé également en zone 1AUc.
- Ces 2 OAP concernent des dents creuses dans des tissus pavillonnaires. À ce titre, elles ont un rôle à jouer en termes d'économie foncière. Les densités demandées sont raisonnées par rapport à leur environnement : 11/12 lgts / ha.



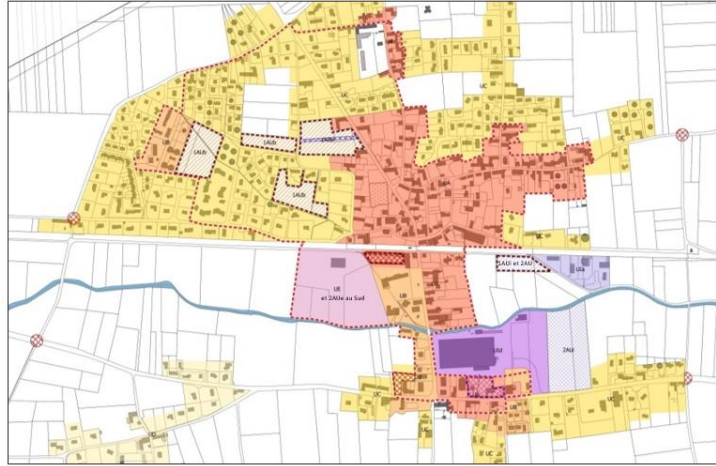
BEAUFORT

- Un espace préférentiel de développement situé autour du cœur du village et qui englobe la totalité de la zone UA et de la zone UC contiguë.
- Des OAP situées dans cet espace préférentiel sur des terrains stratégiques à l'échelle de la commune et qui ont un rôle à jouer en termes d'économie foncière. Les densités demandées sont raisonnées par rapport à leur environnement : 12/15 lgts / ha. Les 2 OAP concernent des zones U composées soit d'un seul terrain, soit de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire.

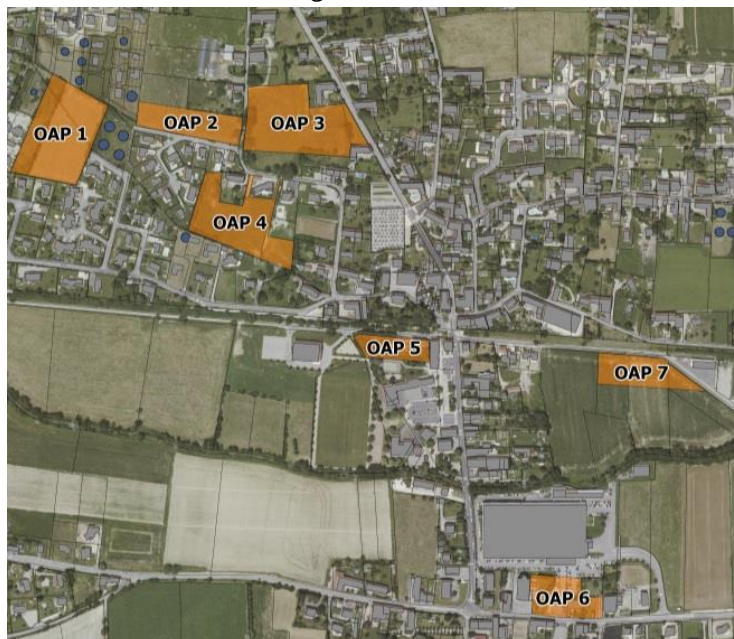


BREZINS

- Un espace préférentiel de développement situé autour du cœur du village de part et d'autre de la RD519 et qui englobe la quasi-totalité des zones UA et UB les zones 1AUb et une grande partie de la zone UC.



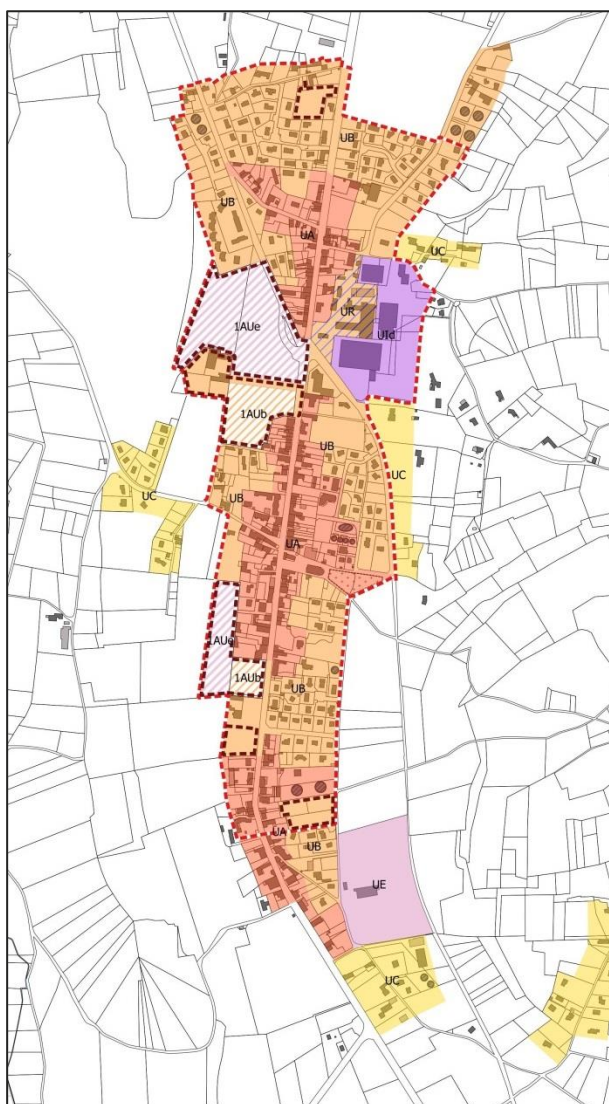
- Des OAP, toutes situées dans cet espace préférentiel mais qui doivent jouer des rôles différents :
 - Les OAP n°1, 2, 3 et 4 présentent les mêmes physionomies : ce sont de grandes zones à urbaniser en plein cœur du tissu constitué. Outre des fonctions de maillage et de liaison entre les différents quartiers, leur urbanisation doit assurer également la transition avec les espaces bâtis en périphérie et une densité moyenne de 22 lgts / ha pour chacune d'entre elles.
 - Les OAP 5 et 6 concernent des zones U en renouvellement urbain, dont les possibilités de densification sont importantes en termes de nombre de logements à l'hectare mais pour accueillir 1 ou 2 petites opérations de 15 à 20 logements sur chaque terrain. Les terrains couverts par l'OAP n°5 sont également couverts par un emplacement réservé pour la réalisation de ce programme et l'OAP n°6 est en cours d'études par l'EPORA.
 - L'OAP n°7 concerne les zones 1AUia/2AUi en extension de la zone d'activités existante à l'est du centre-bourg. La partie Sud de la zone est concernée par la présence d'une zone de risques faibles de crue (Bc1 sur le règlement graphique). Cette zone est classée en 2AUi au PLUi et est inconstructible (voir le règlement de la zone RC pour les constructions et aménagements autorisés).



Explication des choix et justifications

CHAMPIER

- Un espace préférentiel de développement situé autour du cœur du village de part et d'autre de la RD 1085 et qui englobe la quasi-totalité des zones UA et UB de la commune.
- Des OAP, toutes situées dans cet espace préférentiel mais qui doivent jouer des rôles différents :
 - L'OAP n°1 doit accueillir le collège,
 - L'OAP n°2 concerne un grand terrain à urbaniser situé en position centrale par rapport aux équipements de la commune. Au vu de la taille du terrain (1,3 hectares), le potentiel de composition urbaine est important et permet une OAP plus détaillée et des densités plus importantes (50 lgts / ha).
 - L'OAP n°3 concerne un programme mixte comportant un projet de résidence seniors et de l'habitat sur la façade donnant sur la RD : la densité y est intermédiaire (17 lgts / ha).
 - Enfin, les OAP n°4, 5 et 6 concernent des dents creuses dans des tissus plus pavillonnaires mais bien situés dans cet espace préférentiel. À ce titre, elles ont un rôle à jouer en termes d'économie foncière. Les densités demandées sont plus faibles : entre 12 et 14 lgts / ha selon la configuration des parcelles. Ce sont des parcelles uniques ou appartenant à un seul propriétaire. L'OAP n°4 est concernée par un périmètre de réciprocity (voir chapitre II généralités).



CHATENAY

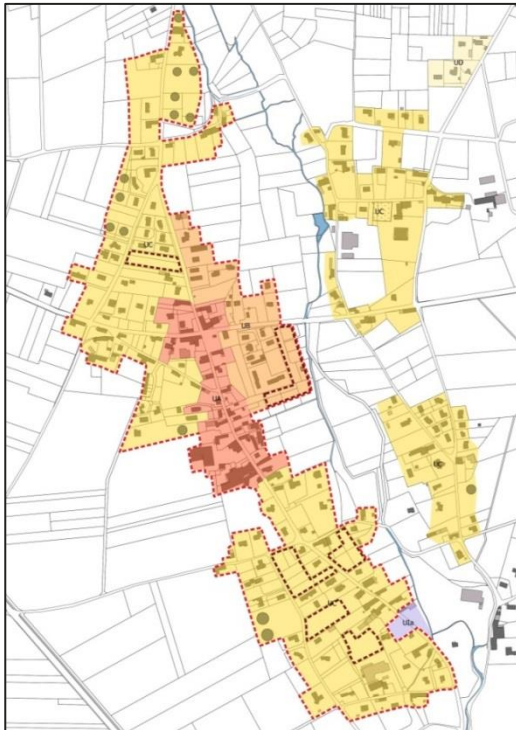
- Un espace préférentiel de développement englobant les zones UA, UB et UC de la commune qui constitue le cœur de bourg.
- Des OAP, toutes situées dans cet espace préférentiel sur des terrains stratégiques à l'échelle de la commune et qui ont un rôle à jouer en termes d'économie foncière. Les densités demandées sont raisonnées par rapport à leur environnement : 16 lgts/ha. Le maillage et l'accessibilité piétonne sont précisés, et des indications sont apportées afin d'assurer la préservation de la végétation existante. Pour l'OAP n°1 la "carte des hauteurs" associée limite les hauteurs aux abords des MH.
- Elles sont classées en zone U car toutes desservies par les réseaux et les voiries. Elles appartiennent à des propriétaires différents qui peuvent soit réaliser une opération commune, soit urbaniser indépendamment leurs parcelles tout en respectant les OAP.



Explication des choix et justifications

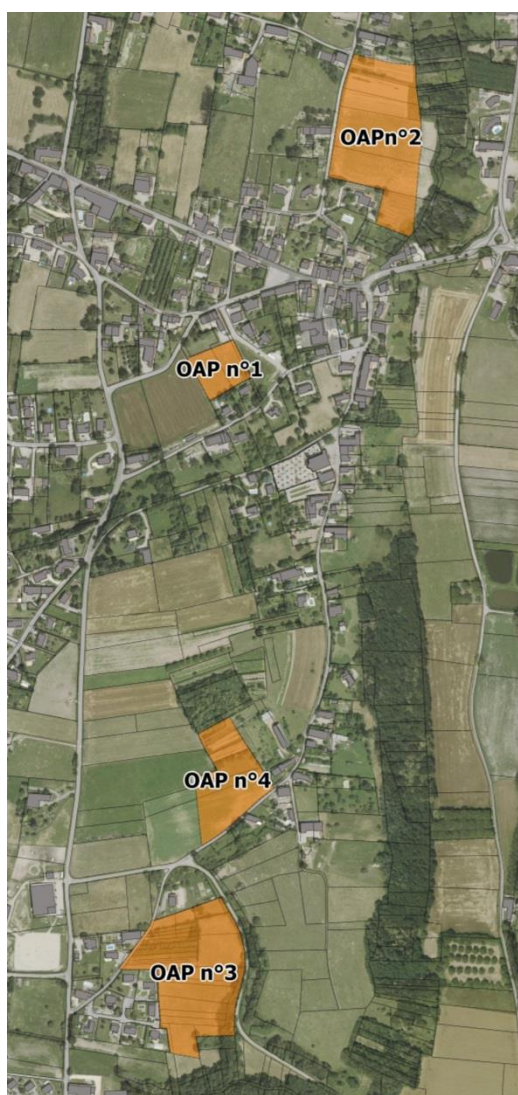
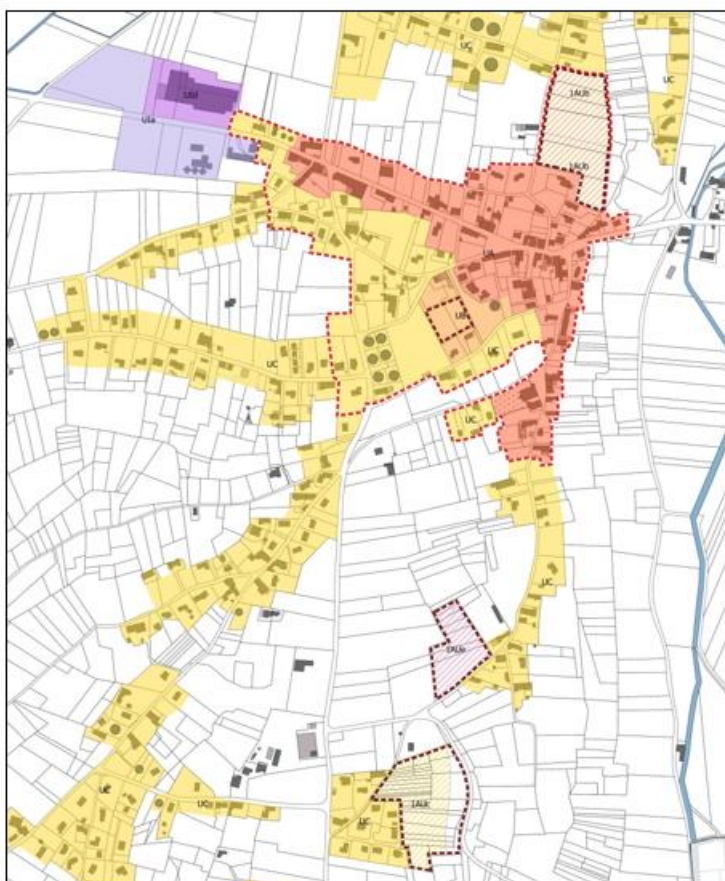
COMMELE

- Un espace préférentiel de développement situé autour du cœur du village et qui englobe la totalité des zones UA UB et UC contiguës.
- Des OAP, toutes situées dans cet espace préférentiel. Elles concernent des dents creuses qui ont un rôle à jouer en termes d'économie foncière. Les densités demandées sont raisonnées par rapport à leur environnement : 10 à 25 lgts / ha.
- L'OAP n°2 est la plus dense et pourrait accueillir des typologies plus denses et jouer un rôle d'animation dans le centre avec l'accueil de commerces.
- Ces OAP sont toutes situées en zone U qui sont soit des parcelles uniques, soit des parcelles appartenant à un même propriétaire, soit des parcelles appartenant à plusieurs propriétaires mais qui peuvent s'urbaniser indépendamment puisque chaque parcelle possède un accès et une taille suffisante pour répondre aux enjeux de densité, soit des parcelles qui appartiennent à un organisme public.



FARAMANS

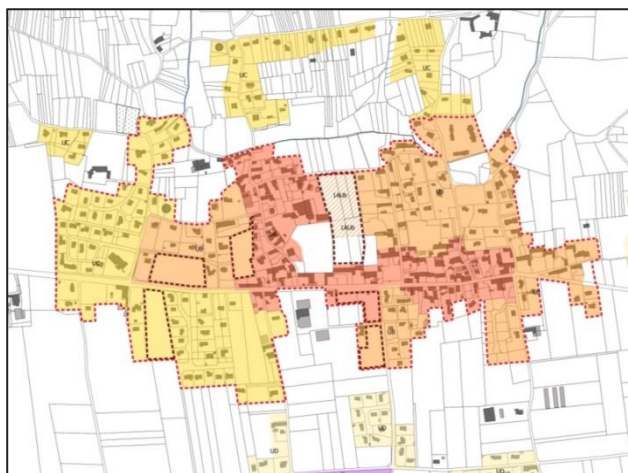
- Un espace préférentiel de développement situé autour du cœur du village et qui englobe la totalité des zones UA et UB et une partie de la zone UC contiguë et la zone 1AUB limitrophe au nord de la commune.
- Des OAP, toutes situées dans cet espace préférentiel excepté les deux zones 1AU au sud du village
 - L'OAP n°1 concerne une dent creuse à proximité immédiate des services, équipements et commerces de la commune qui doit accueillir en toute logique une densité importante (50 lgts/ha) ; Elle est classée en zone UB, composée de 2 parcelles appartenant à un même propriétaire.
 - L'OAP n°2 concerne un vaste terrain à urbaniser (1AUB) situé au nord du centre bourg mais à proximité immédiate. Au vu de la taille du terrain (environ 2ha), le potentiel d'accueil d'un nouveau quartier est important et permet une OAP détaillée avec des densités importantes (40 lgts / ha).
 - L'OAP n°3 concerne une grande zone 1AUB un peu excentrée mais reliée par des cheminements doux (existants ou prévus) au centre bourg qui pourra accueillir un programme un peu moins dense (20 lgts/ha)
 - L'OAP n°4 concerne un programme spécifique comportant un projet de résidence séniors.



Explication des choix et justifications

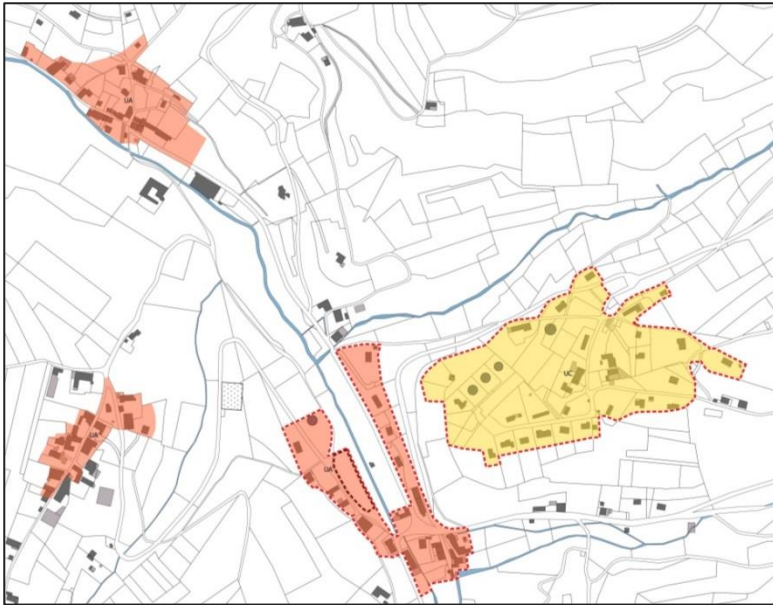
GILLONNAY

- Un espace préférentiel de développement englobant le centre du village de part et d'autre de la RD73 et qui englobe les zones UA et UB de la commune et une partie de la zone UC.
- Des OAP, toutes situées dans cet espace préférentiel mais qui doivent jouer des rôles différents :
 - Les OAP n°1 et n°2 en plein cœur de bourg ont un rôle à jouer dans le confortement des services et commerces offerts sur la commune. L'OAP n°1 sur la RD73 peut par ailleurs supporter un programme plus dense et tendre vers 40 lgts/ha.
 - Les OAP n°3 à 5 englobent de grandes dents creuses en cœur de ville pour lesquelles il est nécessaire de gérer les accès et la desserte en particulier par rapport à la RD73. Elles ont également un rôle à jouer en termes d'économie foncière. La densité demandée est cependant plus faible : 13 lgts / ha.
 - Les OAP n°1 à 5 portent sur des zones U (de UA à UC selon leur position dans le territoire) et sur des parcelles uniques sur chaque site.
 - L'OAP n° 6 concerne un secteur en zone 1AUB où la question de la gestion des eaux pluviales est prégnante ainsi que l'organisation de ce secteur centrale à proximité immédiate des équipements communaux. Un nouveau quartier avec une densité modérée (25 lgts/ha) est attendu sur ce site.



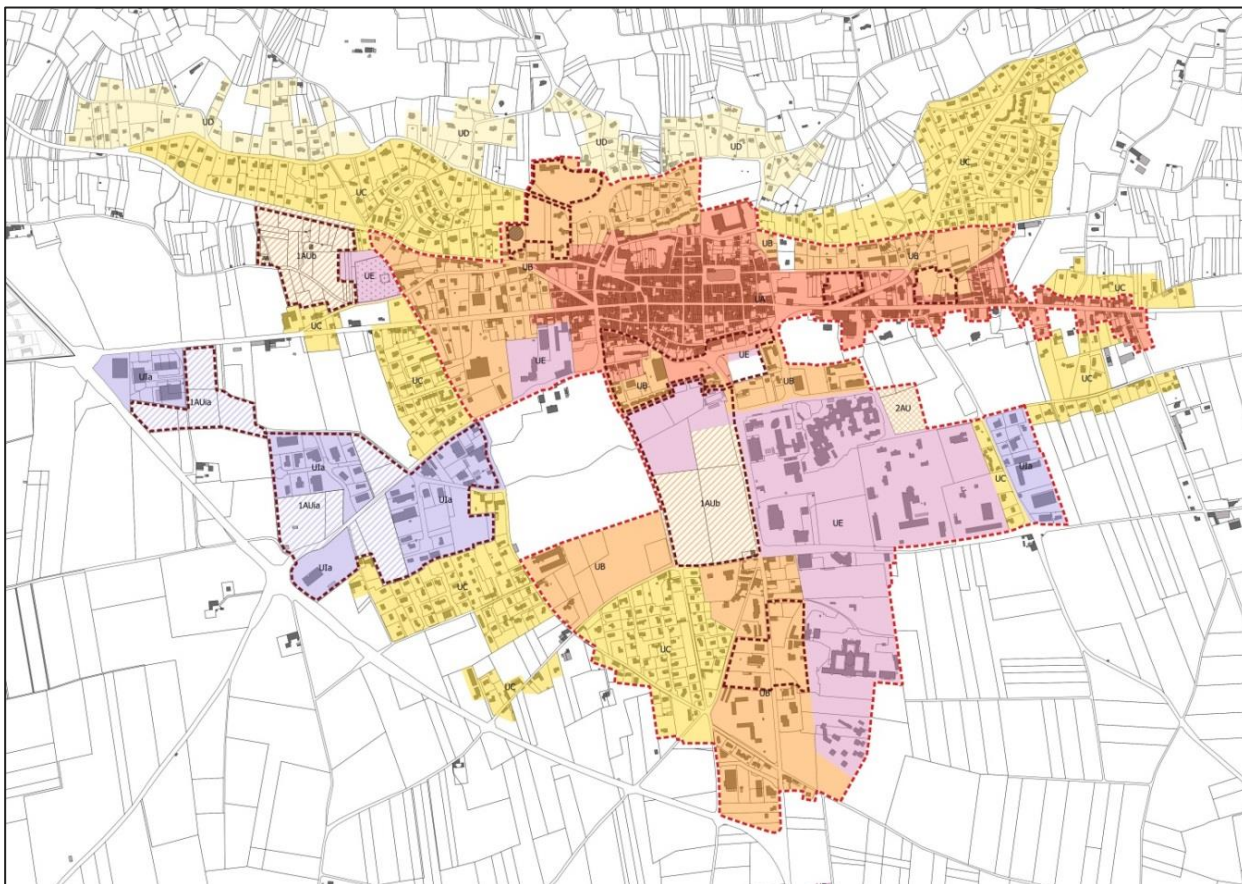
LA FORTERESSE

- Un espace préférentiel de développement localisé autour du centre historique de la commune, en deux enveloppes distinctes englobant la zone UA centrale et la zone UC.
- Une OAP située dans la zone UA, sur des terrains communaux et issue du travail sur le PLU qu'avait élaboré les élus. Une maîtrise communale qui permet l'ambition d'une densité forte (30 lgts/ha).



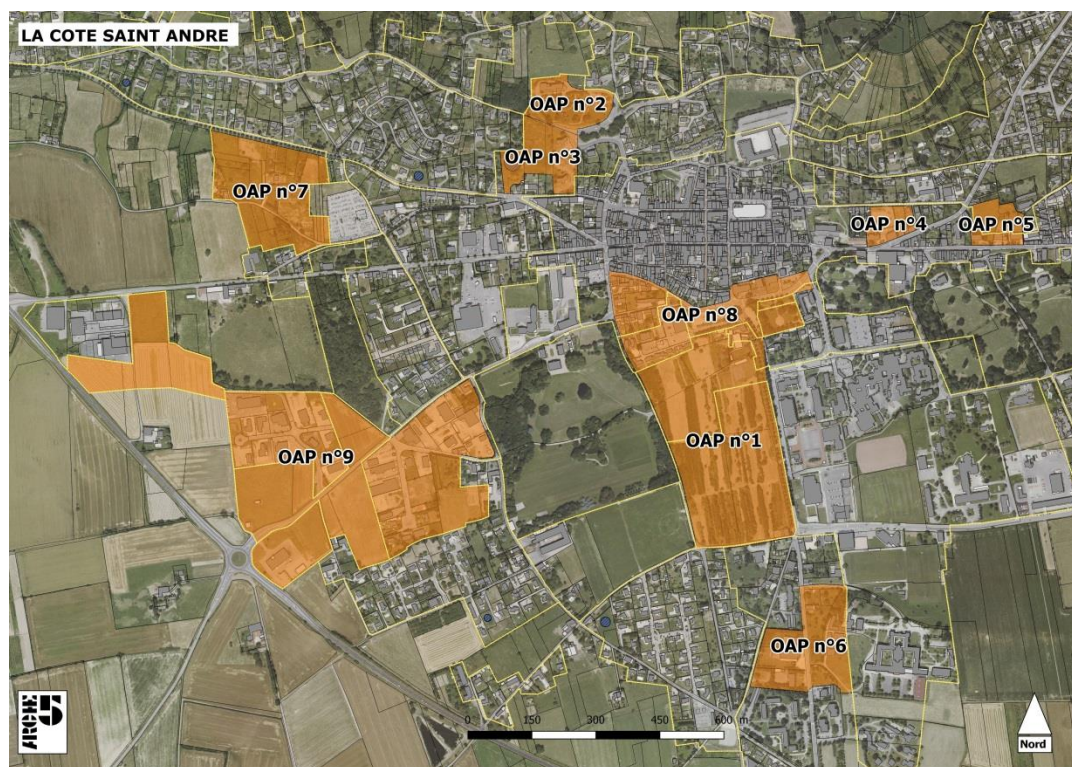
LA COTE SAINT-ANDRÉ

- Un espace préférentiel de développement compatible avec le SCOT et avec le rôle de pôle principal que doit jouer la commune et qui englobe une grande partie du secteur urbanisé central de la commune.



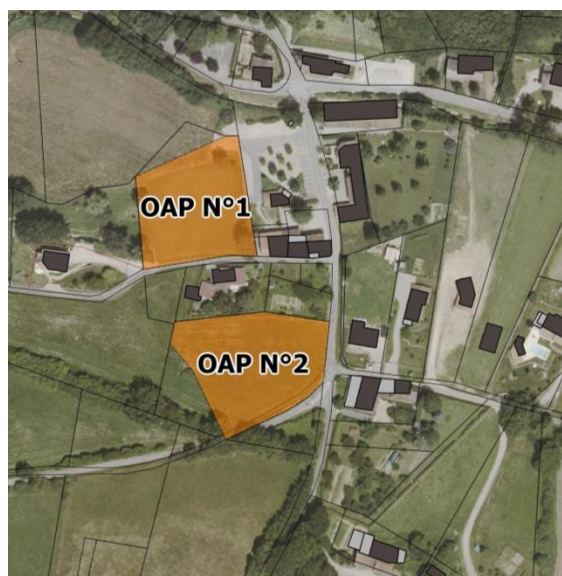
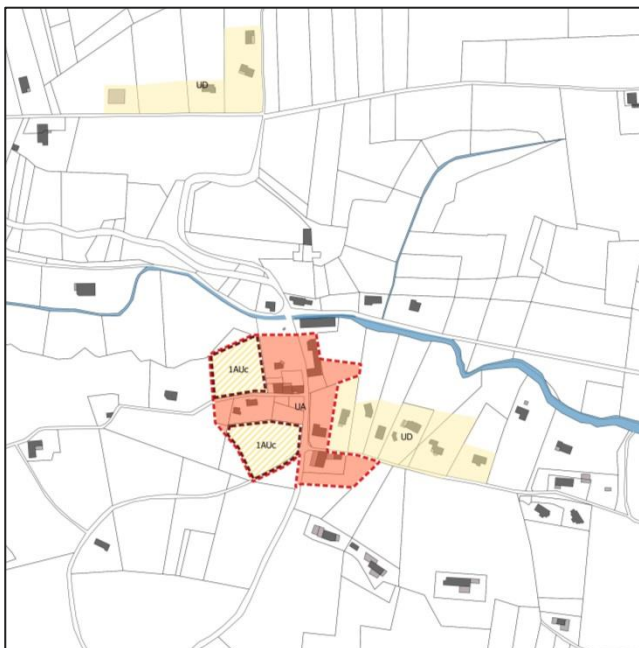
- Des OAP situées dans cet espace préférentiel excepté l'OAP dite de la Comtesse (OAP n°7) et l'OAP de la zone d'activité des Meunières/la Mûre (OAP n°9).
- Les OAP 1 à 7 sont destinées à accueillir les nouveaux logements en cohérence avec le rôle que la commune de La Cote Saint André doit jouer en tant que pôle urbain principal :
 - L'OAP n°1, localisée sur les anciens terrains d'une pépinière qui a cessé son activité, se situe le long de l'avenue Hector Berlioz, structurante dans le territoire communal. Le potentiel de composition urbaine sur ce site est important et permet une OAP plus détaillée, qui prend en compte les contraintes du SPR, et des densités plus importantes (50 lgts / ha). Une maîtrise communale semble souhaitable pour le développement de ce nouveau quartier pouvant accueillir au moins 350 logements. Cette zone est en 1AUb.
 - L'OAP n°2 concerne le site de l'ancien EHPAD actuellement en construction au sud du parc Allivet Bouvain. Le potentiel et les contraintes de ce site en pente ont nécessité une réflexion pour sa reconversion. La densité souhaitée sur ce secteur est de 25 lgts/ha. Encore en activité cet EHPAD est aujourd'hui en UB. **Il est** précisé à l'OAP d'adapter les hauteurs pour que les futures constructions ne soient pas des éléments émergents et trop visibles dans la silhouette du grand paysage. Il est également précisé de veiller à une bonne adaptation des constructions aux terrains et notamment à la pente afin d'éviter d'important terrassements et enrochements.
 - L'OAP n°3 concerne un grand tènement composé d'une seule parcelle au sud du site de l'OAP n°2 et se situe en zone UB. En cohérence avec l'environnement immédiat ce secteur accueillera des typologies type petits collectifs permettant d'atteindre une densité d'environ 35 lgts/ ha.
 - L'OAP n°4 en UB concerne un tènement communal en possible reconversion / densification. Du fait de sa configuration urbaine au sein d'un tissu dense, la densité souhaitée atteint les 50 logements /ha. L'OAP prend en compte les immeubles d'intérêt patrimonial remarquable identifiés dans le SPR (leur démolition, totale ou partielle ne sera possible que dans un projet participant à la mise en valeur générale de la zone et après avis de la commission locale du SPR)"

- L'OAP n°5 est constitué de plusieurs parcelles appartenant à plusieurs propriétaires en zone UA/UB. Les arrières de ces parcelles constituent un potentiel non négligeable. Chacune à un accès sur la rue et une surface intéressante mais cette OAP a pour but de cadrer une opération globale d'aménagement pour limiter les entrées sorties sur la RD73. L'OAP prévoit l'aménagement d'un secteur en entrée de ville en cohérence avec le site protégé de la ferme Berlioz" ; elle prend également en compte les immeubles d'intérêt patrimonial remarquable et les immeubles d'accompagnement (en bleu) identifiés dans le SPR.
- L'OAP n°6 comprend un secteur de part et d'autre de l'avenue Hector Berlioz comprenant un ensemble de tènement qui pourrait se densifier en zone UB. L'objectif de cette OAP, outre une densité à atteindre de 50 lgts/ha, est bien de recomposer ce secteur de la commune sans compliquer la circulation sur l'avenue. Elle prend en compte les immeubles d'accompagnement identifiés dans le SPR (en bleu)
- L'OAP n°7 englobe la zone 1AUB situé à l'ouest du cimetière de la commune. Bien qu'en dehors de l'espace préférentiel, elle le jouxte et permet de développer un quartier intermédiaire avec une densité importante de 40 lgts/ha permettant une mixité d'intermédiaire et de petits collectifs.
- L'OAP n°8 est une OAP de recomposition urbaine qui cadre le remaniement éventuel de la place Berlioz, des ilots environnants jusqu'au jardin de ville. Elle prend en compte les immeubles d'intérêt patrimonial majeurs et remarquables ainsi que les immeubles d'accompagnement (violet) identifiés dans le SPR (non dessinés sur les OAP)
- L'OAP n°9 englobe les zones 1AUi des Meunières et de la Mure et instaure des préconisations pour le développement de cette zone d'activités.



LENTIOL

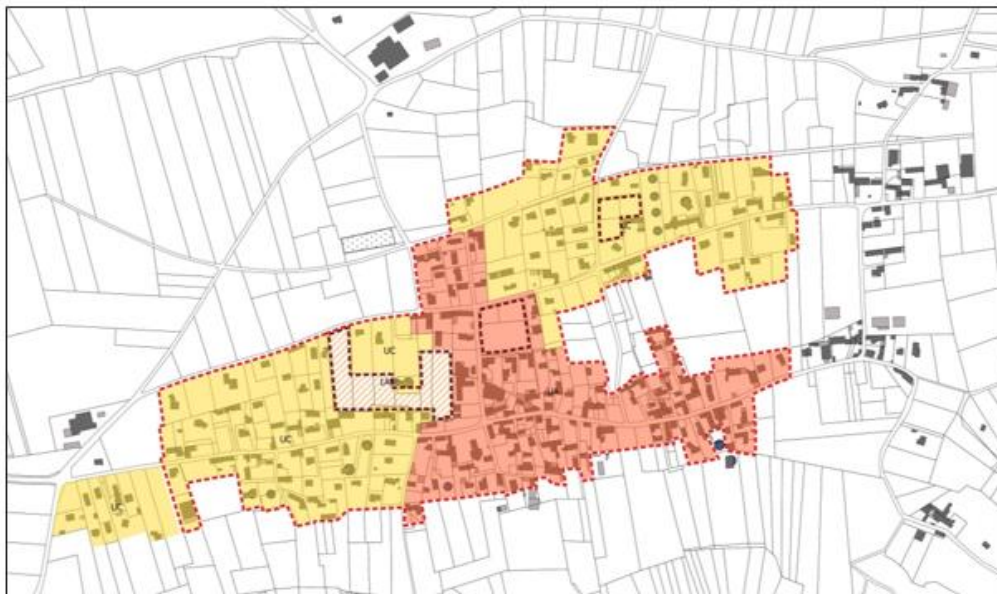
- Un espace préférentiel de développement situé autour du cœur du village et de la mairie et qui englobe la seule zone UA et les 2 zones 1AUc de la commune.
- Le 2 OAP sont localisées sur les zones à urbaniser en confortement du développement du village sur les seuls secteurs non impactés par des risques naturels. Elles doivent accueillir l'essentiel du développement de la commune sous forme de deux opérations d'ensemble devant assurer une densité de 17 lgts/ ha pour l'OAP n°1 et 15 lgts / ha pour l'OAP n°2.



Explication des choix et justifications

LONGECHENAL

- Un espace préférentiel de développement situé autour du cœur du village qui regroupe la quasi-totalité des constructions de la commune (pas d'autres hameaux constitués) et qui englobe donc les seules zones constructibles de la commune : UA, UC et 1AUc.

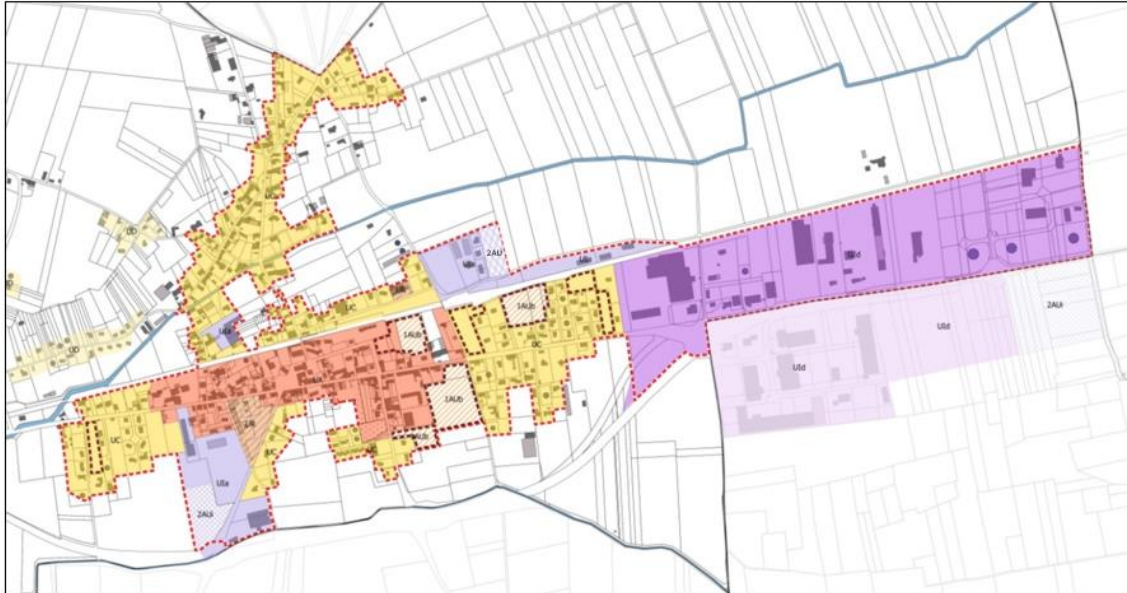


- Des OAP, toutes situées dans cet espace préférentiel mais qui doivent jouer des rôles différents :
 - L'OAP n°1 concerne la grande zone 1AUB qui regroupe plusieurs parcelles et doit servir de liaison entre les parcelles et voiries limitrophes. L'opération d'aménagement d'ensemble permettra d'amener cette cohérence. La densité est de 15 lgts / ha permettant d'apporter de la diversité urbaine (commune composée essentiellement d'habitat pavillonnaire y compris en cœur de bourg) tout en respectant les densités existantes.
 - L'OAP n°2 concerne 3 parcelles en zone UA situées en cœur de bourg et appartenant à la commune. La partie Sud est occupée par des équipements sportifs et la partie Nord peut accueillir une petite opération collective intégrée à son environnement bâti. Sa densité est de 30 lgts / ha.
 - L'OAP n°3 concerne 2 parcelles en zone UC au Nord du village appartenant à deux propriétaires qui pourront s'urbaniser soit indépendamment (les 2 parcelles ont une taille suffisante et un accès) soit concomitamment.



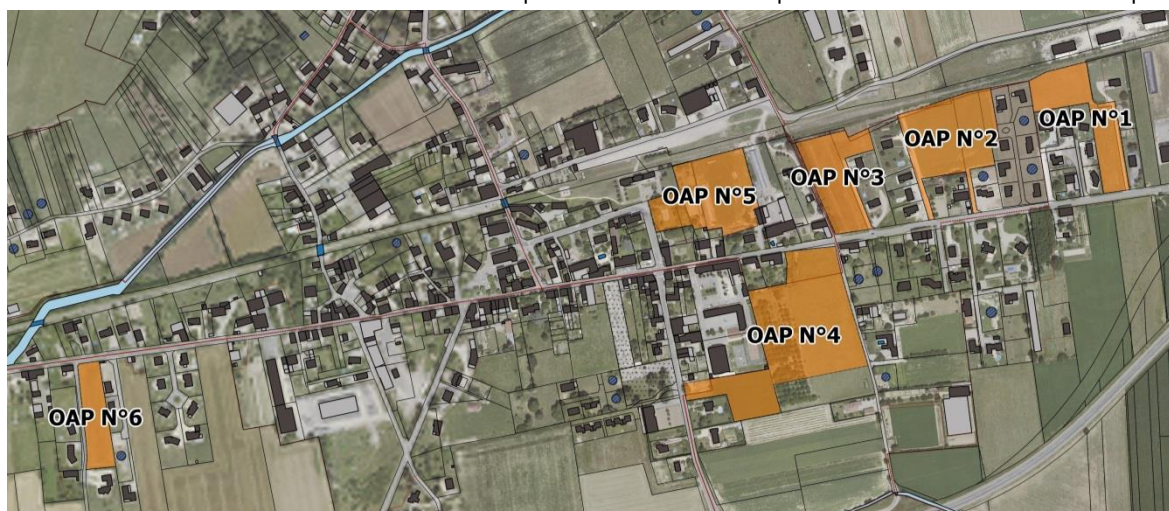
MARCILLOLES

- Un espace préférentiel de développement situé autour du cœur du village de part et d'autre de la route départementale 519 et qui englobe les zones UA, UC et 1AUB de la commune.



Explication des choix et justifications

- Des OAP, toutes situées dans cet espace préférentiel mais qui doivent jouer des rôles différents :
 - Les OAP n°1, 2 et 3 ont plus éloignées du centre et entourées d'habitat pavillonnaire sous forme de lotissement, elles doivent donc assurer une densité d'environ 12 lgts / ha.
 - Les OAP N°5 et n°6 plus proches du centre doivent assurer une densité de 25 lgts / ha.
 - En termes de zonages, les OAP n°1, 3, 5 pour partie et 6 sont classées en zone UC.
 - Pour l'OAP n°1, il s'agit de 2 parcelles appartenant à 2 propriétaires différents mais possédant chacune leur accès et d'une taille suffisante pour répondre chacune à l'enjeu de densité demandé.
 - Pour les OAP n°2, 4 et 5 pour partie, il s'agit de zones 1AUb devant s'urbaniser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Des emplacements réservés sont d'ailleurs inscrits pour désenclaver les OAP n°4 et 5.
 - Pour l'OAP n°3, il s'agit de 2 propriétaires qui peuvent urbaniser indépendamment leurs terrains. Néanmoins une opération d'aménagement est en cours et la commune a également inscrit un emplacement réservé pour permettre d'assurer une desserte arrière supplémentaire à l'opération.
 - Pour l'OAP n°5, la partie Ouest est classée en zone UA et appartient à plusieurs propriétaires pouvant urbaniser indépendamment. La partie Est qui connaît des problèmes d'accès est zonée en 1AUb et un emplacement réservé a été inscrit pour assurer son désenclavement. L'objectif est également qu'elles puissent s'urbaniser dans des temporalités différentes, les propriétaires n'ayant pas nécessairement les mêmes besoins à court terme.
 - L'OAP n°6 est classée en zone U et est composée d'un terrain unique avec accès direct sur la voie publique.



MARCOLLIN

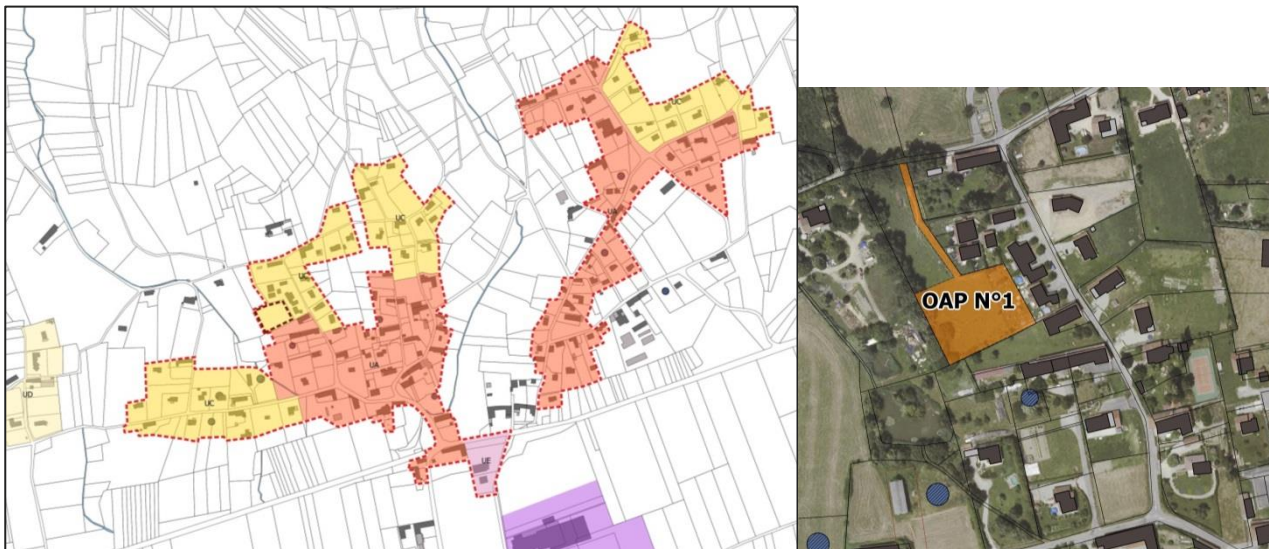
- Un espace préférentiel de développement situé autour du cœur du village de part et d'autre de la route de Viriville et qui englobe les zones UA et 1AUb de la commune.
- La seule OAP de la commune concerne la zone 1AUb située en plein cœur de la zone UA. Elle porte les enjeux en termes de densification et doit accueillir l'essentiel du développement de la commune et demande avec une densité de 15 lgts / ha. L'OAP précise la nécessité de la prise en compte de la présence de risques naturels dans l'aménagement de ce secteur. Présence d'un phénomène de ruissellement. Le projet devra préserver un axe d'écoulement afin de ne pas aggraver le risque et de ne pas en provoquer de nouveaux. La maîtrise des eaux de ruissellement provenant de l'amont du terrain est un sujet important à intégrer au projet pour ne pas aggraver les risques à l'aval, nécessitant probablement un dispositif de rétention.



Explication des choix et justifications

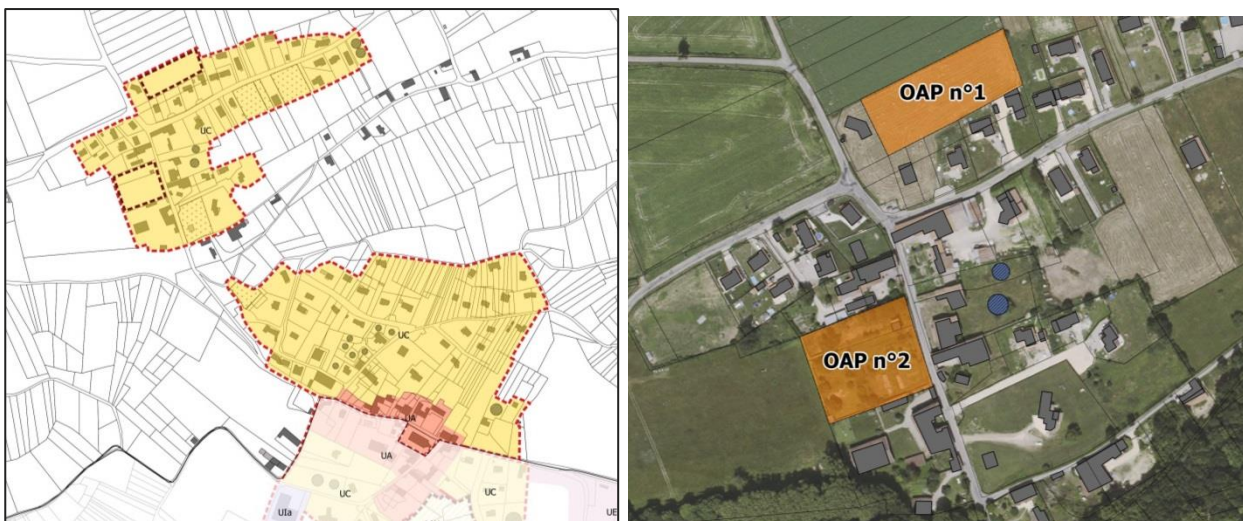
NANTOIN

- Un espace préférentiel de développement situé autour des 2 principaux hameaux de la commune ;
- Le seul secteur d'une taille suffisante pour justifier une OAP se situe à proximité de la mairie et de l'église et appartient à la commune.
- Il est classé en zone UC et l'OAP prévoit une densité de 15 lgts / ha sur ce petit terrain en cœur d'urbanisation.



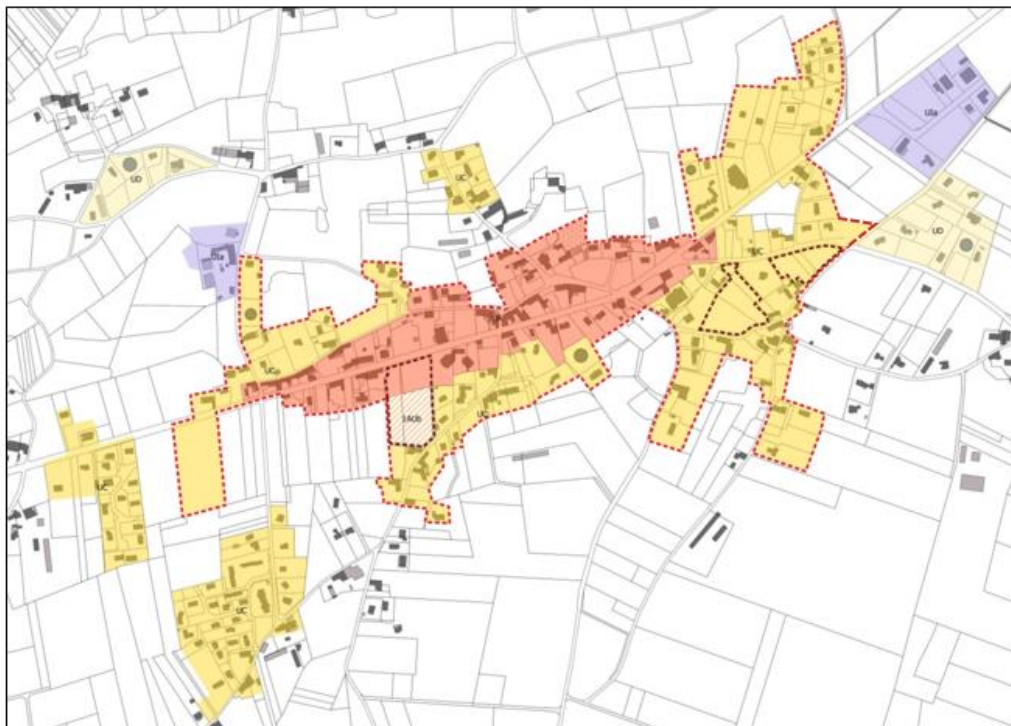
ORNACIEUX

- Un espace préférentiel de développement scindé en deux enveloppes correspondant aux deux secteurs de développement de la commune et englobant la totalité des zones UA et UC. La commune étant en projet de fusion avec la commune Balbins un des deux secteurs est jointif avec celui de cette dernière.
- Deux OAP situées en zone UC sur des tènements détenus réciproquement par un seul propriétaire pour accueillir les logements que doit réaliser la commune avec des densités entre 13 et 15 lgts/ha pour que la commune puisse jouer son rôle dans l'organisation territoriale.



PAJAY

- Un espace préférentiel de développement qui englobe le centre bourg composé de la zone UA et des zones UC et 1AUB concomitantes.



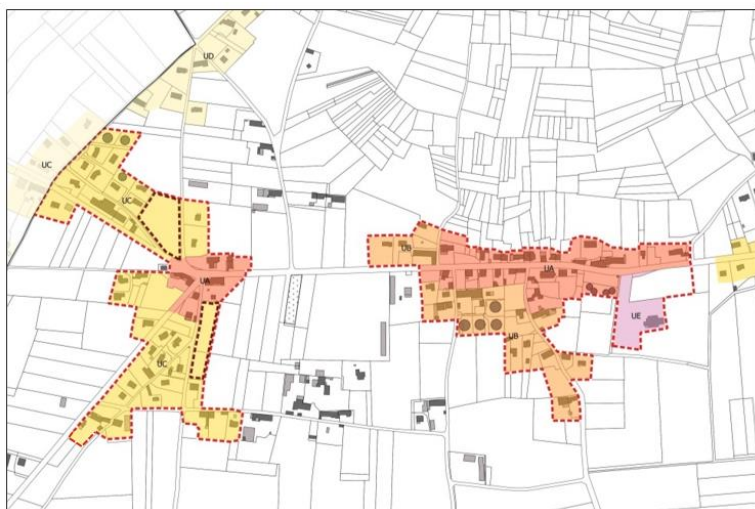
- Trois OAP situées dans cet espace préférentiel mais qui doivent jouer des rôles différents :
 - l'OAP n°1 au cœur du secteur d'équipements existants a pour objectif de conforter ce secteur et de proposer des logements adaptés à proximité avec une certaine densité (25 lgts/ha).
 - Les OAP n°2 et 3 un peu moins centrales, toutes les deux en zone UC, englobe des tènements fonciers importants pour lesquels il est important de gérer les accès et la desserte. Les densités demandées sont plus faibles : entre 10/11 lgts / ha. Les tènements appartiennent, pour chacune des OAP, à des propriétaires différents mais qui peuvent urbaniser et assurer la densité demandée indépendamment les uns des autres.



Explication des choix et justifications

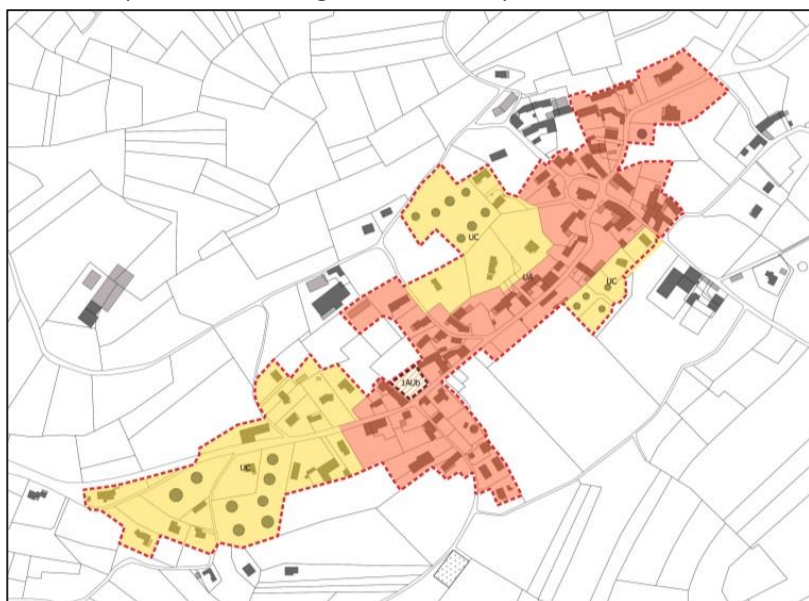
PENOL

- Un espace préférentiel de développement en deux enveloppes correspondant aux deux secteurs de développement de la commune le long de la RD73.
- Deux OAP situées dans l'enveloppe à l'ouest de la commune en Zone UC et qui concerne des dents creuses dans des tissus pavillonnaires. À ce titre, elles ont un rôle à jouer en termes d'économie foncière. Les densités demandées sont entre 13 et 15 lgts / ha selon la configuration des parcelles. L'OAP n°1 englobe une partie d'une parcelle et l'OAP n°2 englobe deux parcelles qui peuvent s'urbaniser indépendamment l'une de l'autre. L'objectif de ces deux OAP est bien d'augmenter la densité sur cette commune.



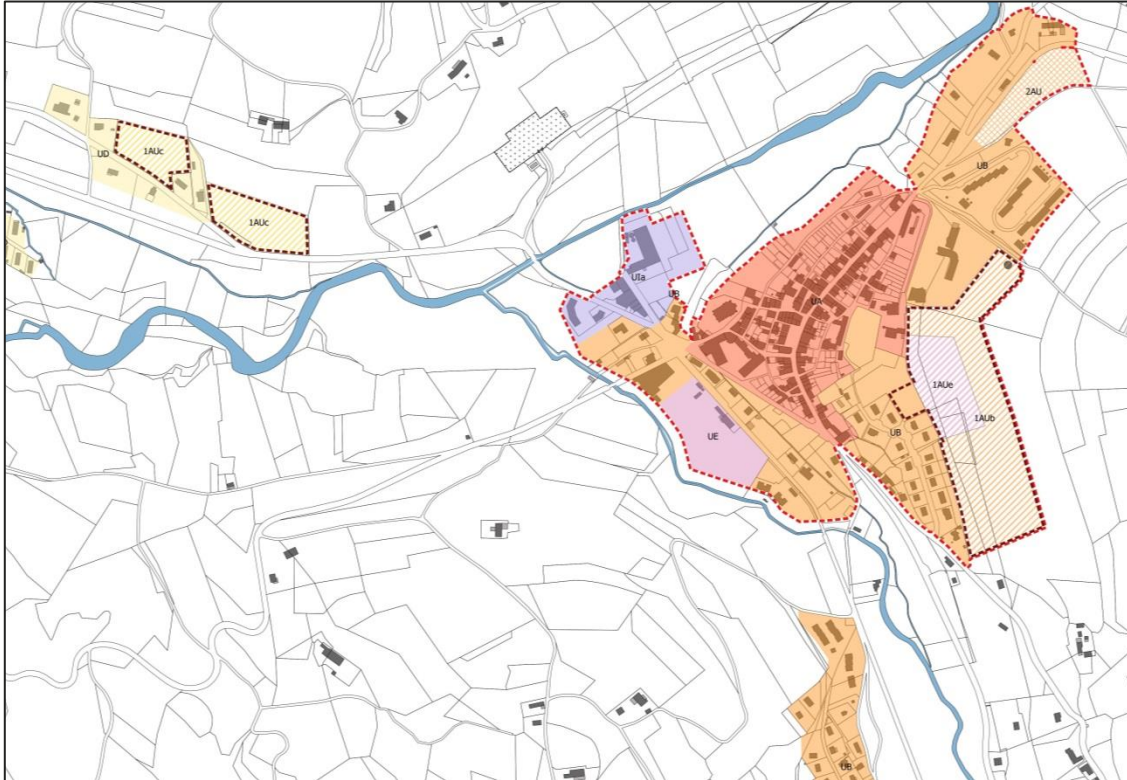
PLAN

- Un espace préférentiel de développement situé autour du cœur du village et de la mairie et qui englobe les zones constructibles de la commune, UA et UC (la commune ne possède pas de hameaux, toute son urbanisation est concentrée).
- L'OAP concerne un petit terrain dont l'urbanisation comporte plusieurs enjeux : assurer une certaine densité (le seul secteur de la commune) en réalisant une opération de petit collectif comme il en existe juste à côté, conserver un accès aux terrains arrière et réaliser quelques places de stationnement dans ce cœur de village. Le programme de logements envisageable est donc de 8 lgts ; l'OAP précise la présence de risques naturels à prendre en compte dans l'aménagement du site : préserver l'axe d'écoulement et ne pas aggraver à l'aval.



ROYBON

- Un espace préférentiel de développement situé autour du cœur du village de part et d'autre de la RD71 et qui englobe la totalité des zones U et 1AU agglomérées dans ce secteur.



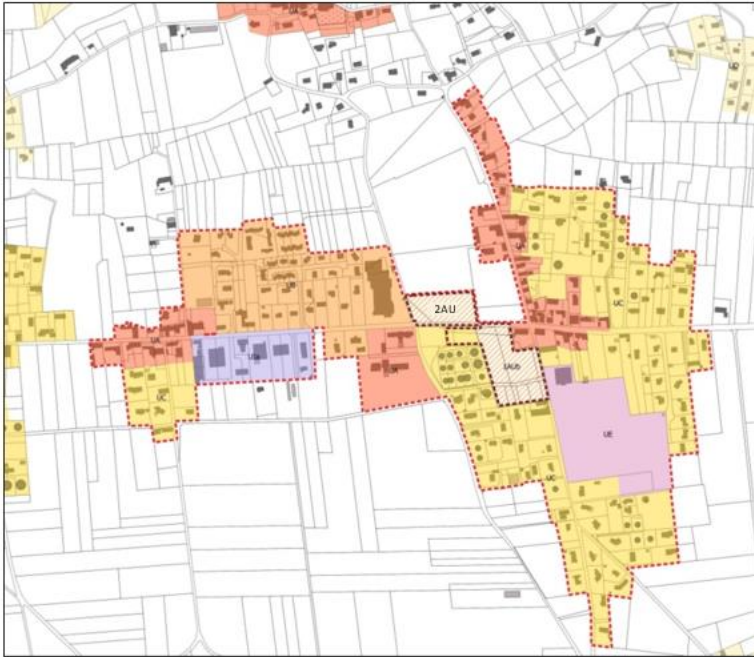
- Une OAP située dans cet espace en partie haute du village où va s'implanter le nouvel EHPAD point de départ d'un nouveau quartier à flanc de coteaux ou des densités similaires à celles du centre bourg (50 lgts/ha dans le bas du site 26 lgts/ha dans le haut) sont souhaitées en prenant en compte les difficultés d'urbanisation dans la pente (zones 1AUB et 1AUe).
- Une OAP sur une zone 1AUC scindée en deux dans un quartier d'habitat sur la route de Montfalcon apte à se développer (réseaux, absence de risques...). Une densité plus faible en cohérence avec sa localisation et son environnement (11lgts/ha)
- Enfin une OAP dédiée à la zone 1AUt réservée à l'accueil potentiel du projet de Center Parc.



Explication des choix et justifications

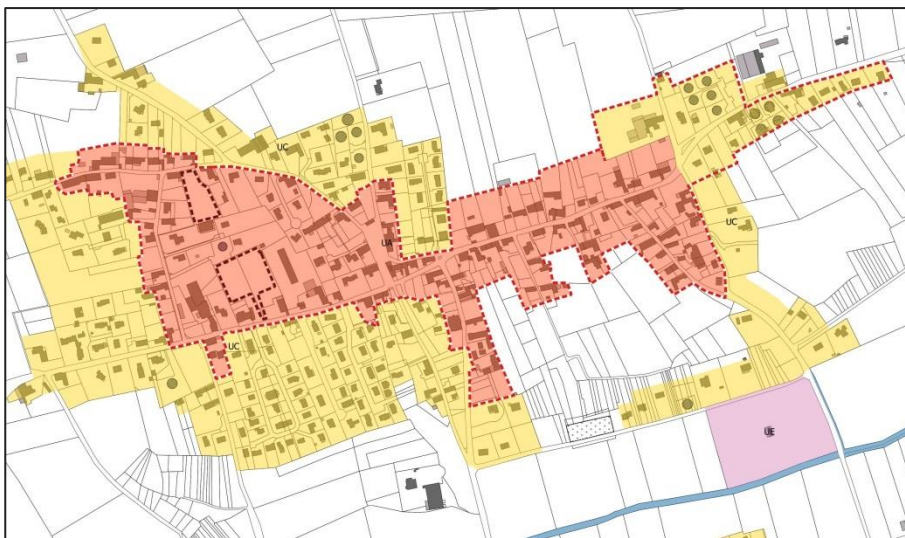
SAINT HILAIRE DE LA COTE

- Un espace préférentiel de développement qui englobe la totalité du secteur central de la commune en compatibilité avec les orientations du SCOT.
- Une OAP au cœur de cet espace préférentiel, en zone 1AUb, pour accueillir les nouveaux logements dans ce cœur de bourg et reconfigurer ce secteur central traversé par la RD73. Ce secteur a un rôle à jouer en termes de densité (25 lgts/ha), d'économie du foncier et de structuration urbaine.



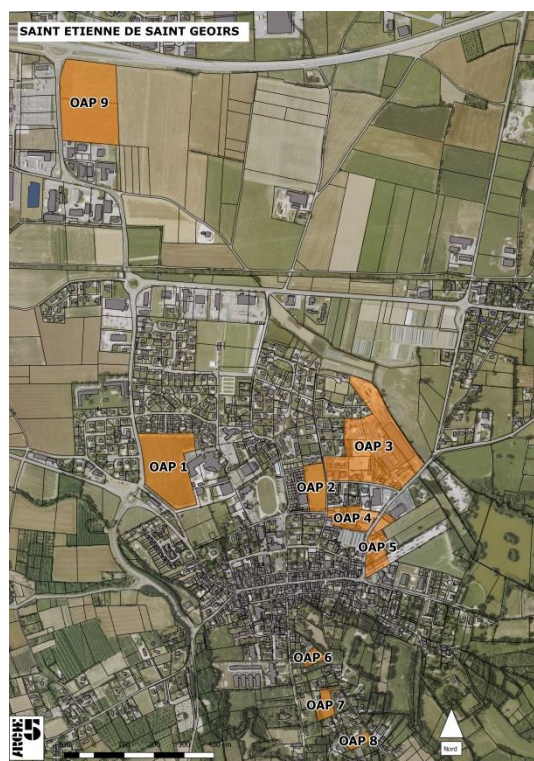
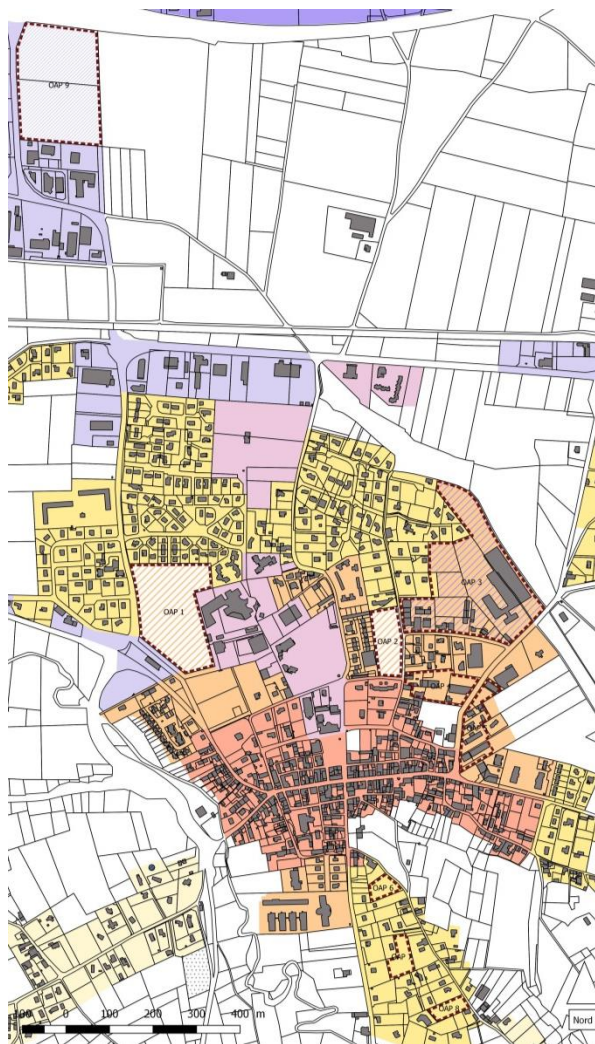
SARDIEU

- Un espace préférentiel de développement situé en cœur du village de part et d'autre de la RD 157 et qui englobe la totalité de la zone UA et une partie de la zone UC en entrée Est du village.
- Deux OAP situées dans cet espace préférentiel en dents creuses dans des tissus anciens et situées au cœur de l'espace préférentiel. À ce titre, elles ont un rôle à jouer en termes d'économie foncière. Les densités demandées entre 12 et 15 lgts / ha selon la configuration des parcelles correspondent à une densification progressive de ces tissus.
- Elles sont toutes deux classées en zone UA. L'OAP n°1 est occupée par une seule parcelle, l'OAP n°2 est composée de 2 parcelles mais qui peuvent s'urbaniser indépendamment, même si un accès commun serait préférable, chaque propriétaire ayant un accès sur une voie publique.



SAINT ETIENNE DE SAINT GEOIRS

- Un espace préférentiel de développement situé autour du centre de la commune et comprenant les commerces, les équipements et une partie des zones d'activités. Il englobe les zones UA, UB et UR de la commune.
- Des OAP, toutes situées dans cet espace préférentiel mais qui doivent jouer des rôles différents :
 - Les OAP n°1 à 5 se situent dans la partie centrale de la commune, au Nord du centre ancien. Elles couvrent des secteurs très différents, certains bâtis à reconvertir, d'autres non bâtis et présentent des surfaces importantes à urbaniser au sein du tissu bâti de la commune. Leur zonage répond à leur situation : « UR » pour les zones en renouvellement urbain, « UB » pour les zones bâties accueillant déjà du logement, « 1AUb » pour les zones non bâties. Elles présentent des enjeux plus importants en matière de densification (45 lgts / ha) et de diversité des fonctions urbaines car elles sont situées au plus près du cœur de ville, des commerces et des équipements structurants de la commune.
 - Les OAP n°3, 4 et 5 concernent soit la zone UR de renouvellement urbain, soit des zones UB occupées par des activités. L'objectif est de proposer un plan d'ensemble de la future organisation urbaine souhaitée sur ces secteurs tout en laissant la possibilité à chacune des parcelles de muter à son rythme. Elles concernent en effet des entreprises sur le départ mais également des activités installées qui ne souhaitent pas partir à court terme. Chacune devra respecter l'organisation, la philosophie et la densité de l'OAP.
 - Les OAP n°6 à 8 présentent des physionomies semblables : ce sont des espaces interstitiels (souvent des dents creuses urbanisées sur 3 côtés) situés entre des habitations existantes. Elles sont situées au Sud / Est du centre-bourg le long du chemin des Ayes et sont classées en zone « UC » car situées dans l'espace préférentiel de développement de la commune (chacune n'est occupée que par une parcelle). La densité attendue est d'environ 10 lgts / ha correspondant davantage à la physionomie de leurs tissus périphériques.
 - L'OAP n°9 concerne la zone 1AUia d'extension des activités économiques de la ZI Les Blettons.



SILLANS

- Un espace préférentiel de développement situé autour du cœur du village de part et d'autre de la RD 519 qui regroupe la quasi-totalité des constructions de la commune (pas d'autres hameaux constitués) et qui englobe donc les zones densifiables de la commune : UA, UB, 1AUB et une grande partie de la zone UC.

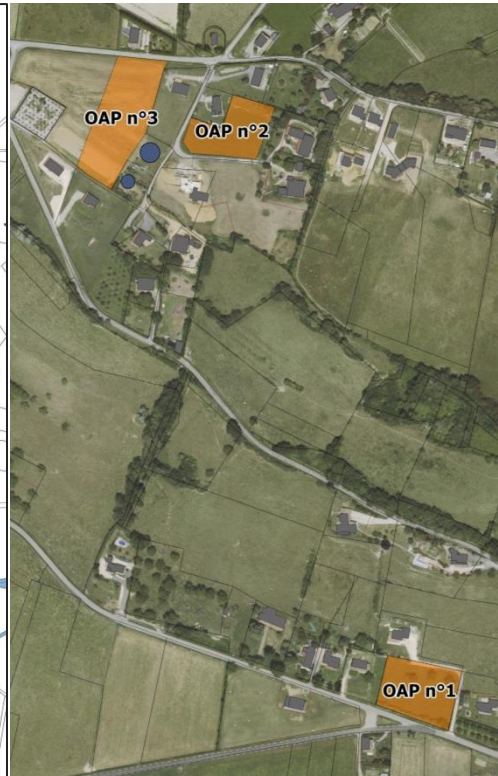
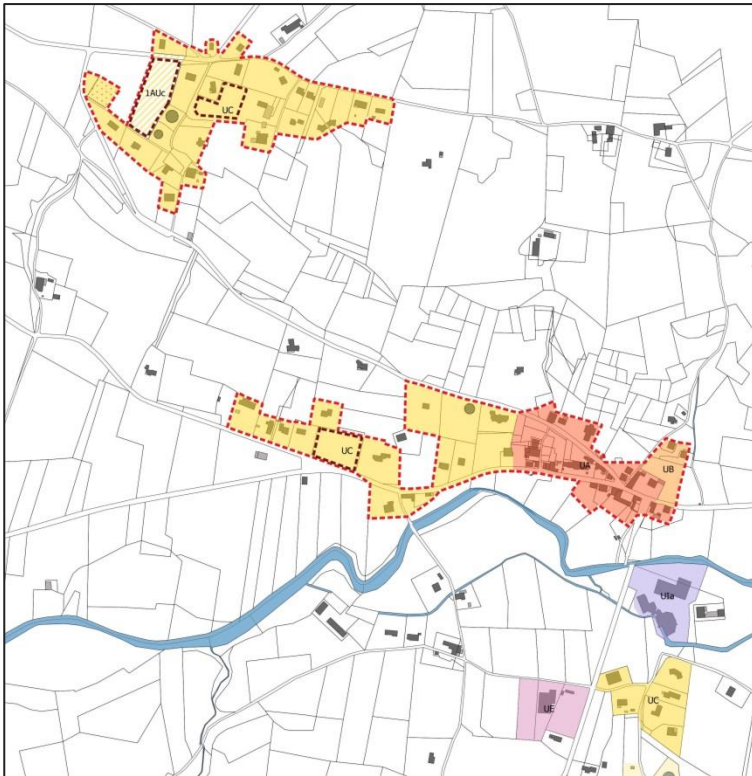


- Des OAP, toutes situées dans cet espace préférentiel mais qui doivent jouer des rôles différents :
 - Les OAP n°1 à 3, 6 et 7 : concerne des dents creuses dans des tissus plus pavillonnaires mais bien situés dans cet espace préférentiel. A ce titre, elles ont un rôle à jouer en termes d'économie foncière. Les densités demandées 12 lgts / ha sont en cohérence avec l'environnement. Elles sont classées en zone UB ou UC et sont composées soit de parcelles uniques, soit de plusieurs parcelles mais qui peuvent s'urbaniser indépendamment (accès et surfaces suffisants). Il est mentionné à l'OAP n°2 que celle-ci est concernée par un périmètre de réciprocité.
 - L'OAP n° 4 : concerne un grand terrain à urbaniser situé en position centrale par rapport aux équipements de la commune. Au vu de la taille du terrain (1,6 hectares), le potentiel de composition urbaine est important et permet une OAP plus détaillée et des densités plus importantes (tendre vers 30 lgts / ha selon les capacités des sols à accepter des stationnements en sous-sol)
 - L'OAP n° 5 : concerne un terrain occupé par une activité qui souhaite muter en habitat et donc classée en zone UR. Ce site est placé en position centrale au cœur de la zone UA et peut donc accueillir une densité importante de l'ordre de 35 logements / hectare (selon les capacités des sols à accepter des stationnements en sous-sol).
 - L'OAP n° 8 : concerne un terrain aujourd'hui occupé par des poulaillers également bien situé dans l'espace préférentiel de développement mais un peu plus excentré que les autres sites d'OAP. Sa composition devra comporter une mixité des occupations avec de l'activité et de l'habitat et tendre vers une densité intermédiaire de 20 logements / hectare. Ce changement de vocation et la recomposition nécessaire du site le classe en zone 1AUB au PLUi.



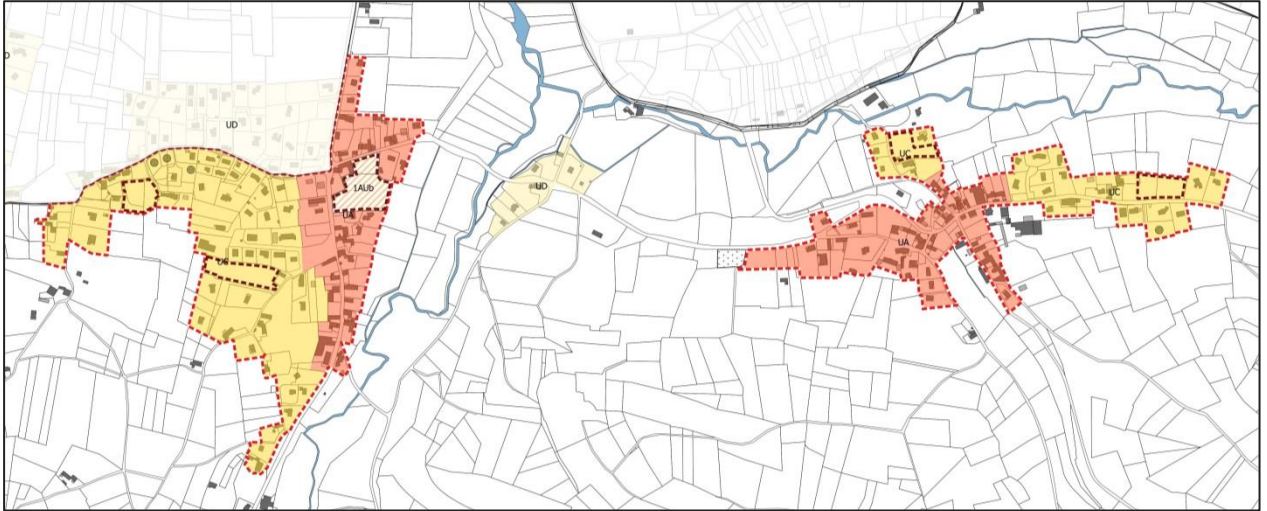
SAINT CLAIR SUR GALAURE

- Un espace préférentiel de développement scindé en deux enveloppes, la première autour du cœur du village de part et d'autre de la RD20 qui englobe les 3 zones UA UB et UC concomitantes et une deuxième enveloppe sur le hameau de la chapelle, historiquement centre de la commune et qui possède des potentiels de développement en dehors des zones de risques qui grèvent une partie du centre actuel.
- Deux OAP en zone UC sur des tènements mono propriétaires mais d'une taille importante au vu des capacités d'accueil de la commune, et qui ont un rôle à jouer en termes d'économie foncière. Les densités demandées 14 lgts / ha permettent de densifier ces secteurs pavillonnaires.
- La troisième OAP englobe la zone 1AUc du hameau de la chapelle, dont la desserte doit être gérée à l'échelle de l'opération d'ensemble au vu du dénivelé du site. Une densité de 16 lgts/ha est souhaitée sur ce secteur.



SAINT GEOIRS

- Un espace préférentiel de développement scindé en deux enveloppes, situées autour des 2 principaux hameaux de la commune (le hameau historique à l'Est et le hameau le plus proche de St Etienne de St Geoirs à l'Ouest).



- Des OAP issues du PLU récemment approuvé, toutes situées dans ces espaces mais qui doivent jouer des rôles différents en termes de densité : de 10 lgts/ha à 15 lgts/ha selon la physionomie des terrains.
 - Les OAP n°1, 2, 4 et 5 concernent des dents creuses dans des tissus pavillonnaires mais bien situés dans cet espace préférentiel. A ce titre, elles ont un rôle à jouer en termes d'économie foncière. Les densités demandées sont plus faibles : entre 10 et 13 lgts / ha selon la configuration des parcelles. Elles sont toutes classées en zone UC et sont composées soit de parcelles uniques, soit de plusieurs parcelles mais qui peuvent s'urbaniser indépendamment (accès et surfaces suffisantes pour répondre aux enjeux de l'OAP).
 - L'OAP n°3 concerne un plus grand terrain à urbaniser situé en position centrale par rapport aux équipements de la commune. Le potentiel de composition urbaine est plus important et permet une OAP plus détaillée et des densités plus importantes (15 lgts / ha). Il est classé en zone 1AUb.
 - Les sensibilités environnementales des OAP sont mentionnées. OAP n°2 et 4 : prise en compte de la présence de risques naturels dans l'aménagement de ces secteurs. OAP n°2 : préserver l'axe d'écoulement et ne pas aggraver le risque autour. OAP n°4 : problématique de ruissellement diffus à intégrer.



Explication des choix et justifications

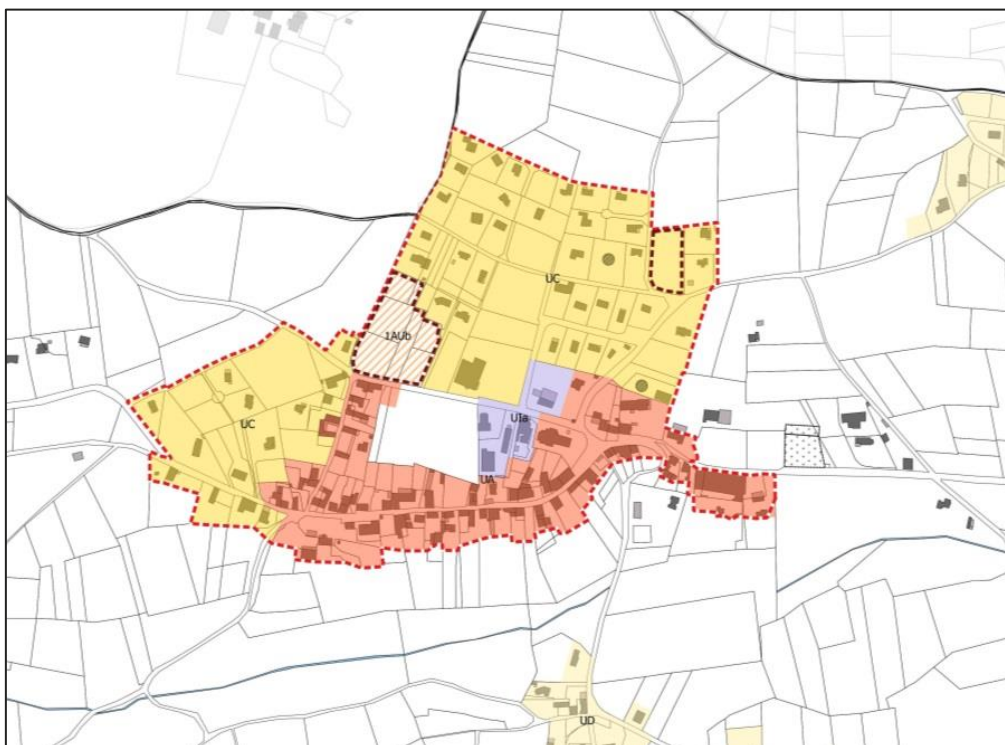
SAINT PAUL D'IZEAUX

- Les 3 principaux hameaux de la commune sont équivalents en termes de nombre de constructions, de desserte par les réseaux, d'exposition aux risques naturels, etc. C'est la raison pour laquelle, l'espace préférentiel de développement est scindé en 3 enveloppes, dessinées autour de ces hameaux. Néanmoins, tous ne possèdent pas des terrains entrant dans les caractéristiques de ceux retenus pour faire l'objet d'une OAP, seul 1 terrain est donc concerné. L'OAP mentionne qu'elle est concernée par un périmètre de réciprocity.
- Il est dans le hameau de « Le Marron » et concerne un terrain classé en zone UN comme tous les secteurs constructibles de la commune. Il joue surtout un rôle en termes d'économie foncière, ainsi l'OAP demande de tendre vers une densité de 15 lgts / ha sur ce petit terrain.



SAINT PIERRE DE BRESSIEUX

- Un espace préférentiel de développement situé autour du cœur du village et des principaux équipements et qui englobe les zones UA et UC de la commune.

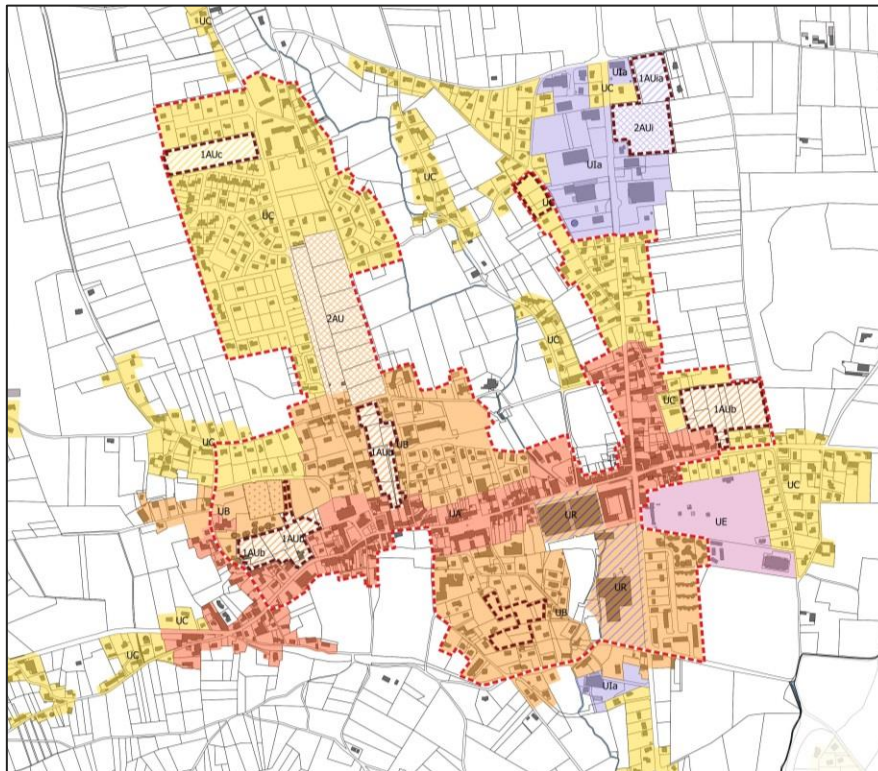


- 2 OAP situées dans cet espace préférentiel mais qui doivent jouer des rôles différents :
 - L'OAP n°1 concerne un grand terrain à urbaniser situé en position centrale par rapport aux équipements de la commune. Au vu de la taille du terrain (1,1 hectares), le potentiel de composition urbaine est important et permet une OAP plus détaillée et des densités plus importantes (16 lgts / ha).
 - L'OAP n°2 concerne une dent creuse dans le tissu pavillonnaire mais bien située dans cet espace préférentiel et classé en zone UC (1 seule parcelle). A ce titre, elle a un rôle à jouer en termes d'économie foncière. La densité demandée est plus faible : 14 lgts / ha.

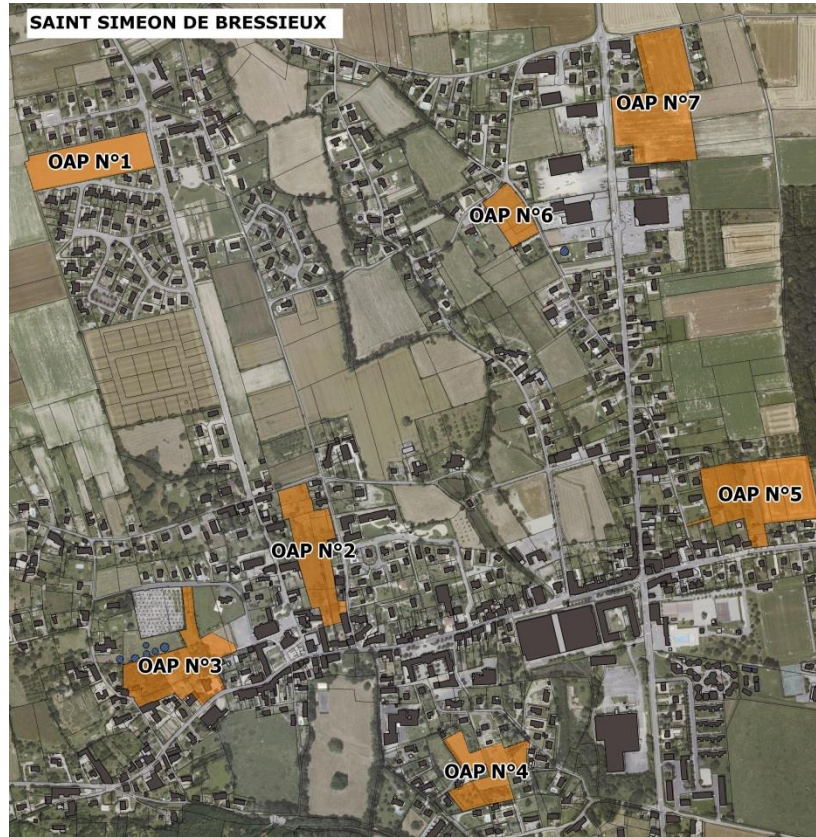


SAINT SIMEON DE BRESSIEUX

- Un espace préférentiel de développement élargi situé autour centre-bourg et qui englobe les zones UA, UB, UC, UR et 1AUb de la commune. Il est relativement étendu mais situé aux abords des axes de desserte les plus importants de la commune et dans des secteurs non grevés par les risques naturels. La commune possède par ailleurs de nombreux hameaux excentrés (et une urbanisation très disséminée) qui ne font pas partie de cet espace préférentiel.



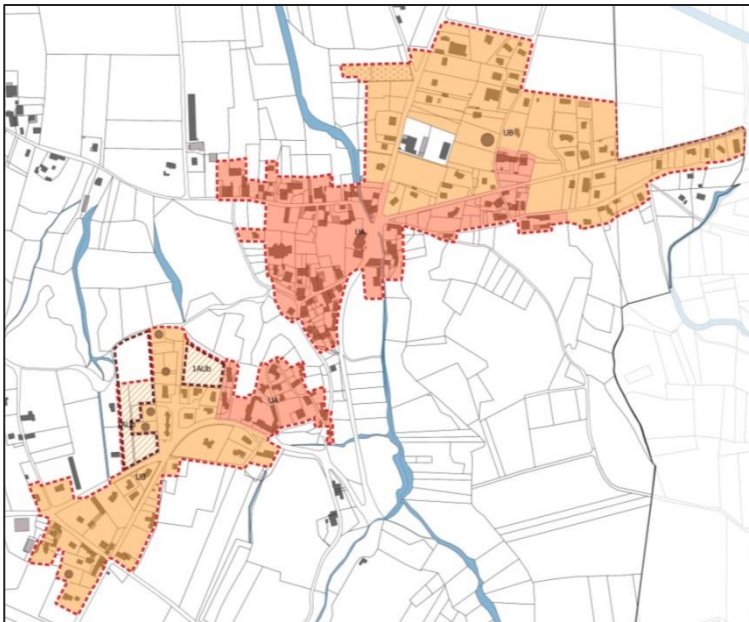
- Des OAP, toutes situées dans cet espace préférentiel mais qui doivent jouer des rôles différents :
 - L'OAP n°1 concerne un terrain à urbaniser en dent creuse dans l'urbanisation mais plutôt en position éloignée par rapport à la partie centrale de la commune. Elle est d'ailleurs entourée d'habitat pavillonnaire. Elle est classée en zone 1AUc et devra répondre à une densité de 20 lgts / ha.
 - L'OAP n°2 est située en position plus centrale mais est composée d'une multitude de terrains aux formes très allongées et difficile à urbaniser. La densité est plus importante car sa position est plus favorable : 30 lgts / ha. L'OAP a surtout pour objet d'encourager à une composition d'ensemble pour améliorer le fonctionnement du quartier et tenir compte de l'environnement bâti.
 - L'OAP n°3 concerne une dent creuse dans des tissus pavillonnaires mais bien situés dans cet espace préférentiel. À ce titre, elle a un rôle à jouer en termes d'économie foncière. La densité demandée est plus importante : 30 lgts /ha. La complexité du nombre de parcelles, des accès et des propriétaires ont justifié un classement en zone 1AUc
 - L'OAP n°4 concerne plusieurs parcelles en zone UC en dents creuses dans des tissus pavillonnaires mais bien situées dans cet espace préférentiel. Les surfaces cumulées représentent un potentiel de mutation important. À ce titre, elles ont un rôle à jouer en termes d'économie foncière. La densité demandée est adaptée à l'environnement bâti composé de pavillonnaires : 13lgts /ha. Chaque parcelle peut s'urbaniser indépendamment car elles ont toutes un accès et une surface suffisante.
 - L'OAP n°5 concerne un grand terrain à urbaniser en limite d'urbanisation mais plutôt en position centrale de la commune. Elle est classée en zone 1AUb et devra répondre à une densité de 37 lgts / ha.
 - L'OAP n°6 concerne une dent creuse dans des tissus pavillonnaires mais bien située dans cet espace préférentiel. À ce titre, elle a un rôle à jouer en termes d'économie foncière. La densité demandée est adaptée à son environnement bâti (pavillonnaires: 11 lgts /ha. Elle est classée en zone UC et chaque parcelle peut s'urbaniser indépendamment car elles ont toutes un accès et une surface suffisante.
 - L'OAP n°7 concerne les zones 1AUia et 2AUi d'extension de la ZAC du Temple au Nord/ Ouest du centre-bourg.



Explication des choix et justifications

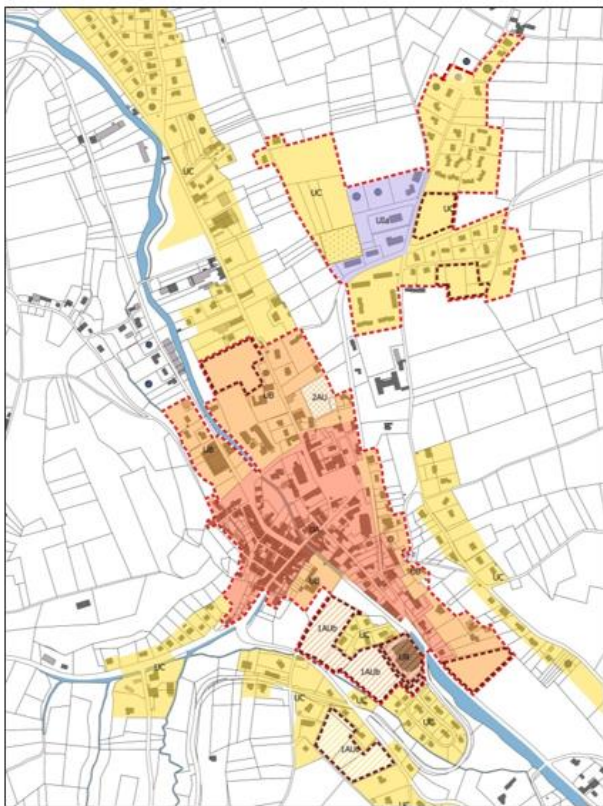
THODURE

- Un espace préférentiel de développement situé autour du cœur du village et coupé en deux par une bande naturelle mais ne formant qu'un seul et même centre-bourg.
- Des OAP issues du PLU récemment approuvé, toutes situées dans cet espace mais qui doivent jouer des rôles légèrement différents en termes de densité : de 15 lgts/ha à 17 lgts/ha selon la physionomie des terrains.
- Toutes deux sont classées en zone 1AUb pour s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.



VIRIVILLE

- Un espace préférentiel de développement scindé en deux enveloppes, l'une situé autour du cœur du village de part et d'autre de la RD 156 et qui englobe les zones UA et UB de la commune, l'autre situé juste au-dessus autour du pôle d'équipement sportifs et de la zone d'activités.
- Des OAP, toutes situées dans cet espace préférentiel mais qui doivent jouer des rôles différents :
 - L'OAP n°1 concerne un grand terrain constructible appartenant à la commune et situé en position centrale par rapport aux équipements de la commune. Au vu de la taille du terrain (1,1 hectares), le potentiel de composition urbaine est important et permet une OAP plus détaillée et une densité de 39 lgts / ha.
 - L'OAP n°2 concerne un grand terrain à urbaniser comportant plusieurs parcelles et plusieurs propriétaires ainsi que des enjeux en termes de composition urbaine de l'ensemble de l'aménagement (classé en zone 1AUb). Il est situé en position centrale par rapport aux équipements de la commune. Au vu de la taille du terrain (2 hectares), le potentiel de composition urbaine est important et permet une OAP plus détaillée et une densité de 25 lgts / ha.
 - L'OAP n°3 concerne un espace en renouvellement urbain (1 terrain classé UR) présentant les mêmes enjeux que l'OAP n°2. La densité est donc la même : 25 lgts / ha (un projet est d'ailleurs en cours pour reconverter le site en logements en conservant les bâtiments industriels). Les enjeux peuvent être liés à l'OAP n°2 notamment en ce qui concerne les accès (qui pourraient être communs). Ses enjeux sont notamment liés à la question de sa desserte, elle est donc classée en zone 1AUc. Sa densité est adaptée à sa situation (25 lgts / ha).
 - Enfin, les OAP n°4, 6 et 7 concerne des dents creuses dans des tissus existants (plutôt en « bout » d'urbanisation). Il s'agit soit de parcelle unique, soit de tènement composé de plusieurs parcelles qui peuvent s'urbaniser indépendamment (accès et surface suffisante) pour respecter l'OAP. Leur densité dépende de leur situation : 25 lgts / ha pour l'OAP n°4 plus proche du centre et 16 lgts / ha pour les OAP n°6 et 7 plus excentrées.



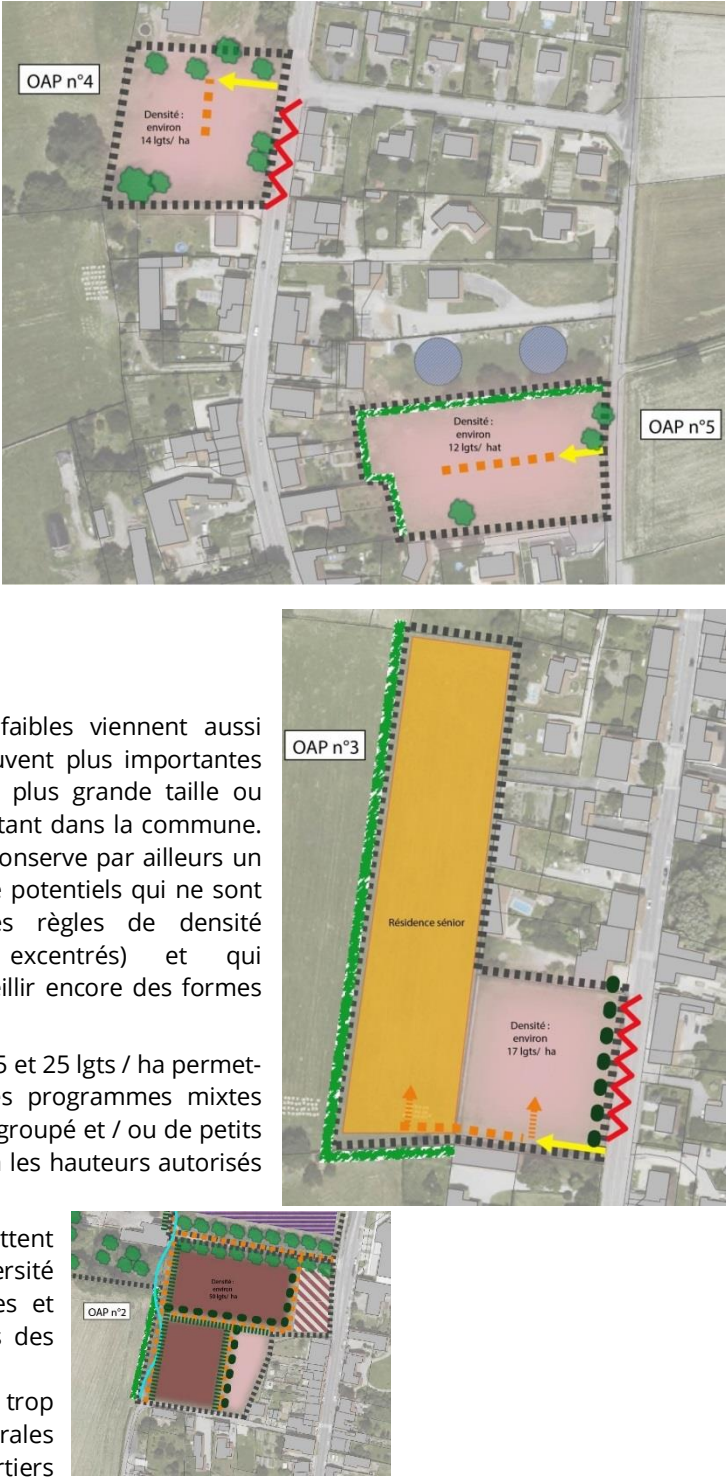
2. Justification de la cohérence des OAP avec le PADD

2.1. Concernant les OAP mixtes à dominante d'habitat

Ces OAP répondent essentiellement à plusieurs orientations du PADD :

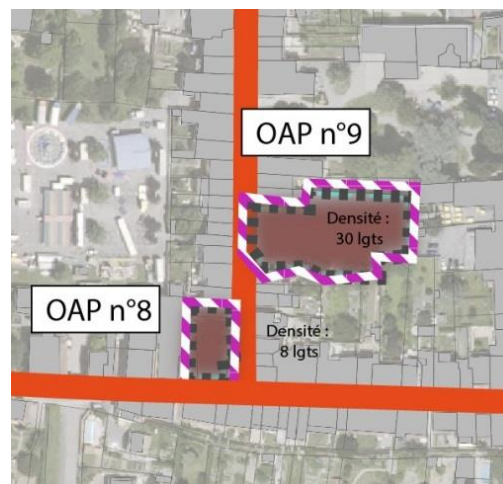
Orientations du PADD	Principales dispositions des OAP
Préserver la qualité du cadre de vie	
<p>Préserver les spécificités patrimoniales et l'identité rurale et aménager les centres bourgs et espaces publics afin de conforter et développer la qualité des centres anciens, en considérant à la fois la qualité patrimoniale mais également la sécurisation des déplacements piétons et cycles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Par la création de trames vertes et de maillages modes doux, qui viennent structurer et découper le paysage de ces nouveaux quartiers et les relier au reste de la commune. Elles viennent également s'inscrire dans un schéma plus large que celui du tènement proprement dit en complétant la trame verte urbaine. - Par la mise en valeur d'espaces publics existants (verts ou autres) à intégrer dans le cadre des aménagements de certaines OAP.
Construire des choix au service d'un développement cohérent et équilibré	
Organiser le développement résidentiel de manière équilibrée et adaptée aux spécificités locales...	
<p>Accompagner une croissance progressive et maîtrisée du territoire en tenant compte des spécificités locales</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les densités des OAP sont adaptées au niveau de pôle de la commune mais également à la situation de l'OAP sur le territoire communal (densités plus faibles vers les secteurs pavillonnaires et plus élevées dans les secteurs centraux les mieux équipés).
<p>S'inscrire dans un développement résidentiel respectueux du cadre de vie et du patrimoine, moins consommateur d'espace</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les OAP prévoient toutes des épannelages adaptés aux tissus existants en périphérie des futurs projets, souvent des secteurs pavillonnaires ou des zones agricoles. L'objectif est d'améliorer les transitions entre les différents quartiers et de respecter les tissus existants sur le territoire. Cela permet aussi de proposer une mixité des typologies et des produits immobiliers dans les futurs programmes au sein d'une même opération, qui mixent de l'individuel pur ou groupé, de l'intermédiaire et des petits collectifs permettant de créer des petits logements selon le besoin identifié de la commune. - L'insertion depuis les espaces périphériques et les transitions avec la zone agricole sont également traités au travers de ces épannelages. - Par un système viaire et de desserte économe et cohérent afin de ne créer que les voies strictement nécessaires. Au-delà de l'aspect de l'économie financière, la limitation de l'imperméabilisation des sols est également un enjeu fort pour l'urbanisation de ces futurs quartiers. - Par l'implantation et l'orientation des futures constructions en lien avec les trames vertes. La volonté étant toujours de minimiser l'impact des futures constructions dans le paysage, tout en leur offrant une qualité de vie et une bonne prise en compte des contraintes bioclimatiques. - Inciter l'offre de bâtiments économes en énergie par des constructions intégrant des principes d'architecture bioclimatique : compacité des formes, mitoyenneté

<p>Diversifier l'offre en logement afin de permettre à l'ensemble des ménages d'effectuer un parcours résidentiel complet au sein du territoire</p>	<p>- Par la création de logements diversifiés, avec une densité et une mixité (ou un épannelage) indiquées, que ce soit en termes de produit ou en termes de pourcentage de logements sociaux, afin de mieux les répartir sur l'ensemble du territoire intercommunal</p>
---	--

	<p>Justification des densités des OAP : pour l'ensemble du PLUi les densités vont de 10 lgt / ha à 180 lgts / ha</p> <ul style="list-style-type: none"> Les densités les plus faibles (de 10 à 14 lgts / hectares) concernent des zones situés dans des zones pavillonnaires mais à proximité des équipements structurants ou des secteurs les plus centraux des communes (centre-bourg et cœurs de villages). Cette situation privilégiée dans la commune rend importante l'inscription d'une OAP sur ces petits tènements. <p>Ces densités plus faibles viennent aussi équilibrer celles souvent plus importantes dans des zones de plus grande taille ou d'impact plus important dans la commune. Chaque commune conserve par ailleurs un nombre suffisant de potentiels qui ne sont pas soumis à des règles de densité minimum (plus excentrés) et qui permettront d'accueillir encore des formes urbaines libres.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les densités entre 15 et 25 lgts / ha permettront d'accueillir des programmes mixtes composés d'habitat groupé et / ou de petits intermédiaires selon les hauteurs autorisés dans la zone. <p>Elles permettent d'apporter une diversité des formes urbaines et des typologies dans des communes intermédiaires, ni trop rurale, ni trop centrales ou dans des quartiers</p> 
--	---

Explication des choix et justifications

	<p>moins centraux des plus grosses communes.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les densités entre 26 et 55 lgts / ha permettront la fabrication de quartiers un peu plus denses aux formes allant plus de l'intermédiaires au petit collectif (toujours en fonction des hauteurs autorisées).
	<p>Ces secteurs sont les plus centraux et doivent accueillir la partie la plus importante du développement des communes. Les densités varient selon le niveau de pôle des communes ou les disponibilités foncières dont elles disposent (une commune intermédiaire peut accueillir une densité élevée mais sur un seul terrain central).</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Il n'y a pas de densités entre 55 lgts/ ha et 155 lgts / ha. En effet, la densité de 55 lgts/ ha est un maximum pour les territoires concernés et celle de 155 lgts/ ha ne devrait pas être présentée de cette manière, les terrains concernés étant très petits et ne pouvant contenir qu'une seule opération (1 dizaine de logements maximum), le nombre de lgts à réaliser est plus parlant.▪ De fait, les densités très élevées au-delà de 150 lgts / ha concernent de tous petits tènements, souvent en renouvellement urbain et dans les parties très centrales des communes sur lesquelles une seule petite opération est envisageable et induit une densité très élevée. Peu de terrains et peu de communes sont concernés. Les OAP indiquent d'ailleurs un nombre de logements à réaliser plutôt qu'une densité ce qui est plus parlant.



Faciliter la mobilité des habitants...

Développer des alternatives à la voiture individuelle

- Veiller à la sécurisation des déplacements piétons et cycles à l'intérieur des sites



- Assurer les accès vers l'extérieur du site de projet pour les déplacements piétons et cycles et raccorder les sites de projet aux cheminements piétons et cycle existants ou en projet
- Développer des continuités piétons/cycles entre espaces publics et privés

Développer un socle satisfaisant d'équipements, services... de

Inscrire les équipements actuels et futurs dans les OAP concernées afin de les valoriser et de les intégrer aux aménagements futurs.



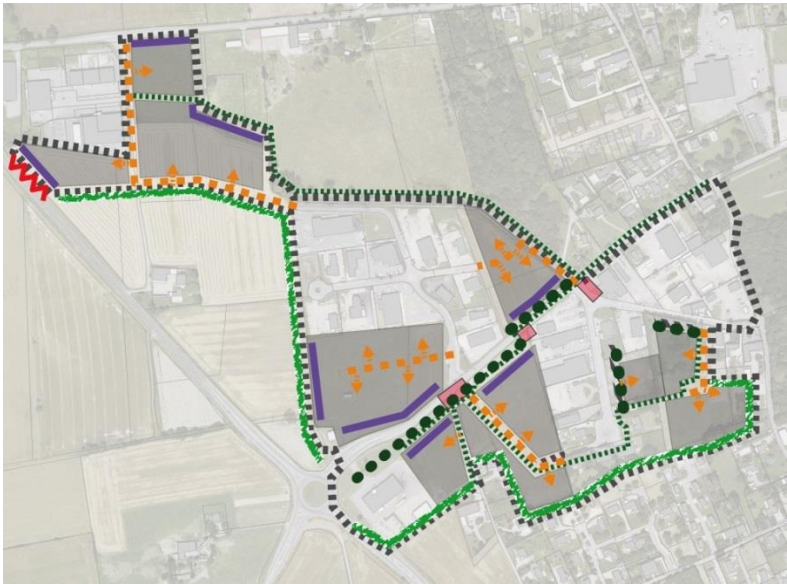
Explication des choix et justifications

... En prenant en compte et valorisant les enjeux environnementaux	
S'assurer que le développement s'appuie sur des capacités d'assainissement adaptées à la préservation des ressources	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifier et intégrer les contraintes liées aux risques naturels (zones d'aléa, axes préférentiels d'écoulement) et nuisances sonores. ▪ Limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant la gestion et l'infiltration des eaux pluviales sur le site par la création et l'aménagement d'espaces d'infiltration à la parcelle (lots d'habitat individuel) et/ou sur le site (lots d'habitat collectif, voies et espaces communs).
Gérer les eaux pluviales en préservant les milieux récepteurs et en prévenant les risques	
Prévenir les risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifier les OAP concernées par des sensibilités en termes de nuisances au travers d'un chapitre spécifique « Sensibilités environnementales ».
Prévenir les nuisances	
<p>... Et en modérant la consommation d'espace</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recentrer le développement de l'habitat avec des opérations confortant un développement en cœur ou en continuité immédiate des bourgs ou villages. ▪ Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes en permettant l'urbanisation des « dents creuses » ou les grands espaces libres au sein de ces enveloppes. ▪ Cadrer la densité moyenne attendue pour limiter la consommation d'espace. ▪ Privilégier le développement des zones déjà desservies par les réseaux. ▪ Implanter de nouvelles constructions en veillant à donner de l'épaisseur au tissu urbain et éviter une urbanisation linéaire le long des axes de déplacements. ▪ Favoriser l'urbanisation à proximité des zones les mieux desservies (ou projetés de l'être) par les modes actifs ; et par les principaux axes de transport.



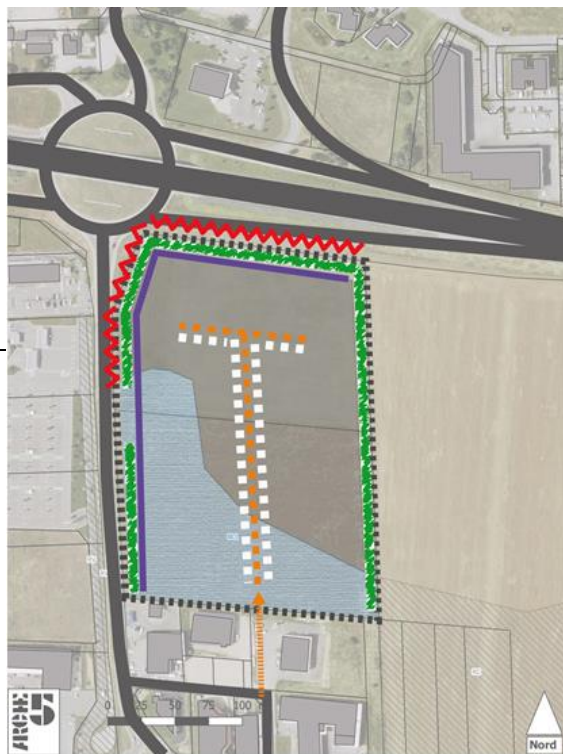
2.2. Concernant les OAP à dominante d'activités

Ces OAP répondent essentiellement à plusieurs orientations du PADD :

Orientations du PADD	Principales dispositions des OAP
S'appuyer sur les atouts du territoire pour conforter l'attractivité	
Consolider l'attractivité économique et le rayonnement du territoire	
Favoriser un modèle économique basé sur les atouts du territoire et favoriser le développement de l'ensemble des secteurs d'activités	<ul style="list-style-type: none"> - En inscrivant des OAP sur tous les secteurs de développement des activités économiques en particulier autour et en confortement des zones déjà existantes
<p>Conforter une structuration économique du territoire performante pour la compétitivité et la répartition équilibrée des emplois</p> <p>Améliorer la fonctionnalité et la qualité urbaine, paysagère et environnementale des zones d'activités</p>	<p>Des OAP qui prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un système viaire et de desserte économe et cohérent, qui ne vient pas compliquer la circulation et la sécurité sur les routes périphériques et limite les aménagements, afin de ne créer que les voies strictement nécessaires. Au-delà de l'aspect de l'économie financière, la limitation de l'imperméabilisation des sols est également un enjeu fort pour l'urbanisation de ces futurs secteurs. 
	<ul style="list-style-type: none"> - Un accompagnement ou un complément de ces systèmes viaires d'un système de modes doux sécurisé qui permette de rejoindre les secteurs périphériques ; - Un traitement paysager de qualité imposé le long des principaux axes de circulation pour créer des façades urbaines de qualité en entrée de ville. - D'implanter les façades nobles le long des axes principaux pour créer un front urbain sur les secteurs les plus visibles depuis les grands axes de circulation. - En limite avec la zone agricole et avec les tissus existants, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Explication des choix et justifications

Construire des choix au service d'un développement cohérent et équilibré	
Faciliter la mobilité des habitants...	
Conforter l'accès au réseau autoroutier à la région lyonnaise, à la région grenobloise, à la vallée du Rhône, en privilégiant l'usage des « axes circulants »	<p>Des zones d'activités et des extensions idéalement situées par rapport aux axes de dessertes structurants.</p> <p>Des OAP qui prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De créer des aménagements paysagers le long des axes et carrefours structurants ▪ De gérer les accès aux lots cessibles depuis les voiries secondaires et interdire certains accès depuis les déviations ou routes à grande circulation pour garantir leur sécurité.
Développer des alternatives à la voiture individuelle	<p>Des OAP qui prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ D'améliorer les liaisons des modes doux vers le centre-ville et à l'intérieur du secteur en créant un maillage piéton sécurisé.
... En prenant en compte et valorisant les enjeux environnementaux	
Prévenir les risques naturels et technologiques	<p>Des OAP qui prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone est concernée par la présence d'une zone de risques faibles de crue (Bc1 sur le règlement graphique). Les aménagements de la zone (réalisés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble) ne devront pas aggraver le risque d'inondation et devront compenser la surface d'expansion des crues soustraite par les infrastructures et les constructions.
Prévenir les nuisances	<p>Des OAP qui prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions qui viendront s'implanter aux abords des axes bruyants devront respecter les prescriptions de constructions contre les nuisances acoustiques et s'en prémunir. • On pourra par exemple éviter les ouvertures donnant directement sur l'axe de Bièvre. Des éléments architecturaux pourront également être utilisés pour limiter ces nuisances.



5. JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES OAP

1. Les outils règlementaires

Certaines prescriptions indiquées dans les OAP peuvent être doublées d'outils règlementaires.

Le rapport de conformité existant entre le règlement et les autorisations d'urbanisme lui confère une application plus stricte et plus certaines que les prescriptions des OAP dont le rapport avec les autorisations d'urbanisme reste la compatibilité.

Certaines orientations sont donc doublées des outils règlementaires qui répondent aux mêmes objectifs du PADD que les OAP.

1 - Accès / desserte :

- Afin de garantir la bonne mise en œuvre de ces OAP, des **emplacements réservés** au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme ont été inscrits **pour voies et ouvrages publics ou installations d'intérêt général à créer ou à modifier ou encore espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques** :
Il s'agit des communes de : Brézins, Champier, Faramans, Gillonnay, La Côte St André, Marcilloles, Saint Etienne de St Geoirs, Saint Pierre de Bressieux, Saint Siméon de Bressieux, Viriville.
- Pour compléter ces emplacements réservés et dans l'objectif d'inscrire une intention dont le tracé est moins précis, des **servitudes pour pré-localisation de cheminements piétons ou aménagements publics** ont également été prévus au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.
Il s'agit de la commune de Brézins.

2 - Aménagements extérieurs et paysagers :

- **Des espaces boisés classés** sont inscrits au titre de l'article L 113-1 du code de l'Urbanisme. Outre les grands ensembles boisés, Ils visent à protéger des bois, parcs, arbres haies ou plantations les plus significatifs de la commune. Certains sont situés dans des zones OAP :
Il s'agit des communes de : La Côte Saint André, Roybon.
- **Des protections paysagères** sont inscrites pour la préservation de la trame verte urbaine au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
Il s'agit des communes de : Champier, Longechenal, Marcilloles, Viriville.
- **Des haies à créer ou à protéger.** Selon leur importance (localisées à titre indicatif à privilégier dans le cadre du projet) ou d'intérêt communal voire supracommunal, elles ont été, ou non, traduites par une protection au titre de l'article L 151-23° du Code de l'Urbanisme.
Il s'agit des communes de : Beaufort, Champier, Faramans, La Côte Saint André, Lentiol, Nantoin, Pajay, Roybon, Sillans, Viriville.
- **Des arbres remarquables** Selon leur importance (localisées à titre indicatif à privilégier dans le cadre du projet) ou d'intérêt communal voire supracommunal, ils ont été, ou non, traduits par une protection au titre de l'article L 151-23° du Code de l'Urbanisme.
Il s'agit des communes de : Champier, Saint Hilaire de la Côte.
- **Le patrimoine bâti** a été protégé au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme ; L'article des zones concernées prévoit une réglementation spécifique destinées à préserver ces constructions et à permettre une réhabilitation de qualité le cas échéant. Les compositions proposées dans les OAP tiennent notamment compte de ce patrimoine et de sa mise en valeur même qu'il soit situé dans l'OAP ou à proximité.
Il s'agit des communes de : Brézins, Champier, La Côte Saint André, Marcollin, Pajay, Roybon, Sillans (1 OAP comprenant 2 bâtiments protégés), Viriville.
La plupart du temps, le patrimoine bâti n'est pas situé dans l'OAP mais à proximité. Ils sont donc mentionnés à titre indicatif. Il s'agit ainsi d'en tenir compte dans l'éventuel impact que pourrait avoir l'urbanisation de ces sites sur le patrimoine.

Explication des choix et justifications

- **Le traitement des eaux pluviales** : est un élément à gérer dans chacune des OAP. Lorsque les premiers principes de traitement peuvent être cartographiés, ils sont indiqués dans les OAP, soit sous forme d'emplacement (indique un lieu privilégié par rapport à la pente par exemple ou le principe de traitement en un seul point de la gestion des eaux pluviales de l'ensemble d'une opération) ou sous forme de noue (à intégrer par exemple aux aménagements de voiries). Lorsque l'enjeu dépasse le tènement à proprement dit, la collectivité peut inscrire des emplacements réservés pour la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales.
Il s'agit de la commune de Gillonnay.

3 - Vocation des espaces bâtis :

- Afin d'affirmer **la mixité sociale** des OAP, les sites concernés par les logements sociaux font l'objet d'emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 4 ou d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme qui précisent les exigences en la matière.
Il s'agit des communes de : Brézins (OAP n°5 et 6), La Frette (OAP n°2), La Côte St André (OAP n°1), Roybon (OAP n°1), Sillans (OAP n°4 et 5), Saint Etienne de Saint Geoirs (OAP n°1 et 3) et Viriville (OAP n°1 et 3).
- **Les centralités commerciales et les périmètres d'implantation commerciale identifiés au titre de l'article L 151-16** du Code de l'Urbanisme définissent les zones dans lesquelles l'artisanat et le commerce de détail seront autorisés. Des règles différenciées s'appliquent selon la zone pour préciser les types de commerces autorisés (proximité ou non selon la situation dans la commune). Cette règle vient compléter les prescriptions de mixité qui peuvent être indiquées dans certaines OAP. Au vu de leur situation privilégiée dans le territoire, plusieurs OAP sont concernées.
Il s'agit des communes de :
PIC : Brézins (toutes les OAP), Champier (5 OAP / 6), Faramans (2 OAP / 4), La Côte Saint André (8 OAP / 10), La Frette (toutes les OAP), Roybon (1 OAP / 3), St Etienne de ST Geoirs (5 OAP / 9), St Hilaire de la Côte (1 OAP), Saint Siméon de Bressieux (toutes les OAP), Viriville (5 OAP / 7)
Centralités : Beaufort (1 OAP / 2), Brézins (3OAP /6), Champier (3 OAP / 6), Chatenay (toutes les OAP), Commelle (1 OAP / 6), Faramans (1 OAP / 4), Gillonnay (3 OAP / 6), La Côte Saint André (1 OAP / 10), La Frette (2 OAP / 4), Lentiol (toutes les OAP), Lieudieu (l'OAP), Longechenal (1 OAP / 3), Marcilloles (2 OAP / 6), Pajay (1 OAP / 3), Plan (l'OAP), Sillans (2 OAP / 8), St Etienne de ST Geoirs (2 OAP / 9), Saint Geoirs (1 OAP / 5), St Hilaire de la Côte (1 OAP)
- **Les linéaires commerciaux sont protégés au titre de l'article L 151-16** du Code de l'Urbanisme. Le règlement prévoit qu'au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce n'est autorisé que vers certaines sous destinations. Ces linéaires ne sont pas présents dans les périmètres d'OAP car ils ont été peu utilisés (5 communes) et concernent les centres anciens sur lesquels aucune OAP n'est prévue.
- **Les règles de stationnement pour le commerce** sont adaptées à leur taille avec des règles différentes selon les surfaces et pour faciliter l'implantation de petits commerces de proximité, la suppression des obligations pour les commerces de moins de 100 m².
- **Les emplacements réservés pour équipements de superstructure (écoles, sportifs, culturels...)** peuvent venir compléter le programme de construction prévu sur une OAP lorsque les projets des communes sont suffisamment avancés pour indiquer une localisation.
Il s'agit des communes de : Brézins, Chatenay, Marcilloles, Pajay, Saint Etienne de St Geoirs.

4 - Principes d'épannelage des constructions :

La densité minimale : ces règles de CES et de hauteurs minimum sont imposées dans les parties les plus centrales des communes les plus importantes (voir chapitre 2.4.4 du présent rapport pour la justification de cet outil) :

Il s'agit des communes de : Brézins, Champier, Faramans, La Frette, La Côte Saint André, Roybon, Sillans, Saint Etienne de Saint Geoirs, Saint Hilaire de la Côte, Saint Siméon de Bressieux, Viriville.

5- Exemples de typologies (à titre illustratif) :

Elles ne sont pas opposables au même titre que les autres prescriptions de la légende car elles ne sont proposées qu'à titre illustratif. Elles n'ont donc pas à avoir de traduction réglementaire. Ce sont les règles d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et d'espaces verts qui fixent réglementairement les enveloppes constructibles des différentes zones et qui permettent d'atteindre ce type de typologies.

6- Zonages des OAP :

Toutes les OAP sont classées en zone UA, UB, UC, UR, UN, 1AUb ou 1AUc, ou 2AU à la marge (Brézins, La Frette et Viriville) c'est-à-dire les zones (hormis la zone UN dans laquelle la volonté n'est pas nécessairement de densifier mais dont les règles ne freinent pas la densité) dans lesquelles la volonté est de densifier ces espaces et dans lesquelles le règlement écrit met en place des règles permettant cette densification : règles d'implantations par rapport aux voies ou aux limites séparatives permettant les formes urbaines compactes (jumelées notamment avec l'implantation en limites séparatives autorisées dans toutes les zones, implantations bord de voies possible évitant le gaspillage d'espace avec des reculs systématiques,.....), zones sans CES (UA, UB, UR, UN, 1AUb) ou avec des CES suffisants pour densifier (UC, 1AUc), hauteurs suffisantes et adaptées aux environnements bâtis,.....

Le règlement graphique (zonage) est donc complémentaire avec les OAP.

7- Autres prescriptions réglementaires :

Certains secteurs d'OAP sont également concernés par la présence de **risques naturels ou technologiques**. Ils rendent une partie de ces secteurs inconstructibles ou les soumettent à des prescriptions particulières. Ils ont pu être intégrés dans la composition de l'OAP (notamment pour les zones inconstructibles qui peuvent être traités en espaces verts ou en bassins de rétention pour les eaux pluviales) ou se superposent à l'aménagement (prescriptions de surélévation, d'orientation des façades, de RESI, etc,.....) en apportant des contraintes aux constructions (zones constructibles sous conditions).

Il s'agit des communes de :

Brézins (1 OAP entièrement concernée), Champier (2 OAP partiellement concernées), Chatenay (1 OAP partiellement concernée), Faramans (3 OAP concernées), Gillonnay (3 OAP concernées), La Côte Saint André (5 OAP entièrement concernées, 1 partiellement), La Frette (2 OAP concernées) La Forteresse (1 OAP très partiellement concernée), Lentjol (1 OAP très partiellement concernée), Marciolles (2 OAP très partiellement concernées), Marcolin (1 OAP concernée), Ornacieux (2 OAP entièrement concernées), Pajay (2 OAP partiellement concernées), Plan (1 OAP partiellement concernée), Roybon (toutes les OAP partiellement concernées), Sillans (3 OAP partiellement concernées), Saint Clair sur Galauré (1 OAP très partiellement concernée), Saint Etienne de Saint Geoirs (5 OAP concernées) Saint Geoirs (1 OAP partiellement concernée et 1 OAP entièrement), Saint hilaire de la Côte (OAP entièrement concernée), Saint Pierre de Bressieux (1 OAP entièrement concernée), Saint Siméon de Bressieux (2 OAP très partiellement concernées), Thodore (1 OAP très partiellement concernée), Viriville (5 des 7 OAP sont concernées partiellement ou entièrement).

2. Les prescriptions des OAP

Comme l'a très récemment rappelé la décision de la cour administrative de Lyon du 13 février 2018, les dispositions du code de l'urbanisme n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux OAP de fixer précisément les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont la définition relève du règlement ». C'est la raison pour laquelle la mise en œuvre des OAP implique à la fois de respecter les orientations telles qu'elles sont définies ainsi que les dispositions du règlement de zone correspondant.

2.1. Les prescriptions générales qui s'appliquent à toutes les OAP

Si la localisation des OAP dans leur commune leur confère un rôle à jouer et donc des prescriptions adaptées, chacune d'entre elles doit néanmoins répondre à des enjeux communs aux territoires et en lien avec les enjeux supracommunaux. Ces OAP garantissent l'harmonisation et la cohérence d'une qualité commune pour les aménagements et l'urbanisation de ces zones.








































C'est la raison pour laquelle la pièce n°3 OAP du dossier de PLUi comporte un chapitre « GENERALITES SUR LES PRESCRIPTIONS » applicables à toutes les OAP.

Ce chapitre concerne :

- **Le traitement paysager des espaces non bâtis et des limites.** Il s'agit d'encourager l'usage de matériaux et de revêtements plus vertueux en ce qui concerne notamment leur perméabilité et l'intégration de la problématique de gestion des eaux pluviales. L'objectif est de réduire l'impact des projets sur l'environnement et ne pas aggraver la question des eaux pluviales qui est particulièrement importante sur de nombreux secteurs de la Bièvre. Ce point apporte également des prescriptions qualitatives sur la composition des haies afin qu'elles soient le plus naturelles et diversifiées possibles et éviter les linéaires mono espèces qui banalisent nos paysages. La demande d'essences locales permettra également de valoriser l'unité paysagère de notre région en trouvant un lien commun d'un bout à l'autre du territoire.
- **Les cheminements piétons et les modes doux.** Il s'agit de valoriser ces modes de déplacements et de les rendre attractifs en particulier sur les zones sur lesquels il est possible d'imposer des aménagements spécifiques (dans la mesure de ce que le tènement, selon sa surface, peut accueillir en la matière) : une largeur suffisante pour être confortable, une mixité des usages afin de limiter les espaces anthropisés (donc la consommation d'espace naturel et agricole) et la végétalisation (toujours dans la limite des surfaces disponibles) afin d'amener un aspect qualitatif mais également un confort d'usage (ombre en été notamment).
- **Les voiries.** Selon leur situation vis-à-vis de la structure viaire communale, les futures voiries auront un rôle différent à jouer et donc rempliront des fonctions différentes : les voiries structurantes devront accueillir des déplacements multi-modes afin de compléter les trames existantes alors que les voiries de desserte secondaire (interquartier) ont un rôle plus local et limité, elles pourront être traitées de manière plus simple avec des distinctions de fonctions moins marquées (zones 30 ou zones partagées).
- **Les stationnements.** L'intégration paysagère des stationnements aériens est particulièrement importante sur un territoire aujourd'hui très végétalisé et dans lequel la majorité des programmes immobiliers proposent des typologies qui privilégient les stationnements extérieurs (peu de collectifs suffisamment importants pour permettre d'enterrer les garages). Les prescriptions visent donc à les intégrer le mieux possible au travers d'exigences en termes de plantations, d'aménagements paysagers, de revêtement et de matériaux les plus vertueux possibles (comme pour les espaces non bâtis) ou d'intégration architecturale lorsqu'il s'agit de garages fermés. Enfin les prescriptions portent sur la mutualisation des places visiteurs lorsque cela est possible afin de limiter le nombre de places au strict nécessaire.
- **La performance énergétique des logements.** Ces prescriptions visent à encourager plus qu'à imposer ces éléments qui participent grandement au confort des logements et aux économies d'énergie.
- **Performance acoustique.** Sans imposer des implantations qui doivent pouvoir s'adapter à la forme et aux contraintes de chaque terrain (l'implantation Nord / Sud n'étant pas toujours la meilleure solution), la prescription vise à alerter le concepteur sur la prise en compte des nuisances et sur l'importance de bien étudier le site avant d'implanter une construction.
- **La forme des constructions et le choix des matériaux.** De la même manière l'objectif est d'inciter à la réalisation de formes bâties plus vertueuses permettent d'améliorer le confort, les dépenses et l'impact environnemental des futures constructions et des futurs usagers.
- **Illustration indicative des typologies intermédiaires ou villas en bande.** L'un des enjeux forts de ce PLUi est la diversification des typologies bâties pour aller vers des formes urbaines moins consommatrices d'espace. Les secteurs d'OAP sont les lieux idéals pour promouvoir ces formes qui sont parfois mal connues par les habitants ou les élus.

2.2. Les prescriptions spécifiques à chaque OAP

- Légende commune à toutes les OAP :

Légende des OAP	
 Périmètre de l'OAP	
1 <u>Accès / desserte :</u>	2 <u>Aménagements extérieurs et paysagers :</u>
 Principe de voirie structurante	 Parking à créer ou à requalifier
 Principe de voiries de desserte secondaires	 Localisation préférentielle des stationnements
 Accès véhicules strictement interdits	 Aménagement d'espaces publics à créer
 Accès unique au secteur imposé	 Espaces verts ou aménagements publics existants à conserver
 Principe d'accès au secteur	 Espace vert à créer
 Principe de regroupement des accès	 Traitement des eaux pluviales : bassins, fossés, noues, axes d'écoulement
 Accès à préserver	 Arbres / haies existant(e)s à conserver
 Cheminement piéton existant à mettre en valeur et ou à prolonger	 Haie à créer
 Principe de liaisons douces à créer	 Traitement paysager des limites
 Traversée piétonne prioritaire à mettre en place	 Mise en valeur de la TVB
 Ouverture du parking pour maillage voirie à créer	 Patrimoine à préserver
3 <u>Vocation des espaces bâtis :</u>	 Ouvertures visuelles (vues) à préserver
 Equipements existants	 Espaces verts où l'implantation d'équipements publics est possible
 Futur équipements	4 <u>Principes d'épannelage des constructions :</u>
 Secteur en cours d'urbanisation	 Secteurs plus denses où les types maisons groupées, intermédiaires, petits collectifs sont à prioriser
 Secteur où privilégier la mixité habitat / commerces / services / bureaux	 Secteurs moins denses où les types maisons groupées, jumelées ou intermédiaires sont à prioriser
 Ilot en reconversion : activité existante en mutation	5 <u>Exemples de typologies (à titre illustratif) :</u>
 Résidence séniors	 Type collectif
 Activités	 Type individuel groupé / intermédiaire
 Rez-de-chaussée commerciaux à créer	 Type individuel pur
 Façade noble des activités	

1 – Accès / desserte :

- **Principe de voirie structurante et principe de voiries de desserte secondaires** : pour la philosophie générale de ces voiries, voir chapitre précédent sur les prescriptions générales. Les voiries structurantes ont plutôt vocation à devenir publiques puisqu'elles ont un rôle à jouer dans le fonctionnement communal et font donc l'objet soit d'emplacements réservés, soit de servitudes de pré-localisation d'espaces publics (lorsque la localisation précise est encore incertaine et lorsque les terrains ne sont pas encore publics). Les voiries secondaires sont localisées à titre indicatif mais dessinées dans l'objectif de minimiser leur impact foncier et financier en optimisant leur positionnement. Il n'est pas nécessaire de les doubler d'une prescription réglementaire puisqu'elles s'adapteront au projet.
- **Accès véhicules strictement interdits** : positionnés sur les voiries où la circulation est très importante et ne permet pas des accès sécurisés ou lorsque qu'il existe une meilleure possibilité d'accès au terrain.
- **Accès unique au secteur imposé / principe d'accès au secteur / principe de regroupement des accès** : Toutes les OAP sont concernées par cet aspect : l'un des enjeux forts lors de l'urbanisation d'un nouveau site (quelle que soit sa taille) est la question à minima de la sécurité de son accès. Ainsi, sur chaque OAP des localisations sont proposées : soit de principe lorsque les possibilités sont multiples, soit imposées lorsque qu'il n'y a pas d'autre alternative, soit avec un principe de regroupement des accès lorsque l'opération va probablement comporter des accès individuels. L'objectif dans ce dernier cas est à la fois la question de la sécurité mais également celle de la qualité urbaine.
- **Accès à préserver** : ils concernent des parcelles en second plan des voies de desserte qui se retrouveraient enclavées si leur accès n'était pas préservé. Il peut s'agir de zones urbaines ou à urbaniser mais également de zones agricoles ou naturelles.
- **Cheminement piéton existant à mettre en valeur et / ou à prolonger et principe de liaisons douces à créer** : cette orientation a pour objectif de promouvoir des déplacements autres que les déplacements automobiles, en particulier dans des zones à urbaniser ou des grands tènements dans lesquels la perméabilité modes doux est importante pour ne pas créer des enclaves hermétiques dans le tissu. Cet enjeu est

bien moindre sur les petits terrains souvent entourés de voiries et n'offrant pas de possibilité de traversée piétonne au-delà du tènement concerné. Les chemins les plus structurants (qui doivent jouer un rôle à l'échelle communale) peuvent faire l'objet d'emplacements réservés ou de servitudes de pré-localisation d'espaces publics (lorsque la localisation précise est encore incertaine).

- **Traversée piétonne prioritaire à mettre en place** : il s'agit de prévoir des traversées surélevées ou sécurisées des voiries principales.
- **Ouverture du parking pour maillage voirie à créer** : il s'agit de permettre un accès à une zone à urbaniser au travers d'un parking public existant : les terrains étant publics, aucun outil supplémentaire n'est nécessaire, l'OAP indique comment la zone sera desservie.

2 - Aménagements extérieurs et paysagers :

- **Parking à créer ou à requalifier** : indique une localisation ou une pré-localisation des zones de stationnement les plus importantes afin d'indiquer qu'elles seront situées au plus près des axes de desserte (à créer ou existants) afin de limiter la dispersion des véhicules dans le site.
- **Localisation préférentielle des stationnements** : pour les futurs axes, une localisation de part et d'autre dans le même esprit de ne pas les disséminer dans les futures opérations mais de les réaliser au plus près des infrastructures.
- **Aménagement d'espaces publics à créer** : indiqués lorsque le projet est suffisamment avancé et que la collectivité est partie prenante de l'aménagement.
- **Espaces verts ou aménagements publics existants à conserver** : une indication des principaux espaces verts structurants à l'échelle de la commune (au moins) **et doublés d'une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ou d'un classement en zone A ou N.**
- **Espace vert à créer** : un des éléments les plus représentés dans les OAP à minima sur les limites avec les espaces bâtis existants mais aussi en cœur d'opération (pour les plus importantes). **Cette prescription est doublée d'une protection paysagère au titre de l'article L 151-23 lorsqu'elle est réellement indispensable.** Lorsqu'il s'agit juste d'une indication elle n'est pas doublée de cet outil réglementaire. Leur composition est laissée plutôt libre même si les prescriptions générales précisent concernant le traitement paysager des espaces non bâtis et des limites que les cheminements piétons et les espaces libres de construction seront réalisés en revêtement perméable de préférence, accompagné de plantations, pouvant inclure les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales ; Que les trois strates devront être présentes : arborée, arbustive et herbacée. Les pieds des arbres devront être, au minimum, enherbés ; Que les essences plantées devront être locales.
- **Traitement des eaux pluviales : bassins, fossés, noues, axes d'écoulement** : Tous les projets de construction devront traiter cette problématique mais lorsque les pré-localisations de bassins par exemple, ou de noues le long des futures voiries sont intégrables, elles ont été reportées sur le document graphique de l'OAP.
- **Arbres / haies existant(e)s à conserver** : report des arbres ou haies protégés au titre de l'article L 151-23 dans le règlement graphique. Ils participent fortement à la qualité des futurs aménagements et sont donc reportés à titre de rappel.
- **Haie à créer** : elles sont localisées à titre indicatif et ne font pas l'objet de traduction réglementaire complémentaire afin de laisser leur localisation et leur dimensionnement libres.
- **Traitement paysager des limites** : également traité dans les prescriptions générales, elle a pour objectif l'intégration des futurs projets dans leur environnement bâti. Elle concerne deux types de limites : celles avec les zones agricoles (se référer au zonage) prévoient que « En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions. » Celles avec les zones bâties prévoient que « En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant. Dans ce dernier cas, c'est une des prescriptions les plus représentées car cet enjeu est essentiel lorsque l'on prévoit une densification en particulier dans les tissus pavillonnaires. Ce traitement paysager peut s'entendre comme une bande verte le long des limites séparatives d'environ 5 mètres d'épaisseur (à ajuster en fonction de la place disponible) qui devra comprendre les trois strates: arborée, arbustive et herbacée (en localisation et quantités adaptées à la taille du terrain).

- **Mise en valeur de la TVB** : prescription liée à la présence d'un ruisseau sur le tènement concerné ou au bord de celui-ci. En lien avec les questions de risques naturels souvent présents aux abords de ces ruisseaux, l'objectif est de les valoriser et de les intégrer à la réflexion paysagère du site en valorisant par exemple les arbres existants ou, au contraire, en dégageant ses abords.
- **Patrimoine à préserver** : report des éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le règlement graphique. Il s'agit d'alerter sur la présence de ces éléments qualitatifs et éventuellement d'intégrer l'impact du futur aménagement sur ces constructions.
- **Ouvertures visuelles (vues) à préserver** : très peu utilisée (1 seule commune) elle vise à mettre les futures constructions à distance et à dégager un espace visuel au bord d'une zone agricole. Elle ne rentre pas dans les prescriptions réglementaires (3 niveaux de vues) qui ont une importance au moins à l'échelle de la commune alors que celle-ci est très localisée.

3 - Vocation des espaces bâtis :

- **Équipements existants / Futurs équipements / Secteur en cours d'urbanisation / Résidence seniors / Activités** : localisés à titre indicatif pour faciliter le repérage de certains équipements ou projets en cours et expliquer également pourquoi certains terrains ne sont pas soumis à OAP.
- **Secteur où privilégier la mixité habitat / commerces / services / bureaux** : cette indication vient compléter ce que le règlement autorise dans la zone concernée en privilégiant la mixité urbaine sur des morceaux de quartiers bien positionnés par rapport aux existants (cœur de bourg, à proximité des commerces existants) ou dont les projets sont suffisamment avancés pour prévoir ces occupations (porteurs de projets connus).
- **Ilot en reconversion : activité existante en mutation** : destiné à expliquer pourquoi une OAP fixe une densité à réaliser sur une activité alors que les densités ne concernent que les logements.
- **Rez-de-chaussée commerciaux à créer** : afin de diversifier les fonctions urbaines et sur des sites propices à l'installation de nouveaux commerces (visuellement bien placés, à proximité de pôles commerciaux existants...), c'est une indication plus qu'une obligation, la souplesse étant nécessaire afin de laisser les projets répondre aux besoins.

4 - Principes d'épannelage des constructions :

- **Zones moins denses où les types maisons groupées, jumelées ou intermédiaires sont à prioriser et zones plus denses où les types maisons groupées, intermédiaires, petits collectifs sont à prioriser** : la carte des hauteurs (document réglementaire qui accompagne le règlement) ou le règlement de chaque zone (zones d'activités par exemple) fixe les hauteurs maximums. Dans les zones d'OAP, les prescriptions visent notamment à trouver la meilleure intégration possible par rapport à l'environnement bâti. Sans intervenir sur les hauteurs qui restent réglementaires, les OAP prévoient donc des épannelages pour les futures constructions. La densité peut s'effectuer de manière privilégiée soit sous forme de densité horizontales (zones moins denses) en contact avec les zones bâties existantes (et quasi exclusivement pavillonnaires), soit sous forme de densité plus verticale (utilisation de la hauteur maximale autorisée) là où l'urbanisation future ne gêne pas les riverains.

5- Exemples de typologies (à titre illustratif) :

- **Type individuel pur / type individuel groupé / intermédiaire / type collectif** : afin d'estimer le nombre de logements et de vérifier la fiabilité des densités proposées, des schémas proposant des typologies ont été dessinés sur toutes les OAP. Ils permettent de visualiser les quantitatifs et d'avoir une représentation des formes bâties réalisables. Ils peuvent néanmoins avoir l'inconvénient d'apporter une image précise des futures constructions même s'ils sont donnés à titre illustratif et ne s'imposent en rien aux porteurs de projets. Seules quelques communes ont souhaité les laisser.

6. EXPOSÉ DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

1. Cadre intercommunal

La limitation de la consommation de l'espace lié au développement résidentiel

Cette ambition a été déclinée au sein du PLUi à travers la mise en œuvre d'une démarche collective impliquant les élus des groupes territoriaux et du groupe de coordination (cf. partie 1.1. de la partie Explication des choix du PADD) **pour fixer un cadre intercommunal commun, constituant l'une des bases pour le travail de chaque commune sur le zonage dans une logique de modération de la consommation d'espace et d'incitation à son optimisation.** Cette démarche fixe le cadre théorique en matière de limitation de la consommation de l'espace, déclinée donc ensuite à la commune. Elle prend en considération :

- Les orientations du PADD qui visent à :
 - Assurer une croissance progressive et maîtrisée, avec une production de logements neufs d'environ 275 logements annuels ;
 - Assurer un développement résidentiel plus important au-delà des pôles relais, et en *deçà* : « *permettre aux autres types de pôle un développement résidentiel maîtrisé et leur garantissant notamment le maintien d'une offre de commerces, services et équipements (notamment scolaires) nécessaire aux besoins de la population et à la qualité du cadre de vie.* » ;
 - Permettre le développement de formes urbaines plus diversifiées et moins consommatrices d'espaces (par le développement d'une offre de logements intermédiaires, logements groupés et d'autres formes d'habitat telles que le collectif) ;
 - Assurer une consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers de moins de 312 ha sur les 12 prochaines années.
- Les réalités des dynamiques constatées ces dernières années sur le territoire et les communes en matière de croissance de logement, de typologie d'habitat ou encore de densification (*voir à ce titre le diagnostic relatif au prévisions démographiques et équilibre social de l'habitat*)
- Les « capacités de faire » des communes, au regard de la morphologie existante des tissus urbains et de leurs capacités dévolution (*voir à ce titre l'analyse de la consommation d'espace et de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis du présent rapport*)
- Les éléments de cadrage donnés par le SCoT, et la recherche d'une compatibilité avec ce dernier à l'échelle intercommunale.

Il a été proposé aux élus de réfléchir et de se positionner, par niveau de pôle du PADD, sur une proposition de ventilation des objectifs du SCoT de la Grande Région de Grenoble à atteindre pour la construction neuve en matière de répartition des formes urbaines (entre les logements individuels isolés et les logements collectifs et groupés), de m² de terrain par type de forme urbaine, de niveau de densité. Le travail a été animé **avec l'aide d'éléments de référence à l'échelle communale** et grâce aux échanges dans le cadre de proximité créé des groupes territoriaux :

- la dynamique de développement de l'habitat observé : nombre de logements neufs construits entre 2005 et 2014 (Majic), la répartition des formes urbaines (SITADEL 2005-2014), la densité moyenne constatée sur 2005-2014 (MAJIC 2014)








- Le résultat du calcul des objectifs théoriques SCoT de construction de logement 2019/2031, de l'offre foncière théorique SCoT 2019-2031
- Le résultat de l'ajustement de ce dimensionnement foncier théorique en fonction de la production de logement depuis 2013 (et l'approbation du SCoT) et ce que cela permet de générer : le redimensionnement à 2016 de l'offre foncière SCoT à la commune.

Rappel du mode de calcul SCoT à la commune
Objectif moyen de construction / an /1000 habitant : 5,5 a maxima ou a minima

$$\frac{X}{(L'objectif\ de\ production\ pour\ l'habitat\ individuel\ isolé\ x\ superficie\ moyenne\ maximale = 60\ X\ 750) + (L'objectif\ de\ production\ pour\ l'habitat\ groupé/collectif\ x\ superficie\ moyenne\ maximale = 40\ X\ 350)}$$

$$\frac{50\% \text{ de rétention foncière}}{10\ 000}$$
= offre foncière nécessaire au développement résidentiel envisagé

Objectifs de développement résidentiel retenus, assurant la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Polarités du PADD	Répartition des formes urbaines		M ² de terrain par forme urbaine		Densité Projetée (lgts/ha)	Croissance de logements neufs 12 ans (fin 2019/fin 2031) Lgts/an pour 1000 habitants		Foncier nécessaire (ha)
	Individuel	Autre	Individuel	Autre		Choix d'objectif initial minima (1)	Objectif suite à exercice de rattrapage et de mutualisation (2)	
 Pôle urbain principal (PUP) Soit 1 commune 4 737 habitants	25%	75%	500	200	36	10,5/1000	10,5/1000 (597 lgts)	24,6
 Pôle urbain (PU) Soit 3 communes 7 405 habitants	40%	60%	650	200	26	8,5/1000	8,5/1000 (840 lgts)	47,9
 Pôle urbain secondaire Soit 6 communes 8 958 habitants	50%	50%	700	300	20	6,5/1000	7.1/1000 (763 lgts)	57,3
 Pôle relais Soit 2 communes 2 457 habitants	60%	40%	700	350	18	6/1000	6/1000 (122 lgts)	10,4
 Pôle de proximité Soit 8 communes 6 221 habitants	70%	30%	800	350	15	5,5/1000	5,5/1000 (462 lgts)	46,1
 Pôle scolaire Soit 13 communes 5 602 habitants	80%	20%	900	350	13	5/1000	5,5/1000 (373 lgts)	44,2
 Village Soit 8 communes 1 883 habitants	80%	20%	900	350	13	4/1000	5.4/1000 (122 lgts)	14,5
Total du cadre théorique de ventilation	50,6%	49,4%	738	250	20		+273 lgts/an	244,9
Rappels des objectifs du SCoT	60% maxi	40% mini	700 maxi	350 maxi	Env.18	5,5/1000 max ou 5.5/1000 min (PUP et PU)		

Explication des choix et justifications

Cette démarche illustre la logique portée par le SCoT de polarisation du développement du territoire (accueillir les habitants et logements de manière prioritaire dans les communes disposant des équipements, commerces, services et emplois pour favoriser les fonctionnements de proximité et réduire les besoins de déplacements), de manière adaptée à ce territoire rural multipolarisé et aux distances importantes entre les bourgs et villages.

L'adaptation de cette polarisation du développement a permis de proposer un **projet cohérent en termes d'accueil résidentiel et d'emplois, d'offre en logements abordables et d'accompagnement du vieillissement de la population.**

Le mécanisme de rattrapage et de mutualisation d'objectifs de logements (permis par le SCoT) mis en place permet de justifier des objectifs finaux de croissance de logements des différentes polarités.

Seul l'objectif de croissance des pôles urbains secondaires dépasse effectivement légèrement les possibilités offertes par le SCoT, mais de manière modérée représentant 69 logements sur 12 ans. Ces 6 pôles secondaires (qui correspondent tous à des pôles d'appui du SCoT) font partie des communes devant assumer cette polarisation du développement (avec le pôle urbain principal, les 3 pôles urbains et les 2 pôles relais). Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire, sont bien situés sur les axes principaux et permettent de relayer / appuyer le développement des pôles urbains et de La Côte Saint André sur des bassins de vie plus locaux. Ils participent de l'attractivité globale du territoire et à la diversité de l'offre résidentielle existante. On ne peut en déduire qu'ils vont faire concurrence avec La Côte Saint André, notamment car cette dernière comporte, à elle seule, une enveloppe foncière correspondant à la moitié de celle des 6 pôles secondaires.

Les clefs pour comprendre...

Formes urbaines et densités

Le SCoT fixe, pour le territoire, des objectifs visant à réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et lutter contre l'étalement urbain :

- 60% maxi pour l'habitat individuel isolé avec une superficie moyenne de terrain de 700 m²
- 40% mini pour les autres formes avec une superficie moyenne de terrains de 350 m²

Le PLUi se réapproprie ces objectifs. Il opère à une ventilation entre les polarités afin :

- D'assurer une diversification/densification en faveur de formes urbaines plus denses pour les polarités ayant à supporter la plus forte croissance (à partir des pôles relais).
- D'assurer une adaptation à la réalité des polarités de rangs inférieurs pour qui la diversification / densification est plus difficile à opérer.

Note sur la compatibilité du PLUi en terme de diversification et de compacité de l'habitat par rapport au SCoT :

Les répartitions par typologies d'habitat et le nombre de mètre carré par forme urbaine du SCoT ont pour ambition de "dimensionner" l'enveloppe constructible. Ces éléments ne constituent pas des objectifs à atteindre.

La croissance de logement

Le SCoT fixe pour le territoire des objectifs de croissance de logements neufs. Cette croissance est fixée à 5,5 logements par an pour 1 000 habitants (à maxima pour tous les pôles sauf pour le pôle urbain principal et les pôles urbains qui sont à minima).

Le projet de PLUi se réapproprie ces objectifs. Il opère à une ventilation entre les polarités avec :

- (1) Une base d'objectifs de croissance, à minima, qui reflète les volontés de développement du territoire,
- (2) Des objectifs finaux, qui intègrent :

La prise en compte des dispositions du SCoT visant à opérer des ajustements afin d'intégrer les dynamiques de constructions de logements neufs réalisées sur la période 2013- 2019.

L'utilisation des possibilités de transferts d'objectifs entre polarités, par mécanisme de mutualisation.

💡 Les clefs pour comprendre...

Le foncier nécessaire

Le foncier identifié permet de répondre à l'accueil des logements attendus sur les 12 prochaines années. Il traduit également l'ambition du territoire en matière de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers pour le développement résidentiel.

Comme le prévoit le SCoT, il intègre un complément de 50% pour répondre aux besoins des activités urbaines associées au développement résidentiel (services, commerces, équipements...)

A noter que pour le dimensionnement du PLU au plan de zonage, le SCoT précise que

- seules sont prises en compte les unités foncières déjà bâties de plus de 3 000 m² et les unités foncières non bâties.
- Le projet Center Parcs, qui constitue un projet touristique mentionné au SCoT de la GREG, ne contribue pas à répondre aux besoins d'accueil résidentiel du territoire. La consommation d'espace qui en résulte est donc déconnectée des objectifs du SCoT pour les zones urbaines mixtes.

🔍 Zoom sur...

Le mécanisme de transfert d'objectifs de logements par mutualisation prévu par le SCoT

« Les objectifs de croissance de logements définis par le SCoT s'appliquent à chaque commune du territoire. Ils peuvent être mutualisés à l'échelle intercommunale par un document de planification et/ou de programmation. Les intercommunalités peuvent ainsi décliner à l'échelle communale la programmation de logements à construire en l'adaptant en fonction des contextes urbains et foncier locaux, du recalage des besoins en logements par bassins de vie et des choix de développement effectués par les différents secteurs ».

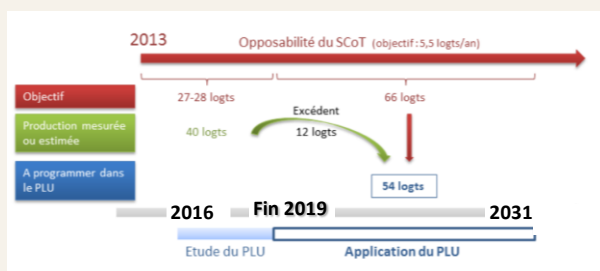
« Ces transferts d'objectifs ne peuvent concerner que la partie des logements qui ne peut pas être réalisée pour atteindre les objectifs du pôle (qu'ils soient des minima ou des maxima). Le pôle bénéficiaire de ce transfert peut alors dépasser son propre objectif, à concurrence du nombre de logements ainsi transféré ». (Extrait du SCoT de la GREG)

Au regard des dispositions du SCoT, et en raison du fait que les objectifs de production définis par le SCoT prennent effet dès l'entrée en vigueur de ce dernier, il est nécessaire de prendre en compte les dynamiques de constructions de logements neufs réalisées sur la période de 2013 jusque fin 2019 afin d'apprécier l'effort de construction qu'il reste à réaliser puis d'ajuster les objectifs de production de logements neufs* du PLU.

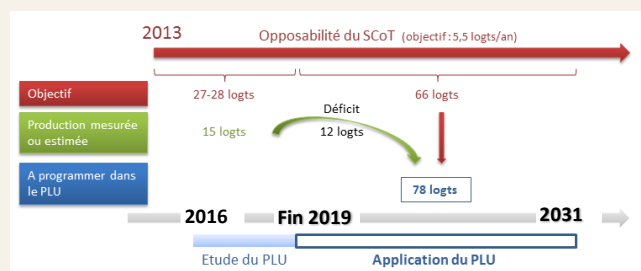
Les modalités de transfert

Le mécanisme est différent selon que la commune est en « excédent » ou en « déficit » de production de logements neufs :

En excédent



En déficit



*Il s'agit des résidences permanentes mises en chantier au cours de la période écoulée de l'entrée en vigueur du SCoT. Ne sont pas pris en compte dans le relevé de logements réalisés :

- Les logements issus de la réhabilitation ou du changement de destination du bâti existant
- Les logements réalisés par densification parcellaire des unités foncières déjà bâties < ou = à 3 000 m²
- Les logements liés à l'activité touristique, les résidences secondaires, et les logements spécifiques (foyers logements, maisons pour personnes âgées, logements de fonction, lits spécialisés...)
- Les logements prévus dans les opérations qui ont fait l'objet d'un permis d'aménager
- Les logements sociaux, réalisés en plus des objectifs d'accroissement de l'offre fixés par secteur par le SCoT

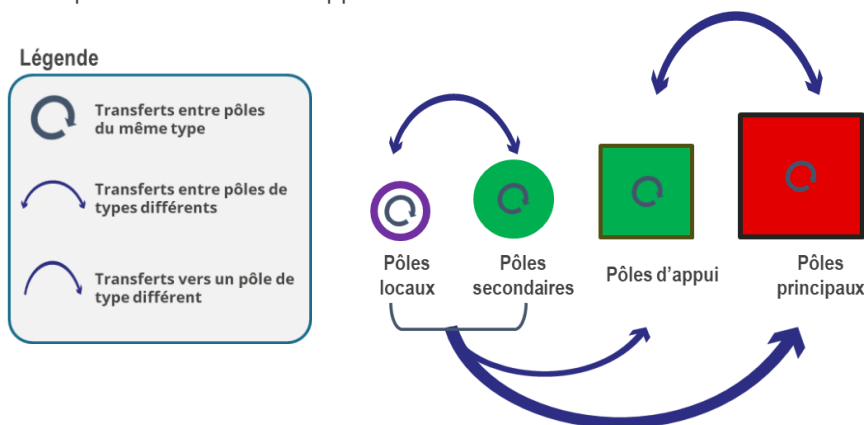
Explication des choix et justifications

La prise en compte des dynamiques de construction de logements neufs sur le territoire

Les chiffres illustrant cette dynamique de l'approbation du SCoT (2013) pris en compte sont les suivants :

- De 2013 à 2015 : MAJIC
- De 2015 à 2017 : en lien avec la prise en charge de l'instruction des autorisations du droit des sols, Bièvre Isère Communauté a mis en place un suivi de la dynamique de construction de logements neufs à l'échelle communale. Ce suivi a été effectué au réel des permis de construire et les derniers chiffres connus s'arrêtent à fin 2017. (À ce titre il a été pris comme postulat que tous les logements seraient mis en chantier d'ici l'approbation du PLUi. Ont également été intégrés les logements réalisés par densification parcellaire des unités foncières déjà bâties < ou = à 3 000 m²).
- Pour les années 2018-2019, une projection a été établie sur la base de la moyenne entre les permis de construire et les données MAJIC.

Les conclusions de ce travail mettent en lumière de fortes disparités entre les communes et les niveaux polarités du PADD, mais avec un « potentiel de rattrapage et de mutualisation » global de production de 254 logements. À ce titre, le territoire s'est saisi du mécanisme de rattrapage et de transfert d'objectifs de logements prévu par le SCoT. Un ajustement des objectifs de production de logements a donc été mené (voir « (2) » au tableau des objectifs de développement résidentiel). Cet ajustement a permis d'ajouter ces logements aux objectifs de programmation de certaines polarités, notamment des polarités « excédentaires » afin qu'elles puissent poursuivre leur développement.



Dynamiques de constructions de logements neufs et mécanisme de transfert

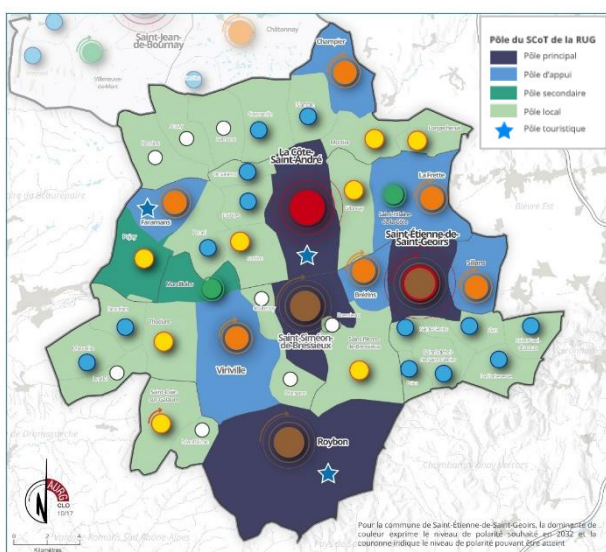
Communes avec objectifs maxi :

Si la commune a produit moins que l'objectif, elle peut ajouter le différentiel à son objectif de programmation 2019-2031 (ou le transférer pour tout ou partie). Si elle en a produit plus, elle doit le retrancher.

Communes avec objectifs mini :

Si la commune a produit moins que l'objectif, elle doit ajouter le différentiel à son objectif de programmation 2019-2031. Si la commune a produit plus, elle peut le retrancher.

L'application du transfert d'objectifs de logement mené sur le territoire



Choix d'objectif initial minima (1)	Objectif suite à exercice de rattrapage et de mutualisation (2)
10,5/1000	10,5/1000 (597 lgts)
8,5/1000	8,5/1000 (840 lgts)
6,5/1000	7.1/1000 (763 lgts)
6/1000	6/1000 (122 lgts)
5,5/1000	5,5/1000 (462 lgts)
5/1000	5,5/1000 (373 lgts)
4/1000	5.4/1000 (122 lgts)

Mutualisation 64 lgts

Rattrapage 190 lgts

Flèches indiquant les ajustements : +34, +10, +15, +5

Le mécanisme de rattrapage et de mutualisation mis en place permet de justifier des objectifs finaux de croissance de logements des différentes polarités. Seul l'objectif de croissance des pôles urbains secondaires dépasse légèrement les possibilités offertes par le SCoT (+0.65 logements par an pour 1000 habitants, soit 69 logements en « trop » sur 12 ans). *Se référer complémentairement à l'annexe de l'explication des choix pour connaître les éléments plus détaillés des dynamiques de production passées et potentiels de rattrapage et de mutualisation des communes du territoire.* Les objectifs de développement des polarités du PLUi sont compatibles avec les objectifs des polarités identifiées au SCoT : Le pôle urbain principal et les pôles urbains du PLUi correspondent aux pôles principaux du SCoT. Les pôles urbains secondaires sont tous identifiés en pôles d'appui au SCoT et sont complétés par une commune (Saint-Hilaire-de-la-Côte). Un pôle relais et un pôle de proximité sont associés aux pôles secondaires du SCoT. Les autres polarités correspondantes aux pôles locaux du SCoT.

La limitation de la consommation de l'espace liée au développement économique :

Pour assurer la mise en œuvre des principales orientations du PADD, cette ambition est déclinée au PLUi à travers trois dispositions cadres :

- S'appuyer sur les prévisions économiques et définir une enveloppe d'environ 104 ha (*surface "nette" à réellement décompté dans le quota SCoT*). Cette dernière étant adaptée aux besoins répertoriés en matière de développement économique du territoire (*voir à ce titre le diagnostic relatif aux prévisions économiques et besoins répertoriés en matière de développement économique, facteur d'attractivité du territoire*)
- Localiser environ 90% du foncier économique sur les 3 secteurs stratégiques identifiés au PADD,
- Privilégier l'optimisation des zones économiques existantes (foncier libre et mobilisable au sens SCoT), avec comme ambition de faire en sorte qu'elles représentent environ 85 % du foncier nécessaire au besoin de développement.

2. Exposé des dispositions favorisant la densification des espaces bâtis

Il s'agit là de se concentrer sur les dispositions prises dans les espaces bâtis correspondant aux zones UA, UB, UC, UR et 1AUb et 1AUc support des développements futurs pour l'habitat et sur les zones Ui et 1AUi support du développement des activités économiques.

2.1. Les zones mixtes

Le dimensionnement foncier des espaces urbains mixtes a été établi dans l'optique de favoriser la densification :

Commune	Polarité du PADD	Densité moyenne constatée 2005-2014 (source : MAJIC) logts/ha	Densité moyenne retenue pour le dimensionnement foncier du zonage lgts/ha	
La Côte-Saint-André	Pôle urbain principal	31	36	
Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs	Pôle urbain	20	26	
Roybon	Pôle urbain	20		
Saint-Simeon-de-Bressieux	Pôle urbain	18		
Viriville	Pôle secondaire	18		
Brézins	Pôle secondaire	17	20	
Champier	Pôle secondaire	10		
Faramans	Pôle secondaire	13		
La Frette	Pôle secondaire	19		
Sillans	Pôle secondaire	18		
Marciolles	Pôle relais	11		
Saint-Hilaire-de-la-Côte	Pôle relais	12		
Gillonay	Pôle de proximité	14	15	
Longechenal	Pôle de proximité	10		
Mottier	Pôle de proximité	10		
Pajay	Pôle de proximité	10		
Saint-Clair-sur-Galaure	Pôle de proximité	13		
Saint-Pierre-de-Bressieux	Pôle de proximité	11		
Sardieu	Pôle de proximité	17		
Thodure	Pôle de proximité	13		
Balbins	Pôle scolaire	11		13
Beaufort	Pôle scolaire	11		
Commelle	Pôle scolaire	12		
Brion	Pôle scolaire	10		
La Forteresse	Pôle scolaire	13		
Marcollin	Pôle scolaire	13		
Nantoin	Pôle scolaire	9		
Ornacieux	Pôle scolaire	13		
Penol	Pôle scolaire	8,5		
Plan	Pôle scolaire	12		
Saint-Geoirs	Pôle scolaire	13,5		
Saint-Michel-de-Saint-Geoirs	Pôle scolaire	21		
Saint-Paul-d'Izeaux	Pôle scolaire	18		
Bossieu	Village	5		
Bressieux	Village	13		
Chatenay	Village	13		
Lentiol	Village	12		
Marnans	Village	11		
Montfalcon	Village	11		
Semons	Village	9		
Arzay	Village	10		

Les choix opérés au règlement écrit :

La première disposition concerne les destinations et sous-destinations autorisées dans ces zones. Le choix a été fait d'autoriser un vaste panel de destinations compatibles avec l'habitat pour permettre l'installation de programmes mixtes qui peuvent réduire le besoin en espace en mutualisant des équipements.

La deuxième disposition concerne l'absence de Coefficient d'Emprise au Sol en zone UA, UB (1AUb) et UR, et un CES de 30% dans les zones UC (1AUc) faites de tissus pavillonnaires. Ce choix permettra la densification de ces différents tissus par des programmes plus denses ou par la possibilité de diviser des terrains existants. En parallèle de cette disposition sur les CES, les demandes en termes d'espaces verts dont les espaces de pleine terre vont garantir la qualité paysagère de cette densification.

La troisième disposition concerne les règles sur les implantations qui sont très souples en zone UA, non seulement pour permettre de proroger un système existant mais également pour permettre une diversité de projet. En zone UB (1AUb) et UC (1AUc), elles sont également souples, sans demander de recul systématique par rapport aux emprises publiques et en permettant des implantations sur limite en fonction de l'environnement. Ainsi en zone UB les implantations sur limite sont possibles, en adossement d'un bâtiment existant à hauteur équivalente, soit toute hauteur lors de la construction simultanée de deux bâtiments, soit avec une hauteur de 7m quand aucun bâtiment n'est présent ni prévu. Dans le même esprit en zone UC, les implantations sur limite sont possibles toute hauteur en cas de constructions simultanées ou d'adossement, à 4m de hauteur dans les cas contraires.

La quatrième disposition concerne les secteurs de densité minimale instaurés sur les pôles qui ont un rôle d'accueil plus importants à tenir : les pôles urbains principaux, les pôles urbains et les pôles urbains secondaires. Ces secteurs de densité minimale sont en cohérence avec les espaces préférentiels de développement des communes concernées.

Enfin tous les gisements fonciers importants identifiés dans les tissus existants et toutes les zones 1AUb / 1AUc sont couvertes par des OAP qui ont toutes pour objectif, en plus des orientations urbaines et de fonctionnement, d'inciter à des densités de logement par hectare plus importante que ce qu'a pu connaître le territoire concerné. Ces densités affichées ont été choisies en fonction des niveaux de pôle des communes et en cohérence avec les tissus environnants pour ne pas créer de rupture ou de conflit mais une densité raisonnée à l'échelle de chaque OAP.

Environ 42% des gisements fonciers, capacités futures d'accueil de logement sont couverts par une OAP et peuvent accueillir 62% des capacités de logements totales.

**gisement foncier = parcelles non bâties ou parcelles bâties de plus de 300m²*

2.2. Les zones à vocation économique

La première disposition concerne les destinations et sous-destinations autorisées dans ces zones. Le choix a été fait de réserver ces zones uniquement aux destinations liées à l'économie en évitant les destinations qui pourraient consommer du foncier à mauvais escient comme par exemple les logements. Les destinations ont également été calibrées pour chaque type de zone Ui en fonction des caractéristiques de l'existant afin que le foncier disponible soit utilisé à bon escient.

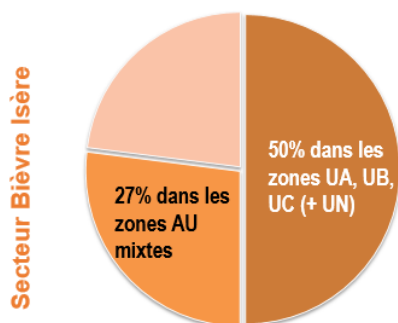
La deuxième disposition concerne l'absence de Coefficient d'Emprise au Sol en zone Ui (1AUi). Ce choix permettra la densification de ces zones d'activités soit lors d'extension de bâtiment, soit en réduisant le besoin des entreprises pour réaliser leur projet. En parallèle de cette disposition sur les CES, il a été instauré un coefficient de biotope qui permet des solutions innovantes pour réduire les demandes en espaces verts parfois consommateurs d'espace mais également de garantir une certaine qualité sur les nouvelles implantations.

3. Exposé des dispositions favorisant la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

3.1. Présentation du zonage permettant d'expliquer la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

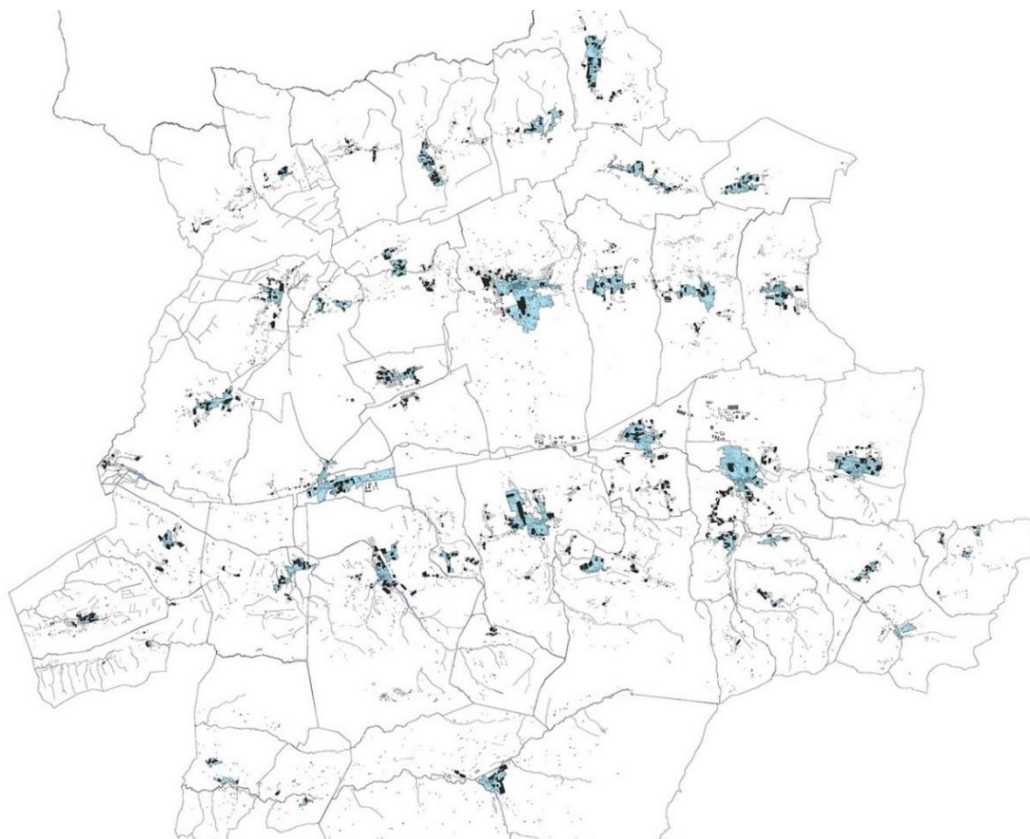
Le zonage limite la consommation des espaces agricoles et naturels et l'étalement urbain.

En effet 77% des capacités futures sont localisées dans des zones dédiées ou incitant à la densité dont 64% dans les espaces préférentiels de développement. Ainsi le zonage **favorise la construction dans et autour des centres-bourgs** : vie dans les villages, vitalité des commerces et services, déplacements doux...



Sur la carte ci-dessous : en noir les potentiels de construction, en bleu les espaces préférentiels de développement du SCoT.

La carte ci-dessous représente l'état de situation à l'arrêt du PLUi. Suite à l'enquête publique les modifications de zonage n'ont entraîné que quelques potentiels complémentaires, à la marge, qui sont imperceptibles à cette échelle de cartographie.



3.2. Synthèse des surfaces calibrées dans le zonage : espaces à vocation économique

Le travail réalisé par l'intercommunalité puis partagé avec les élus de chaque commune concernée est basé sur :

- le diagnostic : les besoins réels (notamment à partir de l'analyse de la consommation d'espace mais surtout de la dynamique de commercialisation analysée dans le diagnostic du présent rapport) et estimés au regard des prévisions de développement économique en foncier économique
- Le PADD et ses objectifs économiques : « Sur la base des prévisions de développement économique et de l'analyse des besoins fonciers répertoriés afférente, le territoire a défini une enveloppe d'environ 104 ha libre et mobilisable au sens du SCoT de la GREG. »
- Le PADD et ses objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Les clefs pour comprendre...

Quelques précisions concernant le « foncier économique libre et mobilisable » au sens SCoT :

Cette notion, appelée aussi *foncier économique disponible*, est définie par le SCoT et a été précisée par la délibération l'EP SCoT 15-VI-III du 11/06/2015.

Elle recouvre l'ensemble **des sites économiques dédiés classés au sein des documents d'urbanisme** (U et AU indicés à vocation économie, quelle que soit leur taille). Ils concernent par conséquent

- Les ZAE intercommunales, ZAE communales et sites économiques isolés ;
- Les espaces d'enjeux stratégiques et espaces d'enjeux locaux du SCoT ;
- Les sites équipés/ aménagés ou à équiper/ à aménager.

En revanche, cette notion n'intègre pas :

- Les espaces ne **pouvant pas recevoir de construction ou d'usage économique** (voirie, espaces communs, servitudes liées à un risque naturel ou technologique, retrait d'implantation pour amendement Dupont, zone humide, pollution de sol, ouvrages de gestion hydrauliques...);

>> Pour les sites en projet : en l'absence d'un plan d'aménagement détaillé, un **ratio d'environ 20% sera soustrait** de l'enveloppe totale du site (foncier « brut ») pour en estimer le foncier « net ».

- Les parcelles **construites ou mobilisées par une activité économique** (ex : stationnement, stockage...) et les friches ;
- Le **foncier non mobilisable par la collectivité** : les réserves d'entreprises ; les terrains vendus à une entreprise utilisatrice finale du foncier ; les terrains sous compromis de vente sous réserve que la réalisation du projet soit produite dans des « délais raisonnables » et avec un suivi de l'EPCI concerné.

>> Pour les réserves d'entreprises : le caractère non disponible est reconnu sous réserve de réalisation du projet dans des délais raisonnables et d'une interrogation préalable vis-à-vis des réserves les plus significatives (ex : spéculation foncière...).

Explication des choix et justifications

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES DES ZONES D'ACTIVITÉS ET DÉCOMPTES SCOT :

Liste des zones économiques comprenant du foncier disponible au PLUi	Typologie de zone/au PADD	Zonage prévu au PLUi	Proposition de surface "brute" réellement "zonée" au PLUi	Proposition de surface "nette" à réellement décompter dans le quota SCOT	Justification décompte SCOT
Bossieu					
ZA communale	Locale	Uia	0,23	0	Reserve entreprise, non comptabilisée au SCOT
Brézins					
Extension Fresenius	Stratégique	2AUi	2,26	0	Reserve entreprise, non comptabilisée au SCOT
Zone des Ardelières	Locale	1AUia et 2AUi	0,5	0,4	Application coefficient -20% pour aménagements nécessaires (voirie, ...)
Extension SAMSE sur GAP	Stratégique	Uig	1,1	0	Reserve entreprise, non comptabilisée au SCOT
Champier					
Zone au sud du Circuit	Locale	2AUi	1,16	0,93	Application coefficient -20% pour aménagements nécessaires (voirie, ...)
Faramans					
Zone d'activités	Locale	Uia	2,2	1,76	Application coefficient -20% pour aménagements nécessaires (voirie, ...)
Gillonay					
Zone Artisanale	Locale	Uid	0,41	0,41	
La Côte-Saint-André					
ZA les Meunières	Stratégique	1AUia et Uia	5,7	4,56	Application coefficient -20% pour aménagements nécessaires (voirie, ...)
ZAC Le Rival	Stratégique	Uid	1,43	1,43	
Extension ZA de la Mure	Stratégique	1AUia	4	3,2	Application coefficient -20% pour aménagements nécessaires (voirie, ...)
La Frette					
Extension ZA Nord RD	Locale	Uia	0,2	0	Reserve entreprise, non comptabilisée au SCOT
ZA Polartis au Sud RD	Locale	Uia	0,2	0,2	
Marcilloles					
Zone Porte Chambaran	Stratégique	Uid	5,1	5,1	
Zone locale centre-bourg	Stratégique	Uia et 2AUi	1,49	1,49	
Zone secteur du Rond-point	Stratégique	2AUi	1,27	1,02	Application coefficient -20% pour aménagements nécessaires (voirie, ...)

Nantoin					
ZA interco	Locale	Uid	1,8	1,1	Application coefficient -20% pour aménagements nécessaires (voirie, ...)
Pajay					
ZA interco	Locale	Uia	1,06	1,06	
Roybon					
Zone artisanale	Locale	Uia	0,6	0	Reserve entreprise, non comptabilisée au SCOT
Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs					
ZAC GAP actuelle	Stratégique	Uig	60,3	60,3	
Extension Est de la ZAC GAP	Stratégique	2AUi	4,3	3,44	Application coefficient -20% pour aménagements nécessaires (voirie, ...)
ZA communale Nord	Stratégique	Uia	0,37	0,37	
Parcelle Rond Point Centre ville	Stratégique	Uia	0,66	0,66	
Extension GAP Sud Axe Bièvre	Stratégique	1AUia	5	4	Application coefficient -20% pour aménagements nécessaires (voirie, ...)
Saint-Siméon-de-Bressieux					
ZA du Temple Nord	Locale	1AUia	1	0,8	Localisation à préciser selon maîtrise foncière
ZA du Temple Sud	Locale	2AUi	1,62	1,3	
Sillans					
Zone Artisanale Sud	Locale	Uid	0,34	0	Reserve entreprise, non comptabilisée au SCOT
Zone artisanale Est	Locale	Uia	1,15	0,92	Application coefficient -20% pour aménagements nécessaires (voirie, ...)
Viriville					
ZA Porte de Chambaran	Stratégique	Uid	6,18	4,94	Application coefficient -20% pour aménagements nécessaires (voirie, ...)
Extension ZA Porte Chambaran	Stratégique	2AUi	4,68	3,74	Application coefficient -20% pour aménagements nécessaires (voirie, ...)
Total général			116,31	103,13	

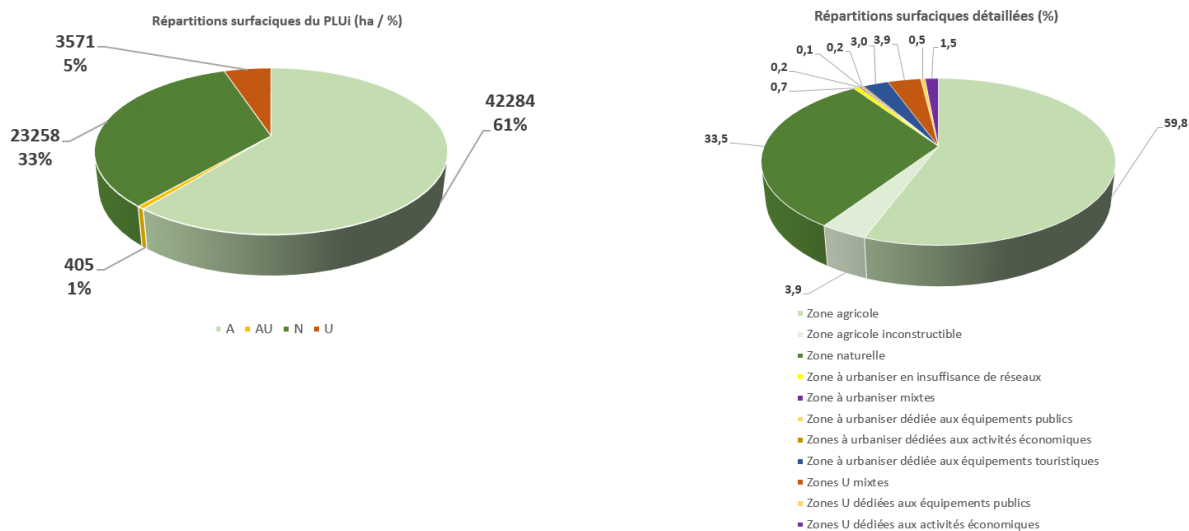
Explication des choix et justifications

3.3. Synthèse des surfaces calibrées dans le zonage : espaces mixtes à vocation résidentielle

Le travail réalisé avec les élus de chaque commune, basé sur le diagnostic, les enjeux et les besoins identifiés, s'est appuyé sur la donnée de cadrage issue du scénario de ventilation des objectifs du SCOT sur l'ensemble du territoire et en fonction du niveau de pôle. Ce dimensionnement théorique à l'échelle de chaque commune s'est confronté aux réalités du territoire et des situations propres à chaque commune en termes de risques, d'assainissement, de contraintes environnementales.... Les chiffres des tableaux ci-dessous exposent le résultat du travail de réduction à l'échelle de chaque niveau de pôle.

Polarités du PADD	Densité Projetée (lgts/ha)	Foncier nécessaire (ha) dans le scénario de ventilation	Foncier réellement disponible dans le zonage PLUi (ha)
Pôle urbain principal (PUP) Soit 1 commune 4 737 habitants	36	24,6	23,1
Pôle urbain (PU) Soit 3 communes 7 405 habitants	26	47,9	43,8
Pôle urbain secondaire Soit 6 communes 8 958 habitants	20	57,3	58,7
Pôle relais Soit 2 communes 2 457 habitants	18	10,4	13,8
Pôle de proximité Soit 8 communes 6 221 habitants	15	46,1	42,8
Pôle scolaire Soit 13 communes 5 602 habitants	13	44,2	40,8
Village Soit 8 communes 1 883 habitants	13	14,5	13,4
Total du cadre théorique de ventilation	20	244,9	236,4

TABLEAU DES SURFACES À L'ÉCHELLE DU PLU i :



Synthèse des principales évolutions sur les documents d'urbanisme des communes (dotées d'un POS ou d'un PLU)

Globalement :

- La surface des zones A et N augmente de plus de 2%, en particulier en faveur des zones agricoles suite au diagnostic de la chambre d'agriculture.
- Les zones NB disparaissent et restituent une grande partie de leur zonage, soit 560 hectares aux zones agricoles et naturelles.
- Les zones U et UI augmentent légèrement dû à la mise à jour des secteurs bâtis et de leur niveau d'équipement.
- Les zones AU, toutes catégories diminuent dû à la volonté de réduire la consommation foncière et de réajuster les potentiels constructibles.

Les pages suivantes présentent une explication des principales évolutions par commune possédant un document avant l'élaboration du PLU i

Arzay

La commune d'Arzay possédait un POS datant de 1990 donc un document très ancien, elle a déclassé environ 20 ha de zones AU et NB. En effet les capacités offertes par le POS ne correspondaient ni à son niveau de pôle dans l'organisation du territoire, ni à l'objectif de réduction de la consommation foncière affichée dans le PADD. Les évolutions pour cette commune : - Déclassement de deux grosses zones NA (AUc et AU) au bénéfice de zones agricoles et naturelles. - Les zones Naturelles bâties (NB) ont quant à elle été reclassées en zone UD ou N / A en fonction des risques et des réseaux.

Balbins

La commune de Balbins possédait un PLU datant de 2008 qui a subi très peu d'évolutions dans le PLU i. Les évolutions pour cette commune :

- Reclassement de la zone AU i vers une zone UE (équipement sportif aujourd'hui existant).
- La zone AU b de grand Balbins urbanisée a été reclassée en zone UC.
- Une petite zone 1AUc a été ajoutée en confortement du centre bourg

Explication des choix et justifications

- Les zones Naturelles bâties (N indicées) ont quant à elle été reclassées en fonction de leur développement passé en zone UD ou N / A en fonction des risques, des réseaux et de leur taille.

Beaufort

La commune de Beaufort possédait un PLU datant de 2011 qui n'a connu que très peu d'évolutions de zonage si ce n'est le reclassement des zones Naturelles bâties (N indicées) en zone UD ou N / A en fonction des risques, des réseaux et de leur taille.

Bossieu

La commune de Bossieu possédait un POS datant de 2002 et modifié en 2005. Compte tenu de son rôle dans l'organisation territoriale, un gros travail a été réalisé pour réduire les capacités de construction et identifier les hameaux principaux pouvant accueillir le développement autorisé et ainsi déclasser le reste des potentiels en zone A et N en prenant en compte la forte présence des risques naturels et des enjeux écologiques (zone humide, corridors écologiques...)

Bressieux

La commune de Bressieux possédait un POS datant de 1986. La principale évolution a consisté à déclasser la grande zone NA à l'ouest du centre bourg. Un travail d'ajustement a également été réalisé autour des secteurs urbanisés pour réduire les gisements fonciers qu'offrait le POS, la commune étant pôle village dans l'organisation territoriale.

Brézins

La commune de Brézins possédait un PLU datant de 2008 et modifié en 2011 qui offrait de grandes réserves foncières sous forme de zones AU stricte ou indicée. Le travail a consisté à re-questionner ces zones AU en cohérence avec le projet de développement de la commune et le rôle qu'elle doit jouer dans l'accueil de nouveaux habitants du fait de son niveau de pôle. La principale évolution consiste donc dans le déclassement d'environ 9ha de zones constructibles.

Champier

La commune de Champier possédait un PLU datant de 2007 et ayant eu une révision simplifiée en 2010, il a été également modifié en 2017 pour rendre possible l'accueil d'un collège. Ce document comptabilisait plus de 60ha de zone AU. Les principales évolutions du zonage concernent donc ces zones AU qui ont été pour la plupart déclassées excepté les secteurs les plus centraux et sur lesquels des projets sont annoncés (exemple du collège dans la zone 1 AUe du centre bourg).

Chatenay

La commune de Châtenay bien qu'ayant réfléchi sur un PLU possédait une carte communale. L'évolution du zonage est basée sur l'identification de 4 hameaux et leur confortement reclassés en zones U (dont 1 situé au Nord de la commune et qui était classé en zone N dans la carte communale ce qui explique en grande partie les 10 ha supplémentaires en zone U). La répartition entre les zones A et les zones N s'est faite sur la base du diagnostic de la Chambre d'Agriculture.

Faramans

La commune de Faramans possédait un POS datant de 1987 dont la dernière révision a été faite en 2009. Ce document comptabilisait plus de 70ha de zone AU. Les principales évolutions du zonage concernent donc ces zones AU qui ont été pour la plupart déclassées en cohérence avec les projets de développement de la commune, et les risques existants sur le territoire. Certaines déjà bâties sont devenues des zones U. Les zones Naturelles bâties (NB) ont quant à elle été reclassées en fonction en zone UC/UD ou N / A en fonction des risques, des réseaux et de leur taille.

Gillonay

La commune de Gillonnay possédait un PLU datant de 2004, modifié en 2012. Ce document comptabilisait plus de 40ha de zone AU. Les principales évolutions du zonage concernent donc ces zones AU qui ont été pour la plupart déclassées en cohérence avec les projets de développement de la commune, et les risques existants sur le territoire. Certaines déjà bâties, où support de projets engagés (coups partis) sont devenues des zones U. Les zones Naturelles bâties (Nh) ont quant à elle été reclassées en zone N / A. Le secteur des pistes de l'aéroport anciennement classé en zone N a été reclassé en zone Ui dans un souci de cohérence avec les communes limitrophes ce qui explique l'évolution de surface de cette zone.

La Frette

La commune de La Frette vient d'approuver son PLU (19/06/2018). Cette commune a donc conservé son zonage à quelques ajustements près en raison du rôle que doit tenir la commune dans l'organisation territoriale et qui fait qu'elle peut accueillir plus de logements que lors de l'élaboration de son PLU communal. Les principales évolutions de zonage concernent donc :

- Agrandissement de la zone 1AUb en sortie est de la commune.
- Suppression de la zone 2AUi au sud de la commune.
- Agrandissement de la zone UB du sud de la commune.

La Côte Saint André

La commune de La Cote Saint André possédait un PLU datant de 2014 et modifié en 2015 et 2017. Le calibrage du PLUi confirmant globalement celui du PLU communal, il y a donc peu d'évolutions sur cette commune. Les principales évolutions sont :

- Création d'une zone 1AUb (environ 5ha) à l'ouest de la commune dans le secteur dit de la Comtesse pour l'accueil de nouveaux logements
- Agrandissement de la zone 1AUi des Meunières liée à la zone d'activité de la Mure d'environ 4ha.

Lentiol

La commune de Lentiol possédait un PLU datant de 2009 et modifié en 2011. Les principales évolutions sont :

- Réduction de la zone AU du centre bourg et des zones U en fonction du rôle que la commune doit jouer dans l'organisation territoriale.
- Reclassement des zones Nh en zone N / A.
- Répartition entre les zones A et les zones N sur la base du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Longechenal

La commune de Longechenal possédait un POS datant de 1995 modifié en 2000. La principale évolution a été le déclassement de la grande zone NA (AUs) en dent creuse de l'urbanisation à l'est de la commune.

Marcilloles

La commune de Marcilloles possédait un POS datant de 2001 modifié en 2008. Les principales évolutions sont :

- Classement en Ui des zones NAI (AUi) urbanisée depuis l'élaboration du POS.

Explication des choix et justifications

- Diminution des zones AUc et ajustement des zones U en fonction du projet de développement de la commune et du rôle qu'elle a à jouer dans l'organisation territoriale et de la mise en œuvre du principe de réduction de la consommation foncière.

Marcollin

La commune de Marcollin possédait un POS datant de 1991 modifié. Les principales évolutions sont :

- Déclassement de plus de 35ha de zones NA (AUc) soit en zone U quand elles étaient urbanisées, soit en zone A dans le cas contraire en fonction du projet de développement de la commune et du rôle qu'elle a à jouer dans l'organisation territoriale, de la mise en œuvre du principe de réduction de la consommation foncière ou encore de choix intercommunaux sur le développement économique notamment.
- Déclassement des zones naturelles bâties vers les zones A et N principalement à cause de l'insuffisance de réseaux et de la présence de risques naturels.

Marnans

La commune de Marnans possédait une carte communale. La principale évolution a été le déclassement du hameau du sud en raison du projet de développement de la commune et du rôle qu'elle a à jouer dans l'organisation territoriale, de la présence de risques et de problèmes de réseaux. Un travail a ensuite été effectué sur la répartition entre les zones A et les zones N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Montfalcon

La commune de Montfalcon possédait un PLU datant de 2012. La principale évolution a été le déclassement de la zone AUc autour du centre bourg. En effet en fonction de l'organisation territoriale et du rôle qu'a à jouer la commune de Montfalcon, ces secteurs de développement n'étaient pas nécessaires pour les 12 ans à venir.

Le Mottier

La commune de Le Mottier possédait un PLU datant de 2005 et modifié en 2007. Les principales modifications par rapport à ce document sont :

- Déclassement des zones AU (AUc et AUs) soit en zone U quand elles étaient urbanisées soit en zone A dans le cas contraire (réajustement des zones constructibles en fonction de l'organisation territoriale et du rôle qu'a à jouer la commune). Les potentiels de constructions des zones U sont suffisants dans le cadre de ce PLU pour répondre aux besoins estimés sur la commune, toutes les zones sont desservies par les réseaux et immédiatement constructibles, cette commune ne possède donc pas de zone AU.
- Déclassement des zones naturelles bâties vers les zones A et N
- Ajustement des zones A et N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Nantoin

La commune de Nantoin possédait un POS datant de 1992 et modifié en 2005. Les potentiels de constructions dégagés par ce document étaient importants (13 ha de zones NB et 8 hectares de zones AU). Ils ont donc été revus en fonction de l'organisation territoriale et du rôle qu'a à jouer la commune. Les principales modifications par rapport à ce document sont :

- Déclassement des zones NA (AUc et AUs) soit en zone U quand elles étaient en urbanisées soit en zone A dans le cas contraire. Les potentiels de constructions des zones U sont suffisants dans le cadre de ce PLU pour répondre aux besoins estimés sur la commune, toutes les zones sont desservies par les réseaux et immédiatement constructibles, cette commune ne possède donc pas de zone AU.
- Déclassement des zones naturelles bâties vers les zones U ou A et N en fonction de leur taille, des risques et des réseaux.
- Réduction de la zone Ui, les besoins en foncier économique ayant été réduits dans le même esprit que la réduction de la consommation foncière pour les zones d'habitat.

- Ajustement des zones A et N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Ornacieux

La commune d'Ornacieux possédait une carte communale. La principale évolution a été le travail effectué sur la répartition entre les zones A et les zones N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Pajay

La commune de Pajay possédait un PLU de 2015. Ce document a subi très peu d'évolution dans le PLUi :

- Création d'une zone UD sur un hameau au nord du centre bourg
- Extension de la zone UC à l'ouest du centre bourg pour la prise en compte d'un projet de lotissement faisant parti des « coups partis » sur lesquels des autorisations d'urbanisme ont été délivrées.

Penol

La commune de Penol possédait un POS de 2002 modifié en 2011. Les principales modifications par rapport à ce document sont :

- Déclassement d'environ 20ha des zones NA soit en zone U quand elles étaient urbanisées et en fonction de l'organisation territoriale et du rôle qu'a à jouer la commune (et des capacités de constructions auxquelles elle a le droit), soit en zone A dans le cas contraire.
- Déclassement des zones naturelles bâties vers les zones U ou A et N en fonction de leur taille, des risques et des réseaux.
- Ajustement des zones A et N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Roybon

La commune de Roybon possédait un PLU de 2007 modifié en 2013. Les principales évolutions par rapport à ce document sont :

- Déclassement de la zone AUi pour des raisons environnementales (secteur dans une ZNIEFF).
- Déclassement vers la zone A de 20ha de zone AUs.
- Redéfinition des zones AUc en fonction de l'organisation territoriale et du rôle qu'a à jouer la commune et des besoins de capacités pour réaliser les logements qui lui incombent.
- Déclassement des zones naturelles bâties vers les zones A et N.
- Ajustement des zones A et N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Sardieu

La commune de Sardieu possédait un POS datant de 1988, modifié en 2008. Les principales évolutions par rapport à ce document sont :

- Déclassement de la grande zone NAa (AUc d'environ 8ha) du centre en zone A. En effet bien qu'en dent creuse la commune n'a pas besoin de ce gisement foncier pour accueillir les nouveaux logements qu'elle doit produire, sa vocation pour la durée de vie du PLUi est bien agricole.
- Déclassement des zones naturelles bâties vers les zones U ou A et N en fonction de leur taille, des risques et des réseaux.
- Ajustement des zones A et N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Semons

La commune de Semons possédait un POS datant de 1991, modifié en 1996 et 1999. Ce document offrait des capacités de développement très importantes. Les principales évolutions par rapport à ce document sont :

- Déclassement d'environ 20ha des zones NA soit en zone U quand elles étaient urbanisées et en fonction de l'organisation territoriale et du rôle qu'a à jouer la commune et des besoins de capacités pour réaliser les logements qui lui incombent, soit en zone A dans le cas contraire.
- Déclassement de la zone NAI (AUi) en zone A. En effet, les choix intercommunaux en matière de développement économique ne se sont pas portés sur ce secteur isolé au milieu de la plaine agricole
- Déclassement des zones naturelles bâties vers les zones U ou A et N en fonction de leur taille, des risques et des réseaux.
- Ajustement des zones A et N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Saint Etienne de Saint Geoirs

La commune de Saint Etienne de Saint Geoirs possédait un PLU de 2006. Ce document a subi peu d'évolution dans le PLUi :

- Reclassement en zone U correspondantes des zones AU déjà bâties.
- Création d'une zone AUi en extension de la zone Ui existante au sud de l'axe de Bièvre.
- Évolution de la zone Ui de RYB vers une zone UR, l'entreprise ayant pour projet de se relocaliser.
- Déclassement des zones naturelles bâties vers les zones A et N.
- Ajustement des zones A et N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Sillans

La commune de Sillans possédait un PLU de 2006. Les principales évolutions par rapport à ce document sont :

- Déclassement d'environ 16ha des zones NA en zone A. Une moitié au Nord du village était réservée au développement de l'habitat et il s'avère que la commune n'a pas besoin de ce gisement foncier pour accueillir les nouveaux logements qu'elle doit produire. Les capacités identifiées dans les zones U et les petites zones à urbanisées qui ont été conservées sont suffisantes. L'autre zone AU concernait le développement de la zone d'activité au Sud de la commune. Les choix intercommunaux en matière de développement économique et les sensibilités environnementales et les risques naturels présents sur ce site ont induit son déclassement en zone agricole.
- Déclassement des zones naturelles bâties vers les zones U ou A en fonction de leur urbanisation.
- Ajustement des zones A et N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Saint Geoirs

La commune de Saint Geoirs possédait un PLU de 2006. Ce document a subi peu d'évolution dans le PLUi :

- Légère extension des zones U en fonction des réalités des tissus urbanisés et des potentiels de développement donné à la commune
- Création d'une petite zone AU à la place d'une zone U dans le hameau limitrophe à Saint Etienne de Saint Geoirs
- Ajustement des zones A et N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Saint Hilaire de la Côte

La commune de Saint Hilaire de la Côte possédait un PLU de 2004 modifié en 2012. Les principales évolutions par rapport à ce document sont :

- Déclassement de la zone AUs du sud de la commune pour des raisons environnementales (secteur dans une ZNIEFF).
- Déclassement vers la zone A d'environ 10ha de zone AUc dont la commune n'a pas besoin pour accueillir les nouveaux logements qu'elle doit produire.

- Reclassement en zone U correspondantes des zones AU déjà bâties.
- Déclassement des zones naturelles bâties vers les zones A et N.
- Ajustement des zones A et N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Saint Pierre de Bressieux

Les zones NA et NB étaient très importantes en termes de surface. Les principales évolutions par rapport à ce document sont :

- Déclassement d'environ 8ha de zones NA (AUs) en zone A la commune n'en n'ayant pas besoin pour accueillir les nouveaux logements qu'elle doit produire.
- Déclassement des zones naturelles bâties (32 hectares) vers les zones U ou A et N (pour une grande partie ces zones étant très étendues) en fonction de leur urbanisation et du développement souhaité. Le PLUi n'a conservé en constructible que les hameaux constitués (reclassés en zone UD) et a déclassé les trop nombreux potentiels en dehors de ces entités.
- Ajustement des zones A et N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Saint Siméons de Bressieux

La commune de Saint Siméon de Bressieux possédait un PLU datant de 2010, modifié en 2011 et 2012. Les principales évolutions par rapport à ce document sont :

- évolution significative des surfaces des zones UI : soit pour un reclassement de la zone Ui du centre bourg vers une zone UR pour permettre l'évolution de ce patrimoine bâti, soit par un déclassement en zone agricole (près de 16ha) sur la zone du Rival à cause des risques naturels et des choix intercommunaux en matière de développement économique.
- Reclassement de la zone NI du centre bourg vers une zone A en raison des risques naturels qui grèvent ce terrain.
- Déclassement des zones naturelles bâties (32 hectares de zones Ne) vers les zones U ou A et N (pour une grande partie ces zones étant très étendues) en fonction de leur urbanisation et du développement souhaité. Le PLUi n'a conservé en constructible que les hameaux constitués (reclassés en zone UD) et a déclassé les trop nombreux potentiels en dehors de ces entités.
- Ajustement des zones A et N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Thodure

La commune de Thodure vient d'approuver son PLU (3/04/2018). Ce document a donc subi peu d'évolution dans le PLUi :

- Légère extension d'une zone AUC dans le centre-bourg.
- Reclassement de hameaux constitués dans la zone agricole en zone UD.
- Ajustement des zones A et N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.

Viriville

La commune de Viriville possédait un POS datant de 1987, modifié en 2011. Les principales évolutions par rapport à ce document sont :

- Evolution des zones d'activités qui explique les plus gros changements : les zones Ui, AUi et AUs étaient dédiées à cette vocation : reclassement en zone U des zones équipées (ZA Porte de Chambaran), déclassement en zone A soit parce que les zones n'ont pas été retenues par l'intercommunalité dans le cadre des réflexions sur les zones économiques (plateau centre-village), soit pour des raisons environnementales (sud ZA Porte des Chambarans)
- Reclassement en zone U correspondantes des zones AU déjà bâties.
- Déclassement d'environ 4.5ha de zones NA (AUC) à vocation d'habitat en zone A ou N la commune n'en ayant pas besoin pour accueillir les nouveaux logements qu'elle doit produire.

Explication des choix et justifications

- Déclassement des zones naturelles bâties NB (35 ha) vers les zones U ou A et N en fonction de leur urbanisation et du développement souhaité.
- Ajustement des zones A et N en fonction du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et de l'occupation réelle des terres.





Maîtrise d'ouvrage

Bièvreisère
communauté

Maîtrise d'œuvre

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

