

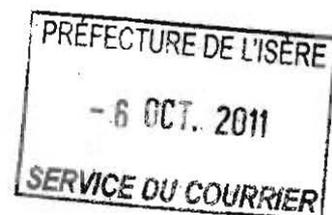
[
Modification
N°1 du PLU
]

Septembre 2011

Commune de :

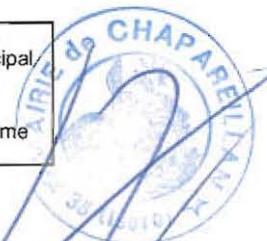
CHAPAREILLAN

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**



**Rapport justificatif de la
modification n°1**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du : *30 septembre 2011*
approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Y
L'AGENCE
D'URBANISME
de la région grenobloise

N° de note : 11-114

Sommaire

Préambule.....	p. 2
I. Justification des évolutions envisagées.....	p. 3
II. Justification des modifications réglementaires.....	p. 4
III. Justification des modifications de l'orientation d'aménagement.....	p. 12
IV. Justification des modifications du document graphique	p. 13
V. Les emplacements réservés	p. 14
VI. Bilan des surfaces	p. 14
VII. Evaluation des incidences de la modification sur l'environnement et manière dont la modification prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur	p. 15
VIII. Compatibilité avec le Schéma directeur de la région grenobloise.....	p. 15

Préambule

Le Plan local d'urbanisme de la commune de Chapareillan a été approuvé le 18 février 2008 et a fait l'objet en juillet 2010 d'une mise en compatibilité dans le cadre du projet d'aménagement de l'Isère de Pontcharra à Grenoble dans un objectif de protection contre les crues et de mise en valeur des milieux naturels.

Le PLU s'est attaché à revoir les possibilités d'urbanisation de la commune au regard de deux grandes orientations :

- affirmer les identités communales dans un projet global participant à la valorisation de son image ;
- maîtriser son urbanisation en renforçant le centre bourg et en contenant les hameaux.

La procédure de modification utilisée pour apporter ces aménagements est justifiée par le fait que :

- l'économie générale du PADD n'est pas atteinte ;
- ces aménagements du PLU n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- aucun grave risque de nuisance supplémentaire n'est créé.

La simplicité du dossier et la rapidité de la procédure caractérisent le déroulement de la procédure de modification dont la mise en œuvre résulte d'une initiative du maire.

Cette procédure se résume à l'organisation d'une enquête publique d'une durée d'un mois au cours de laquelle la population est amenée à faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête est organisée par le maire après que ce dernier ait sollicité, auprès du tribunal administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.

Aucune concertation préalable avec la population et l'ensemble des personnes intéressées n'est requise. De même la procédure ne nécessite pas la consultation des services de l'Etat ou d'autres personnes publiques : le projet de modification ne fait l'objet que d'une simple notification avant l'ouverture de l'enquête publique, à charge pour ces personnes publiques, de faire part de leurs observations directement à la commune ou sur le registre d'enquête publique, durant le temps d'ouverture de ladite enquête.

A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non - sur le projet de modification. Le dossier est enfin approuvé par délibération du conseil municipal.

I. Justification des évolutions envisagées

La modification proposée respecte les conditions de fond pour engager une modification en application de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme. Notamment :

1. Ajuster, préciser et apporter des modifications mineures dans le règlement afin de favoriser la mise en œuvre du PLU

La mise en œuvre du PLU éprouve quelques difficultés dans l'application de certains articles, notamment en raison de précisions insuffisantes.

Il est ainsi proposé de préciser les règles, sur l'ensemble des zones du PLU, concernant :

- l'occupation et l'utilisation du sol interdites ainsi que l'occupation et l'utilisation du sol soumises à des conditions particulières (article 1 et 2) ;
- les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public (article 3) ;
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 6) ;
- les dépassements de toitures situés en limite séparative (article 7) ;
- l'implantation des piscines (article 7) ;
- pour les éléments architecturaux des toitures (article 11) ;
- les couleurs des revêtements de toiture et la pente de ces dernières pour les vérandas (article 11) ;
- les conditions d'implantation et d'architecture des équipements publics ou à vocation d'intérêt général (article 11) ;
- les clôtures en zone UI (article 11) ;
-

b) Les ajustements, les modifications mineures et précisions dans les zones A et N du PLU

Il apparaît nécessaire de prévoir dans les secteurs de constructions existantes (Nh) :

- La possibilité d'installer des annexes (article N 2) ;
- De régir les extensions existantes par une emprise au sol déterminée et non pas par une surface hors œuvre nette (SHON) admissible (article N 9) ;
- De permettre l'implantation des piscines (articles A 2, N 2 et A 7 et N 7).

2. Les modifications des Orientations d'Aménagement «zone AUb Le Sorget – Bourg» et « Zone AUb Croix du Berche – Bourg » afin de rectifier les accès aux tènements.

L'orientation particulière dite «du Sorget» détermine via une flèche un accès privilégié au tènement support de l'orientation d'aménagement. Or, cet accès, en extrémité du tènement ne permet pas d'optimiser les aménagements possibles. Il convient donc de redéfinir, sur cette partie du tènement, un accès de principe, plus souple et de nature à s'adapter aux formes urbaines qui urbaniseront le site. L'orientation d'aménagement de la zone AU Croix du Berche doit être modifiée en raison de la décision de la commune de ne pas permettre le maillage automobile entre l'allée de Prayot et l'allée de Gratigny.

3. Rectifier sur le document graphique du PLU le tracé d'une limite entre les zones UAb et AUb

Il s'agit, d'une part, d'intégrer en zone UAb la propriété existante dont les parcelles 329, 321, 323 sont en zone AUb, celles-ci étant déjà urbanisées ; et d'autre part, d'intégrer en zone UAb les parcelles n° 308, 340 ainsi que 322 et 320 pour parties, situées en zone AUb, dans la perspective d'une intensification urbaine, limitée et de court terme, dans ce secteur.

4. Création de trois nouveaux emplacements réservés

Les présentes modifications concernent :

- le règlement ;
- les orientations d'aménagement ;
- le document graphique ;
- les emplacements réservés ;
- Le bilan des surfaces.

II. Justification des modifications réglementaires

Nota : les libellés ajoutés aux différents articles sont mentionnés en caractères italiques soulignés.

1) Dans les dispositions générales du règlement, ainsi que dans les zones UA, AU, A et N, il s'agit de compléter le règlement des dispositions applicables pour les piscines, celles-ci n'étant pas évoquées dans le règlement du PLU approuvé en 2008.

a) Dans les dispositions générales à l'article 5 – Définitions, à la rubrique : Annexe, le libellé proposé est le suivant :

Annexe : L'ensemble des constructions (garage, abri de jardin, local technique *y compris ceux, non enterrés, affectés aux piscines ...*)

2) Caractère des zones du PLU

Dans toutes les zones, afin d'éviter toute erreur d'interprétation et pour rappeler que le caractère de la zone est non opposable, il est proposé de d'ajouter au titre «caractère de la zone» la mention suivante : «...extrait du rapport de présentation du PLU».

3) Articles 1 et 2 dans toutes les zones.

a) D'une manière générale, en ce qui concerne ces articles, la présentation actuelle qui consiste à lister toutes les destinations «autorisées» à l'article 2 privilégie l'ancienne présentation résultant des documents POS. Depuis la Loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, l'un des principes fondamentaux de l'écriture des règlements d'urbanisme peut se résumer ainsi : *«tout ce qui n'est pas interdit est autorisé»*. Il convient donc de respecter la convention légale ainsi établie :

- l'article 1 énumère les interdictions ;
- l'article 2 ne liste que les occupations ou utilisations des sols soumises à des conditions particulières.

Aucun article ne liste plus désormais les occupations ou utilisations autorisées.

La présente modification intègre cette convention légale et a modifié les articles 1 et 2 en conséquence (les libellés supprimés et ajoutés à cet effet sont indiqués sur le règlement soumis à enquête publique).

b) A l'article 2 des zones AUa, AUb, AUh, A et N les dispositions relatives aux occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières, les paragraphes obsolètes suivants ont été supprimés:

«- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics ;

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés ;

- si l'opération propose un aménagement global et cohérent, respectant le développement des secteurs environnants».

C) A l'article 2 des zones UA, AU, A et N dans l'objectif de préciser que les dispositions actuellement préconisées, relatives à l'article L-123-1-7 du code de l'urbanisme, s'appliquent pour l'ensemble des éléments remarquables repérés sur le document graphique du PLU, architecturaux et paysagers, il est proposé, à cet effet, le libellé suivant en remplacement du précédent :

Dispositions particulières relatives aux éléments remarquables du patrimoine architectural et éléments paysagers remarquables :

Tous travaux sur les éléments remarquables du patrimoine architectural et éléments remarquables de paysages à préserver au titre de l'article L.123.1-7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

4) Dans toutes les zones, il s'agit de corriger l'énoncé relatif aux articles 2, 3, 8, 10, 11, 12, 13 et 14 dont les rédactions actuelles ne correspondent pas aux libellés légaux en vigueur suivants :

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

5) A l'article 5 de toutes les zones, Surface minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, afin de répondre à la nouvelle législation en vigueur le libellé initial est remplacé par le suivant :

Pour toute construction nouvelle, installation ou extension importante, qui ne pourra être raccordée à un réseau collectif d'assainissement, la surface minimale de terrain devra être compatible avec le schéma d'assainissement communal.

6) Dans la zone UI, la commune, au regard des dérives constatées de manières fréquentes en ce qui concerne la réalisation de logements non directement liés aux activités implantées dans la zone, souhaite désormais interdire tout logement en zone d'activités. A cet effet **à l'article UI1,** occupations et utilisations du sol interdites, le libellé suivant est mentionné :

Tout logement est interdit.

Les paragraphes relatifs aux règles régissant les logements liés aux activités sont supprimés.

7) A l'article UA3, Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public.

a) Il est procédé à la rectification de l'alinéa du paragraphe 2 relatif aux voies d'accès aux nouvelles constructions dans l'objectif de préciser le nombre d'habitations ou de logements nécessitant une voie d'accès de 4 mètres. Le libellé suivant est proposé :

- 4 mètres pour deux habitations ou deux logements :

- 6 mètres pour un groupe de plus de deux logements ou pour des locaux d'activités.

b) dans l'objectif de voir réaliser, pour les futures opérations de logements ou de lotissements, des espaces fonctionnels et bien adaptés regroupant la collecte des déchets ménagers, le tri sélectif et le cas échéant les boîtes aux lettres, il est proposé d'ajouter le libellé suivant :

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement de taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères et point d'apport volontaire pour la collecte sélective des déchets (stockage temporaire des containers). Dans le cas de lotissements cet emplacement devra utilement regrouper les boîtes aux lettres.

8) Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'objectif d'optimiser davantage une consommation économe de l'espace, il est proposé de réduire à 5 mètres minimum la distance de recul autorisée pour les constructions non implantées à l'alignement des voies ou des emprises publiques, laissant la possibilité à plusieurs constructions de s'organiser sur une même parcelle. Il est également reformulé de manière plus explicite les dispositions autorisées, relatives aux aménagements et extensions des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul préconisées soit sur le document graphique du PLU, soit dans le règlement. Il convient également sans ambiguïté, en fonction de leur tissu urbain respectif, de préciser les dispositions générales relatives à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ainsi que les dispositions particulières clairement définies pouvant être adoptées pour des raisons de sécurité ou pour tenir compte de l'implantation des constructions bâties de part et d'autre du terrain. Certains libellés insuffisamment précis ont été supprimés dans les dispositions générales et remplacés à cet effet

dans les dispositions particulières, également des précisions ont été apportées relatives à la prise en compte des dépassées de toiture et à l'implantation des piscines.

Notamment :

a) A l'article UA6 le libellé suivant est proposé :

Dispositions générales :

La construction à l'alignement* est imposée sur certaines sections de voies. Ces indications sont portées au plan.

Les constructions devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 1090 sous réserve de respecter les prescriptions acoustiques limitant les nuisances et la sécurité des personnes.

En l'absence d'indications portées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- en limite du domaine public,
- ou avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie publique.

Cas des constructions existantes non conformes aux règles ci-dessus : leur adaptation et leur réfection sont autorisées à condition que les travaux :

- n'aggravent pas la non-conformité,
- respectent la visibilité nécessaire en termes de sécurité et d'accès sur voirie pour le bon fonctionnement de la circulation automobile.

Cas des piscines : les piscines pourront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de la voie ou de l'emprise publique.

Dispositions particulières :

Un recul jusqu'à 5 mètres de l'alignement pourra être prescrit quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris pour les poubelles collectives.

b) A l'article UA7 le libellé suivant est proposé :

Dispositions générales :

Implantation en retrait des limites séparatives :

La distance comptée horizontalement (D) de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, dépassées de toitures, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre de dépassement.

Les annexes* pourront être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Implantation sur limites séparatives : les constructions peuvent s'implanter en limite en prenant en compte la dépassée de toiture.

Dispositions particulières :

En secteur UAa et UAh :

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer : sur les limites séparatives en prenant en compte la dépassée de toiture, dans ce cas, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 13 mètres de profondeur par rapport aux alignements* ou reculs sur les voies publiques riveraines, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres (hors tout) au droit de la limite parcellaire.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas d'adossement contre un pignon existant. La hauteur maximale sera celle du pignon existant sur le terrain limitrophe. Tout débord de construction - dépassée de toiture, par exemple - sur une parcelle voisine est interdit.

En secteur UAb et UAm :

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer : sur les limites séparatives en prenant en compte la dépassée de toiture, dans ce cas la hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres (hors tout) au droit de la limite parcellaire.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas d'adossement contre un pignon existant et s'harmonisant sur le plan architectural. Tout débord de construction - dépassée de toiture, par exemple - sur une parcelle voisine est interdit.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

c) A l'article UI 6 le libellé suivant est proposé :

Dispositions générales :

Les constructions devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 1090 sous réserve de respecter les prescriptions acoustiques limitant les nuisances et la sécurité des personnes.

Cas des constructions existantes non conformes aux règles ci-dessus : leur adaptation et leur réfection sont autorisées à condition que les travaux :

- n'aggravent pas la non-conformité,

- respectent la visibilité nécessaire en termes de sécurité et d'accès sur voirie pour le bon fonctionnement de la circulation automobile.

Dispositions particulières :

Un recul jusqu'à 20 mètres de l'alignement pourra être prescrit quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris pour les poubelles collectives.

d) A l'article A 6 le libellé suivant est proposé :

Dispositions générales :

Les constructions devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 1090 sous réserve de respecter les prescriptions acoustiques limitant les nuisances et la sécurité des personnes.

Pour les constructions existantes non conformes aux règles ci-dessus, leur adaptation et leur réfection sont autorisées à condition que les travaux :

- n'aggravent pas la non-conformité,

- respectent la visibilité nécessaire en termes de sécurité et d'accès sur voirie pour le bon fonctionnement de la circulation automobile.

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de la voie ou de l'emprise publique.

Dispositions particulières :

Un recul jusqu'à 20 mètres de l'alignement pourra être prescrit quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

e) A l'article A 7 le libellé suivant est proposé :

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

f) A l'article N 6 le libellé suivant est ajouté :

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de la voie ou de l'emprise publique.

g) A l'article N 7 le libellé suivant est ajouté :

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

9) Articles 1 et 2 de la zone A

a) A l'article 1 « occupations et utilisations du sol interdites », il est ajouté le libellé suivant :

Sont interdites les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone agricole.

b) A l'article 2, « occupations et utilisations du sol interdites» il est ajouté le libellé suivant :

Les constructions et installations, les occupations du sol (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 25/07/2003) strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles»

Pour les constructions à usage d'habitation, liées et nécessaires à l'activité agricole, la surface sera limitée à 160 m² de SHON et leurs implantations, selon la nature de l'activité, devra se réaliser dans ou à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers. L'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.

- les piscines et leurs locaux techniques liés au logement de fonction de l'activité agricole.

10) Articles UA10, A10, définissant la hauteur des constructions, et UI2 définissant l'occupations et l'utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il est ajouté et précisé la qualification d'intérêt collectif pour les équipements publics non soumis aux dispositions relatives à la hauteur des constructions et occupations et utilisations du sol admises.

a) Article UA10, le libellé suivant est proposé :

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces dispositions.

b) Article A 10, le libellé suivant est proposé :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les bâtiments et installations à usage agricole ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

c) Article UI2, le libellé suivant est proposé :

5 - la réalisation des équipements publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

11) Articles UA11, A11, Aspect extérieur des constructions

a) Dans l'objectif de permettre la réalisation et une intégration des vérandas, dans le cas d'extension de bâtiments existants, plus favorable à leur mise en œuvre par rapport aux pentes de toitures des constructions principales, il est proposé certaines adaptations relatives aux pentes autorisées des vérandas. Il est nécessaire de préciser les cas particuliers permettant des adaptations spécifiques. Des précisions sont également apportées concernant les matériaux autorisés et certaines restrictions relatives au dépassées de toitures d'éléments architecturaux de toitures tels que jacobines ou chiens assis.

A cet effet il est proposé le libellé suivant :

Des pentes inférieures sont également autorisées pour les vérandas, dans le cas où la pente de la toiture du corps principal du bâtiment ne permet pas techniquement l'implantation de la véranda (remontée d'étanchéité, hauteur de passage, hauteur à l'épout de la partie basse de la véranda) et dans la limite d'une harmonie visuelle des deux pentes.

- Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, marquises ou auvents.

- les terrasses sont autorisées si elles sont accessibles, pour des éléments bas, elles représenteront une surface maximale de 30 % de l'emprise au sol* du bâtiment principal.

- les dépassées de toiture seront de 0,60 m minimum, à l'exception des annexes accolées de petite taille et des vérandas ainsi que des éléments architecturaux de toiture tels que jacobines, chiens assis...

- pour les annexes* isolées, les dépassées de toiture pourront être inférieure à 0,60m et devront s'harmoniser avec le volume du bâtiment principal.

b) Il est précisé que les prescriptions édictées à l'article UA11 ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Le libellé suivant est proposé :

L'ensemble des prescriptions de l'article UA11 ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

12) article UI11, aspect extérieur des constructions

Il s'agit d'apporter des précisions complémentaires relatives à la couleur des toitures, à la hauteur des clôtures et à leur mise en œuvre. Les libellés suivants sont proposés :

– les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de couleur «brun rouge» ou «rouge vieilli» «blanc» ou «noir» ;

- Les clôtures, lorsqu'elles existent, ne dépasseront pas 2 mètres. Elles seront constituées, soit d'un grillage soudé ; soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60 m surmonté d'un grillage soudé ; soit de haies végétales privilégiant les essences locales.

13) Article N2, occupations et utilisations du sol admises, et N9, emprise au sol

La zone Nh identifiant des habitations existantes en zone naturelle non liées à l'activité agricole, il convient pour ces celles-ci d'autoriser la réalisation de leurs annexes. L'extension des constructions existantes autorisées en zone Nh, dans le PLU approuvé en 2008 est limitée par rapport à une surface hors œuvre nette maximale admissible. Ces dispositions sont jugées illégales puisque toute SHON créée résulte de l'application d'un coefficient d'occupation des sols, celui-ci n'étant pas applicable à la zone naturelle, zone inconstructible à préserver. Afin de se conformer à la règle et de permettre l'extension de l'habitat existant et la création de leurs annexes, en zone naturelle **Nh**, il est proposé de régir les possibilités d'extension des bâtiments et la réalisation de leurs annexes dans le cadre de l'Article 9, définissant des dispositions particulières relatives à l'emprise au sol des constructions. Afin de limiter les extensions au fur et à mesure de projets successifs, il est proposé d'accorder celles-ci qu'aux bâtiments principaux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.

A cet effet il est proposé les libellés suivants :

à l'article 2 :

Dispositions particulières :

Dans le secteur Nh sont admis à la condition qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- l'extension des constructions existantes ;

- les piscines et leurs locaux techniques ;

- les annexes à l'habitation principale.

à l'article 9 :

Cas général:

Dans le secteur Nh:

L'extension des bâtiments existants est limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions principales déjà existantes à la date d'entrée en vigueur de la modification n° 1 du PLU. Pour la création d'un hébergement touristique cette emprise est portée à 50%. Les annexes à l'habitation principale sont autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol des constructions principales déjà existantes à la date d'entrée en vigueur de la modification n°1 du PLU.

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 15% de la surface du secteur, la surface des piscines n'entrant pas dans le calcul du CES.

Cas particuliers :

En dehors des extensions autorisées pour la création d'un hébergement touristique, si l'emprise au sol de la construction principale, à la date d'entrée en vigueur de la modification n°1 du PLU,

est inférieure ou égale à 80 m², est autorisée une extension correspondant à 40% de l'emprise au sol de ce bâtiment. Dans le cas où l'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 200 m², l'extension ne pourra pas dépasser 25% de la surface du bâtiment principal existant à la date d'entrée en vigueur de la modification n°1 du PLU.

14) Article N11, aspect extérieur

Il est proposé de définir des dispositions particulières pour l'extension des constructions existantes et leurs annexes dans le secteur Nh : Le libellé suivant est proposé :

Dispositions particulières :

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une expression architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, dans le cas d'une modification ou d'une extension.

-les toitures des constructions devront comporter deux pans au minimum, avec des pentes comprises entre 50 et 100%, des pentes inférieures pourront être adoptées pour les annexes* séparées. Des pentes inférieures sont également autorisées pour les vérandas, dans le cas où la pente de la toiture du corps principal du bâtiment ne permet pas techniquement l'implantation de la véranda (remontée d'étanchéité, hauteur de passage, hauteur à l'égout de la partie basse de la véranda) et dans la limite d'une harmonie visuelle des deux pentes. Les extensions ou les annexes accolées au bâtiment principal pourront n'avoir qu'un pan. Les annexes accolées à un bâtiment ayant une pente de toiture inférieure à 50% pourront avoir une pente identique à celle du bâtiment principal.

- les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de couleur « brun rouge » ou « rouge vieilli ». On recherchera la meilleure intégration au bâti environnant ; de couleur ardoise, pour la restauration des bâtiments déjà couverts en ardoise. Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, marquises ou auvents.

- les terrasses sont autorisées si elles sont accessibles, pour des éléments bas, elles représenteront une surface maximale de 30% de l'emprise au sol* du bâtiment principal.

- les dépassées de toiture seront de 0,60 m minimum, à l'exception des annexes accolées de petite taille et des vérandas ainsi que des éléments architecturaux de toiture tels que jacobines, chiens assis...

- pour les annexes* isolées, les dépassées de toiture pourront être inférieure à 0,60 m et devront s'harmoniser avec le volume du bâtiment principal.

III. justification de la modification des orientations d'aménagement

Zone AUb Le Sorget - Bourg

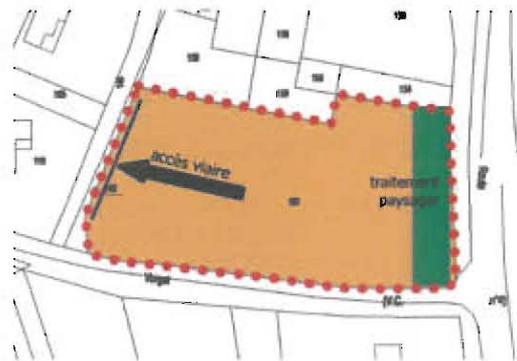
L'accès viaire défini dans cette orientation particulière d'aménagement ne permet pas d'optimiser la desserte du tènement et peut apporter des nuisances dans la future opération d'aménagement d'ensemble projetée à terme par la commune. De ce fait, il convient de modifier cet accès viaire. Il s'agit de conserver l'accès par le côté est du tènement, sans toutefois le définir avec exactitude pour ne pas hypothéquer des compositions urbaines futures.

Modifications graphiques:

PLU approuvé en 2008



PLU modifié



Zone AUb Croix du Berche - Bourg

L'étroitesse de l'allée de Prayot, au nord, et son débouché sur la rue des Girards, rendent superflue une liaison voiture traversant la zone AUb. Cette liaison sera remplacée par un accès aux véhicules par l'allée de Gratigny au sud, sans débouché sur l'allée de Prayot, le maillage traversant « piétons et cyclistes » demeure.

PLU approuvé en 2008



PLU modifié

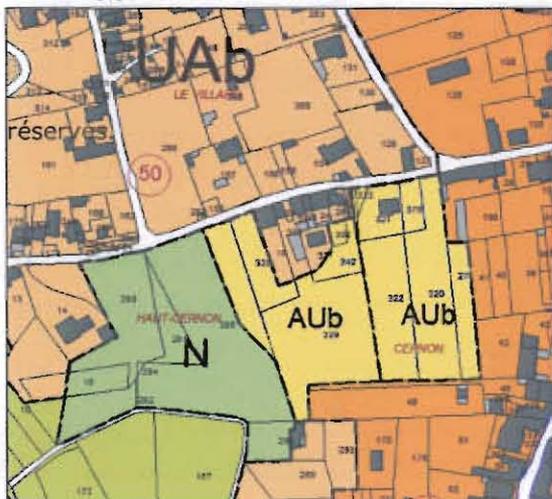


IV. Justification des modifications du document graphique

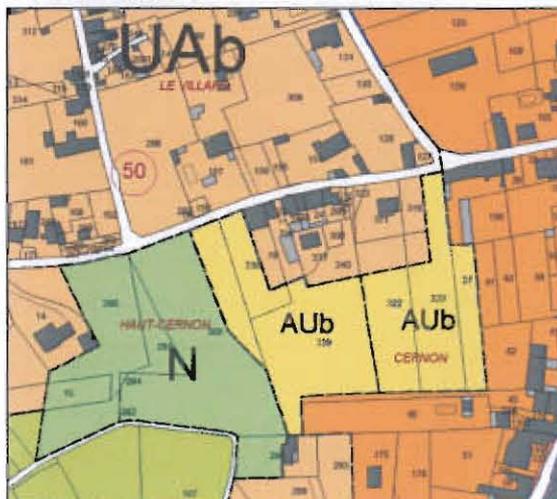
a) Il s'agit, d'une part, de corriger une erreur matérielle concernant les parcelles déjà construites n°319, 321 et 323, situées en zone AUb au PLU approuvé en 2008 ; il convient de les inclure dans la zone UAb adjacente ; et d'autre part, de permettre un réajustement du périmètre de la zone UAb prenant en compte les parcelles n° 308, 340 ainsi que 322 et 320 pour parties, situées en zone AUb, dans la perspective d'une volonté d'intensification urbaine, limitée et de court terme, dans ce secteur.

b) La légende du document graphique a été complétée ainsi que la liste des emplacements

PLU approuvé en 2008



PLU modifié



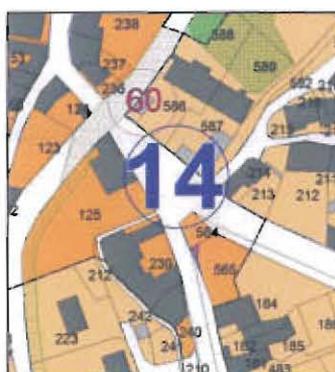
V) Les emplacements réservés

Il s'agit de la création de trois emplacements réservés.

L'ER n° 13 d'une surface de l'ordre de 390 m² correspond à l'élargissement du chemin de la Cura. Il concerne section AC les parcelles pour parties n°407, 306 et 307.

L'ER n° 14 d'une surface de l'ordre de 120 m² correspond à l'aménagement d'un giratoire place du Pilon. Il concerne les parcelles 564 et 565 pour parties.

L'ER n°15 d'une surface de l'ordre de 60 m, sur la parcelle n°134 nécessaire à l'élargissement de la voirie pour un aménagement d'un carrefour.



VI. Bilan des surfaces

ZONES PLU	SUPERFICIE (hectares)	PLU modifié (hectares)	Evolution
Zones Urbaines	162.10	162.47	
UAa	37.80	37.80	=
UAb	76.10	76,47	+037
UAh	32.60	32.60	=
UAm	2.70	2.70	=
UI	12.90	12.90	=
Zones à Urbaniser	28.10	27.73	
AU	12.10	12.10	=
AUa	1.60	1.60	=
AUb	5.70	5,33	-0.37
AUh	3.70	3.70	=
AUm	1.90	1.90	=
AUi	3.10	3.10	=
Zones Agricoles	740.40	740.40	=
Aa	186.90	186.90	=
Ab	223.90	223.90	=
Aip	329.60	329.60	=
Zones Naturelles	2105.40	2105.40	=
N	1110.40	1110.40	=
Nc	29.40	29.40	=
Nsc	963.50	963.50	=
NI	2.10	2.10	=
Total superficie communale	3 036.00	3 036.00	=

VII. Evaluation des incidences de la modification sur l'environnement et manière dont la modification prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

Aucune des modifications du PLU n'est de nature à avoir une incidence sur l'environnement par rapport au PLU approuvé.

VIII. Compatibilité avec le Schéma directeur de la région grenobloise

Toutes les modifications du PLU sont compatibles avec les orientations dudit schéma.

ENQUETE PUBLIQUE

A l'issue de l'enquête publique, il a été procédé à des modifications réglementaires demandées par Monsieur Le chef du service aménagement sud-est de la Direction Départementale des Territoires, dans son courrier, consultable en Mairie, adressé à Monsieur le Maire et transmis à Monsieur le Commissaire enquêteur. Ces modifications ont concerné certaines dispositions fondamentales du règlement qui ont été revues en raison de leur incohérence réglementaire.



**L'AGENCE
D'URBANISME**
de la région grenobloise

21, rue Lesdiguières
38000 Grenoble
tél. : 04.76.28.86.00
fax : 04.76.28.86.12
mél : accueil@aurg.asso.fr