



Commune Saint-Blaise-du-Buis (38)

Modification n°1 du PLU

1- Notice de présentation

Approbation de la modification n° 1 en
date du 21 juillet 2022
Le Maire,
Mme Nathalie FAURE



Sylvie VALLET, Urbaniste

98 Route des Coquettes - 38850 CHIRENS
Tél : 04 76 05 30 82 / 06 15 76 38 99
<http://www.capterritoires.fr>



SOMMAIRE GENERAL

1. PREAMBULE – ELEMENTS DE CADRAGE	5	5.1.9. Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE	52
1.1. Présentation de la commune de Saint-Blaise-du-Buis	5	5.1.10. Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	61
1.2. Documents d'urbanisme applicables au territoire	5	5.1.11. Article - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	62
2. AVERTISSEMENT	6	5.1.12. Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	64
3. MOTIFS DE LA MODIFICATION N°1	6	5.1.13. Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	65
4. RAPPEL DES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLU APPROUVE	7	5.1.14. Article 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES D'AIRES DE STATIONNEMENT	72
5. PRESENTATION DES POINTS DE LA MODIFICATION N°1	8	5.1.15. Article 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	77
5.1. Modification du règlement écrit	8	5.1.16. Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	78
5.1.1. Mise à jour du préambule du règlement écrit	8	5.1.17. ANNEXE N°1- LEXIQUE – définitions modifiées	79
5.1.2. Mise à jour les paragraphes introductifs des zones du règlement écrit	24	5.1.18. ANNEXE N°2- CLOTURES NON AUTORISEES	83
5.1.3. Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	30	5.1.20. ANNEXE N°4 – NUANCIER DE COULEURS (FACADES ET ENDUITS)	86
5.1.4. Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	32	5.2. Modification des OAP	87
5.1.5. Article - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	36	5.2.1. Modification de l'OAP Près du cimetière	87
5.1.6. Article 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	40	5.2.2. Modification de l'OAP Centre-bourg	87
5.1.7. Article 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	41	5.2.3. Modification de l'OAP de « l'entrée Nord-Est »	88
5.1.8. Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	41	5.3. Modification du règlement graphique du PLU approuvé le 19/02/2014	103
		5.3.1. Correction d'erreurs matérielles relatives au tracé des corridors écologiques de la partie nord-est, aux lieuxdits Chemin Ferrat et La Sarra	103
		5.3.2. Corrections de l'absence de noms de zones sur le secteur de Lardinière dans le périmètre de l'OAP de l'entrée Nord-Est	104
		5.3.3. Report des périmètres d'OAP au règlement graphique en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme	105
		5.3.4. Suppression des emplacements réservés n°4, 7 et 8 réalisés ou acquis par la commune – Remplacement par des servitudes	



de localisation (Article L.151-41 dernier alinéa) de l'emplacement réservé n°4 non réalisé (partie est et ouest de la voie de l'opération de l'entrée nord-est), des emplacements n°5 et 6 (placettes) non réalisés et du projet de liaison piétonne dans le coteau nord,

	106
5.3.5. Mise à jour des emplacements réservés n°10	108
5.3.6. Mise à jour de la liste des emplacements réservés – suppression du plan de zonage emplacements réservés et liste des emplacements réservés du dossier du règlement graphique	109
5.3.7. Report de l'ENS L'Etang de la Côte Manin au règlement graphique	110
5.3.8. Délimitation des secteurs de risques naturels au seul territoire communal de Saint Blaise du Buis sans empiètement sur celui d'Apprieu	111
5.3.9. Evolution de la surface des zones	111
5.4. Mise à jour des annexes du PLU	111
6. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE	113
6.1. Les incidences sur les espaces agricoles, naturels et forestiers	113
6.2. Les incidences sur les milieux naturels sensibles et la biodiversité	113
6.3. Les incidences sur les continuités écologiques	115
6.4. Les incidences sur les éléments de la trame verte et bleue du S.R.C.E	119
6.5. Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti	120
6.6. Les incidences sur la ressource en eau, le système d'assainissement des eaux usées et les eaux pluviales	120
6.7. Les incidences sur les sols et le sous-sol	122
6.8. Les incidences sur les risques et les nuisances	122
6.9. Les incidences de la modification sur les nuisances	123
6.10. Les incidences sur l'air, l'énergie et le climat	123

7. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC ENQUETE PUBLIQUE

124

1. PREAMBULE – ELEMENTS DE CADRAGE

1.1. Présentation de la commune de Saint-Blaise-du-Buis

La commune de Saint-Blaise-du Buis est située dans le secteur du « cœur vert » du Pays Voironnais, à 8 kms de Voiron, la ville-centre.

Son territoire couvre 554 hectares à des altitudes comprises entre 364 et 497 m d'altitude.

Il est limitrophe des communes de Rives, Réaumont, La Murette, Chirens, situées dans le Pays Voironnais et d'Apprieu située dans la CC de Bièvre-Est.

Il est desservi par les RD 12B et 520. Le territoire est aussi traversé en partie sud par l'Autoroute A48 et la voie SNCF Grenoble-Lyon.

Si la commune n'a pas de gare, elle est située à proximité de la halte ferroviaire de Réaumont, à 1,5 kms du centre de St Blaise du Buis. Cette halte est utilisée par les actifs de la commune qui travaillent dans le bassin grenoblois ou lyonnais.

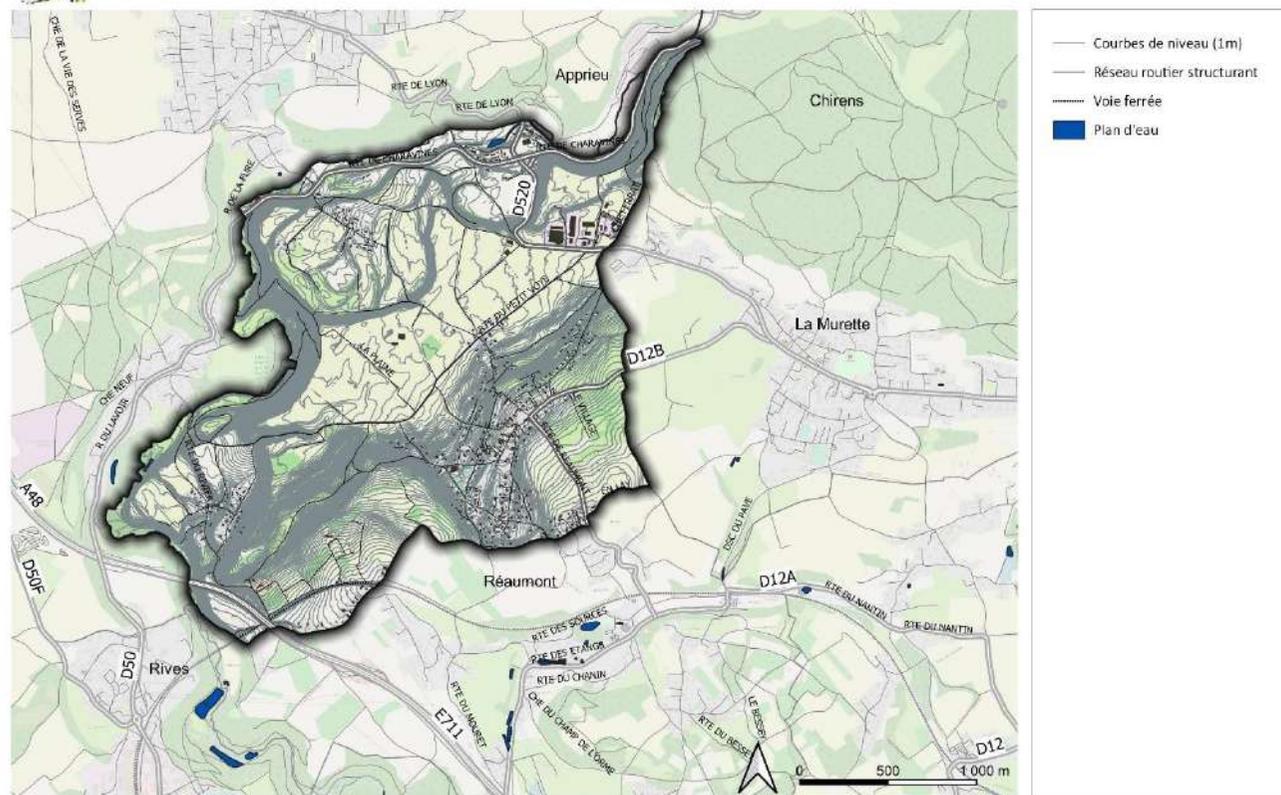
Au dernier recensement de population, la commune comptait 1071 habitants, 67 de plus qu'en 2013. Entre 2013 et 2018, St Blaise du Buis a enregistré une croissance moyenne annuelle de sa population de + 1,3 % par an, due à 77 % au solde migratoire.

La commune est attractive sur le plan résidentiel du fait de son cadre de vie à la campagne et de sa

proximité avec la ville-centre de Voiron et le pôle principal de Rives, qui, tous deux, apportent les services de proximité nécessaires à la population de St Blaise du Buis.



Plan de situation de Saint Blaise du Buis



Réalisation : CApT - Sylvie VALLET urbaniste - 03/11/2021

Source(s) : BD TOPO IGN - MNT IGN

1.2. Documents d'urbanisme applicables au territoire

La commune est couverte par un **PLU approuvé le 19 février 2014**, jamais modifié.

Elle est couverte par le **SCoT de la région urbaine de Grenoble**, ainsi que le **schéma de secteur**, le **programme local de l'habitat** et le **PCAET du Pays Voironnais** ; documents avec lesquels le PLU doit être compatible.

2. AVERTISSEMENT

Le PLU de la commune de SAINT BLAISE DU BUIS a été approuvé avant l'entrée en application de la recodification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme le 1^{er} janvier 2016 (ordonnance du 23 septembre 2015 – décret du 28 décembre 2015).

Les dispositions des articles réglementaires « R.123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme » dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au PLU de SAINT BLAISE DU BUIS (cf. *l'Article 12 - point VI du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme*).

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, s'applique au PLU de la commune de SAINT BLAISE DU BUIS depuis le 1^{er} janvier 2016.

Les articles législatifs du règlement de St-Blaise-du-Buis ont été mis à jour dans le cadre de la procédure de modification du PLU.

Afin que le lecteur puisse faire la correspondance entre les articles réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur avant et après le 1^{er} janvier 2016, la table de correspondance des articles de l'ancien et du nouveau code de l'urbanisme, est jointe en annexe du règlement écrit du PLU.

3. MOTIFS DE LA MODIFICATION N°1

Les pièces modifiées du PLU par la modification n° 1 sont le règlement écrit, le règlement graphique, le dossier des OAP et les annexes du PLU en vigueur.

La modification a pour objectifs de :

Pour le règlement écrit, de :

- Clarifier l'écriture des articles du règlement de l'ensemble des zones pour en faciliter son application, éliminer les dispositions contradictoires, les doublons, les redites, les références à d'autres codes que le code de l'urbanisme
- Mettre à jour le règlement écrit et graphique de la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et des évolutions réglementaires intervenues après l'approbation du PLU le 19 février 2014.
- Renvoyer le lecteur au glossaire pour les définitions des termes figurant au sein des articles et compléter le glossaire avec de nouvelles définitions.
- Lever dans toutes les zones du PLU, les conditions spéciales d'inconstructibilité au titre de l'adduction en eau potable dans la mesure où les travaux ont été réalisés depuis.
- Modifier dans toutes les zones, les dispositions relatives aux clôtures et portails.
- Ajouter un nuancier de couleurs pour les façades.
- Augmenter les normes de stationnement pour les véhicules motorisés et revoir les normes de stationnement des deux-roues.

Pour les orientations d'aménagement et de programmation, de :

- Clarifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur de l'Entrée Nord-Est du village, ajouter un schéma de synthèse des orientations opposables, inscrire un projet de résidence pour personnes âgées, modifier le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération et actualiser le programme des travaux à réaliser.

Pour le règlement graphique, de :

- Rectifier plusieurs erreurs graphiques et l'absence de noms de zones.
- Mettre à jour les emplacements réservés.
- Reporter les périmètres des OAP, ajuster à la marge la zone AU1 du PLU relative à l'entrée Nord-Est du village.

Pour le dossier des annexes du PLU, de :

- Mettre à jour les servitudes d'utilité publique (SUP) en annexant l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 relatif aux canalisations de transports de matières dangereuses qui se substitue aux anciennes bandes de dangers portées au PLU le long de ces canalisations.

4. RAPPEL DES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLU APPROUVE

Le PADD met avant 10 orientations générales :

- 1- L'orientation A : Maitriser les limites de l'urbanisation et programmer le développement.
- 2- L'orientation B : Organiser l'armature urbaine territoriale dans son développement futur et maîtriser sa structure en cohérence avec le territoire du Pays voironnais.
- 3- L'orientation C : Développer de nouvelles formes d'habiter afin de répondre aux attentes et aux besoins de la population, et notamment des jeunes et des personnes âgées.
- 4- L'orientation D : Renforcer les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la vie communale.
- 5- L'orientation E : Maintenir une dynamique de développement économique.

- 6- L'orientation F : Maintenir et valoriser les activités agricoles participant à la spécificité du paysage communal.
- 7- L'orientation G : Préserver la diversité des paysages et du patrimoine naturel pour offrir un cadre de vie agréable aux habitants d'aujourd'hui et de demain.
- 8- L'orientation H : Prendre en compte les différentes sensibilités environnementales identifiées sur la commune.
- 9- L'orientation I : Adapter le réseau de desserte routière au fonctionnement urbain et anticiper sur le développement des modes doux.
- 10- L'orientation J : Gérer d'une manière économe les potentiels et réserves foncières dans le temps à court et à long terme.

5. PRESENTATION DES POINTS DE LA MODIFICATION N°1

5.1. Modification du règlement écrit

5.1.1. Mise à jour du préambule du règlement écrit

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme (CU), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Blaise-du-Buis comporte :</p> <p>« Un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».</p> <p>Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Rapport de présentation du PLU de Saint-Blaise-du-Buis, - le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), - les Orientations d'Aménagement du PLU suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Le projet d'aménagement "Près du Cimetière", • Le projet d'aménagement "Centre-bourg", • Le projet d'aménagement "Entrée Nord-Est". 	<p>En application de l'article L. 123-1 L151-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Blaise-du-Buis comporte :</p> <p>Un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles <u>L. 101-1 à L. 101-3</u>.</p> <p>Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.</p> <p>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.</p> <p>Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.</p> <p>Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Rapport de présentation du PLU de Saint-Blaise-du-Buis, - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), - Les Orientations d'Aménagement du PLU suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Le projet d'aménagement "Près du Cimetière", • Le projet d'aménagement "Centre-bourg", 	<p>Mise à jour du règlement liée à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016</p>

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<ul style="list-style-type: none"> Le projet d'aménagement "Entrée Nord-Est". 	
<p>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU</p> <p>Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Blaise-du-Buis, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU</p> <p>Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Blaise-du-Buis. conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Mise à jour du règlement liée à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016</p>
<p>PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</p> <p>Il existe parallèlement aux dispositions du PLU certaines législations qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui demeurent applicables sur le territoire communal.</p> <p>Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :</p> <p>Les principes fondamentaux en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire répertoriés à l'article L110 du Code de l'Urbanisme et les principes généraux en matière d'équilibre, de diversité et de protection répertoriés à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>L.111-1-1 : les PLU doivent être compatibles avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des schémas de secteur. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les autres lois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, - La loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relatives aux principes d'aménagement, 	<p>PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</p> <p>Il existe parallèlement aux dispositions du PLU certaines législations qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui demeurent applicables sur le territoire communal.</p> <p>Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :</p> <p>Les principes fondamentaux généraux en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire répertoriés à l'article L110 fixés aux articles L101-1 à L105-1 du Code de l'Urbanisme et les principes généraux en matière d'équilibre, de diversité et de protection répertoriés à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>L.111-1-1 : En application de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ; 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. 	<p>Mise à jour du règlement liée à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016</p>

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>- La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs et à l'organisation de la forêt contre l'incendie,</p> <p>- La loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la Ville relative à la répartition des logements sociaux et la loi du 1er aout 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,</p> <p>- La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau »,</p> <p>- La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 dite « Loi sur le bruit »,</p> <p>- La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi paysages », relative à la protection et la mise en valeur des paysages,</p> <p>- La loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement et notamment l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdits dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations, et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation à compter du 1er janvier 1997,</p> <p>- La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole,</p> <p>- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,</p> <p>- La loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001,</p> <p>- La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat »,</p> <p>- La loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels du 30 juillet 2003,</p> <p>- La loi relative à l'archéologie préventive du 1er aout 2003,</p> <p>- L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, transposant la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et son décret d'application n° 2005-608 du 27 mai 2005,</p> <p>- La loi relative aux orientations de la politique énergétique du 13 juillet 2005,</p>	<p>— les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et avec les orientations des les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des schémas de secteur. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants du Code de l'urbanisme.</p> <p><u>Les autres lois :</u></p> <p>— La loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne,</p> <p>— La loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relatives aux principes d'aménagement,</p> <p>— La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs et à l'organisation de la forêt contre l'incendie,</p> <p>— La loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la Ville relative à la répartition des logements sociaux et la loi du 1er aout 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,</p> <p>— La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau »,</p> <p>— La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 dite « Loi sur le bruit »,</p> <p>— La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi paysages », relative à la protection et la mise en valeur des paysages,</p> <p>— La loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement et notamment l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdits dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations, et dans une</p>	<p>Suppression de la liste des lois dans la mesure où elle n'est pas exhaustive.</p>

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>- La loi n° 2006-872 portant un engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, - La loi d'orientation agricole n°2006-11 du 5 janvier 2006 sur la nouvelle prise en compte de l'agriculture dans les PLU qui « devront préciser les besoins répertoriés en matière d'agriculture », - La loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, - La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, - La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement (dite « loi Grenelle 1 ») et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 »).</p>	<p>bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation à compter du 1er janvier 1997, — La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, — La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, — La loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001, — La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat », — La loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels du 30 juillet 2003, — La loi relative à l'archéologie préventive du 1er août 2003, — L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, transposant la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et son décret d'application n° 2005-608 du 27 mai 2005, — La loi relative aux orientations de la politique énergétique du 13 juillet 2005, — La loi n° 2006-872 portant un engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, — La loi d'orientation agricole n°2006-11 du 5 janvier 2006 sur la nouvelle prise en compte de l'agriculture dans les PLU qui « devront préciser les besoins répertoriés en matière d'agriculture », — La loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, — La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,</p>	

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<p>- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite « loi Grenelle 1 ») et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 »).</p>	
<p>DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au plan graphique par les indices suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - U pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I. - AU pour les zones d'urbanisation future : ces zones font l'objet des articles du titre II. - A pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III. - N pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV. <p>Le PLU définit également :</p> <p>Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (art L. 130-1 et L. 130-2 du CU).</p> <p>Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame vertes sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du code forestier.</p> <p>Ce classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement</p>	<p>DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au plan graphique par les indices suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - U pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I. - AU pour les zones d'urbanisation future : ces zones font l'objet des articles du titre II. - A pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III. - N pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV. <p>Le PLU définit également :</p> <p>Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (art L. 130-1 et L. 130-2 du CU L113-1 à L113-2 du CU).</p> <p>Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame vertes sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 des articles L113-1 et L113-2 du CU du code forestier.</p> <p>Ce classement 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.</p>	<p>Mise à jour du règlement liée à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016</p>

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.</p> <p>La prise en compte des corridors écologiques :</p> <p>Compte tenu de l'existence de trois corridors écologiques sur la commune de Saint Blaise du Buis identifiés au SCOT, ces corridors ont été matérialisés aux documents graphiques du plan.</p> <p>Dans l'hypothèse où le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), actuellement en cours d'enquête, fixe l'existence de ces corridors, des prescriptions spéciales pourront être imposées aux pétitionnaires d'une demande d'autorisation d'urbanisme, sur le fondement de l'article R.111-15 du Code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où le projet de construction ou d'aménagement serait susceptible de porter atteinte à ce corridor.</p> <p>Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique.</p> <p>Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L. 123-1, 7 du CU. Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.</p> <p>Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.</p> <p>Les espaces soumis aux risques, au titre de l'article R123-11b : les secteurs où les nécessités du</p>	<p>Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.</p> <p>Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.</p> <p>La prise en compte des corridors écologiques :</p> <p>Compte tenu de l'existence de trois corridors écologiques sur la commune de Saint Blaise du Buis identifiés au SCOT, ces corridors ont été matérialisés aux règlements graphiques du PLU.</p> <p>Dans l'hypothèse où le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), actuellement en cours d'enquête, fixe l'existence de ces corridors, des prescriptions spéciales pourront être imposées aux pétitionnaires d'une demande d'autorisation d'urbanisme, sur le fondement de l'article R.111-15 du Code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où le projet de construction ou d'aménagement serait susceptible de porter atteinte à ce corridor.</p> <p>Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique.</p> <p>Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L. 123-1-7 L151-19 du CU. Ce dernier précise</p>	<p>Ces dispositions sont supprimées ; elles étaient d'actualité au moment de l'approbation du PLU mais ne le sont plus aujourd'hui.</p>

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>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, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.</p> <p>Chaque titre du règlement comprendra 14 articles.</p>	<p>qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.</p> <p>Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 L151-19 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.</p> <p>En application de l'article R421-28/e doivent en outre être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article <u>L. 151-19</u> ou de l'article <u>L. 151-23</u>,</p> <p>Les espaces affectés par des risques naturels. En application de l'article R123-11b, 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, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.</p> <p>Chaque titre du règlement comprendra 14 articles.</p>	<p>Mise à jour du règlement liée à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016</p>
<p>ADAPTATIONS MINEURES</p> <p>Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du CU) rendues nécessaires par la</p>	<p>Paragraphe inchangé</p>	

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.</p> <p>Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.</p>		
<p>PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</p> <p>Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :</p> <p>Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme de l'article R. 111-1 du CU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - article R. 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques, - article R. 111-4 concernant les vestiges archéologiques, - article R. 111-15 concernant le respect de l'environnement, - article R. 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur. <p>Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, annexées au PLU.</p> <p>Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du CU, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du PLU, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les périmètres dans lesquels s'applique le Droit de Prémption Urbain Renforcé (article L. 211-1 du CU), 	<p>Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :</p> <p>Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme de l'article R. 111-1 du CU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article R. 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques, - Article R. 111-4 concernant les vestiges archéologiques, Article R. 111-15 concernant le respect de l'environnement, - Article R. 111-21 111-27 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur. <p>Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, annexées au PLU.</p> <p>Les périmètres visés à l'article R. 123-13 151-52 du CU, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du PLU, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les périmètres dans lesquels s'applique le Droit de Prémption Urbain Renforcé (article L. 211-1 du CU), Les périmètres délimités en application de l'article L. 430-1 L151-19 et 23 du CU : cet article impose l'obtention d'un permis de démolir pour la démolition de certains bâtiments). 	<p>Mise à jour du règlement liée à la recodification de la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016</p>

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>- les périmètres délimités en application de l'article L. 430-1 du CU (cet article impose l'obtention d'un permis de démolir pour la démolition de certains bâtiments),</p> <p>- les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté,</p> <p>- les périmètres des Programmes d'Aménagement d'Ensemble,</p> <p>- les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports délimités en application de l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999,</p> <p>- le périmètre délimité en application de la réglementation sur les semis et plantations d'essences forestières couvrant l'ensemble de la commune par arrêté préfectoral du 09/09/2002,</p> <p>- le périmètre des zones à risque d'exposition au plomb.</p> <p>Les trames vertes et bleues (R123-11) : conformément au Grenelle de l'Environnement, les zonages définis comme naturels et formant les continuités écologiques (trame bleue pour les ravines et zones humides, trame verte pour les milieux naturels) sont pris en compte dans la définition des zonages, car ces trames permettent la conservation d'une continuité écologique. Dans ces secteurs, la préservation des milieux prévaut, en limitant le développement de l'urbanisation. De manière générale, ces zones sont inscrites en N et/ou doivent respecter les contraintes réglementaires inhérentes au territoire (EBC, ravines...).</p> <p>Les espaces ou éléments de paysage : Le plan local d'urbanisme identifie les espaces ou éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Il s'agit d'arbres, de plantations ou d'ensembles paysagers ainsi que de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial non inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques.</p>	<p>— Les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté,</p> <p>— Les périmètres des Programmes d'Aménagement d'Ensemble,</p> <p>- Les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports délimités en application de l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999,</p> <p>- Le périmètre délimité en application de la réglementation sur les semis et plantations d'essences forestières couvrant l'ensemble de la commune par arrêté préfectoral du 09/09/2002,</p> <p>- Le périmètre des zones à risque d'exposition au plomb.</p> <p>Les trames vertes et bleues (R123-11) : conformément au Grenelle de l'Environnement, les zonages définis comme naturels et formant les continuités écologiques (trame bleue pour les ravines et zones humides, trame verte pour les milieux naturels) sont pris en compte dans la définition des zonages, car ces trames permettent la conservation d'une continuité écologique. Dans ces secteurs, la préservation des milieux prévaut, en limitant le développement de l'urbanisation. De manière générale, ces zones sont inscrites en N et/ou doivent respecter les contraintes réglementaires inhérentes au territoire (EBC, ravines...).</p> <p>Les espaces ou éléments de paysage : Le plan local d'urbanisme identifie les espaces ou éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Il s'agit d'arbres, de plantations ou d'ensembles paysagers ainsi que de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial non inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques.</p> <p>Les modalités de leur préservation ou de leur mise en valeur sont fixées par le règlement de chaque zone</p>	

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>Les modalités de leur préservation ou de leur mise en valeur sont fixées par le règlement de chaque zone conformément à l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.</p> <p>Les principes du Grenelle 2 de l'Environnement intégrés au règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'économie de gestion des espaces agricoles et naturels, - le développement urbain maîtrisé, - la mise en valeur des entrées de ville, - la diversité des fonctions rurales, - les réductions des émissions de gaz à effet de serre, - la production énergétique à partir de sources renouvelables, - l'amélioration des performances énergétiques (Article L128-1 du code de l'urbanisme). 	<p>conformément à l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.</p> <p><u>Les principes du Grenelle 2 de l'Environnement intégrés au règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — L'économie de gestion des espaces agricoles et naturels, — Le développement urbain maîtrisé, — La mise en valeur des entrées de ville, — La diversité des fonctions rurales, — Les réductions des émissions de gaz à effet de serre, — La production énergétique à partir de sources renouvelables, — L'amélioration des performances énergétiques (Article L128-1 du code de l'urbanisme). 	
<p>La prise en compte des corridors écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compte tenu de l'existence de corridors écologiques sur le territoire de St Blaise du Buis établis par le SCOT, ces corridors potentiels ont été matérialisés aux documents graphiques du plan. - Dans l'hypothèse où le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), actuellement en cours d'enquête, fixe l'existence de ces corridors, des prescriptions spéciales pourront être imposées aux pétitionnaires d'une demande d'autorisation d'urbanisme, sur le fondement de l'article R.111-15 du Code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où le projet de construction ou d'aménagement serait susceptible de porter atteinte à ce corridor. 	<p>La prise en compte des corridors écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compte tenu de l'existence de corridors écologiques sur le territoire de St Blaise du Buis établis par le SCOT, ces corridors potentiels ont été matérialisés aux documents graphiques du plan. — Dans l'hypothèse où le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), actuellement en cours d'enquête, fixe l'existence de ces corridors, des prescriptions spéciales pourront être imposées aux pétitionnaires d'une demande d'autorisation d'urbanisme, sur le fondement de l'article R.111-15 du Code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où le projet de construction ou d'aménagement serait susceptible de porter atteinte à ce corridor. 	<p>Suppression du dernier paragraphe relatif au SRCE qui n'est plus en cours d'enquête publique.</p>

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>Les périmètres au sein des zones urbaines ou à urbaniser à l'intérieur desquels le PLU peut instituer des servitudes, en application de l'article L. 123-2 du CU consistant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à interdire pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux concernant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés (L. 123-2 a), - à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (L. 123-2 b), - 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 (L. 123-2 c), - à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (L. 123-2 d). 	<p>Les périmètres au sein des zones urbaines ou à urbaniser à l'intérieur desquels le PLU peut instituer des servitudes, en application de l'article L. 123-2 du CU consistant :</p> <p>A interdire pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux concernant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés (L. 123-2 a),</p> <p>A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (L. 123-2 b),</p> <p>A 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 (L. 123-2 c),</p> <p>A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (L. 123-2 d).</p>	<p>Ce chapitre n'a pas pour objectif de reprendre l'ensemble des articles du code de l'urbanisme. Au risque de ne pas être exhaustifs, la modification les supprime.</p>
<p>L'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme relatif à la possibilité de refus du permis de construire : "Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils</p>	<p>Paragraphe inchangé</p>	

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique."		
<p>Les autres législations, concernant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les vestiges archéologiques découverts fortuitement, - la protection des paysages (loi du 8 01 1993) et de la ressource en eau (loi du 3 01 1992). 	Paragraphe inchangé	
<p>L'article L. 111-3 du Code Rural : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole, nécessitant un permis de construire. Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un PLU., par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité d'habitations. Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées (selon 2ème alinéa).</p>		Paragraphe inchangé dans la modification

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou d'une extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent".</p>		
<p>Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Saint-Blaise-du-Buis.</p> <p>Article L111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »</p> <p>Article R. 111-2 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".</p> <p>Article R. 111-4 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques,</p>	<p>Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Saint-Blaise-du-Buis.</p> <p>Les dispositions des articles <u>R. 111-3</u>, <u>R. 111-5</u> à <u>R. 111-19</u> et <u>R. 111-28</u> à <u>R. 111-30</u> ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.</p> <p>Article R. 111-2 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".</p> <p>Article R. 111-4 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".</p> <p>Article R. 111-21 111-27 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,</p>	<p>Mise à jour du règlement liée à la recodification de la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016</p>

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologique".</p> <p>Article R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".</p> <p>Article R. 111-21 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".</p>	<p>aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".</p>	
<p>Le périmètre de protection rapprochée du captage de la Côte Gagères (SIE Apprieu)</p> <p>Le périmètre de protection rapproché (PPR) du captage de la Côte Gagères est défini par le rapport géologique du 20/06/1995 est repéré sur les documents graphiques du plan.</p> <p>Le périmètre de protection de captage de la Lardinière (CAPV) Le périmètre de protection rapproché (PPR) du captage de la Lardinière défini par l'arrêté préfectoral n° 94-6984 du 09/12/1994 est repéré sur les documents graphiques du plan.</p> <p>Le périmètre de protection de captage de Pin (CAPV) Le périmètre de protection rapproché (PPR) du captage de Pin défini par l'arrêté préfectoral n° 94-6987 du</p>	<p>Chapitre inchangé</p>	

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>09/12/1994 est repéré sur les documents graphiques du plan.</p>		
<p>Les dispositions relatives à la protection contre les risques technologiques :</p> <p>a) Certains secteurs naturels et urbains sont traversés par une conduite d'éthylène ainsi que par une conduite d'hydrocarbures. Les tracés de ces conduites figurent sur le document graphique. Leur présence imposent des contraintes particulières pour toute action, qu'il est indispensable de prendre en compte en se référant à la carte des servitudes, annexée au PLU. Les canalisations induisent des zones de dangers graves, très graves et significatifs. Ces zones d'effets imposent des contraintes particulières à respecter :</p> <p><u>Pour la conduite d'éthylène :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - zone des dangers significatifs : 470 mètres de part et d'autre de la canalisation (réduit à 110 mètres en présence de protection sur la canalisation) ; - zone des dangers graves : 270 mètres de part et d'autre de la canalisation (réduit à 55 mètres en présence de protection sur la canalisation) ; - zone des dangers très graves : 230 mètres de part et d'autre de la canalisation (réduit à 45 mètres en présence de protection sur la canalisation) ; <p><u>Pour la conduite d'hydrocarbures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - zone de dangers significatifs : 250 mètres de part et d'autre de la canalisation (réduit à une zone de 55 mètres en présence de protection sur la canalisation) ; - zone des dangers graves : 200 mètres de part et d'autre de la canalisation (réduit à 45 mètres en présence de protection sur la canalisation) ; 	<p>Les dispositions relatives à la protection contre les risques technologiques :</p> <p>La commune est concernée par deux canalisations de transports de matières dangereuses :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, propriété de la Sté du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR) - La canalisation de transport d'éthylène, propriété de Transugil Ethylène (TUE). <p>Les tracés de ces canalisations sont reportés au règlement graphique.</p> <p>Les deux canalisations font l'objet de servitudes d'utilité publique instituées par arrêté préfectoral le 19 décembre 2019 porté en annexes du PLU.</p>	<p>Mise à jour de ces dispositions avec l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de St Blaise du Buis.</p> <p><u>Pour la canalisation d'hydrocarbures SPMR,</u> l'arrêté institue une SUP 1 sur une distance de 125 m de part et d'autre de la canalisation, une SUP 2 sur une distance de 15 m de part et d'autre de la canalisation et une SUP 3 avec une distance de 10 m de part et d'autre de la canalisation.</p> <p><u>Pour la canalisation d'éthylène TUE,</u> l'arrêté institue une SUP 1 sur une distance de 270 m de part et d'autre de la canalisation, une SUP 2 sur une distance de 55 m de part et d'autre de la canalisation et une SUP 3 avec une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation.</p> <p>Ces servitudes sont annexées au PLU conformément aux articles L151-43, L.153-60, L161-1 et L163-10 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les anciennes bandes de dangers portées dans le règlement du PLU sont abrogées.</p>

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>- zone des dangers très graves : 165 mètres de part et d'autre de la canalisation (réduit à 40 mètres en présence de protection sur la canalisation) ;</p> <p>Les possibilités de construire dans chaque zone d'effets sont détaillées dans les zones urbaines, agricoles et naturelles concernées.</p>		
<p>ELEMENTS DE RAPPEL</p> <p>Les articles L. 421-1 à L. 421-29 du CU définissent les constructions, aménagements, démolitions, installations et travaux préalablement soumis à autorisation, à déclaration, ou dispensés de toute formalité au titre du présent code.</p> <p>L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable selon l'article R. 421-12 du CU. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.</p> <p>A ce titre, et en application de l'article L. 441-3 du CU, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture, pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.</p> <p>Les prescriptions concernant les clôtures sont définies à l'article 11 du règlement.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du CU, et figurant comme tels aux documents graphiques. Toutefois, cette déclaration n'est pas requise dans certains cas particuliers (art L. 130-1 et R. 130-1 CU).</p>	<p>ELEMENTS DE RAPPEL</p> <p>Les articles L. 421-1 à L. 421-29 R.421-1 à 29 du CU définissent les constructions, aménagements, démolitions, installations et travaux préalablement soumis à autorisation, à déclaration, ou dispensés de toute formalité au titre du présent code.</p> <p>L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable selon l'article R. 421-12 du CU. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.</p>	<p>Mise à jour des articles réglementaires du code de l'urbanisme, applicables.</p>

REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.</p> <p>Stationnement des véhicules (L123-1-13) : pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.</p>		

5.1.2. Mise à jour les paragraphes introductifs des zones du règlement écrit

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
UA	<p>La zone Ua correspond aux parties agglomérées du village ancien de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité comparable aux constructions traditionnelles existantes.</p> <p>La structure urbaine et le caractère patrimonial et historique du secteur doivent être conservés. La zone Ua présente une densité haute où les constructions à édifier doivent respecter les alignements et la qualité architecturale.</p> <p>La commune entend s'opposer au L 111-6-2 du Code de l'urbanisme sur ce secteur donné.</p> <p>Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.</p>	<p>La zone Ua correspond aux parties agglomérées du village ancien de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité comparable aux constructions traditionnelles existantes.</p> <p>La structure urbaine et le caractère patrimonial et historique du secteur doivent être conservés. La zone Ua présente une densité haute où les constructions à édifier doivent respecter les alignements et la qualité architecturale.</p> <p>La commune entend s'opposer au L 111-6-2 En zone UA, les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme ne sont pas applicables aux immeubles protégés, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code.</p> <p>Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 L.151-19 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.</p>	<p>Mise à jour de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme abrogé, remplacé par l'article L111-16 et reformulation de la disposition.</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
UB	<p>Zone urbaine équipée qui accueille les constructions d'habitations individuelles, isolées, jumelées ou groupées. Elle présente une densité moyenne.</p> <p>Cette zone à caractère essentiellement résidentiel accueille également : - les activités tertiaires et les services ; - les équipements publics d'infra et de superstructure.</p> <p>La zone UB comprend également les hameaux à caractère essentiellement résidentiel qui accueillent les constructions d'habitations individuelles isolées, jumelées et groupées et présentant une densité plus faible.</p> <p>La zone UB comporte des secteurs concernés par la zone de dangers très graves, graves et significatifs induits par la canalisation de transport d'éthylène et la canalisation de transport d'hydrocarbure (cartographie en annexe). Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières tenant compte des risques encourus dans ces zones.</p> <p>Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.</p>	<p>Zone urbaine équipée qui accueille les constructions d'habitations individuelles, isolées, jumelées ou groupées. Elle présente une densité moyenne.</p> <p>Cette zone à caractère essentiellement résidentiel et de densité moyenne peut accueillir accueille également : - des les activités tertiaires et les services ; - des les équipements publics d'infra et de superstructure.</p> <p>La zone UB comprend également les hameaux à caractère essentiellement résidentiel qui accueillent les constructions d'habitations individuelles isolées, jumelées et groupées et présentant une densité plus faible.</p> <p>La zone UB comporte des secteurs concernés par la zone de dangers très graves, graves et significatifs induits par la canalisation de transport d'éthylène et la canalisation de transport d'hydrocarbure (cartographie en annexe). Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières tenant compte des risques encourus dans ces zones.</p> <p>Concernant les Elle comprend des bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 L.151-19 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.</p>	<p>Reformulation sans changement du contenu des dispositions.</p> <p>Zone à présent concernée par les SUP 1-2-3 instituées par arrêté préfectoral du 19 décembre 2018, joint en annexes du PLU. Les SUP s'appliquent au PLU. Il n'est pas nécessaire de le rappeler dans le règlement.</p> <p>Mise à jour de l'article pour donner suite à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016</p>
UI	<p>La zone UI est une zone réservée à la gestion et au développement des activités économiques. Elle est réservée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et tertiaires.</p>	<p>La zone UI est une zone réservée à la gestion et au développement des activités économiques. Elle est réservée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et tertiaires.</p>	

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<p>Au sein de la zone UI, est identifié :</p> <p>Un secteur Ulf, concernant le secteur de la Fure, et à vocation dominante d'activités artisanale de stockage et d'entrepôt.</p> <p>Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.</p>	<p>Au sein de la zone UI, est identifié :</p> <p>Un secteur Ulf, concernant le secteur de la Fure, et à vocation dominante d'activités artisanale de stockage et d'entrepôt.</p> <p>Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.</p>	<p>Disposition supprimée dans la mesure où la zone UI ne comprend pas de bâtiments protégés en application de l'ancien article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme, abrogé et remplacé par l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<p>AU</p>	<p>La zone AU concerne des secteurs à caractère naturel dominant de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.</p> <p>Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.</p> <p>La zone AU désigne les secteurs destinés à être urbanisés après réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains. Elle a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des commerces, des services ou encore des équipements publics.</p> <p>Deux sites sont concernés, le quartier de l'Entrée Nord-Est (AU1) et le secteur « Près du cimetière » (AU2).</p> <p>Les sites de l'Entrée Nord-Est et de Près du Cimetière font chacun l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au sens des articles L. 123-1-4 et R. 123-3-1 du Code de l'urbanisme, en vertu desquels tous travaux et opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.</p>	<p>La zone AU concerne des secteurs à caractère naturel dominant de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.</p> <p>Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.</p> <p>La zone AU désigne les secteurs destinés à être urbanisés après réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains. Elle a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des commerces, des services ou encore des équipements publics.</p> <p>Deux sites sont concernés, le quartier de l'Entrée Nord-Est (AU1) et le secteur « Près du cimetière » (AU2).</p> <p>Les sites de l'Entrée Nord-Est et de Près du Cimetière font chacun l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au sens des articles L. 123-1-4 L.151-6 et R. 123-3-1 du Code de l'urbanisme, en vertu desquels tous travaux et opérations devront être compatibles avec les</p>	<p>Mise à jour de l'article pour donner suite à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<p>Ces opérations intégreront des objectifs de développement durable et de réduction de leur empreinte écologique à savoir, création d'espaces vert, recours aux énergies renouvelables, mixité socio-économique, culturelle et générationnelle, récupération des eaux pluviales, voies piétonnes, pistes cyclables etc...</p> <p>Le sous-secteur AUc1 désigne un secteur lié au périmètre de captage de La Lardinière. Il s'agit d'une zone de recommandations spécifiques pour une constructibilité encadrée.</p> <p>Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.</p>	<p>orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.</p> <p>Ces opérations intégreront des objectifs de développement durable et de réduction de leur empreinte écologique à savoir, création d'espaces vert, recours aux énergies renouvelables, mixité socio- économique, culturelle et générationnelle, récupération des eaux pluviales, voies piétonnes, pistes cyclables etc...</p> <p>Le sous-secteur AUc1 désigne un secteur lié au périmètre de captage de La Lardinière. Il s'agit d'une zone de recommandations spécifiques pour une constructibilité encadrée.</p> <p>Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.</p>	<p>Le règlement graphique fait mention d'un secteur « AUc1 » et non d'un secteur « AUc »</p> <p>Disposition supprimée dans la mesure où la zone « AU » ne comprend pas de bâtiments protégés en application de l'ancien article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme, abrogé et remplacé par l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<p>A</p>	<p>Cette zone correspond également à servir de frein à l'étalement de l'urbanisation dans un secteur qui a conservé un caractère rural ou prévenir des risques d'incendie</p> <p>La zone A correspond aux espaces à protéger pour leur valeur agronomique affectés au maintien et au développement des exploitations agricoles.</p> <p>Elle comprend des secteurs Ah correspondant à des secteurs de taille et capacités d'accueil réduites au sens de l'article L.123-1-5 14° du Code de l'urbanisme.</p> <p>Elle comprend également des secteurs Ap correspondant à des secteurs à protéger de toute construction, y compris agricole, en raison des fortes sensibilités paysagères en présence et des cônes de vue à respecter en direction du centre-bourg.</p> <p>Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de</p>	<p>Cette zone correspond également à servir de frein à l'étalement de l'urbanisation dans un secteur qui a conservé un caractère rural ou prévenir des risques d'incendie</p> <p>La zone A correspond aux espaces à protéger pour leur valeur agronomique affectés au maintien et au développement des exploitations agricoles.</p> <p>Elle comprend des secteurs Ah correspondant à des secteurs de taille et capacités d'accueil réduites au sens de l'article L.123-1-5-14° L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Elle comprend également des secteurs Ap correspondant à des secteurs à protéger de toute construction, y compris agricole, en raison des fortes sensibilités paysagères en présence et des cônes de vue à respecter en direction du centre-bourg.</p>	<p>Disposition mal formulée qui n'a pas à figurer dans le règlement écrit mais davantage dans le rapport de présentation.</p> <p>Mise à jour de l'article pour donner suite à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<p>l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.</p>	<p>Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 L.151-19 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant</p>	<p>Mise à jour de l'article pour donner suite à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016</p>
<p>N</p>	<p>La zone N recouvre des espaces de la commune à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qui la composent, de leur intérêt écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.</p> <p>La zone N comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les secteurs Nh, - le secteur Nz réservé aux zones humides, secteur strictement protégé pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique. - le secteur Npr lié à la protection des périmètres de captage, <p>La zone N comporte des secteurs concernés par la zone de dangers très graves, graves et significatifs induits par la canalisation de transport d'éthylène et la canalisation de transport d'hydrocarbure (cartographie en annexe). Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières tenant compte des risques encourus dans ces zones.</p> <p>Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.</p>	<p>La zone N recouvre des espaces de la commune à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qui la composent, de leur intérêt écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.</p> <p>La zone N comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L.123-1-5 L.151-12 du Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les secteurs Nh, - le secteur Nz réservé aux zones humides, secteur strictement protégé pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique. - le secteur Npr lié à la protection des périmètres de captage, <p>La zone N comporte des secteurs concernés par la zone de dangers très graves, graves et significatifs induits par la canalisation de transport d'éthylène et la canalisation de transport d'hydrocarbure (cartographie en annexe). Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières tenant compte des risques encourus dans ces zones.</p> <p>Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 L.151-19 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et</p>	<p>Mise à jour de l'article pour donner suite à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016</p> <p>Disposition supprimée dans la mesure où la zone N est à présent concernée par les SUP 1-2-3 instituées par arrêté préfectoral du 19 décembre 2018, joint en annexes du PLU. Les SUP s'appliquent au PLU. Il n'est pas nécessaire de le rappeler dans le règlement.</p> <p>Mise à jour de l'article pour donner suite à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
		devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.	

5.1.3. Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS
UA UB UI AU A N	1.1. Sauf autorisation fixée sous conditions fixées à l'article 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes : a) Toute construction nouvelle en raison du problème d'adduction en eau potable sur l'ensemble du territoire communal jusqu'à l'opérationnalité des travaux de réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014.	Alinéa a) supprimé	Disposition supprimée dans la mesure où les travaux sur le réseau d'adduction d'eau potable ont été réalisés depuis l'approbation du PLU en 2014. Les conditions spéciales d'inconstructibilité au titre de l'adduction en eau potable peuvent être levées.
UA UB AU A N	1.1. Sauf autorisation fixée sous conditions fixées à l'article 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes : c) le stationnement hors garage, supérieur à trois mois, de caravane isolée tels que visés à l'article R 443-2 du code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.	1.1. Sauf autorisation fixée sous conditions fixées à l'article UA 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes : c. Le stationnement hors garage, supérieur à trois mois, de caravane isolée tels que visés à l'article R.421-23/d du code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité	Article R443-2 abrogé depuis le 1 ^{er} octobre 2007. L'article relatif au stationnement de caravane est l'article R421-23/d.
UA	1.1. Sauf autorisation fixée sous conditions fixées à l'article 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes : g) Les constructions nouvelles à usage agricole. j) Les nouvelles constructions agricoles.	1.1. Sauf autorisation fixée sous conditions fixées à l'article 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes : e) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation à usage agricole, hormis celles autorisées à l'Art UA2 ci-après. f) Les constructions destinées à l'exploitation forestière i) Les nouvelles constructions agricoles.	Correction, suppression des doublons et mise en cohérence de l'article UA 1 avec l'article UA 2 qui autorise les constructions agricoles si elles constituent des annexes au bâti agricole existant et s'il ne s'agit pas d'une installation classée. Ajout de l'interdiction des constructions à destination de l'exploitation forestière. Elle n'est pas visée à l'article UA 1. Ce type de constructions n'ayant pas sa place en zone UA du centre-village
UB	1.1. Sauf autorisation fixée sous conditions fixées à l'article 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes : g) Les constructions nouvelles à usage agricole. j) Les nouvelles constructions agricoles.	1.1. Sauf autorisation fixée sous conditions fixées à l'article 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes : g) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation à usage agricole. h) Les constructions destinées à l'exploitation forestière.	Suppression du terme « nouvelles » dans la mesure où il n'est pas nécessaire ; le règlement s'appliquant aux nouvelles constructions. Ajout de l'interdiction des constructions destinées à l'exploitation forestière qui n'ont

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS
			pas leur place dans une zone à dominante résidentielle.
AU	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>e) les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA2.</p> <p>Pour le secteur AUc, sont interdits : (...)</p>	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>e) les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article AU2 ci-après.</p> <p>Pour le secteur AUc1, sont interdits : (...)</p> <p>Dans l'Espace Paysager Protégé au PLU :</p> <p>a) Toute construction. (Alinéa ajouté)</p>	<p>Correction du nom de zone, la disposition ayant trait à la zone AU et non UA.</p> <p>Ajout de l'indice « 1 » du secteur « AUc » en cohérence avec le règlement graphique</p> <p>Disposition ajoutée relatif à l'espace paysager protégé en zone « AU » qui n'est pas réglementé alors que l'OAP mentionne qu'il doit être protégé et non construit.</p> <p>Cette disposition met en cohérence le règlement avec les orientations de l'OAP de l'entrée Nord-Est</p>
A	<p>Sont interdits sur tous les secteurs A :</p> <p>k) Dans l'espace identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, toutes les constructions, ainsi que les aménagements ayant pour effet de mettre en péril la pérennité de la mare, notamment drainage et remblaiement.</p>	<p>Sont interdits sur tous les secteurs A :</p> <p>k) Dans l'espace identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° L.151-23 du code de l'urbanisme, toutes les constructions, ainsi que les aménagements ayant pour effet de mettre en péril la pérennité de la mare, notamment drainage et remblaiement.</p>	<p>Mise à jour de l'article pour donner suite à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016</p>
N	<p>Sont interdits dans les périmètres de protection rapproché des captages repéré aux documents graphiques, aux occupations et utilisations interdites au premier alinéa s'ajoutent les occupations et utilisations visées par l'arrêté préfectoral n°94-6984 du 09/12/1994 et le n°94-6987 du 09/12/1994 joint en annexe du présent règlement.</p>	<p>Sont interdits dans les périmètres de protection rapprochés des captages repérés aux documents graphiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aux occupations et utilisations interdites au premier alinéa s'ajoutent les occupations et utilisations visées par les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des captages n°94-6984 du 09/12/1994 et le n°94-6987 du 09/12/1994 joints en annexe du présent règlement. 	<p>Correction orthographique et précision sur la nature des arrêtés préfectoraux.</p>

5.1.4. Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>UA UB</p>	<p>2.1. Sont autorisés mais à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :</p> <p>a) La constructibilité des terrains est subordonnée à l'opérationnalité des travaux de réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014. De ce fait, l'occupation des bâtiments ne pourra se faire avant cette date. Les permis de construire seront accordés sous réserve du respect de ces échéances.</p> <p>b) Les constructions agricoles si elles constituent des annexes au bâti agricole existant et s'il ne s'agit pas d'une installation classée.</p>	<p>2.1. Sont autorisés mais à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :</p> <p>a) La constructibilité des terrains est subordonnée à l'opérationnalité des travaux de réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014. De ce fait, l'occupation des bâtiments ne pourra se faire avant cette date. Les permis de construire seront accordés sous réserve du respect de ces échéances.</p> <p>a) Les constructions agricoles si elles constituent des annexes au bâti agricole existant et s'il ne s'agit pas d'une installation classée.</p>	<p>Disposition supprimée dans la mesure où les travaux sur le réseau d'adduction d'eau potable ont été réalisés depuis l'approbation du PLU en 2014.</p> <p>En effet, le Pays Voironnais et le SIERA ont décidé de s'associer pour réaliser des travaux communs, avec le double objectif d'alimenter en eau le SIERA suite à l'arrêt du pompage de Côte Gagère, et de renforcer l'alimentation en eau de St Blaise du Buis, Réaumont et La Murette. C'est donc en 2012 que les 2 collectivités ont signé une convention de co maîtrise d'ouvrage fixant, entre autres, la charge financière au prorata des besoins journaliers propres à chaque collectivité.</p> <p>Concernant les travaux, une 1^{ère} tranche a été réalisée sur 2014 et 2015 avec la construction de la 1^{ère} cuve du réservoir de Bavonne sur la commune de La Murette (qui surplombe le site de la ZA Talamud) dont la capacité est de 1 500 m³, ainsi que la pose de 4,5 km de canalisations d'adduction et de distribution. Montant des travaux : 1 385 000 € HT.</p> <p>Une 2^{ème} tranche a été réalisée en 2017 et 2018 avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de l'adduction entre le réseau structurant de Saint Joseph de Rivière et le réservoir du Mercuel sur la commune de Réaumont, - Ainsi que le réseau de distribution entre le réservoir de Bavonne et le réseau de la commune d'Apprieu. - 6 km de conduite pour un montant de 1695 000 € HT

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
			<p>Enfin la 3^{ème} tranche en 2019 ayant permis de satisfaire au besoin des 1 500 m³/J nécessaires à la CCBE en renforçant les ouvrages avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création de la station d'interconnexion d'Apprieu - le redimensionnement de la station de reprise du Nantin sur la commune de Réaumont - la construction d'une 2^{ème} cuve de 1 500 m³ sur le réservoir de Bavonne - la construction d'une 3^{ème} cuve sur le réservoir de Mercuel, commune de Réaumont. <p>Les travaux sont aujourd'hui totalement terminés. La commune de St Blaise du Buis est alimentée prioritairement par le captage du Nantin et en complément par le captage de Saint Joseph. L'approvisionnement en eau de la commune est donc assuré.</p> <p>Les conditions spéciales d'inconstructibilité au titre de l'adduction en eau potable figurant au règlement du PLU avant modification, peuvent donc être levées.</p>
UB	<p>2.1. Sont autorisés mais à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :</p> <p>a) Les installations classées soumises à déclaration pour concourir au fonctionnement urbain et pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p>	<p>2.1. Sont autorisés mais à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :</p> <p>b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration répondant aux besoins des activités de proximité du quartier, et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p>	<p>Reformulation sans en changer le sens</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>AU</p> <p>AU</p>	<p>Les modalités d'urbanisation</p> <p>a) 1.0- L'urbanisation de la zone est conditionnée à la mise en conformité du système d'assainissement (raccordement sur la station d'épuration de Tullins à l'étude).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.1- L'urbanisation de la zone ne pourra intervenir que suite à la réalisation préalable des équipements nécessaires à la zone, le cas échéant, dans les conditions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation. <p>1.1a- <u>Concernant le secteur de l'Entrée Nord-Est</u>, les équipements structurants de la zone sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'opérationnalité du réseau réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014, - la réalisation d'une voirie centrale traversante Nord-Sud pour la desserte générale de la zone, - la réalisation d'une seconde voirie traversante Est-Ouest, nécessaire pour désenclaver la partie Est de la zone. <p>Leur mise en œuvre s'effectuera dans les conditions prévues par les orientations d'aménagement applicables au secteur selon trois tranches de réalisation.</p> <p>1.1b- <u>Concernant le secteur de Près du Cimetière</u>, les équipements structurants de la zone sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'opérationnalité du réseau réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014, - la réalisation de la voirie traversante Nord-Sud, 	<p>2.1. Les modalités d'urbanisation :</p> <p>a) 1.0- L'urbanisation de la zone est conditionnée à la mise en conformité du système d'assainissement (raccordement sur la station d'épuration de Tullins à l'étude).</p> <p>1.1. L'urbanisation de la zone ne pourra intervenir que suite à qu'à la suite de la réalisation préalable des équipements nécessaires à la zone, le cas échéant, dans les conditions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>1.2. <u>Concernant le secteur de l'Entrée Nord-Est</u>, les équipements structurants de la zone sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation d'une voirie centrale traversante nord-sud pour la desserte générale de la zone, - La réalisation d'une seconde voirie traversante Est-Ouest, nécessaire pour désenclaver la partie Est de la zone. <p>Leur mise en œuvre s'effectuera dans les conditions prévues par les orientations d'aménagement applicables au secteur selon trois tranches de réalisation.</p> <p>1.3. <u>Concernant le secteur de Près du Cimetière</u>, les équipements structurants de la zone sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de la voirie traversante Nord-Sud <p>2.1. Sont autorisés à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :</p> <p>a) Les installations classées soumises à déclaration répondant aux besoins des activités de proximité du quartier et toute autre installation, à condition</p>	<p>D'autres solutions d'assainissement des eaux usées sont à l'étude, d'où la suppression de l'expression barrée.</p> <p>Reformulation</p> <p>Reformulation</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<p>2.1. Sont autorisés mais à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :</p> <p>a) La constructibilité des terrains est subordonnée à l'opérationnalité des travaux de réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014. De ce fait, l'occupation des bâtiments ne pourra se faire avant cette date. Les permis de construire seront accordés sous réserve du respect de ces échéances.</p> <p>b) Les constructions agricoles si elles constituent des annexes au bâti agricole existant et s'il ne s'agit pas d'une installation classée.</p> <p>c) Les installations classées soumises à déclaration pour concourir au fonctionnement urbain et pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ (...) <p>Pour le secteur AUc, sont autorisés sous condition : (...)</p>	<p>qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p> <p>a) La constructibilité des terrains est subordonnée à l'opérationnalité des travaux de réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014. De ce fait, l'occupation des bâtiments ne pourra se faire avant cette date. Les permis de construire seront accordés sous réserve du respect de ces échéances.</p> <p>b) Les constructions agricoles si elles constituent des annexes au bâti agricole existant et s'il ne s'agit pas d'une installation classée.</p> <p>a) Les installations classées soumises à déclaration répondant aux besoins des activités de proximité du quartier et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p> <p>2.2. Pour le secteur AUc1, sont autorisés sous condition : (...)</p>	<p>Disposition supprimée dans la mesure où les travaux sur le réseau d'adduction d'eau potable ont été réalisés depuis l'approbation du PLU en 2014. Les conditions spéciales d'inconstructibilité au titre de l'adduction en eau potable peuvent être levées.</p> <p>Il n'y a pas de constructions agricoles en zone AU. Disposition par conséquent non avenue.</p> <p>Reformulation de la disposition sans en changer le sens.</p> <p>Ajout de l'indice « 1 » pour une mise en cohérence avec le nom du secteur figurant au règlement graphique</p>

5.1.5. Article - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
UA UB UI AU A et N	<p>Rappel</p> <p>▪—Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.</p>	Rappel supprimé dans toutes les zones	Les références à d'autres codes que le code de l'urbanisme n'ont pas à figurer dans le règlement du PLU.
UA	<p>3.1. Accès</p> <p>3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. Ainsi aucun accès ne pourra avoir une largeur constante inférieure à 3.50 mètres (3 mètres dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50 mètres).</p> <p>3.1.4. (...)</p> <p>3.1.5. Il est recommandé que le raccordement d'un accès privé à une voie publique présente une surface dégagée de 12.5 m² (2.5m x 5m).</p> <p>3.1.6. Afin de favoriser une insertion harmonieuse de la construction dans la pente qui limite les importants terrassements et talus, les constructions implantées sur des terrains pentus devront être desservies par l'amont lorsque les constructions sont implantées en haut du terrain ou en aval lorsqu'elles sont implantées en bas du terrain.</p>	<p>3.1. Accès</p> <p>3.1.3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. Ainsi aucun accès ne pourra avoir une largeur constante inférieure à 3.50 mètres (3 mètres dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50 mètres).</p> <p>3.1.4 (...)</p> <p>3.1.5 Une aire d'accès aux constructions non close et directement accessible depuis les voies ouvertes à la circulation, d'une surface minimum de 12,5 m² (2,5m x 5m), devra être aménagée sur chaque propriété afin de ne pas stationner sur ces voies lors des manœuvres d'entrées-sorties des propriétés.</p> <p>3.1.6 Afin de favoriser une insertion harmonieuse de la construction dans la pente qui limite les importants terrassements et talus, les constructions implantées sur des terrains pentus devront être desservies par l'amont lorsque les constructions sont implantées en haut du terrain ou en aval lorsqu'elles sont implantées en bas du terrain.</p>	<p>Une largeur de 3 m est trop faible pour satisfaire les exigences de la défense incendie. Cette disposition est supprimée.</p> <p>La recommandation du règlement en vigueur est transformée en prescription dans le règlement modifié, notamment pour que les véhicules motorisés ne stationnent pas sur les voies lors des manœuvres d'entrées-sorties des propriétés.</p> <p>Suppression d'une donnée subjective dans le règlement.</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>UA UB AU</p>	<p>3.2. Voirie</p> <p>De manière générale, il est recommandé d'éviter de créer des voies en impasse.</p> <p>3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement. En cas d'une collecte des déchets nécessaires à l'intérieur d'une opération et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 22 mètres de diamètre sera aménagée hors stationnement.</p>	<p>3.2. Voirie</p> <p>De manière générale, il est recommandé d'éviter de créer des voies en impasse.</p> <p>3.2.3. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement. En cas d'une collecte des déchets nécessaires à l'intérieur d'une opération et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 22 mètres de diamètre sera aménagée hors stationnement.</p> <p>Les dimensions des aires de retournement et de girations des véhicules d'ordures ménagères respecteront les caractéristiques du schéma n° 2 du Pays Voironnais porté en annexe n°3 du règlement.</p>	<p>Suppression des recommandations qui n'ont pas lieu de figurer dans le règlement.</p> <p>Les règles s'appliquent de fait à des constructions et installations nouvelles.</p> <p>Reformulation de la disposition relatives aux aires de retournement et de giration des véhicules d'ordures ménagères, en cohérence avec les normes que le Pays Voironnais demande ; lesquelles figurent sur le schéma n°2 en annexe n°3 du règlement.</p>
<p>UI</p>	<p>3.2. Voirie</p> <p>De manière générale, il est recommandé d'éviter de créer des voies en impasse.</p> <p>3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement. En cas d'une collecte des déchets nécessaires à l'intérieur d'une opération et en cas de voie en impasse,</p>	<p>3.2. Voirie</p> <p>De manière générale, il est recommandé d'éviter de créer des voies en impasse.</p> <p>c) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement. En cas d'une collecte des déchets nécessaires à l'intérieur d'une opération et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de</p>	<p>Mêmes justifications que ci-dessus pour les articles 3 des zones UA, UB et AU</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	une plateforme de retournement de 22 mètres de diamètre sera aménagée hors stationnement.	22 mètres de diamètre sera aménagée hors stationnement. Les dimensions des aires de retournement et de girations des véhicules d'ordures ménagères respecteront les caractéristiques du schéma n° 2 du Pays Voironnais porté en annexe n°3 du règlement.	
AU	3.2. Voirie 3.2.2. Toute voie nouvelle se terminant en impasse, desservant plus de 2 lots ou d'une longueur supérieure à 70 mètres, doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.	3.2. Voirie Toute voie nouvelle se terminant en impasse, desservant plus de 2 lots ou d'une longueur supérieure à 70 mètres, doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. 3.2.2. Les caractéristiques des voies et accès de chacune des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs AU1, AUc1 et AU2, devront être respectées.	Disposition inutile dans la mesure où des emplacements réservés ont été portés dans les zones « AU » pour les voies de desserte et les aires de retournement. Disposition ajoutée pour traduire sur le plan réglementaire les orientations des OAP.
A N	Voirie De manière générale, il est recommandé d'éviter de créer des voies en impasse. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement. En cas d'une collecte des déchets nécessaires à l'intérieur d'une opération et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 22 mètres de diamètre sera aménagée hors stationnement. Toute voie nouvelle se terminant en impasse, desservant plus de 2 lots ou d'une longueur supérieure à 70 mètres, doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent	Voirie De manière générale, il est recommandé d'éviter de créer des voies en impasse. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement. En cas d'une collecte des déchets nécessaires à l'intérieur d'une opération et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 22 mètres de diamètre sera aménagée hors stationnement. Toute voie nouvelle se terminant en impasse, desservant plus de 2 lots ou d'une longueur supérieure à 70 mètres, doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules	Mêmes justifications que ci-dessus pour les articles 3 des zones UA, UB et AU

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	aisément faire demi-tour.	puissent aisément faire demi-tour.	

5.1.6. **Article 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>UA UB AU A N</p>	<p>4.3 Assainissement des eaux usées</p> <p>4.3.1 Eaux usées domestiques</p> <p>a) Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.</p> <p>4.3 Eaux pluviales</p> <p>L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).</p> <p>En bordure des routes, il sera imposé la récupération des eaux pluviales afin d'éviter de générer des problèmes d'inondabilité. (...)</p> <p>4.3.2 La récupération, ou la rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre sur la parcelle. Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration. : Une étude spécifique à la parcelle peut alors être préconisée.</p> <p>(...)</p> <p>4.3.4 Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, etc.) est strictement interdit.</p>	<p>4.2. Assainissement des eaux usées</p> <p>. Eaux usées domestiques</p> <p>) Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.</p> <p>4.3 Eaux pluviales</p> <p>L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des les dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).</p> <p>En bordure des routes, il sera imposé la récupération des eaux pluviales afin d'éviter de générer des problèmes d'inondabilité. (...)</p> <p>4.3.2 La récupération, ou la rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre sur la parcelle. Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration. Une étude spécifique à la parcelle peut alors être préconisée.</p> <p>4.3.5 Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, etc.) ou les espaces publics est strictement interdit.</p>	<p>Suppression des références à d'autres codes que celui du code de l'urbanisme.</p> <p>Reformulation sans changer le sens.</p> <p>Le règlement ne peut demander des pièces ou études autres que celles visées dans les demandes de permis de construire</p> <p>Ajout des espaces publics, notion plus large que la voie publique.</p>
<p>UI</p>	<p>Assainissement des eaux usées</p> <p>Eaux usées domestiques</p> <p>Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction</p>	<p>Assainissement des eaux usées</p> <p>Eaux usées domestiques</p> <p>Lorsqu'il existe, Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau public</p>	<p>Reformulation de la disposition.</p>

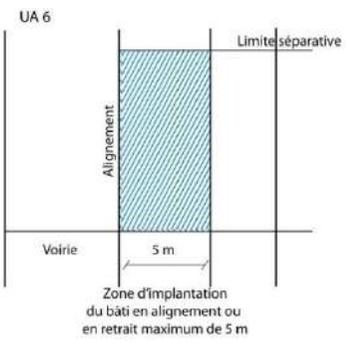
ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	ou installation conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.	d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.	

5.1.7. Article 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

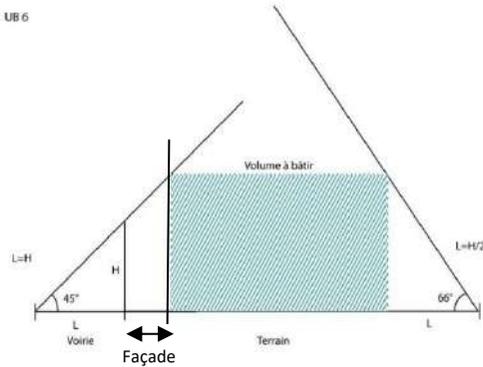
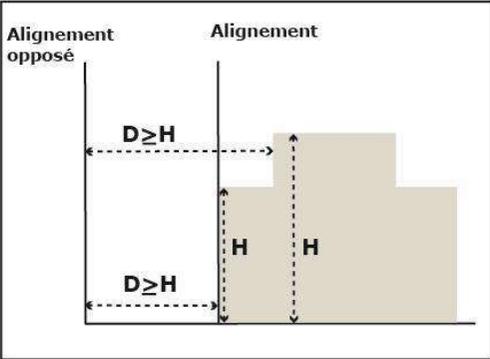
ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
UA UB UI AU A N	<p>5.1. Définition</p> <p>Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.</p> <p>5.2. Règle</p> <p>Non réglementée.</p>	<p>5.1. Définition</p> <p>Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.</p> <p>5.2. Règle</p> <p>Non réglementé.</p>	Taille minimale des terrains supprimée par la Loi ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014

5.1.8. Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
UA	<p>6.1. Champ d'application et définition</p> <p>6.1.1. Le terme « alignement » désigne les limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ; b) des places et emprises publiques; c) des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places. 	<p>6.1. Champ d'application</p> <p>Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les voies piétonnes et cycles.</p>	Reformulation et simplification de l'écriture du champ d'application

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>UA</p>	<p>Cette règle ne s'applique pas aux emprises publiques (école, mairie,...) où l'article 7 s'appliquera.</p> <p>6.1.2. Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.</p> <p>6.1.3. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 5 m du sol fini.</p> <p>6.2. Règles générales :</p> <p>6.2.1 Les constructions principales doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des emprises publiques. ▪ Soit dans un recul maximum de 5 mètres.  <p>6.3. Dispositions particulières</p>	<p>Les règles ci-après s'appliquent en tout point du bâtiment, par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ainsi qu'aux emprises publiques, existantes ou à créer.</p> <p>6.2. Règles générales :</p> <p>6.2.1. Les constructions principales seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et en limite des voies privées ouvertes à la circulation, OU en recul maximum de 5 mètres.</p> <p>6.2.2. Les constructions s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte principale. Dans le cas d'une voirie courbe, le bâti pourra s'adapter à celle-ci.</p>	<p>Modification de l'application des règles en tout du bâtiment dans la modification au lieu du nu de la façade dans le PLU en vigueur.</p> <p>Réécriture des règles générales sans en changer le sens.</p> <p>Disposition figurant à l'article UA 11 déplacée à l'article UA 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.</p>

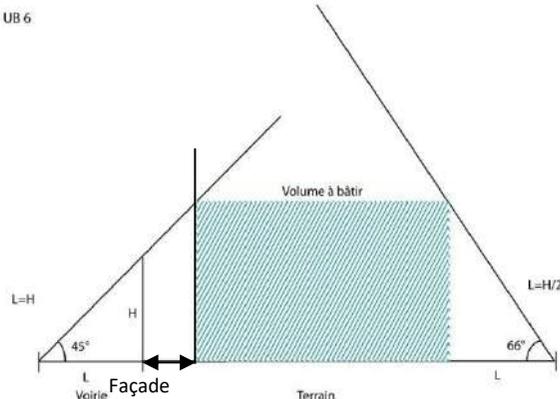
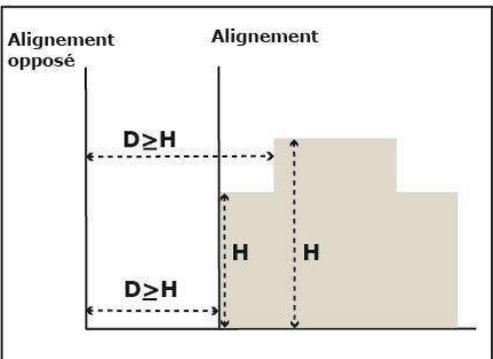
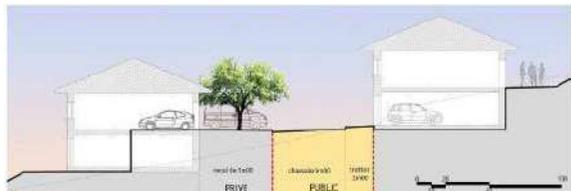
ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<p>6.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées :</p> <p>b) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>c) afin de favoriser une intégration des constructions principales dans le site (orientation/exposition, pente,...), de manière à respecter L=H une implantation des constructions en fond de parcelle peut également être autorisée. Dans ce cas, les constructions dissociées liées au stationnement, aux locaux techniques (local poubelle, vélos,...) seront implantées dans un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>d) Il est recommandé que les accès automobiles doivent respecter un dégagement de minimum 12.5 m² par rapport à l'alignement.</p>	<p>6.3. Dispositions particulières :</p> <p>6.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques ou de sécurité. - Pour toute construction lorsqu'elles favorisent une meilleure intégration des constructions dans leur terrain (orientation/exposition, pente,...). 	<p>Reformulation des dispositions particulières sans en changer le sens.</p> <p>La disposition d) du PLU en vigueur est déplacée à l'article UA 3 relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>
UB	<p>6.1. Champ d'application et définition</p> <p>6.1.1. Le terme « alignement » désigne les limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ; b) des places et emprises publiques; c) des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places. <p>Cette règle ne s'applique pas aux emprises publiques (école, mairie,...) où l'article 7 s'appliquera.</p> <p>6.1.2. Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.</p> <p>6.1.3. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la</p>	<p>6.1. Application des règles ci-après :</p> <p>Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les voies piétonnes et cycles.</p> <p>Les règles ci-après s'appliquent en tout point du bâtiment.</p>	<p>Reformulation et simplification de l'écriture du champ d'application</p> <p>Modification de l'application des règles en tout du bâtiment dans la modification</p>

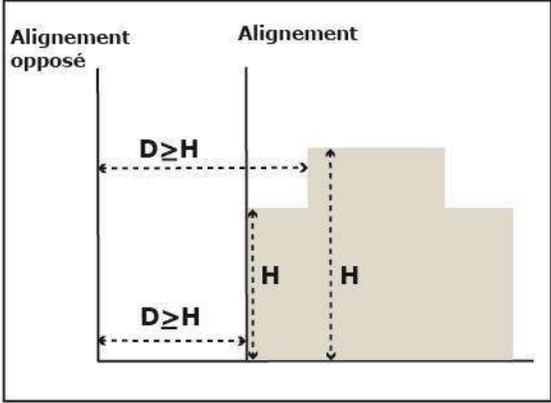
ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>UB</p>	<p>façade concernée ne dépasse pas 1 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 5 m du sol fini.</p> <p>6.2. Règle générale</p> <p>6.2.1 Les constructions principales doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans un recul minimum respectant le principe de $L=H$. - La hauteur de façade est variable selon l'implantation du bâtiment par rapport à la rue.  <p>6.3. Dispositions particulières</p> <p>6.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées :</p>	<p>6.2. Règle générale :</p> <p>6.2.1. Les constructions respecteront une distance (D) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques comptée horizontalement de tout point de l'immeuble à construire au point le plus proche de l'alignement opposé au moins égale à la différence d'altitude ($D \geq H$) entre ces deux points.</p>  <p>6.2.3. Les constructions s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte principale. Dans le cas d'une voirie courbe, le bâti pourra s'adapter à celle-ci.</p> <p>6.3. Dispositions particulières</p>	<p>au lieu du nu de la façade dans le PLU en vigueur.</p> <p>Réécriture de la règle générale sans en changer le sens et illustration de la règle par un schéma plus explicite.</p> <p>Dispositions figurant à l'article UB 11. Elles sont supprimées de cet article et replacées dans l'article UB 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.</p> <p>Reformulation des dispositions particulières sans en changer le sens.</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<p>a) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>b) afin de favoriser une intégration des constructions principales dans le site (orientation/exposition, pente,...), de manière à respecter L=H une implantation des constructions en fond de parcelle peut également être autorisée. Dans ce cas, les constructions dissociées liées au stationnement, aux locaux techniques (local poubelle, vélos,...) seront implantées dans un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>c) Il est recommandé que les accès automobiles doivent respecter un dégagement de minimum 12.5m² par rapport à l'alignement.</p>	<p>Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques ou de sécurité. - Pour toute construction lorsqu'elles favorisent une meilleure intégration dans leur terrain (orientation/exposition, pente,...). 	<p>La disposition c) du règlement écrit en vigueur est déplacée à l'article UB 3 relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>
<p>UI</p>	<p>6.1. Champ d'application et définition</p> <p>6.1.1. Le terme « alignement » désigne les limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ; b) des places et emprises publiques; c) des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places. <p>Cette règle ne s'applique pas aux emprises publiques (école, mairie,...) où l'article 7 s'appliquera.</p> <p>6.1.2. Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.</p> <p>6.1.3. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la</p>	<p>6.1. Champ d'application</p> <p>Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les voies piétonnes et cycles.</p> <p>Les règles ci-après s'appliquent en tout point du bâtiment.</p>	<p>Même justification que ci-dessus pour l'art UA 6</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<p>façade concernée ne dépasse pas 1 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 5 m du sol fini.</p> <p>6.2. Règle générale</p> <p>6.2.1 Les constructions principales doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans un recul maximum de 5 mètres. <p>6.2. Dispositions particulières</p> <p>6.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées :</p> <p>a) afin de favoriser une intégration des constructions principales dans le site (orientation/exposition, pente,...), de manière à respecter L=H une implantation des constructions en fond de parcelle peut également être autorisée. Dans ce cas, les constructions dissociées liées au stationnement, aux locaux techniques (local poubelle, vélos,...) seront implantées dans un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>b) Il est recommandé que les accès automobiles doivent respecter un dégagement de minimum 12.5m² par rapport à l'alignement.</p> <p>c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (notamment les</p>	<p>6.2. Règle générale</p> <p>6.2.1 Les constructions principales doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans un recul maximum de 5 mètres. <p>6.2.2. Les constructions s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte principale. Dans le cas d'une voirie courbe, le bâti pourra s'adapter à celle-ci.</p> <p>6.3. Dispositions particulières</p> <p>6.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques ou de sécurité. - Pour toute construction lorsqu'elles favorisent une meilleure intégration dans leur terrain (orientation/exposition, pente,...). 	<p>Règle générale inchangée</p> <p>Dispositions figurant à l'article UI 11, supprimées de cet article et replacées dans l'article UI 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.</p> <p>Reformulation des dispositions particulières.</p> <p>La disposition b) du règlement écrit en vigueur est déplacée à l'article UI 3 relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	transformateurs) pourront être implantés à l'alignement ou dans un recul de 5m.		
AU	<p>6.1. Champ d'application et définition</p> <p>6.1.1. Le terme « alignement » désigne les limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ; b) des places et emprises publiques; c) des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places. <p>Cette règle ne s'applique pas aux emprises publiques (école, mairie,...) où l'article 7 s'appliquera.</p> <p>6.1.2. Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.</p> <p>6.1.3. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 5 m du sol fini</p> <p>6.2. Règle générale</p> <p>6.2.1 Les constructions principales doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans un recul minimum respectant le principe de L=H. 	<p>Application des règles ci-après :</p> <p>Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux, les voies privées internes aux opérations ouvertes à la circulation publique, les voies piétonnes et cycles.</p> <p>Les règles ci-après s'appliquent en tout point du bâtiment.</p> <p>6.2. Règles générales</p> <p>6.2.1. <u>En zones AU1 - AUc1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte de 	<p>Reformulation et simplification de l'écriture du champ d'application</p> <p>Modification de l'application des règles en tout point du bâtiment dans la modification au lieu du nu de la façade dans le PLU en vigueur.</p> <p>Disposition figurant à l'article AU 11 déplacée à l'article AU</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>AU</p>	<p>UB 6</p>  <p>La hauteur de façade est variable selon l'implantation du bâtiment par rapport à la rue.</p>	<p>l'opération. Dans le cas d'une voirie courbe, le bâti pourra s'adapter à celle-ci.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions respecteront une distance (D) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques comptée horizontalement de tout point de l'immeuble à construire au point le plus proche de l'alignement opposé au moins égale à la différence d'altitude ($D \geq H$) entre ces deux points.  <ul style="list-style-type: none"> Les garages et abris voitures seront positionnés au plus près des voies et emprises publiques, sans excéder un retrait de 5 mètres calculé par rapport à l'alignement de la voie.  <p>6.2.2. <u>En zone AU2 :</u> Les constructions respecteront une distance (D) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble à construire au point le plus proche de l'alignement opposé au moins égale à la différence d'altitude ($D \geq H$) entre ces deux points.</p>	<p>6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.</p> <p>Réécriture de la règle générale sans en changer le sens.</p> <p>Ajout de cette disposition pour les garages et abris voitures pour limiter l'impact des voies d'accès dans les terrains notamment dans la pente, reprenant une des orientations de l'OAP de l'entrée Nord-Est du village</p> <p>Réécriture de la règle générale sans en changer le sens.</p>

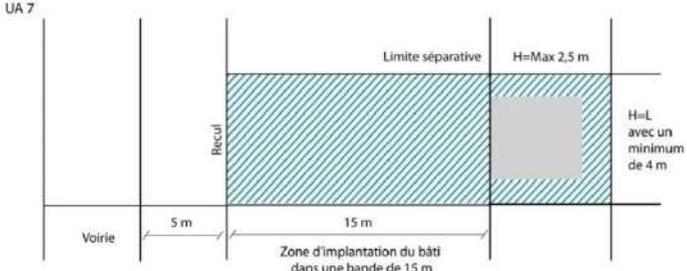
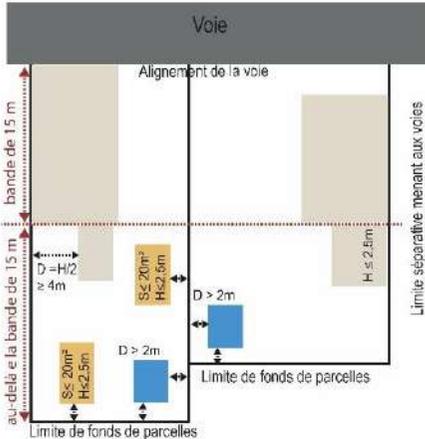
ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>AU</p>	<p>6.3. Dispositions particulières</p> <p>6.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées :</p> <p>c) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>d) afin de favoriser une intégration des constructions principales dans le site (orientation/exposition, pente,...), de manière à respecter $L=H$ une implantation des constructions en fond de parcelle peut également être autorisée. Dans ce cas, les constructions dissociées liées au stationnement, aux locaux techniques (local poubelle, vélos,...) seront implantées dans un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>f) Il est recommandé que les accès automobiles doivent respecter un dégagement de minimum 12.5m² par rapport à l'alignement.</p>	 <p>6.3. Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne répondant pas aux mêmes contraintes techniques. Pour toute construction lorsqu'elles favorisent une meilleure intégration des constructions dans leur terrain (orientation/exposition, pente,...). 	<p>Reformulation des dispositions particulières sans en changer le sens.</p> <p>La disposition f) du règlement écrit en vigueur est déplacée à l'article AU 3 relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et</p>
<p>AU</p>			

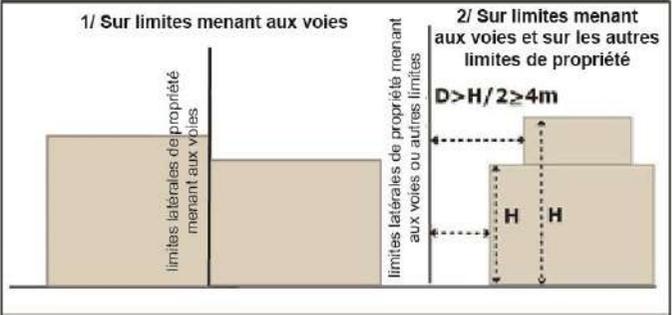
ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
			d'accès aux voies ouvertes au public
A et N	<p>6.1. Champ d'application et définition</p> <p>6.1.1. Le terme « alignement » désigne les limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ; b) des places et emprises publiques; c) des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places. <p>Cette règle ne s'applique pas aux emprises publiques (école, mairie,...) où l'article 7 s'appliquera.</p> <p>6.1.2. Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.</p> <p>6.1.3. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 5 m du sol fini.</p> <p>6.2. Règle générale</p> <p>6.2.1 Les constructions principales doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans un recul minimum de 5 mètres. 	<p>Application des règles ci-après :</p> <p>Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les voies piétonnes et cycles.</p> <p>Les règles ci-après s'appliquent en tout point du bâtiment.</p> <p>6.2. Règle générale :</p> <p>6.2.1. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite des voies privées.</p>	<p>Reformulation et simplification de l'écriture du champ d'application</p> <p>Modification de l'application des règles en tout du bâtiment dans la modification au lieu du nu de la façade dans le PLU en vigueur.</p> <p>Règle générale reformulée sans en changer le sens</p>

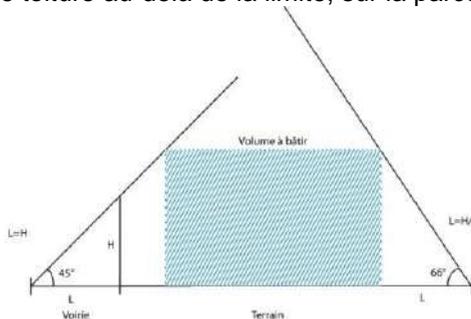
ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
A et N	<p>6.3. Dispositions particulières</p> <p>6.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées :</p> <p>a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>b) afin de favoriser une intégration des constructions principales dans le site (orientation/exposition, pente,...), de manière à respecter L=H une implantation des constructions en fond de parcelle peut également être autorisée. Dans ce cas, les constructions dissociées liées au stationnement, aux locaux techniques (local poubelle, vélos,...) seront implantées dans un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>c) Il est recommandé que les accès automobiles doivent respecter un dégagement de minimum 12.5m² par rapport à l'alignement.</p>	<p>6.3. Dispositions particulières</p> <p>Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques ou de sécurité. - Pour toute construction lorsqu'elles favorisent une meilleure intégration dans leur terrain (orientation/exposition, pente,...). 	<p>Reformulation des dispositions particulières et suppression de la règle contradictoire dans le PLU en vigueur qui stipule un recul minimum des constructions de 5 m et demande de respecter L=H</p> <p>La disposition c) du règlement écrit en vigueur est déplacée à l'article 3 relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>

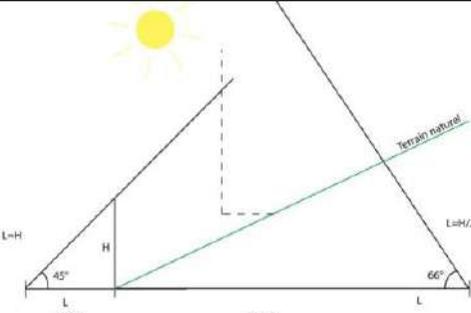
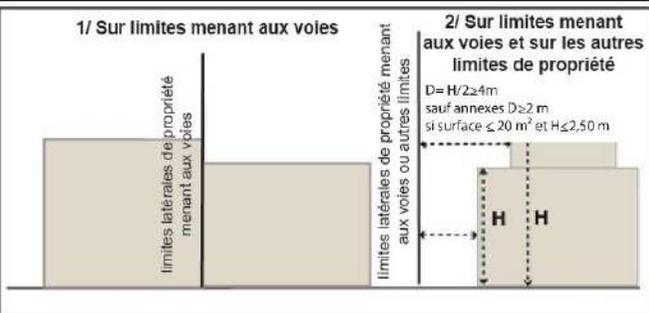
5.1.9. **Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
UA	<p>7.1. Champ d'application et définition Application des règles ci-dessous :</p> <p>7.1.1. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.</p> <p>7.2. Règle générale</p> <p>7.2.1. Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande constructible principale de 15 mètres et en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre (joignant l'alignement).</p> <p>a) La bande constructible de 15 mètres de profondeur se mesure parallèlement à la limite de la voie visée à l'article 6, ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques. Dans le cas où la construction s'implante en retrait de cette limite, la bande constructible est décalée d'autant de la valeur du retrait.</p> <p>7.2.2. Au-delà de cette bande de cette profondeur de 15 m ou si le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m et sans excéder une hauteur de 2.50m.</p> <p>7.2.3. 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 d'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p>	<p>7.1. Champ d'application</p> <p>Les règles ci-après s'appliquent en tout point du bâtiment.</p> <p>7.2. Règle générale</p> <p>7.2.1. <u>Dans une bande constructible de 15 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur :</u> Les constructions s'implantent sur au moins une des limites latérales de propriété menant aux voies.</p> <p>7.2.2. <u>Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur le long des limites latérales de propriété menant aux voies :</u> A moins que le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement 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 entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = H/2 \geq 4$ m). Si le bâtiment jouxte la limite, sa hauteur ne pourra dépasser 2.50 m hors tout.</p> <p>7.2.3. <u>Par rapport aux limites de fond de parcelle,</u> la distance comptée horizontalement 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 entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = H/2 \geq 4$ m).</p> <p>7.2.5 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</p>	<p>Modification de l'application des règles en tout du bâtiment dans la modification au lieu du nu de la façade dans le PLU en vigueur.</p> <p>Réécriture complète de l'article UA7 dans la mesure où les dispositions des points 7.2.1. et 7.2.4. du règlement écrit en vigueur se contredisent.</p> <p>La modification impose dans une bande de 15 m comptés à part de l'alignement, une implantation sur au moins une des limites latérales de propriété. Cette règle correspond à la manière dont les constructions anciennes en zone UA sont implantées. Il n'y a pas d'ordre continu du bâti dans le village mais un ordre discontinu.</p> <p>Au-delà de la bande des 15 m, les constructions peuvent s'implanter en limite mais leur hauteur est limitée à 2,5 m ou à une distance « D » égale à $H/2 \geq 4$ m.</p>

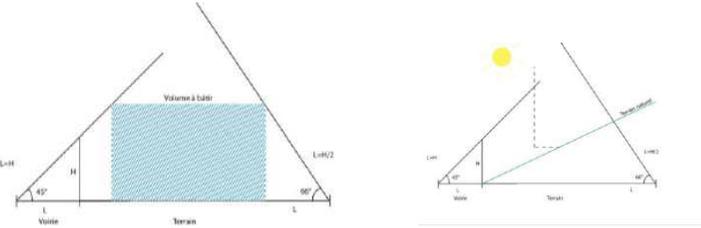
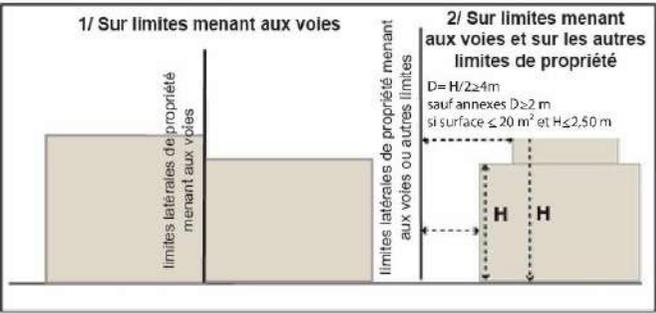
ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<p>7.2.4 Les constructions principales doivent être implantées par rapport aux limites aboutissant aux voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies ; - soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. <p>Par rapport aux limites de fond de parcelle, les constructions principales devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la hauteur de ce bâtiment sans être inférieure à 4m.</p>  <p>Si un bâtiment est implanté en limite, il ne peut avoir de débords de toiture au-delà de la limite, sur la parcelle voisine.</p> <p>7.3. Dispositions particulières</p>	<p>ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité d'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p> <p>7.2.4. Les piscines (bords du bassin) seront implantées à une distance minimale de 2 m de toutes limites séparatives.</p> <p>7.3. Dispositions particulières</p> <p>Des implantations différentes de celles fixées au 7.2 peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui n'obéissent pas aux mêmes contraintes. - Pour les annexes séparées de l'habitation dont la surface ne dépasse pas 20 m² et 2,5 mètres de hauteur hors tout, la distance de retrait visée au point 7.2.2. ci-dessus, pourra être ramenée à 2 m au lieu de 4 m dans la règle générale. <p>Illustration des points 7.2 et 7.3 :</p> 	<p>Les constructions respecteront vis-à-vis des limites de fonds de parcelles une distance « D » égale à $H/2 \geq 4$ m.</p> <p>Les piscines doivent respecter une distance vis-à-vis de toutes les limites de propriété, au moins égal à 2 m.</p> <p>La distance de retrait des annexes séparées de l'habitation peut être ramenée à 2 m au lieu de 4 m si leur surface est inférieure ou égale à 20 m² et si leur hauteur ne dépassent pas 2,5 m.</p> <p>La modification illustre les différentes dispositions autorisées.</p>

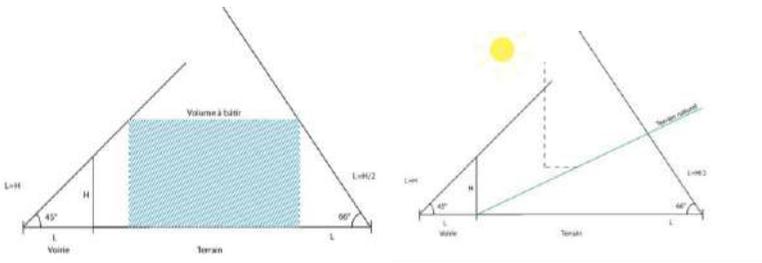
ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<p>7.3.1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>7.2.4. Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin, etc...) est de 2 m minimale par rapport aux limites séparatives.</p>		
<p>UB</p>	<p>7.1. Champ d'application et définition</p> <p>7.1.1. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.</p> <p>7.2. Règle générale</p> <p>7.2.1. Toute construction nouvelle doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4m.</p> <p>7.2.2. 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 d'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p>	<p>7.1. Champ d'application</p> <p>Les règles ci-après s'appliquent en tout point du bâtiment.</p> <p>7.2. Règle générale</p> <p>7.2.1. <u>Le long des limites séparatives latérales de propriété menant aux voies</u>, les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives ou à une distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> 	<p>Modification de l'application des règles en tout du bâtiment dans la modification au lieu du nu de la façade dans le PLU en vigueur.</p> <p>Réécriture complète de l'article UB 7 dans la mesure où les dispositions des points 7.2.1. et 7.2.3. du règlement écrit en vigueur se contredisent.</p> <p>La modification réécrit l'article en reprenant les dispositions du point 7.2.3., à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation sur au moins une des limites latérales menant aux voies ou à une distance $D=H/2 \geq 4m$ - Le long des autres limites, implantation des constructions en respectant une distance $D=H/2 \geq 4m$ - Piscines à implanter à au moins de 2 de toutes les limites

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>UB</p>	<p>7.2.3 <u>Les constructions principales doivent être implantées par rapport aux limites aboutissant aux voies :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies ; - soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. <p>Par rapport aux limites de fond de parcelle, les constructions principales devront respectées une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.</p> <p>Si un bâtiment est implanté en limite, il ne peut avoir de débords de toiture au-delà de la limite, sur la parcelle voisine.</p> 	<p>7.2.2. <u>Le long des autres limites séparatives</u>, les constructions respecteront une distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>7.2.3. Les piscines (bords du bassin) seront implantées à une distance de 2 m minimale de toutes limites séparatives.</p> <p>7.2.4. 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 d'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p> <p>7.3. Dispositions particulières</p> <p>7.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 7.2 peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui n'obéissent pas aux mêmes contraintes. · Pour les annexes séparées de l'habitation dont la surface ne dépasse pas 20 m² et 2,5 mètres de hauteur hors tout, la distance de retrait visée aux points 7.2.1 et 7.2.2. ci-dessus, pourra être ramenée à 2 m au lieu de 4 m. <p style="text-align: center;">Illustration des règles</p>	<p>Des implantations différentes de celles fixées au point 7.2 peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui n'obéissent pas aux mêmes contraintes. - Pour les annexes séparées de l'habitation dont la surface ne dépasse pas 20 m² et 2,5 mètres de hauteur hors tout, la distance de retrait visée aux points 7.2.1 et 7.2.2. ci-dessus, pourra être ramenée à 2 m au lieu de 4 m. <p>Illustration des règles par un nouveau schéma.</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	 <p>7.3. Dispositions particulières</p> <p>7.3.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>7.3.2 Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin, etc...) est de 2 m minimale par rapport aux limites séparatives.</p>	 <p>1/ Sur limites menant aux voies</p> <p>2/ Sur limites menant aux voies et sur les autres limites de propriété</p> <p>$D = H/2 \geq 4m$ sauf annexes $D \geq 2m$ si surface $\leq 20 m^2$ et $H \leq 2,50 m$</p>	
UI	<p>7.1. Champ d'application et définition</p> <p>7.1.1. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.</p> <p>7.2. Règle générale</p> <p>7.2.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.</p>	<p>7.1. Champ d'application :</p> <p>Les règles ci-après s'appliquent en tout point du bâtiment.</p> <p>7.2. Règle générale</p> <p>7.2.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.</p> <p>7.3. Dispositions particulières</p>	<p>Modification de l'application des règles en tout du bâtiment dans la modification au lieu du nu de la façade dans le PLU en vigueur.</p> <p>Ajout d'un point 7.3. Dispositions particulières pour</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
		<p>7.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 7.2 peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> · pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui n'obéissent pas aux mêmes contraintes. 	<p>autoriser des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui n'obéissent pas aux mêmes contraintes.</p>
AU	<p>7.1. Champ d'application et définition</p> <p>7.1.1. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.</p> <p>7.2. Règle générale</p> <p>7.2.1. Toute construction nouvelle doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.</p> <p>7.2.2. 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 d'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p> <p>7.2.3 Les constructions principales doivent être implantées par rapport aux <u>limites aboutissant aux voies</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies ; - soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. 	<p>7.1. Champ d'application</p> <p>Les règles ci-après s'appliquent en tout point du bâtiment.</p> <p>7.2. Règles générales</p> <p><u>7.2.1. Le long des limites séparatives latérales de propriété menant aux voies</u>, les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives ou à une distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p><u>7.2.2. Le long des autres limites séparatives</u>, les constructions respecteront une distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>7.2.3. Les piscines (bords du bassin) seront implantées à une distance minimale de 2 m de toutes limites séparatives.</p>	<p>Modification de l'application des règles en tout du bâtiment dans la modification au lieu du nu de la façade dans le PLU en vigueur.</p> <p>Réécriture complète de la règle générale de l'article AU 7 dans la mesure où les dispositions des points 7.2.1. et 7.2.3. du règlement écrit en vigueur se contredisent.</p> <p>La modification réécrit l'article en reprenant les dispositions du point 7.2.3., à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation sur au moins une des limites latérales menant aux voies ou à une distance $D=H/2 \geq 4m$ - Le long des autres limites, implantation des constructions en respectant une distance $D=H/2 \geq 4m$ - Piscines à implanter à au moins de 2 m de toutes les limites.

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<p>Par rapport aux <u>limites de fond de parcelle</u>, les constructions principales devront respectées une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.</p> <p>Si un bâtiment est implanté en limite, il ne peut avoir de débords de toiture au-delà de la limite, sur la parcelle voisine.</p>  <p>7.3. Dispositions particulières</p> <p>7.3.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>7.3.2 Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin, etc...) est de 2 m minimale par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>7.3. Dispositions particulières</p> <p>Des implantations différentes de celles fixées au chapitre 7.2 peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui n'obéissent pas aux mêmes contraintes. · Pour les annexes séparées de l'habitation dont la surface ne dépasse pas 20 m² et 2,5 mètres de hauteur hors tout, la distance de retrait visée aux points 7.2.1 et 7.2.2. ci-dessus, pourra être ramenée à 2 m au lieu de 4 m. <p>Illustration des règles</p> 	<p>Des implantations différentes de celles fixées au point 7.2 peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui n'obéissent pas aux mêmes contraintes. - Pour les annexes séparées de l'habitation qui pourront s'implanter à une distance D ramenée à 2 m au lieu de 4 m dans la règle générale si leur surface ne dépasse pas 20 m² et 2,50 m de hauteur hors tout. <p>Illustration des règles par un nouveau schéma.</p>
<p>A et N</p>	<p>7.1. Champ d'application et définition</p> <p>7.1.1. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.</p> <p>7.2. Règle générale</p> <p>7.2.1. Toute construction nouvelle doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du</p>	<p>7.1. Champ d'application</p> <p>Les règles ci-après s'appliquent en tout point du bâtiment.</p> <p>7.2. Règles générales</p> <p>7.2.1. Les constructions respecteront une distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative qui en est le</p>	<p>Modification de l'application des règles en tout du bâtiment dans la modification au lieu du nu de la façade dans le PLU en vigueur.</p> <p>Réécriture complète de la règle générale de l'article 7 des zones A et N dans la mesure où</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>A et N</p>	<p>bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4m.</p> <p>7.2.2. 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 d'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p> <p>7.2.3 Les constructions principales doivent être implantées par rapport aux limites aboutissant aux voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies ; - soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. <p>Par rapport aux limites de fond de parcelle, les constructions principales devront respectées une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.</p> <p>Si un bâtiment est implanté en limite, il ne peut avoir de débords de toiture au-delà de la limite, sur la parcelle voisine.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>7.3. Dispositions particulières</p>	<p>plus rapproché au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($D=H/2$) avec un minimum de 4 m.</p> <p>7.2.2. Les piscines (bords du bassin) seront implantées à une distance de 2 m minimale de toutes limites séparatives.</p> <p>7.2.3. 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 d'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p>	<p>les dispositions des points 7.2.1. et 7.2.3. du règlement écrit en vigueur se contredisent.</p> <p>La modification réécrit l'article 7 des zones A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation des constructions à une distance $D=H/2 \geq 4m$ - Piscines à implanter à au moins de 2 m de toutes les limites

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
A et N	7.3.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<p>7.3. Dispositions particulières</p> <p>7.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 7.2 peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui n'obéissent pas aux mêmes contraintes. · Pour les annexes séparées de l'habitation dont la surface ne dépasse pas 20 m² et 2,5 mètres de hauteur hors tout, la distance de retrait visée au point 7.2.1. ci-dessus, pourra être ramenée à 2 m au lieu de 4 m dans la règle générale. 	<p>Des implantations différentes de celles fixées au point 7.2 peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui n'obéissent pas aux mêmes contraintes. - Pour les annexes séparées de l'habitation qui pourront s'implanter à une distance D ramenée à 2 m au lieu de 4 m dans la règle générale si leur surface ne dépasse pas 20 m² et 2,50 m de hauteur hors tout.

5.1.10. **Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>Dans les zones UA UB AU</p>	<p>8.1. Définition La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.</p> <p>8.2. Règle générale 8.2.1. La distance séparant deux constructions non accolées implantées dans la bande constructible principale ne peut être inférieure à 4 mètres.</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Suppression de la définition et de la règle générale de 4 m au moins entre 2 constructions dans la modification</p>
<p>UI</p>	<p>8.3. Définition La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.</p> <p>8.4. Règle générale 8.2.1. La distance séparant deux constructions non accolées implantées dans la bande constructible principale ne peut être inférieure à 4 mètres.</p>	<p>8.1. Règle générale : Une distance d'au moins 4 mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.</p>	<p>Réécriture de la règle générale sans en changer le sens</p>
<p>A N</p>	<p>8.1.Définition La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments</p>	<p>En zone A : Dans le secteur Ah, l'implantation des constructions devra permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur</p>	<p>Suppression de la définition et de la règle générale. Maintien dans la modification des règles du règlement en vigueur en secteurs Ah et Nh pour assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.</p>

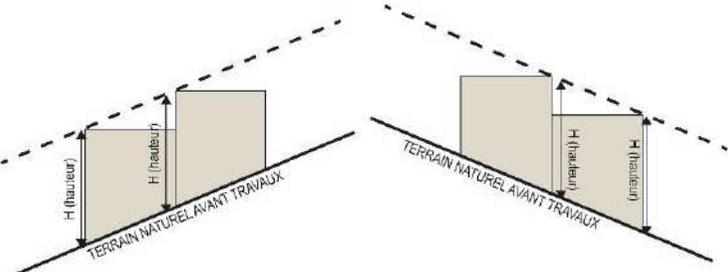
ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<p>architecturaux ni les parties enterrées de la construction.</p> <p>8.2.Règle générale</p> <p>8.2.1. La distance séparant deux constructions non accolées implantées dans la bande constructible principale ne peut être inférieure à 4 mètres.</p> <p>8.3. Règle particulière</p> <p>8.3.1 Dans le secteur Ah, l'implantation des constructions devra permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.</p>	<p>compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.</p> <p>En zone N :</p> <p>Dans le secteur Nh, l'implantation des constructions devra permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.</p>	

5.1.11. **Article - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
Dans toutes les zones	<p>9.1. Définition</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons et des débords de toiture.</p>	<p>9.1. Définition :</p> <p>Voir la définition dans le lexique annexé au règlement</p>	<p>La définition est transférée dans le lexique complété avec la définition de l'emprise au sol</p>
UA	<p>9.2. Règle générale</p> <p>9.2.1. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à maximum 40%.</p>	<p>9.2. Règle générale</p> <p>9.2.1. Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 0,40.</p>	<p>Maintien de la règle en vigueur, exprimé par un nombre plutôt que par un pourcentage</p>
UB	<p>9.2. Règle générale</p> <p>9.2.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée.</p>	<p>9.2. Règle générale</p> <p>9.2.1. Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 0,20.</p>	<p>Ajout dans la modification, d'un C.E.S. de 0,20 en remplacement du C.O.S supprimé par la Loi ALUR.</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
			<p>Le C.O.S .en zone UB était fixé avant la Loi ALUR à 0,30 en zone UB. Aussi pour un terrain de 1000 m², il autorisait jusqu'à 300 m² de SHON (surface hors œuvre nette) sur un ou deux niveaux de constructions.</p> <p>Le C.E.S. de 0,20 introduit par la modification permet la construction de 200 m² de surface de plancher par niveau de la construction, soit 400 m² sur 2 niveaux autorisés en zone UB. Le C.E.S permet par conséquent une maîtrise de la densification de la zone résidentielle tout en augmentant sensiblement de plus 33 % la surface de plancher réalisable si on construit en hauteur.</p> <p>Ce C.E.S favorise la construction sur 2 niveaux plutôt que sur un seul niveau et permet de ménager davantage d'espaces perméables sur la parcelle.</p>
<p>A et N</p>	<p>9.2. Règle générale</p> <p>9.2.1. Dans le secteur Ah / Nh, l'emprise au sol des bâtiments d'habitation ne pourra faire l'objet d'une extension de plus de 30% de l'emprise existante.</p>	<p>9.2. Règle générale</p> <p>9.2.1. En secteurs Ah / Nh, l'extension des bâtiments d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.</p>	<p>Les règles en secteurs « Ah et Nh » sont maintenues tout en étant reformulées pour mieux encadrer les droits à extension des habitations existantes.</p> <p>La modification précise que l'extension est limitée à 30% de l'emprise des bâtiments d'habitation existants <u>à la date d'approbation du PLU.</u></p>

5.1.12. Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
UA	<p>10.2. Règle générale</p> <p>10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres à l'égout du toit, • et 12 mètres au faîtage 	<p>10.2. Règle générale</p> <p>10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres au faîtage • 10 mètres à l'acrotère 	<p>Suppression de la double mesure de hauteur à l'égout de toit et au faîtage.</p> <p>Reformulation de la règle générale de hauteur maximum mesurée au faîtage (si toit à pans) ou à l'acrotère (si toit-terrasse).</p> <p>La modification ne modifie pas les hauteurs maximales du règlement en vigueur.</p>
UB et AU	<p>10.2. Règle générale</p> <p>10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 mètres à l'égout du toit, • 9 mètres au faîtage. 	<p>10.2. Règle générale</p> <p>10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres au faîtage. • 7 m à l'acrotère <p>En zone AU : schéma de mesure de la hauteur</p> 	<p>Même justification qu'en zone UA</p> <p>Ajout d'un schéma de mesure de la hauteur dans la mesure où les terrains peuvent être en pente.</p>
UI	<p>10.2. Règle générale</p> <p>10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres à l'égout du toit, • et 12 mètres au faîtage 	<p>10.2. Règle générale</p> <p>10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. 	<p>Même justification qu'en zone UA</p>

5.1.13. **Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>RAPPEL POUR LES ZONES</p> <p>UA UB UI AU A N</p>	<p>a) Nonobstant les dispositions du présent article, et conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme :</p> <p>« <i>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> ».</p> <p><i>Les projets doivent se référer aux recommandations de la Charte architecturale du Pays Voironnais.</i></p> <p>Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.</p>	<p>b) Nonobstant les dispositions du présent article, et conformément à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme :</p> <p>« <i>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> ».</p> <p><i>Les projets doivent se référer aux recommandations de la Charte architecturale du Pays Voironnais.</i></p> <p>Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.</p>	<p>Mise à jour de l'article pour donner suite à la recodification de la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016</p> <p>En zones UI et AU, le dernier alinéa concernant les bâtiments et éléments architecturaux est supprimé dans la mesure où ces zones ne comprennent pas de bâtiments et d'éléments architecturaux identifiés au titre du nouvel article L.151-19.</p>
<p>Dans toutes les zones</p>	<p>11.2. Implantation des constructions</p> <p>L'implantation des constructions sur la parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact pour doit économiser le foncier et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.</p> <p>Les constructions devront être au plus près des voiries d'accès. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle.</p> <p>Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte.</p>	<p>11.2. Implantation des constructions</p> <p>L'implantation des constructions sur la parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact pour doit économiser le foncier et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.</p> <p>Les constructions devront être au plus près des voiries d'accès. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle.</p> <p>Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte.</p>	<p>Aucun changement dans la rédaction de ce point en dehors du dernier alinéa du règlement en vigueur, remplacé au point 11.2.1. ci-après</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<p>La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.</p> <p>Il s'agit donc des constructions et des accès qui s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.</p>	<p>La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.</p>	
<p>Dans toutes les zones</p>	<p>11.2.1. <u>Implantation des bâtiments par rapport à la pente</u> Les bâtiments devront être conçus en fonction de la nature du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'orientation et l'implantation des bâtiments devront tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente pour les suivre au plus près l'une ou l'autre.</p>	<p>11.2.1. <u>Implantation des bâtiments dans la pente</u> Les bâtiments devront être conçus en fonction de la nature du terrain et notamment de sa pente afin de limiter les mouvements de terrain et les terrassements tant pour la construction que pour ses accès. L'orientation et l'implantation des bâtiments devront tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Les constructions et les accès s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.</p>	
<p>UA UB UI AU</p>	<p>11.2.2. <u>Implantation des bâtiments par rapport aux voies de desserte et limite de parcelles</u> L'implantation du corps principal de bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte prioritaire, ou aux limites de parcelles. Dans le cas d'une voirie ou d'une limite de parcelle courbe, le bâti pourra s'adapter à celle-ci.</p>		<p>Paragraphe 11.2.2. supprimé de cet article par la modification et réintroduit à l'article 6 des zones</p>
<p>UA UB AU</p>	<p>11.3. L'aspect extérieur des bâtiments 11.3.1. <u>Volumes</u> Le volume bâti devra s'insérer dans le contexte urbain et paysager. Ainsi, les volumes simples devront être recherchés. Les volumes bâtis devront rechercher un caractère compact. Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture sans pour autant créer des pans coupés aux angles trop aigus. Les pans coupés sont interdits.</p>	<p>11.3. L'aspect extérieur des bâtiments 11.3.1. <u>Volumes</u> Le volume bâti devra s'insérer dans l'environnement bâti et paysager. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume global. Les volumes bâtis seront de formes simples et compactes, sans complications de volumes. Les projets linéaires seront de préférence réalisés en créant un décrochement en façade et en couverture</p>	<p>Reformulation du point 11.3.1 sans en changer le sens général.</p> <p style="text-align: center;">-</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	Un grand soin sera attaché à la proportion du volume global.	sans pour autant créer des pans coupés. Les pans coupés sont interdits.	
	11.3.2. Insertion dans la pente Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain.		11.3.2. Insertion dans la pente : paragraphe supprimé car déjà mentionné au point 11.2.1.
UA UB AU N	<p>11.3.3. <u>Formes de toit / Toitures</u></p> <p>Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans au minimum. Les pans devront être de même pente. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration. Je propose plutôt, Je propose plutôt, Les toitures de toutes les constructions seront de formes simples, deux pans, trois pans ou quatre pans (toutes autres formes, toitures arrondies ou autres, sont interdites). Les faitages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné excepté si un contexte urbain particulier démontre le contraire. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension. Les dépassées de toiture seront d'au moins 0.60 m mesurés horizontalement depuis le nu extérieur du mur.</p> <p>Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).</p> <p>Des toitures-terrasses d'un seul tenant pourront être aménagées sous réserve que leur surface ne dépasse pas 25% de la Surface de Plancher du logement ou alors végétalisées.</p>	<p>11.3.3. <u>Formes de toit / Toitures</u></p> <p>Cas des toitures à pans : Les toitures de toutes les constructions seront de formes simples, à deux, trois ou quatre pans. Les faitages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les dépassées de toiture seront d'au moins 0.60 m mesurés horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Les toitures devront couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes (balcon, escalier...).</p> <p>Cas des toitures terrasses : Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.</p>	Réécriture du point 11.3.3. en distinguant les toitures à pans d'un côté et les toitures-terrasses de l'autre ; toitures terrasses dont la surface n'est plus limitée à 25% de la SdP si elles sont végétalisées.

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>UA UB AU N A</p>	<p>En zone UA – UB – AU : 11.3.4. <u>Pentes de toit</u> L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les pentes de toit sont comprises entre 50% et 100%. Les pans de toiture devront avoir la même pente.</p> <p>En zone A : Aucune disposition</p>	<p>En zone UA – UB – AU – N : 11.3.4. <u>Pentes de toit</u> Dans le cas des toitures à pans, leurs pentes seront comprises entre 50% et 100%. Les pans devront avoir la même pente de toiture.</p> <p>En zone A : 11.3. Toitures des habitations : Les pentes de toit sont comprises entre 50% et 100%. Les pans de toit devront avoir la même pente. Teintes admises : brun rouge ou rouge vieilli, sauf en cas de réhabilitation pour laquelle les teintes des bâtiments existants avant réhabilitation sont admises. La teinte de couverture du bâtiment principal et de ses annexes sera harmonisée.</p>	<p>11.3.4. <u>Pentes de toit</u> Reformulation de l'article sans en changer le sens.</p> <p>En zone A : Ajout de la disposition ci-contre pour les habitations dans la mesure où le règlement ne comprend aucune disposition.</p>
<p>UA UB AU</p>	<p>11.3.6. <u>Matériaux et couleurs des toitures</u> Les couvertures en bardeau d'asphalte ou autres matériaux non connus au lieu et au caractère du secteur sont interdits. Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli.</p> <p>En zones UA et UB uniquement : Pour les extensions des bâtiments agricoles, les matériaux employés auront des teintes et un aspect, similaires aux matériaux existants.</p>	<p>11.3.6. <u>Teintes des toitures admises :</u> Brun rouge ou rouge vieilli, sauf en cas de réhabilitation pour laquelle les teintes des bâtiments existants avant réhabilitation sont admises. La teinte de couverture du bâtiment principal et de ses annexes sera harmonisée.</p>	<p>11.3.6. <u>Teintes des toitures admises :</u> Suppression des dispositions sur les matériaux de couverture dans la mesure où le PLU ne réglemente pas les matériaux mais l'aspect des constructions.</p>
<p>UA UB AU N</p>	<p>11.4. Façades et enduits 11.4.1. <u>Couleurs</u> Les couleurs de façade devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. Si le bois est utilisé pour son aspect, il sera de teinte naturelle et liée à son traitement. La teinte est soumise à l'approbation de la commission d'urbanisme.</p>	<p>11.4. Façades et enduits 11.4.1. <u>Couleurs</u> Elles respecteront le nuancier de couleurs joint en annexe n°4 du règlement.</p>	<p>Ajout d'un nuancier de couleurs des façades se substituant à des règles de couleurs subjectives dans le règlement en vigueur.</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>UA UB AU N</p>	<p>11.5.Ouvertures et menuiseries</p> <p>11.5.1. <u>Formes et proportions</u> Les ouvertures seront obligatoirement rectangulaires. Dans le cadre d'une réhabilitation, les ouvertures nouvelles devront être proportionnées et en harmonie avec le volume bâti.</p>	<p>11.5.Ouvertures et menuiseries</p> <p>11.5.1. <u>Formes et proportions</u> Dans le cadre d'une réhabilitation, les ouvertures nouvelles devront être proportionnées et en harmonie avec le volume bâti.</p>	<p>11.5.1. <u>Formes et proportions</u> Suppression des ouvertures qui doivent obligatoirement rectangulaires</p>
<p>UA UB AU A N</p>	<p>11.6. Clotures et portails</p> <p>De manière générale, il est recommandé que les portails d'accès soient implantés en conséquence et de sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries (à minimum de 2.5m x 5m).</p> <p>En cas d'impossibilité technique de satisfaire au paragraphe précédent, notamment sur le secteur Ua, la mise en place de portails automatiques dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée serait une réponse.</p> <p>D'une manière générale, il est recommandé de respecter une typologie de clôture traditionnelle présente en UA s'inspirant des exemples suivants.</p> <p>Il conviendra d'aborder les clôtures en fonction de leur situation :</p> <p>a) Clôtures périmétriques de l'opération, b) Clôtures séparatives entre deux tènements, c) Clôtures de séparation d'avec le domaine public, les circulations et les espaces ouverts au public.</p> <p>11.6.1 Matériaux</p> <p>a) Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti, b) Les clôtures devront être de nature minérale ou végétale. L'utilisation de matériaux plastiques est interdite. c) En dehors des secteurs construits en continu, les clôtures périmétriques et séparatives entre deux</p>	<p>11.6 Clôtures :</p> <p>11.6.1. La hauteur maximale des clôtures admises ci-après est limitée à 1,80 m.</p> <p>11.6.2. Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs de clôture avec un revêtement identique ou s'harmonisant avec celui du corps principal de l'habitation. - Un muret minéral de 50 cm maximum surmonté ou non de lames à claire-voie, en bois ou d'une grille en métal, doublé ou non d'une haie composée de plusieurs essences végétales locales. - Un grillage simple doublé d'une haie composée de plusieurs essences végétales locales. - Un dispositif à claire-voie en bois de couleur claire doublée ou non d'une haie composée de plusieurs essences végétales locales. <p>11.6.3. En zone UA, pour les clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile : elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.</p> <p>11.6.4. Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous les dispositifs brise-vues peu qualitatifs de types canisses, pare-vues plastiques rigides, panneaux PVC, fausses haies, toiles vertes, panneaux métalliques...) sont interdits. L'occultation des vues depuis la rue seront 	<p>Réécriture complète des règles relatives aux clôtures et portails en supprimant la différenciation des règles entre les clôtures périmétriques d'une opération, séparatives entre deux tènements ou en bordure de l'espace public.</p> <p>Structuration de l'article en deux parties avec ce qui est admis et interdit.</p> <p>Une annexe n°2 illustrant le type de clôtures non autorisées est ajoutée au règlement écrit.</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<p>parcelles devront être les plus discrètes possible, aussi seront-elles traitées en haies végétales variées en essence locale, éventuellement doublée d'un grillage métallique à mailles, à même le sol, ou surmontant un muret (la hauteur de la grille devant être supérieure à celle du muret n'excédant pas 0.40m).</p> <p>d) Les clôtures de séparation avec les circulations du domaine public, seront traitées de manière plus urbaine (caractère minéral recherché) pour préserver l'intimité des tènements privatifs et assurer une continuité urbaine des espaces équipés. L'implantation de la clôture ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.</p> <p>11.6.2 Hauteur</p> <p>a) Les clôtures périmétriques devront avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètres sauf murs de pierre préexistant,</p> <p>b) Les clôtures séparatives entre deux tènements ne devront pas gêner la vue, l'éclairage et la salubrité des espaces et des logements. Leur hauteur sera inférieure à 1.80 mètres,</p> <p>c) Les clôtures de séparation avec les circulations auront une hauteur inférieure à 1.80 mètres. Pour des raisons de sécurité routière l'édification de mur pourra être refusée.</p> <p>11.6.3 Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)</p> <p>Sont interdits l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...</p> <p>Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. La teinte est soumise à l'approbation de la commission d'urbanisme</p>	<p>réalisées de préférence avec des bosquets végétaux.</p> <p>Voir en annexe 2 les clôtures non autorisées.</p> <p>En zone A :</p> <p>Clôtures des habitations :</p> <p>11.5.1. La hauteur maximale des clôtures admises ci-après est limitée à 1,80 m.</p> <p>11.5.2. Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une haie composée de plusieurs essences végétales locales. - Un dispositif à claire-voie en bois doublé ou non d'une haie composée de plusieurs essences végétales locales. - Un grillage simple doublé d'une haie composée de plusieurs essences végétales locales. <p>11.5.3. Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous les dispositifs brise-vues peu qualitatifs de types canisses, pare-vues plastiques rigides, panneaux PVC, fausses haies, toiles vertes, panneaux métalliques...) sont interdits. L'occultation des vues depuis la rue seront réalisées de préférence avec des bosquets végétaux. <p>Voir en annexe n°2 les clôtures non autorisées.</p>	<p>En zone A, la modification ajoute pour les habitations, les nouvelles dispositions ci-contre en rouge ; le règlement en vigueur ne comportant aucune disposition.</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	<p>Les pierres ne doivent pas être peintes.</p> <p>11.6.4 Clôture végétale Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmille, etc., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toute essence étrangère à la région. Les fausses haies (toiles vertes même provisoires, plastiques accrochées dans le grillage etc) sont strictement interdites.</p>		
<p>UA UB AU N</p>	<p>11.6.5 Les éléments techniques L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité, boîtiers techniques, boîtes à lettres etc) seront encastrés dans la mesure du possible dans la clôture ou le mur. Les boîtes à lettres seront autant que possible regroupées et leur implantation devra respecter les recommandations de La Poste.</p> <p>11.7 Boîtes aux lettres</p> <p>En habitat collectif ou semi collectif, ou lotissement, etc, il est demandé que des groupements de les boîtes aux lettres mis en place seront groupées et soient intégrées à l'aménagement de manière harmonieuse – pas sur hors de l'emprise de la voirie publique tout en respectant les normes du distributeur de courrier.</p>	<p>11.7. Eléments techniques – boîtes aux lettres</p> <p>L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité, boîtiers techniques, boîtes aux lettres etc) seront encastrés ou intégrés dans la clôture ou le mur.</p> <p><u>Boîtes aux lettres :</u> Elles respecteront les prescriptions du distributeur de courrier.</p>	<p>Regroupement des dispositions relatifs aux éléments techniques et aux boîtes aux lettres en simplifiant et en clarifiant la rédaction.</p>

5.1.14. Article 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES D'AIRES DE STATIONNEMENT

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
UA UB UI AU A N	<p>12.1. Définition</p> <p>12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dont au moins 50% sont couvertes.</p> <p>12.1.2. Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m².</p>	<p>12.1. Définition Application des règles</p> <p>12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les normes ci- après et dont au moins 50% sont couvertes.</p> <p>12.1.2. Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m².</p>	<p>Le terme « définition » est supprimé et remplacé par les termes « application des règles » dans la mesure où il ne s'agit pas d'une définition mais d'une disposition sur la manière dont les règles s'appliquent.</p> <p>L'obligation de 50 % de places de stationnement couvertes, est supprimée de ce point, de même que la surface nécessaire à une place de stationnement.</p> <p>La norme en matière de place couverte est réintroduite au chapitre 12.2. ci-après.</p>
UA UB AU	<p>12.2. Normes</p> <p>12.2.1 - Les normes minima suivantes sont exigées :</p> <p>a) Pour le logement : 1 emplacement par logement ;</p> <p>b) Pour le logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et destinées aux personnes défavorisées (article L123-21 du Code de l'Urbanisme) : 1 emplacement par logement ;</p> <p>c) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 emplacement par 30 m² de Surface de Plancher.</p> <p>d) Pour les constructions destinées à une population spécifique (type résidence pour personnes âgées) ainsi que pour les constructions à usage commercial ou d'activités : 1 emplacement par tranche de 25 m² de surface de vente ou de Surface de Plancher.</p>	<p>12.2. Normes</p> <p>12.2.1 - Les normes minimales suivantes sont exigées :</p> <p>a) Pour le logement : 4 2 emplacements par logement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m² de surface de plancher, une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher comprendra au moins un emplacement en garage couvert.</p> <p>b) Pour le logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé par de l'Etat et destinées aux personnes défavorisées (article L123-21 du Code de l'Urbanisme) : 1 emplacement par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;</p> <p>c) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 emplacement par 30 m² de Surface de Plancher</p> <p>d) (...)</p>	<p>La modification augmente les normes de stationnement dans les zones résidentielles, dans la mesure où une place de stationnement par logement n'est pas suffisante sur la commune qui est peu desservie par les transports alternatifs à la voiture particulière.</p> <p>En 2018, 95,2% des ménages de la commune possédaient au moins une voiture, et 62 % en possédaient au moins deux.</p> <p>355 emplacements étaient réservés au stationnement alors que le nombre de voitures s'élevait à 391, soit 36 voitures qui stationnaient sur l'espace public.</p> <p>La commune souhaite par conséquent augmenter les normes de stationnement pour favoriser le stationnement sur les propriétés.</p> <p>La modification propose des normes de stationnement qui varient en fonction de la surface de plancher des logements.</p> <p>Il est demandé dans la modification :</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
			<ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement jusqu'à 100 m² de SdP (surface de plancher) - 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de SdP au-delà de 100 m² de SdP. - Seuls les logements de 100 m² et plus de SdP comprendront un emplacement en garage couvert. - Maintien de la norme en vigueur pour les logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'état en conformité avec la loi. - Normes inchangées pour les bureaux, les constructions destinées à une population spécifique, les commerces visées aux points c et d du règlement en vigueur.
<p style="text-align: center;">AU1</p>		<p style="color: red;">Disposition ajoutée en zone AU1 :</p> <p style="color: red;">e) En zone AU1, à l'intérieur de l'espace dédié à l'habitat intermédiaire, groupé en bande, et jumelé identifié dans l'OAP – Secteur Nord-Est, des places visiteurs devront être aménagées, à raison d'une place pour 2 logements.</p>	<p>En cohérence avec les orientations de l'OAP de l'entrée nord-est, la modification ajoute dans le règlement modifié, une disposition au point e) ci-contre pour imposer à l'intérieur de l'espace dédié à l'habitat intermédiaire, groupé en bande, et jumelé, des places visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.</p>
<p style="text-align: center;">UA UB AU A N</p>	<p>Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à ces obligations, il est fait application de dispositions de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.</p>	<p>Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à ces obligations, il est fait application de dispositions de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.</p>	<p>La modification supprime du règlement écrit, la disposition relative à la possibilité de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article R 332-17 et suivants du CU. Cette disposition du Code de l'Urbanisme a été abrogée. L'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a créé la taxe d'aménagement qui remplace, depuis le 1 mars 2012, l'ensemble des taxes et</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS					
			certaines participations d'urbanisme existantes.					
UA UB AU	<p>12.3. Pour le stationnement des deux roues :</p> <p>a) 2 m² par tranche de 50 m² de Surface de Plancher pour les bureaux, activités et commerces ;</p> <p>b) 2 m² par logement ;</p> <p>c) Pour tous les locaux neufs d'une superficie supérieure à 200 m² de Surface de Plancher, doit être prévu un local ou une aire pour le stationnement.</p>	<p>12.3. Stationnement des deux-roues</p> <p>Pour toute création de surface de plancher, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou plusieurs emplacements sécurisés et accessibles de plain-pied, respectant les normes de surface suivantes :</p> <table border="1"> <tr> <td>Habitation groupant au moins deux logements</td> <td>0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².</td> </tr> <tr> <td>Bureaux, activités et commerces (en zones UA et UB) Bureaux (en zone AU)</td> <td rowspan="2">1,5 % de la surface de plancher</td> </tr> <tr> <td>Services publics ou d'intérêt collectif</td> </tr> </table>	Habitation groupant au moins deux logements	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .	Bureaux, activités et commerces (en zones UA et UB) Bureaux (en zone AU)	1,5 % de la surface de plancher	Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Réécriture des normes de stationnement pour les deux-roues en zones à dominante résidentielle.</p> <p>La modification précise que les normes s'appliquent aux bâtiments d'habitation groupant au moins deux logements comme le prévoit les textes réglementaires en vigueur.</p> <p>La modification reprend pour les habitations les normes de stationnement des vélos prévues à l'article R111-14-4 du CCH : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cette norme est prévue en fonction de la prévision du nombre moyen de vélos à dispositions des résidents à terme : 1 vélo = 1 place de stationnement.</p> <p>Pour les autres bâtiments, l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos prévu à l'article R.111-14-5 du CCH doit avoir une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.</p>
Habitation groupant au moins deux logements	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .							
Bureaux, activités et commerces (en zones UA et UB) Bureaux (en zone AU)	1,5 % de la surface de plancher							
Services publics ou d'intérêt collectif								
UI	<p>12.1. Normes</p> <p>12.2.1 - Les normes minima suivantes sont exigées :</p> <p>a) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement dont un emplacement en garage, le reste étant réalisé sous forme de parc banalisé comportant un nombre</p>	<p>12.2. Normes</p> <p>12.2.2 - Les normes minima suivantes sont exigées:</p> <p>a) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement dont un emplacement en garage, le reste étant réalisé sous forme de parc banalisé comportant un nombre</p>	<p>La modification supprime le point a) du paragraphe 12.2.1. dans la mesure où les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'article UI 1 du règlement en vigueur. Il est donc inutile de préciser une</p>					

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	d'emplacements au moins égal au nombre de logements créés.	d'emplacements au moins égal au nombre de logements créés.	règle pour une occupation des sols non autorisée.
A et N	<p>12.2. Normes</p> <p>12.2.1 - Les normes minima suivantes sont exigées :</p> <p>a) Pour le logement : 1 emplacement par logement ;</p> <p>b) Pour le logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et destinées aux personnes défavorisées (article L123-21 du Code de l'Urbanisme) : 1 emplacement par logement ;</p> <p>c) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 emplacement par 30 m² de Surface de Plancher.</p> <p>d) Pour les constructions destinées à une population spécifique (type résidence pour personnes âgées) ainsi que pour les constructions à usage commercial ou d'activités : 1 emplacement par tranche de 25 m² de surface de vente ou de Surface de Plancher.</p> <p>Ces normes sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de fonctions.</p> <p>(...)</p>	<p>12.2. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux aires de stationnement privatives minimum par logement sur la parcelle.</p>	<p>La modification aligne les normes de stationnement des véhicules motorisés des habitations en zones « A et N » sur celles des zones urbaines et à urbaniser, à savoir 2 places par logement, sans distinction néanmoins de la surface des logements comme en zones urbaines ou à urbaniser.</p>
UI	<p>12.3. Stationnement des deux-roues</p> <p>Pour le stationnement des deux roues :</p> <p>a) 2 m² par tranche de 50 m² de Surface de Plancher pour les bureaux, activités et commerces ;</p> <p>b) 2 m² par logement ;</p> <p>c) Pour tous les locaux neufs d'une superficie supérieure à 200 m² de Surface de Plancher, doit être prévu un local ou une aire pour le stationnement.</p>	<p>12.4. Stationnement des deux-roues</p> <p>Pour le stationnement des deux roues :</p> <p>a) 2 m² par tranche de 50 m² de Surface de Plancher pour les bureaux, activités et commerces ;</p> <p>b) 2 m² par logement ;</p> <p>c) Pour tous les locaux neufs d'une superficie supérieure à 200 m² de Surface de Plancher, doit être prévu un local ou une aire pour le stationnement.</p> <p>Pour toute création de surface de plancher, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou plusieurs emplacements sécurisés et accessibles de</p>	<p>La modification aligne les dispositions applicables aux deux-roues en zone UI sur celles applicables aux activités de bureaux de commerce, de services publics ou d'intérêt collectif dans les zones urbaines et à urbaniser. Ce sont les normes prévues à l'article R.111-14-5 du CCH : 1,5% de la surface de plancher.</p> <p>La norme relative au logement est supprimée dans la mesure où la zone UI n'autorise pas les habitations.</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS					
		<p>plain-pied, respectant les normes suivantes en termes de surface :</p> <table border="1" data-bbox="994 293 1621 579"> <tr> <td data-bbox="994 293 1305 357">Bureaux, commerce</td> <td data-bbox="1305 293 1621 453" rowspan="2">1,5 % de la surface de plancher</td> </tr> <tr> <td data-bbox="994 357 1305 453">Services publics ou d'intérêt collectif</td> </tr> <tr> <td data-bbox="994 453 1305 579">Artisanat, industrie</td> <td data-bbox="1305 453 1621 579">Un local ou une aire pour le stationnement des deux-roues à destination du personnel</td> </tr> </table>	Bureaux, commerce	1,5 % de la surface de plancher	Services publics ou d'intérêt collectif	Artisanat, industrie	Un local ou une aire pour le stationnement des deux-roues à destination du personnel	<p>Pour l'artisanat et l'industrie de production, la modification demande de prévoir un local ou une aire de stationnement des deux-roues sans imposer de surface. Elle sera à adapter en fonction de la part modale des employés qui se rendent au travail en vélos.</p>
Bureaux, commerce	1,5 % de la surface de plancher							
Services publics ou d'intérêt collectif								
Artisanat, industrie	Un local ou une aire pour le stationnement des deux-roues à destination du personnel							
<p style="text-align: center;">A N</p>	<p>12.1. Stationnement des deux-roues Pour le stationnement des deux roues : a) 2 m² par tranche de 50 m² de Surface de Plancher pour les bureaux, activités et commerces ; b) 2 m² par logement ; c) Pour tous les locaux neufs d'une superficie supérieure à 200 m² de Surface de Plancher, doit être prévu un local ou une aire pour le stationnement.</p>	<p>Dispositions supprimées</p>	<p>Les normes de stationnement des deux-roues sont supprimées en zones « A et N » dans la mesure où le règlement de ces zones n'autorise pas la construction d'habitations groupant au moins deux logements, ni les commerces, ni les activités de bureaux,....</p>					

5.1.15. Article 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

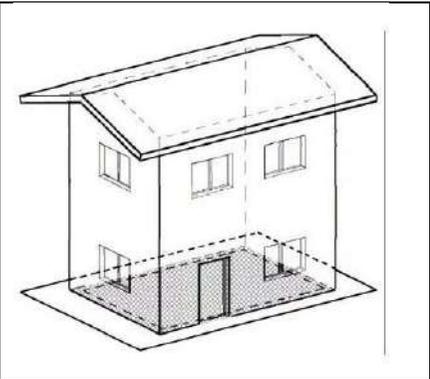
ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>UA UB AU</p>	<p>Le permis de construire ou le lotissement peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.</p> <p>Cette part d'espaces verts correspondra à au moins 15% (en zone UA) – 20% (en zone UB) - 30 % (en zone AU) de la surface totale du tènement concerné. Cette surface sera végétalisée. Ne seront pas compris dans ce pourcentage les délaissés de voirie ou d'aires de stationnement.</p>	<p>Zone UA :</p> <p>Toute opération de constructions devra prévoir une part d'espaces verts de pleine terre égale à au moins 15% de la surface du terrain support de l'opération, réalisée majoritairement d'un seul tenant selon les caractéristiques du tènement et permettre un usage d'agrément.</p>	<p>La modification reformule les dispositions du règlement en vigueur sans en modifier le sens ni les normes fixées.</p> <p>Elle introduit la notion d'espaces verts de <u>pleine terre</u> dont la définition est précisée dans le lexique : ensemble des sols d'un terrain permettant la réalisation de plantations en pleine terre, non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou les accès.</p> <p>Cette notion remplace la notion simple d'espaces verts du règlement en vigueur, dans la mesure où s'il n'est pas précisé « de pleine terre », les espaces verts peuvent être végétalisés en surface mais construits en sous-sol ; ce qui limite leur pouvoir filtrant.</p> <p>Les parts d'espaces verts de pleine terre dans chacune des zones UA, UB et AU restent inchangées.</p>
		<p>Zone UB :</p> <p>Toute opération de constructions devra prévoir une part d'espaces verts de pleine terre égale à au moins 20% de la surface du terrain support de l'opération, réalisée majoritairement d'un seul tenant selon les caractéristiques du tènement et permettre un usage d'agrément.</p>	
		<p>Zone AU :</p> <p>Toute opération de constructions devra prévoir une part d'espaces verts de pleine terre égale à au moins 30% de la surface du terrain support de l'opération, réalisée majoritairement d'un seul tenant selon les caractéristiques du tènement et permettre un usage d'agrément.</p>	
<p>UI</p>	<p>Le permis de construire ou le lotissement peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.</p> <p>Cette part d'espaces verts correspondra à au moins 10% de la surface totale du tènement concerné. Cette surface sera végétalisée.</p>	<p>Le permis de construire ou le lotissement peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.</p>	<p>La modification remplace la notion d'espaces verts par la notion d'espaces verts de pleine terre (voir ci-dessus).</p>

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	Ne seront pas compris dans ce pourcentage les délaissés de voirie ou d'aires de stationnement.	Cette part d'espaces verts de pleine terre correspondra à au moins 10% de la surface totale du tènement concerné. Cette surface sera végétalisée. Ne seront pas compris dans ce pourcentage les délaissés de voirie ou d'aires de stationnement.	

5.1.16. **Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

ZONES	REGLEMENT EN VIGUEUR	REGLEMENT MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
UA	Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.	Article supprimé	Suppression des C.O.S. par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014
UB	Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0.30.	Article supprimé (remplacé par un C.E.S : voir article UB 9)	
UI	Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol	Article supprimé	
AU	Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0.30.	Article supprimé	
A et N	Sans objet	Article supprimé	

5.1.17. ANNEXE N°1- LEXIQUE – définitions modifiées

NOMS	LEXIQUE EN VIGUEUR	LEXIQUE MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)</p>	<p>- Rapport, exprimé en pourcentage, entre l'emprise au sol (voir ce mot) des constructions et la superficie totale de l'unité foncière.</p>	<p>Il exprime le rapport entre l'emprise au sol * telle que présentée ci-dessous et la surface de la parcelle. Il est exprimé en pourcentage.</p> <p>* L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (voir croquis 1). L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (voir croquis 2).</p> <p style="text-align: center;">Croquis 1 Croquis 2</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: center;">: emprise au sol</p> <p><i>Croquis extraits de la circulaire du 3/02/2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions – ministère de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement.</i></p> <p>Les balcons non couverts sont exclus de l'emprise au sol.</p> <p>Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol, de même qu'un bassin d'une piscine extérieure non couverte ou un bassin de rétention.</p> <p>Une aire de stationnement extérieure non couverte, ou une terrasse de plain-pied, ne constitue pas d'emprise au sol.</p> <p>Une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol</p>	<p>Précision de la définition du C.E.S dans la modification.</p>

NOMS	LEXIQUE EN VIGUEUR	LEXIQUE MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
COEFFICIENT D'ESPACES VERTS (CEV)	COEFFICIENT D'ESPACES VERTS (CEV) Rapport exprimé en pourcentage, entre la surface réservée aux espaces verts (voir ce mot) et la superficie totale de l'unité foncière.	COEFFICIENT D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE (CEVPT) - Rapport exprimé en pourcentage, entre la surface réservée aux espaces verts de pleine terre (voir ce mot) et la superficie totale de l'unité foncière.	Ajout de la notion de pleine terre, c'est-à-dire une terre non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou les accès.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)	- Rapport exprimant le nombre de m ² de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m ² au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.	- Rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m² au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.	Suppression des C.O.S. par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014
EMPRISE BATIE / EMPRISE AU SOL	Surface au sol occupée par un bâtiment	Surface au sol occupée par un bâtiment	Définition supprimée dans la mesure où le CES dont la définition a été précisée dans le lexique la remplace
ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE	- Espaces végétalisés, excluant toutes les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc., à l'exception de solutions végétalisées).	- Espaces végétalisés, excluant toutes les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc., à l'exception de solutions végétalisées). - Ensemble des sols d'un terrain permettant la réalisation de plantations en pleine terre, non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou les accès.	Ajout de la notion de pleine terre au terme d'espaces verts
SURFACE DE PLANCHER OU SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (SHOB)	- Somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'une construction, calculée à partir du nu extérieur des murs au niveau supérieur des planchers finis. Elle comprend les combles et sous-sols, aménageables ou non pour		Définition supprimée dans la modification dans la mesure où cette notion de SHOB n'est plus prise en compte par la réglementation depuis le 1 ^{er} mars 2012.

NOMS	LEXIQUE EN VIGUEUR	LEXIQUE MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
	l'habitation ou d'autres activités, ainsi que les balcons, les loggias et les toitures-terrasses accessibles (sauf terrasses extérieures de plain-pied).		Seule la surface de plancher est désormais prise en compte.
<p>SURFACE HORS OEUVRE NETTE (SHON) OU SURFACE PLANCHER</p>	<p>Surface hors œuvre brute de laquelle ont été déduites les surfaces hors œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour d'autres activités, - des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, - des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés pour le stationnement des véhicules, - des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production. <p>Pour le calcul exact, se reporter à l'article R 112 - 2 du code de l'Urbanisme.</p>		<p>Définition supprimée dans la modification dans la mesure où cette notion de SHOB n'est plus prise en compte par la réglementation depuis le 1^{er} mars 2012.</p> <p>Seule la surface de plancher est désormais prise en compte.</p>
<p>SURFACE DE PLANCHER (ART L111-14 DU CODE</p>		<p>Sous réserve des dispositions de l'article <u>L. 331-10</u>, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et</p>	<p>Notion de surface de plancher qui a remplacé</p>

NOMS	LEXIQUE EN VIGUEUR	LEXIQUE MODIFIE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
<p>DE L'URBANISME) :</p>		<p>couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.</p>	<p>celle de surface hors nette et brute. Elle est devenue la surface de référence en urbanisme le 1^{er} mars 2012.</p>

5.1.18. ANNEXE N°2- CLOTURES NON AUTORISEES

Clôtures sur rues ou limites de propriété, prosrites



Mur et bois



Pare-vue plastique



Fausse haie



Panneaux métalliques



Pare-vue plastique rigide



Fausse haie



Panneaux PVC sur muret



Bâche verte, marron ou anthracite



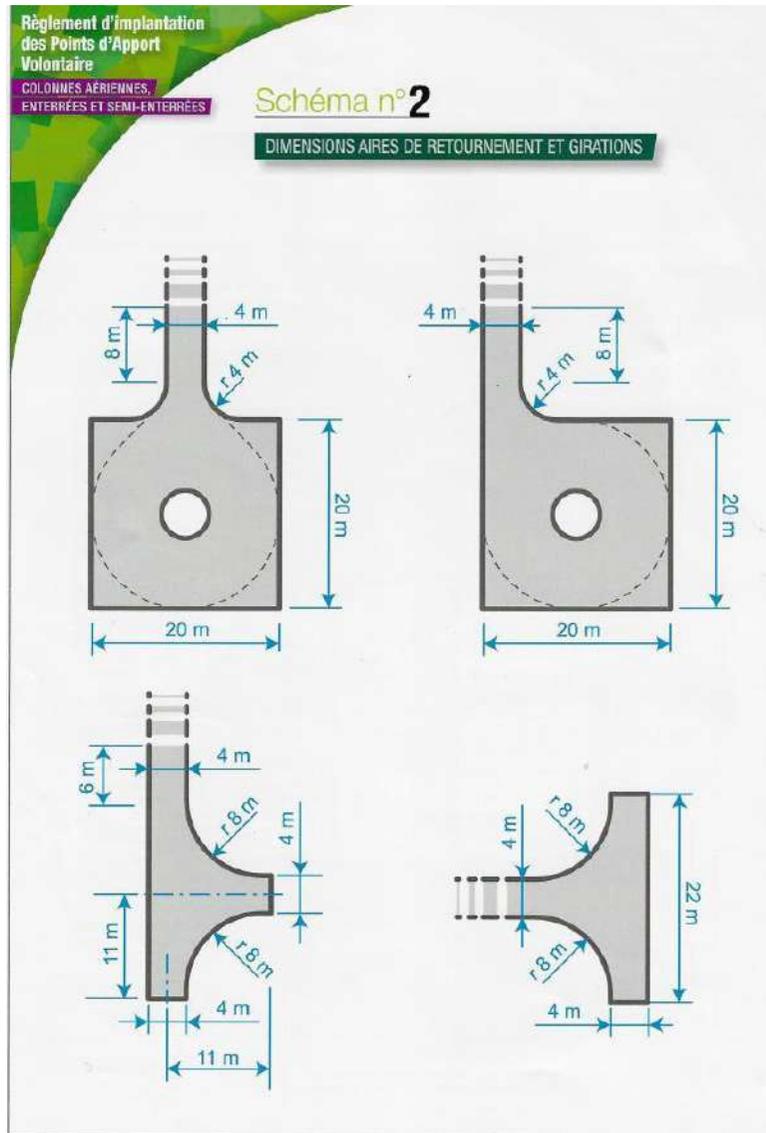
Canisse roseau



Panneaux PVC

Sont illustrés ci-dessus les types de clôtures que la commune ne souhaite pas voir sur son territoire communal.

5.1.19. ANNEXE N°3 – SCHEMA N°2 DIMENSIONS DES AIRES DE RETOURNEMENT ET GIRATIONS DU PAYS VOIRONNAIS



Ce document du Pays Voironnais indique les dimensions à respecter pour les aires de retournement et de giration des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Il est porté en annexe n°3 du règlement.

5.1.20. ANNEXE N°4 – NUANCIER DE COULEURS (FACADES ET ENDUITS)

Le nuancier suivant est porté en annexe du règlement ; il se substitue aux anciennes dispositions réglementaires figurant à l'article 11 du règlement des zones.

Nuancier de couleur / Façades

RAL G10 - Blanc lumière



RAL G20 - Blanc cassé



RAL G30 - Gris souris



RAL J39 - Sable d'Athènes



RAL T10 - Grège



RAL T20 - Sable clair



RAL 009 - Beige



RAL 016 - Ton pierre



RAL 207 - Beige clair



RAL 212 - Terre Beige



RAL 279 - Pierre grisée



RAL 377 - Pierre claire



5.2. Modification des OAP

5.2.1. Modification de l'OAP Près du cimetière

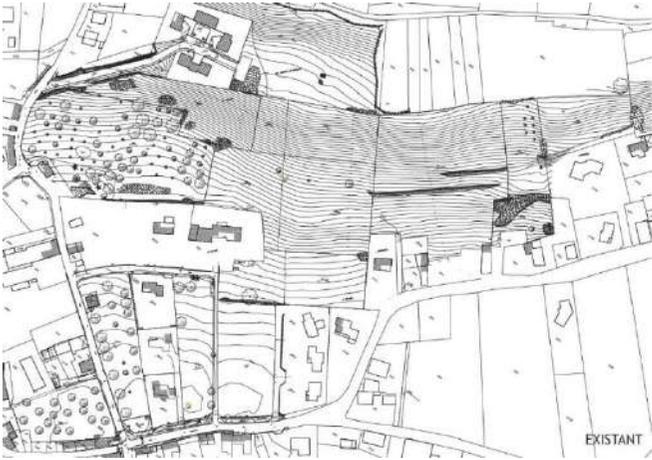
L'unique modification de cette OAP concerne la reprise du titre 5. « Représentation temporelle et conditions de mise en œuvre de l'opération », qui est remplacé par le titre 5. suivant : « Conditions de mise en œuvre de l'opération ».

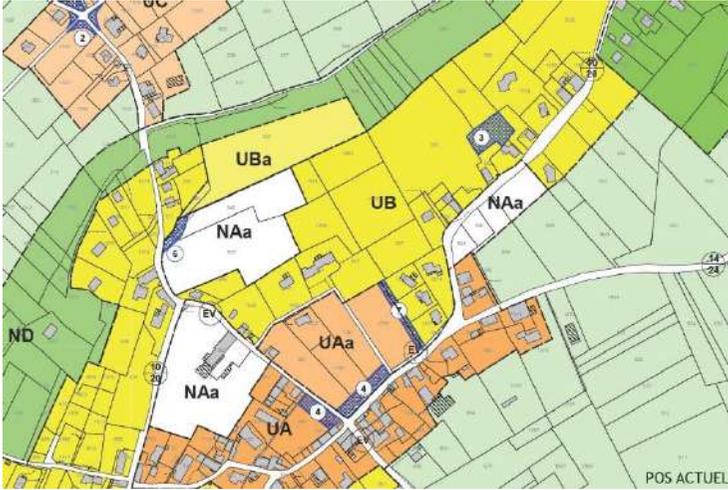
5.2.2. Modification de l'OAP Centre-bourg

Le point d) du chapitre 4 de l'OAP – « Les principes d'aménagement » :
Ce point est mis en cohérence avec la modification du règlement des articles UB 10 et UA 10 relatifs aux hauteurs maximales des constructions autorisées fixées dans la modification du PLU au faîtage ou à l'acrotère et non plus à l'égout de toit.

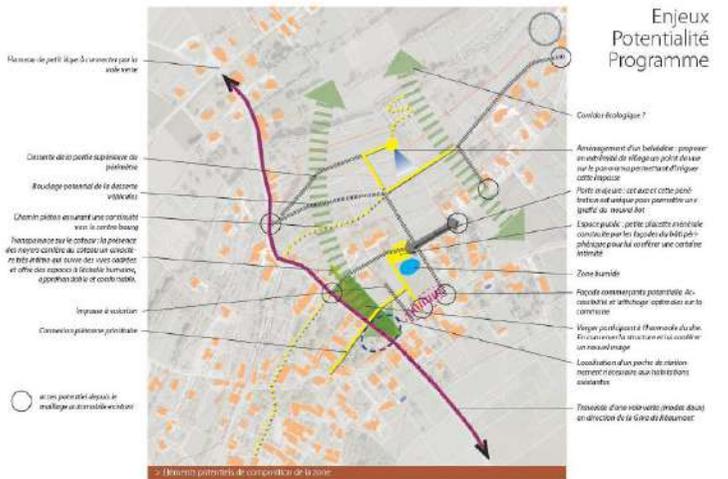
5.2.3. **Modification de l'OAP de « l'entrée Nord-Est »**

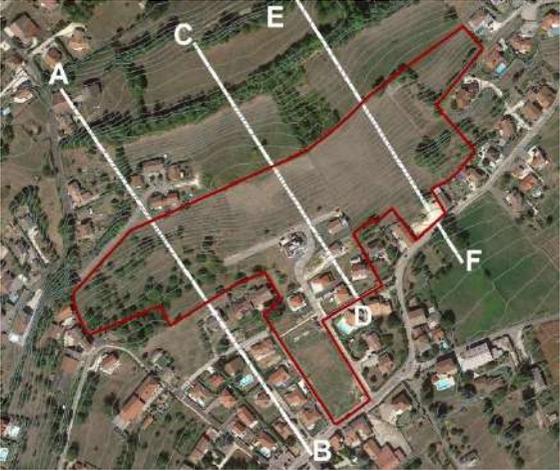
OAP EN VIGUEUR	OAP MODIFIEE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATION
<p>1. Caractéristiques principales – Description du site</p> <p>Le secteur concerné par le projet se situe en continuité Nord-Est du centre-bourg. Sa superficie est d'environ 4.9 hectares dont 1.8 ha très pentus en partie sommitale.</p> <p>Le site se décompose en trois parties :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une terrasse haute en partie urbanisée, - Un coteau en verger et prairie à forte pente (entre 12 et 15%), - Un plateau en bas de tènement libérant de grands espaces en bordure de route. <p>Le périmètre constructible (hors espace de coteau paysagé) est de 3.1 ha sur les 4.9 hectares.</p> <p>Ce secteur, d'origine agricole, a subi au fil du temps le mitage péri-urbain qui a généré un éparpillement des poches d'habitations.</p> <p>Le terrain se trouve entouré de zones d'habitat pavillonnaire. Il est accessible :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à l'Ouest par la Montée des Essarts de Bonjean, ▪ au Sud par la route de Lardinière. <p>Le site est proche du centre-bourg et du pôle d'équipements. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier résidentiel mixte.</p>	<p>1. Caractéristiques principales – Description du site</p> <p>Le secteur concerné par le projet se situe en continuité Nord-Est du centre-bourg. Sa superficie est d'environ 4.97 hectares dont 1,37 ha de coteau pentu protégé en espace paysager et 0,15 ha protégé autour de la source de Lardinière.</p> <p>Le site se décompose en trois parties :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une terrasse haute en partie urbanisée, - Un coteau en verger et prairie à forte pente (entre 12 et 15%), - Un plateau en bas de tènement libérant de grands espaces en bordure de route. <p>Le périmètre constructible (hors espace de coteau paysagé et périmètre de la source de Lardinière) est de 3.5 ha sur les 4.97 hectares.</p> <p>Ce secteur, d'origine agricole, a subi au fil du temps le mitage péri-urbain qui a généré un éparpillement des poches d'habitations.</p> <p>Le terrain se trouve entouré de zones d'habitat pavillonnaire. Il est accessible :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à l'Ouest par la Montée des Essarts de Bonjean, ▪ au Sud par les routes de la Murette et de Lardinière. <p>Le site est proche du centre-bourg et du pôle d'équipements. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier résidentiel mixte.</p>	<p>La modification réécrit cette OAP de l'entrée nord-est dont les orientations opposables sont nombreuses et non synthétisées dans un schéma ; ce qui nuit à sa compréhension et à son application.</p> <p>Les schémas, plans extraits des études préalables à l'OAP sont éliminés de l'OAP afin de ne pas superposer les analyses préalables, les intentions d'aménagement avec les orientations opposables.</p> <p>Le périmètre de l'OAP est réactualisé (voir le plan page suivante). Il est recentré sur les zones « AU1, AUc1 et N » du PLU, excluant la partie nord située aux Essards de Bonjean ainsi que les parties sud-ouest déjà urbanisées : 11 constructions réalisées depuis l'approbation du PLU.</p> <p>La surface de l'OAP est modifiée en conséquence.</p>

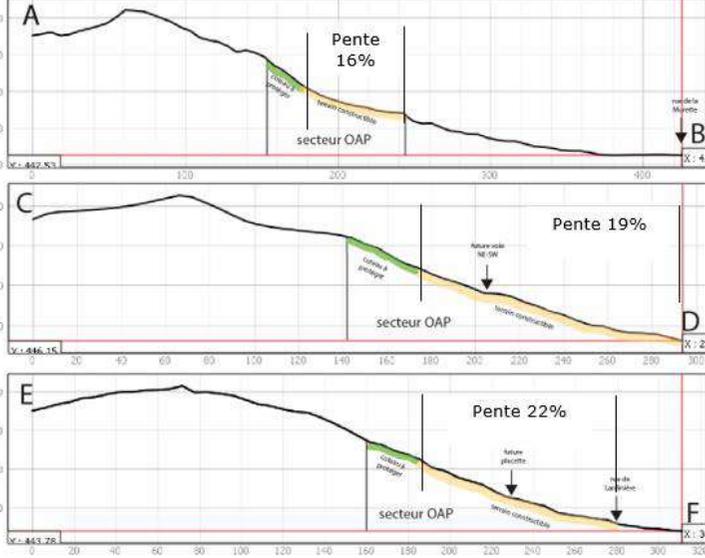
OAP EN VIGUEUR	OAP MODIFIEE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATION
 <p data-bbox="161 775 909 863">Le site en lui-même est constitué d'espaces agricoles, avec : Dans la partie Nord des espaces naturels accompagnant le parcellaire agricole.</p>  <p data-bbox="757 1326 824 1342">EXISTANT</p>	 <p data-bbox="931 895 1680 983">Le site en lui-même est constitué d'espaces agricoles, avec : Dans la partie Nord des espaces naturels accompagnant le parcellaire agricole.</p>  <p data-bbox="1485 1422 1552 1437">EXISTANT</p>	

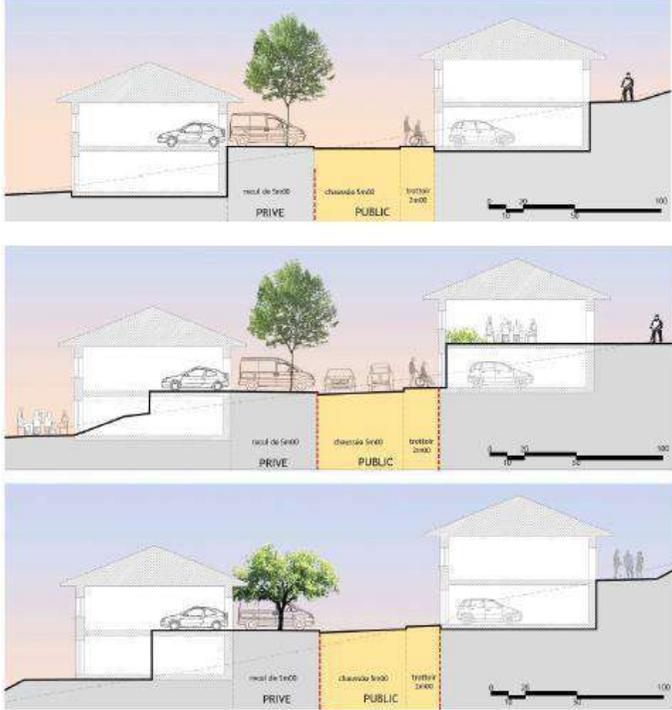
OAP EN VIGUEUR	OAP MODIFIEE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATION
		<p>L'extrait du POS est supprimé du dossier de l'OAP, n'apportant pas de réelle plus-value à l'OAP.</p>
<p>Les sensibilités environnementales et paysagère (données issues du Diagnostic de l'étude urbaine et paysagère de Romain Allimant)</p> <p>Le site se trouve sur un versant bien exposé au soleil sans masque majeur. Il comprend une fontaine.</p> <p>Le site est bien protégé des vents et aucun risque n'est à relever sur le site.</p> <p>En ce qui concerne la végétalisation du site, on observe une noyeraie et quelques beaux arbres associés à des bâtisses anciennes ; sur les coteaux, peu d'arbres sauf un bosquet en partie haute et un verger à l'Ouest, aucun arbuste ; sur la crête, une haie remarquable arborée et arbustive le long d'un chemin.</p> <p>Bien qu'intégré à la trame urbaine existante, le site est composé d'espaces agricoles ouverts et arborés, et joue potentiellement un rôle d'espace relais pour la circulation des espèces entre les espaces agricoles (mosaïque de vergers, prairies et terres labourées) qui se trouvent de part et d'autre de la trame urbaine. Par conséquent, la perméabilité à la faune de la trame urbaine</p>	<p>Les sensibilités environnementales et paysagère (données issues du Diagnostic de l'étude urbaine et paysagère de Romain Allimant)</p> <p>Le site se trouve sur un versant bien exposé au soleil sans masque majeur. Il comprend une fontaine.</p> <p>Le site est bien protégé des vents et aucun risque n'est à relever sur le site.</p> <p>En ce qui concerne la végétalisation du site, on observe une noyeraie et quelques beaux arbres associés à des bâtisses anciennes ; sur les coteaux, peu d'arbres sauf un bosquet en partie haute et un verger à l'Ouest, aucun arbuste ; sur la crête, une haie remarquable arborée et arbustive le long d'un chemin.</p> <p>Bien qu'intégré à la trame urbaine existante, le site est composé d'espaces agricoles ouverts et arborés, et joue potentiellement un rôle d'espace relais pour la circulation des espèces entre les espaces agricoles (mosaïque de vergers, prairies et terres labourées) qui se trouvent de part et d'autre de la trame urbaine. Par conséquent, la perméabilité à la faune de la trame urbaine</p>	<p>Ce chapitre sur les sensibilités environnementales et paysagères est conservé.</p>

OAP EN VIGUEUR	OAP MODIFIEE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATION
<p>et le maintien de conditions favorables à la biodiversité en milieu urbain sont deux enjeux importants au niveau de ce site.</p> 	<p>et le maintien de conditions favorables à la biodiversité en milieu urbain sont deux enjeux importants au niveau de ce site.</p> 	
<p>2. Enjeux et objectifs</p> <p>Cette orientation d'aménagement a pour but de réaliser une opération de structuration urbaine.</p> <p>Il s'agit d'un secteur stratégique pour le développement communal, qui doit permettre de contribuer pour une part importante au développement résidentiel communal. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités trop faibles sont proscrites.</p> <p>Le développement urbain devra se réaliser avec une perméabilité du site pour les déplacements des piétons.</p> <p>L'aménagement du secteur devra prendre en compte la qualité environnementale et la trame verte et bleue.</p> <p>Cet objectif s'inscrit dans la logique du PADD, et plus particulièrement de son orientation n°A : Maitriser les limites de l'urbanisation et programmer le développement ; de son orientation n°C : Développer de nouvelles formes d'habiter afin de répondre aux attentes et aux besoins de la population, et notamment des jeunes et des personnes âgées ; de son orientation n°H : Prendre en compte les différentes sensibilités environnementales identifiées sur la commune, et, de son</p>	<p>2. Objectifs d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réaliser une opération d'aménagement structurante de l'entrée Nord-Est du village contribuant au développement résidentiel communal • Mettre en œuvre une opération d'habitat diversifié, économe en foncier, mixant différents types d'habitat, intermédiaire, petits collectifs, individuel groupé, jumelé et individuel isolé, afin de tendre vers un meilleur équilibre « habitat individuel isolé – autres formes de l'habitat » à l'échelle du territoire, en cohérence avec les orientations du SCoT de la région urbaine grenobloise et le PLH du Pays Voironnais. • Réaliser de l'ordre de <u>43 logements dont au moins 10 logements</u> en résidence pour personnes âgées, éligibles à un financement PLS foyer. • Développer une opération respectueuse de l'environnement, composant avec le paysage de coteau agricole ouvert et arboré, en forte pente dans la partie haute. • Renforcer les circulations et parcours piétons avec les quartiers limitrophes et le centre village. 	<p>La modification restructure et synthétise les objectifs d'aménagement à partir des objectifs des chapitres 2 et 3 de l'OAP en vigueur.</p> <p>Le nombre de logements est porté dans l'OAP à 43 logements au lieu de 55 en raison du périmètre plus réduit de l'OAP : 11 constructions réalisées sur les parties sud-ouest à présent exclues du périmètre.</p> <p>Les 10 logements sociaux de l'OPAC figurant dans l'OAP en vigueur sont remplacés par au moins 10 logements en résidences pour personnes âgées éligibles à un financement PLS foyer.</p> <p>Le projet des 10 logements sociaux de l'OPAC dont un permis a été accordé, n'a pas été réalisé.</p> <p>La commune souhaite remplacer ce projet initial par un projet de résidence</p>

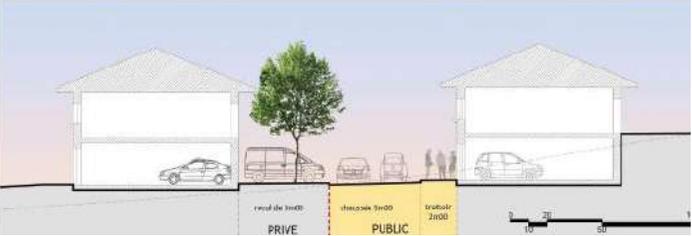
OAP EN VIGUEUR	OAP MODIFIEE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATION
<p>orientation n°J : Gérer d'une manière économe les potentiels et réserves foncières dans le temps à court et à long terme.</p> <p>Les principes :</p> <p>Les développements devront respecter une forme urbaine dense avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites situées tout autour du secteur et adaptées à la pente.</p> <p>Une compacité des formes urbaines devra être mise en oeuvre.</p> <p>Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts ou minéraux non dédiés à la voiture.</p>  <p>Le diagramme 'Enjeux Potentialité Programme' illustre un plan d'urbanisme avec diverses zones et annotations. Les annotations à gauche incluent : 'Hauteur de parti élève à respecter par la voirie verte', 'Circulation et points d'entrée de piétons', 'Régulation potentielle de la densité urbaine', 'Chemin piéton en suivant une continuité vers le centre urbain', 'Ratissage des voiries existantes et nouvelles', 'Impasse à redéfinir', 'Commerce potentiel existant'. Les annotations à droite incluent : 'Contexte écopaysan ?', 'Aménagement d'un belvédère : proposer un cadre de vue dégagé par rapport à la pente pour permettre d'apprécier cette espace', 'Parti élève : cet aspect cette situation est à respecter pour permettre un effet de regard fort', 'L'axe piéton : cette situation est à respecter pour permettre une certaine largeur', 'Zone humide', 'Facilement compatible avec l'existence et l'aménagement existant sur la commune', 'Verge piétonnière à l'ouest de l'axe', 'En cas de besoin, cette situation est à respecter pour permettre une certaine largeur', 'Localisation d'un point de stationnement potentiellement compatible avec la voirie existante', 'Traverse d'une voirie (modèle abstrait) en direction de la Gare d'Abbeville'. Un légende en bas à gauche indique 'Cercle pour partie élève de hauteur à respecter'. En bas du diagramme, il est écrit 'Diagramme potentielle de compatibilité de la voirie'.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Préserver des conditions favorables à la biodiversité et la perméabilité des espaces pour le déplacement de la petite faune (clôtures perméables). 	<p>pour personnes âgées éligibles à un financement PLS foyer.</p>
<p>3. Les intentions d'aménagement</p> <p>Réaliser une opération d'aménagement portant sur la totalité du tènement foncier, en faveur d'une cohérence de la forme urbaine, d'une optimisation de l'espace et d'une meilleure fonctionnalité prévoyant :</p>	<p>3. Les principes d'aménagement</p> <p>3.1. Intégrer les futures constructions dans la pente (voir coupes de terrain ci-après)</p> <p>Les constructions s'adaptent au terrain et non l'inverse.</p>	<p>La modification reformule et synthétise les principes d'aménagement par thématiques du chapitre 4 de l'OAP en vigueur. Ces principes dans la</p>

OAP EN VIGUEUR	OAP MODIFIEE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATION
<ul style="list-style-type: none"> • une opération d'habitat diversifié compatible avec l'environnement construit du secteur (pavillonnaire peu dense), et s'insérant dans un environnement naturel riche, • la création d'une voie de desserte et d'un accès automobile, • la création de liaisons piétonnes et cycles, permettant notamment une accessibilité optimale du secteur et des secteurs d'habitat alentour au centre-bourg. • la création d'espaces collectifs. <p>Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre et environ 55 logements.</p> <p>Le programme prévoit la réalisation de 10 logements sociaux par l'OPAC (permis accordé) en partie sud de la zone.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Elles sont étudiées en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte. Les constructions sont implantées de manière à réduire au maximum les mouvements de terre (déblais – remblais). • Les talus suivent au plus près la pente naturelle du terrain. Les volumes des bâtiments sont étudiés en fonction de la pente. • Tout élément prolongeant un bâtiment est conçu comme un espace construit (murs, murets de soutènement conçu pour évacuer les eaux de ruissellement pluvial – pas d'enrochement, de mur cyclopéen ou de talus décor préfabriqué) • L'urbanisation du site se fait sous la forme de strates parallèles aux courbes de niveau, desservies par des voies implantées préférentiellement de manière parallèle aux courbes de niveau et raccordées au réseau viaire structurant. 	<p>modification ont été réduits à quatre, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer les constructions dans la pente. - Gérer les eaux pluviales de ruissellement. - Maintenir en espace paysager non construit la partie haute et pentue du coteau. - Protéger la source de Lardinière. <p>Ces principes sont aussi synthétisés dans un schéma opposable aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols. Voir ci-après.</p>
<p>Les aménagements du secteur urbanisé sont les suivants:</p> <p>Reprise de la voie de desserte du lotissement actuel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • création d'un trottoir coté bâtiments d'habitation existants, • création d'une chaussée en enrobé bitumineux de 5m50 de large. • installation d'un éclairage public, <p>Création de la rampe d'accès à la partie supérieure de la rue du coteau</p> <ul style="list-style-type: none"> • création d'un cheminement piéton le long de la chaussée, • création d'une chaussée de 5m50 de large, • création de l'ensemble des réseaux secs et humides, • installation d'un éclairage public. <p>Création d'une voie de desserte pour desservir la partie Est du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • création d'une chaussée étroite de 3m50, dépassement autorisé sur bande piétonne, • création d'une placette de retournement en extrémité, 	<p style="text-align: center;">Coupes du terrain</p> 	

OAP EN VIGUEUR	OAP MODIFIEE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATION
<ul style="list-style-type: none"> • création d'un cheminement piéton identifié, • création de l'ensemble du réseau, • installation d'un éclairage public. <p>Création d'une poche de stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • création d'une plate-forme en stabilisé circulaire, • création d'une noue de rétention. <p>Création d'une voie de desserte pour desservir la partie Ouest du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • création d'une chaussée de 5m50, • création d'une placette de retournement intermédiaire servant au phasage de l'opération, • création d'un cheminement piéton identifié, • création de l'ensemble du réseau, • installation d'un éclairage public. <p>Reprise du chemin de la Fontaine dans sa section Nord-Sud.</p> <ul style="list-style-type: none"> • création d'une chaussée de 5m50, • création d'un cheminement piéton identifié, • installation d'un éclairage public. • acquisition et aménagement d'une parcelle, • extension de la poche de stationnement existante, • aménagement d'une placette, • aménagement de la traversée piétonne, • aménagement de l'amorce d'un cheminement piéton la long du chemin du petit Voye. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Créer un maillage viaire de type « rue de village » supportant tous les modes de déplacements (automobile, piétons, cycles) • Réaliser des accès aux constructions les plus courts et les moins larges possibles pour réduire leur impact dans les paysages et les contraintes qui leur sont liées (terrassements, entretien, déneigement, imperméabilisation des sols) 	

OAP EN VIGUEUR	OAP MODIFIEE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATION
 <p>Future zone AU avec servitude espace vert en totalité ou zone N</p> <p>Future zone AU avec OAP périmètre TAM 1</p> <p>Future zone U avec OAP périmètre TAM 2</p>	 <p>profil de 14,00 PRIVE</p> <p>chaussée 14,50 PUBLIC</p> <p>terrace 15,00</p> <p>profil de 14,50 PRIVE</p> <p>chaussée 15,00 PUBLIC</p> <p>terrace 15,50</p> <p>profil de 14,00 PRIVE</p> <p>chaussée 14,50 PUBLIC</p> <p>terrace 15,00</p> <p>Détail de mise en oeuvre d'une voirie dans la pente</p>  <p>phase 1 Installation d'une chaussée et d'un trottoir</p> <p>phase 2 Installation muretts assés -> pose de pavés/blocs</p> <p>phase 3 Implantation des plots et des bornes au niveau de la rue</p> <p>Opération de logements individuels / Mairie-Lacoste (38)</p>	

OAP EN VIGUEUR	OAP MODIFIEE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATION
<p>2. Les principes d'aménagement par thématique</p>  <p>LES PRINCIPES DE BASE:</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver la qualité paysagère du coteau et créer une limite à l'urbanisation. Organiser l'urbanisation en strates parallèles aux courbes de niveau, implanter le bâti de manière logique dans la pente. Créer une desserte traversante de type village permettant l'accès des services, l'accessibilité, l'ouverture sur le village. Mailler le coteau par des cheminements piétons, favoriser les déplacements doux. Créer des espaces publics de qualité, favoriser les liens et les échanges. Respecter les contraintes de densification, mutualiser les espaces et mutualiser les aménagements. 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser un stationnement non clos devant ou à proximité immédiate des habitations, en prise directe avec la voie. Prendre en compte les vues et les meilleures expositions des constructions en préservant les vues et l'ensoleillement des constructions voisines. L'orientation de la construction permet d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Le plan par la distribution des pièces doit permettre de tirer profit du soleil et de se protéger du froid et des vents dominants. <p>3.2. Gérer les eaux pluviales de ruissellement</p> <p>Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.</p> <p>Les surfaces des espaces de cheminements, stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants (stabilisé, gravillons ...).</p> <p>3.3. Maintenir en espace paysager non construit la partie haute et pentue du coteau</p> <p>Ce coteau sera non construit. Il marquera la limite haute de l'urbanisation du quartier.</p> <p>Il aura une fonction d'agrément (jardins) à l'échelle de chaque propriété. Les clôtures seront végétalisées et perméables à la petite faune (pas de murs ou de murets).</p> <p>3.4. Protéger la source communale de Lardinière située en partie Est de la zone.</p>	

OAP EN VIGUEUR	OAP MODIFIEE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATION
<p>a) Thématique sociale et urbaine</p> <p>Réalisation d'un urbanisme respectueux de l'environnement dans une logique de quartier durable. Réalisation d'une opération d'aménagement « Entrée Nord-Est » en tant qu'extension du centre-bourg avec une mixité de logements. Création d'espaces publics et d'espace de respiration de qualité.</p> <p>Implantation des constructions</p> 	<p>3.5. Carte de synthèse des orientations d'aménagement et de programmation opposables</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voir page ci-après 	

Commune de SAINT BLAISE DU BUIS

OAP - SECTEUR NORD-EST

OBJECTIFS : Réaliser une opération d'aménagement structurante pour l'entrée Nord-Est du village - Mettre en œuvre une opération d'habitat diversifié

Nombre de logements : de l'ordre de 43 logements dont au moins 10 éligibles à un financement PLS foyer

Densité brute : ≈ 9 log/ha - **Densité nette :** ≈ 15 log/ha

Modalités d'ouverture :

Zones à urbaniser ouvertes en 3 tranches avec opération d'aménagement d'ensemble

SURFACE OAP : 49 757 m²

(dont 13 723 m² en coteau protégé non constructible)



Périmètre d'OAP

Composer un futur quartier en tenant compte des paysages et de la trame verte

Coteau privatif sans constructions, à préserver sur le plan paysager - Perméabilité du coteau à préserver pour les déplacements de la petite faune (clôtures perméables)

Relier les futures constructions aux quartiers limitrophes

Principe de voies structurantes à créer intégrant les déplacements piétons et cycles

Principe de continuité piétonne à créer



Point de connexion du futur réseau viaire avec les voies existantes, à sécuriser



Principe de placette, d'espace de rencontres permettant le retournement des véhicules, à créer

Diversifier l'habitat

Espace dédié à un projet de résidence pour personnes âgées, au moins 15 logements dont 10 au moins éligibles à un financement PLS foyer

Habitat intermédiaire, groupé en bande, jumelé (de l'ordre de 9 logements) - Prévoir 1 place de stationnement visiteurs pour 2 logements

Habitat individuel isolé (de l'ordre de 19 logements)

Protection du captage d'eau

Protéger la source communale de Lardinière

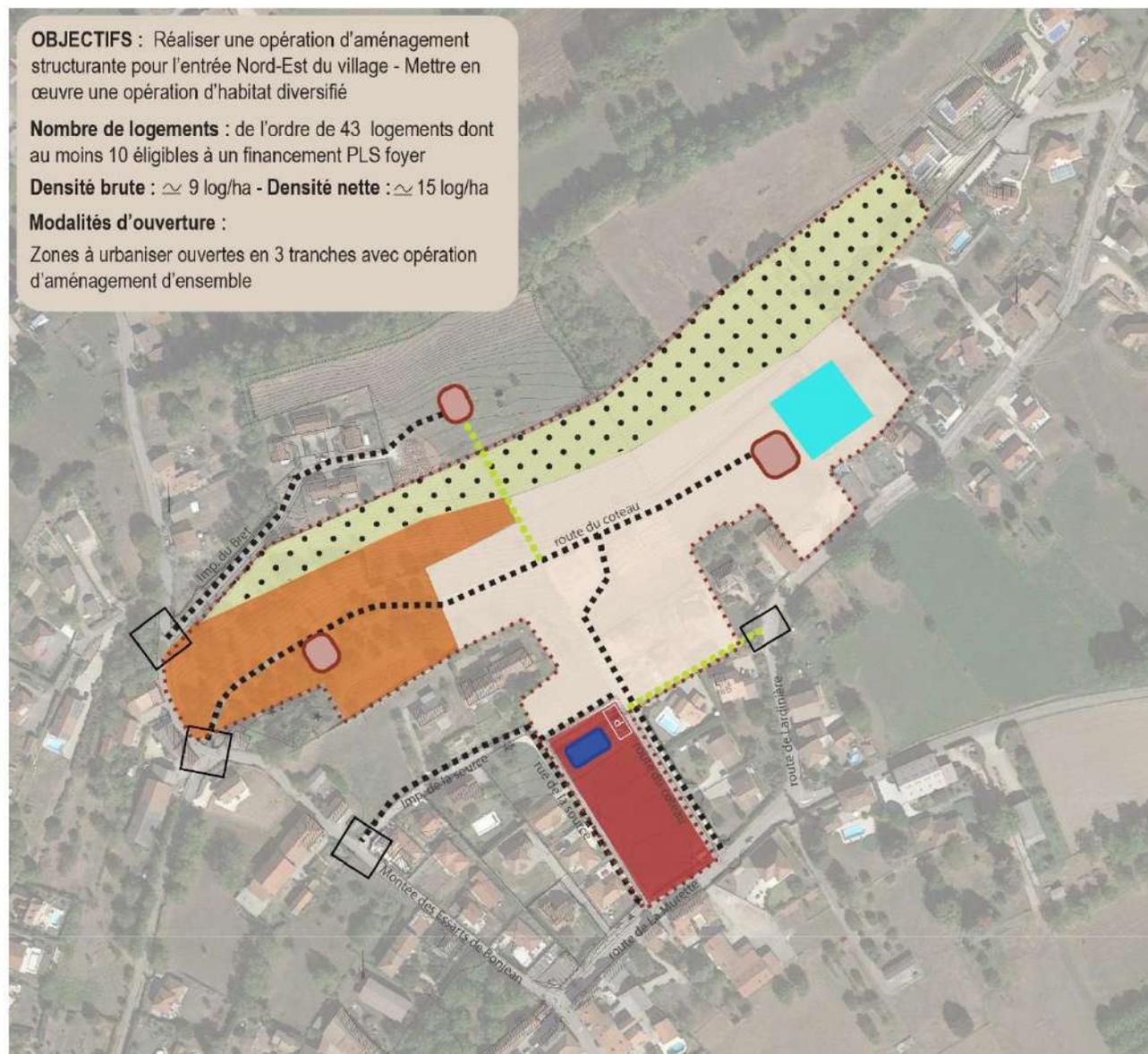
Gérer les eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les surfaces des espaces de cheminements, stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants (stabilisés,



Bassin de rétention

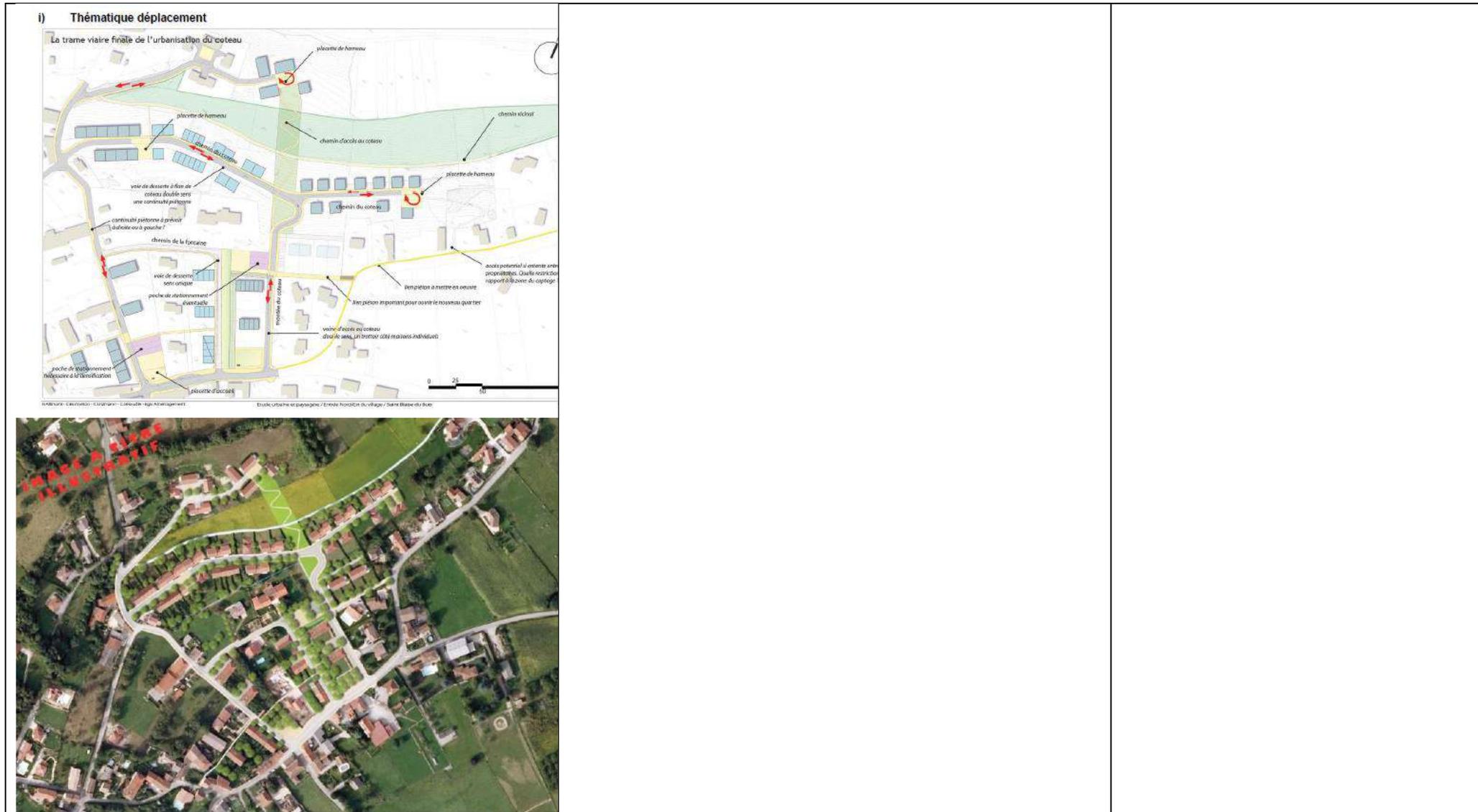
0 50 100 150 200 m

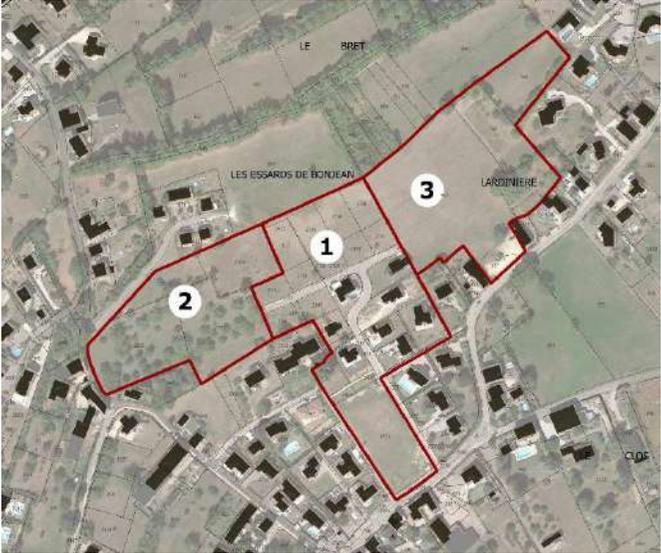


Modification n° 1 du PLU

OAP EN VIGUEUR	OAP MODIFIEE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATION
<p>Détail de mise en oeuvre d'une voirie dans la pente</p> <p>Operation de logements individuels / Albert Einstein (30)</p>	<p>4. Programme et calendrier de réalisation</p> <p>4.1. Programme d'opération</p> <p>Reprise de la voie de desserte du lotissement actuel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de la couche finale de bitume du trottoir coté bâtiments d'habitation existants et de la chaussée <p>Création de la rampe d'accès à la partie supérieure de la Rue du Coteau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de la couche finale de bitume du trottoir coté bâtiments d'habitation existants et de la chaussée, - Création d'une continuité piétonne au travers du coteau (environ 2 m de large). <p>Création d'une voie de desserte pour desservir la partie Est du secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une chaussée de 5m50, - Création d'un cheminement piéton le long de la chaussée, - Création d'une placette de retournement en extrémité, - Création de l'ensemble du réseau, - Installation d'un éclairage public. <p>Création d'une voie de desserte pour desservir la partie Ouest du secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une chaussée de 5m50, - Création d'un cheminement piéton le long de la chaussée, - Création d'une placette de retournement intermédiaire servant au phasage de l'opération, - Création de l'ensemble du réseau, - Installation d'un éclairage public. <p>Reprise de la rue de la source dans sa section Nord-Sud</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de la couche finale de bitume sur la rue. 	<p>Le programme des travaux à réaliser de l'opération est mis à jour et déplacé au chapitre 4.</p>

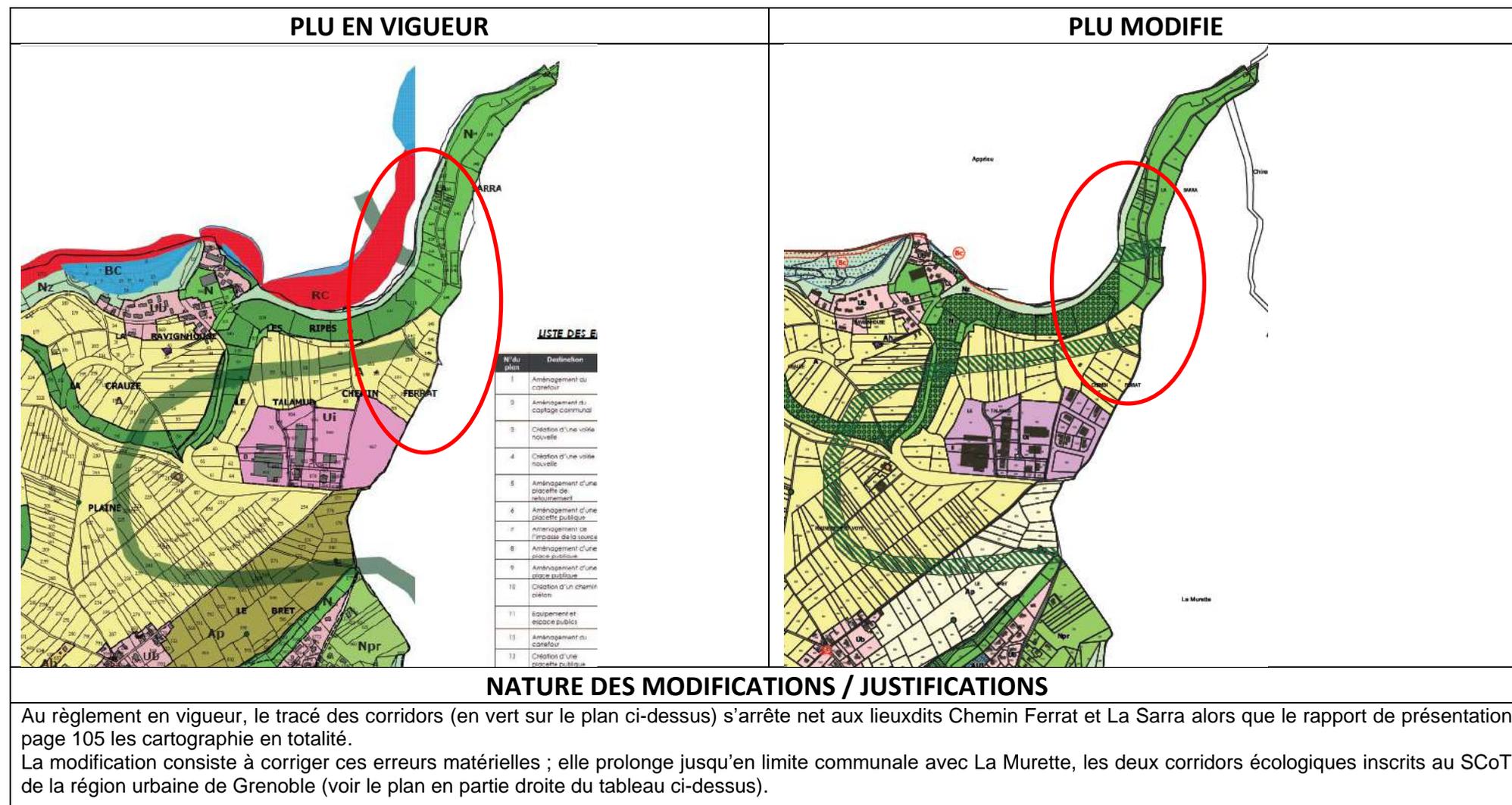
OAP EN VIGUEUR	OAP MODIFIEE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATION
<p>La trame bleue : une contrainte à prendre à la base de l'aménagement</p> <p>Alégaration des eaux de ruissellement du coteau au moyen d'une crosse</p> <p>Alégaration en bord de parcelle</p> <p>Attention majeur</p> <p>Couvrage sur voirie - caniveau / rigole</p> <p>L'urbanisation maîtrisée du coteau implique de concevoir un système gravitaire de gestion des eaux pluviales (réseaux humides en générale) extrêmement simple et efficace.</p> <p>Cette approche raisonnée permettra, au privé comme au public, de gérer en bonne intelligence, leur propre rejet d'eau pluviale, ainsi que les eaux de ruissellement de tout un coteau.</p> <p>Le projet propose donc de rapporter par une implantation fine des voies et des chemins sur le coteau (et des ouvrages qui les accompagnent : noues, fossés, canal, etc...), l'ensemble des eaux pluviales au coeur du secteur</p> <p>Le haut du coteau : un enjeu majeur pour l'identité villageoise</p> <p>Espace de détente public</p> <p>Parcours</p> <p>Espace ouvert de vergers : parcelles privées mis à disposition d'un projet villageois</p> <p>Unité de l'urbanisation portée à la crosse de niveau 462 NGF</p> <p>Chemin</p> <p>Vergers Solidaires = Vergers citoyens</p> <p>Ce foncement de 180 ares, doit faire l'objet d'une gestion systématique afin de garantir l'entretien et le maintien d'un espace ouvert.</p> <p>Toute gestion individuelle de ce haut de coteau s'inscrirait dans un premier temps à moyen terme en limitant l'espace, puis, par manque d'utilité, à le laisser s'entrichir.</p> <p>Les vergers s'inscrit dans un cadre naturel, dans la notion de trame verte. Leurs fonctions multiples restent bien des services à la collectivité : paysage, biodiversité, protection du sol et de la ressource eau, aménités (bien-être social, convivialité, balais, et auto-production des fruits et de jus de fruits).</p> <p>http://www.vaux-lez-bruxelles.be/secteur/operationnel/04_vergers.pdf</p>	<p>Les schémas de la colonne de gauche sont supprimés dans l'OAP modifiée</p>	<p>Ces schémas sont extraits des analyses préalables du site : ils sont supprimés afin de ne garder dans l'OAP que les principes et orientations opposables.</p>



OAP EN VIGUEUR	OAP MODIFIEE	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATION																									
<p>5. Représentation Temporelle</p> <p>La mise en œuvre de cette opération d'ensemble est subordonnée à une</p>  <table border="1" data-bbox="192 959 857 1155"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Tranches</th> <th colspan="3">Planning prévisionnel</th> </tr> <tr> <th>Court terme (2013-2018)</th> <th>Moyen terme (2015-2020)</th> <th>Long terme (2020-2025)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tranche n°1</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tranche n°2</td> <td></td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tranche n°3</td> <td></td> <td></td> <td style="background-color: red;"></td> </tr> </tbody> </table>	Tranches	Planning prévisionnel			Court terme (2013-2018)	Moyen terme (2015-2020)	Long terme (2020-2025)	Tranche n°1				Tranche n°2				Tranche n°3				<p>4.2. Calendrier de réalisation</p>  <table border="1" data-bbox="936 943 1673 1150"> <thead> <tr> <th>Court terme (2013-2018) (2013-2024)</th> <th>Moyen terme (2015-2020) (2025-2027)</th> <th>Long terme (2020-2025) (2028-2030)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: red;">Tranche n°1</td> <td style="background-color: red;">Tranche n°2</td> <td style="background-color: red;">Tranche n°3</td> </tr> </tbody> </table>	Court terme (2013-2018) (2013-2024)	Moyen terme (2015-2020) (2025-2027)	Long terme (2020-2025) (2028-2030)	Tranche n°1	Tranche n°2	Tranche n°3	<p>Le calendrier de réalisation des 3 phases de l'opération est recalé en fonction de l'avancement prévisionnel de l'opération. Malgré les incertitudes sur les échéances fixées, la modification maintient l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones et de réalisation des équipements en cohérence avec le nouvel article L151-6-1 du code de l'urbanisme créé par la loi 2021-1104 du 22 août 2021 (article 199 (V)).</p>
Tranches		Planning prévisionnel																									
	Court terme (2013-2018)	Moyen terme (2015-2020)	Long terme (2020-2025)																								
Tranche n°1																											
Tranche n°2																											
Tranche n°3																											
Court terme (2013-2018) (2013-2024)	Moyen terme (2015-2020) (2025-2027)	Long terme (2020-2025) (2028-2030)																									
Tranche n°1	Tranche n°2	Tranche n°3																									

5.3. Modification du règlement graphique du PLU approuvé le 19/02/2014

5.3.1. Correction d'erreurs matérielles relatives au tracé des corridors écologiques de la partie nord-est, aux lieuxdits Chemin Ferrat et La Sarra



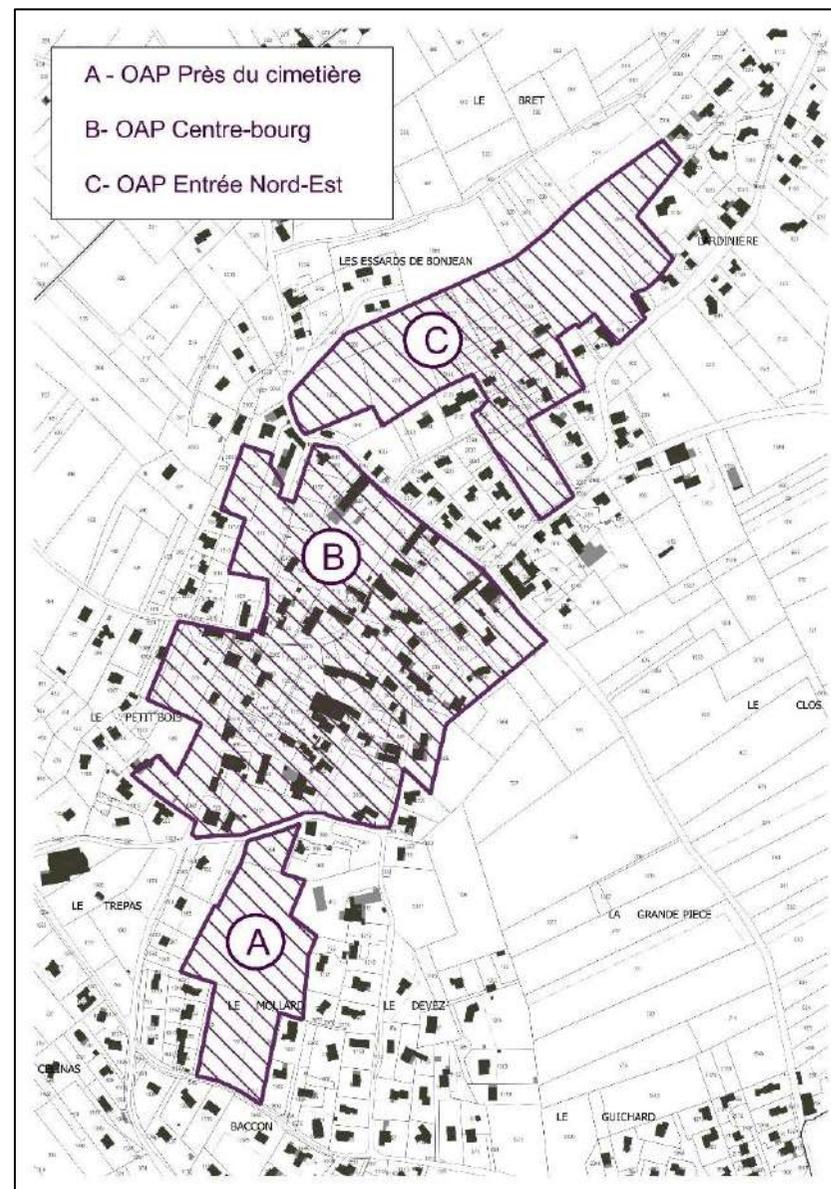
5.3.2. Corrections de l'absence de noms de zones sur le secteur de Lardinière dans le périmètre de l'OAP de l'entrée Nord-Est

PLU EN VIGUEUR	PLU MODIFIE
<p>NATURE / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS</p>	
<p>Les modifications consistent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Porter l'indice « AU1 » sur la partie nord-est du coteau paysager de l'entrée nord-est du village qui ne porte pas de nom de zones au règlement graphique en vigueur. - En cohérence avec le périmètre de l'OAP de l'entrée Nord-Est, à reclasser en zone AU1, l'angle sud-est de la parcelle n° B595 pour une surface de 234 m². Cette partie est classée au PLU en vigueur en zone UB. - Classifier en zone naturelle « N », la zone de non aedificandi de la source de Lardinière (1534 m²) située au cœur de l'OAP de l'entrée Nord-Est du village. Cette zone n'est pas nommée au règlement graphique en vigueur (carré vert). L'étude BURGEAP en 2012 demandait que cette zone autour de la source soit une zone de non aedificandi et soit acquise par la commune pour la protéger. 	

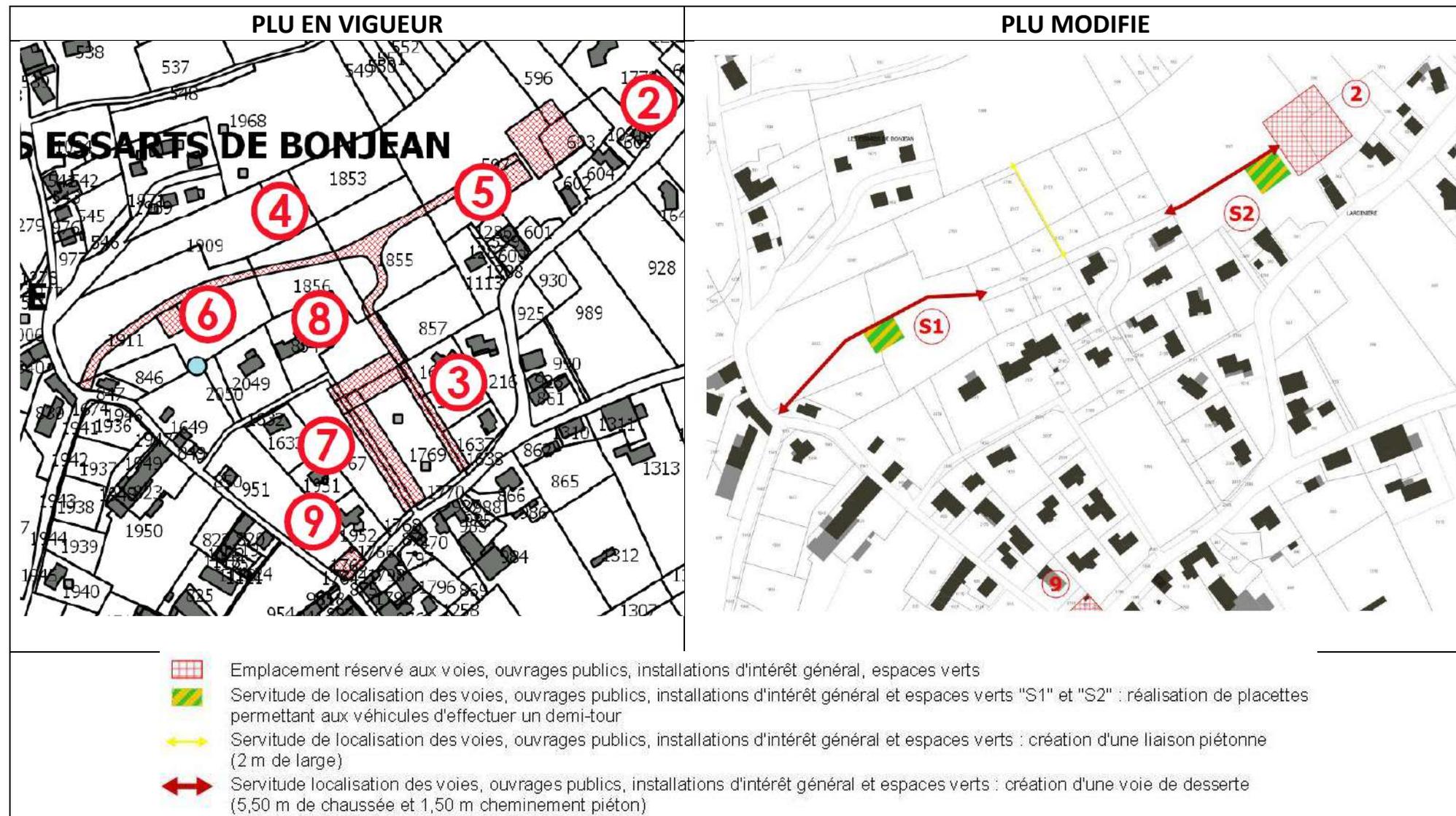
5.3.3. Report des périmètres d'OAP au règlement graphique en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme

Les périmètres des OAP ne sont pas reportés au règlement graphique en vigueur comme le demande l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

La modification consiste à les reporter sur le règlement graphique modifié – voir les périmètres sur le plan ci-contre.



5.3.4. Suppression des emplacements réservés n°4, 7 et 8 réalisés ou acquis par la commune – Remplacement par des servitudes de localisation (Article L.151-41 dernier alinéa) de l’emplacement réservé n°4 non réalisé (partie est et ouest de la voie de l’opération de l’entrée nord-est), des emplacements n°5 et 6 (placettes) non réalisés et du projet de liaison piétonne dans le coteau nord,



NATURE / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

La modification n°1 du PLU met à jour les emplacements réservés réalisés et/ou acquis par la commune, à savoir : l'ER n°4 (sur la partie de voie réalisée), l'ER n°3 (création d'une voie nouvelle), l'ER n°7 (aménagement de l'impasse de la source) et l'ER n°8 (aménagement d'une place publique).

Les parties Est et Ouest de la voie non réalisée figurant en emplacement réservé n°4 dans le PLU avant modification, sont portées en servitudes de localisation, de même que les deux placettes (ER 5 et ER 6 avant modification).

Le projet de voie de liaison d'une largeur de 2 m dans le coteau nord de la zone de l'entrée Nord-Est est également porté en servitude de localisation en application de l'Article L151-41 (dernier alinéa).

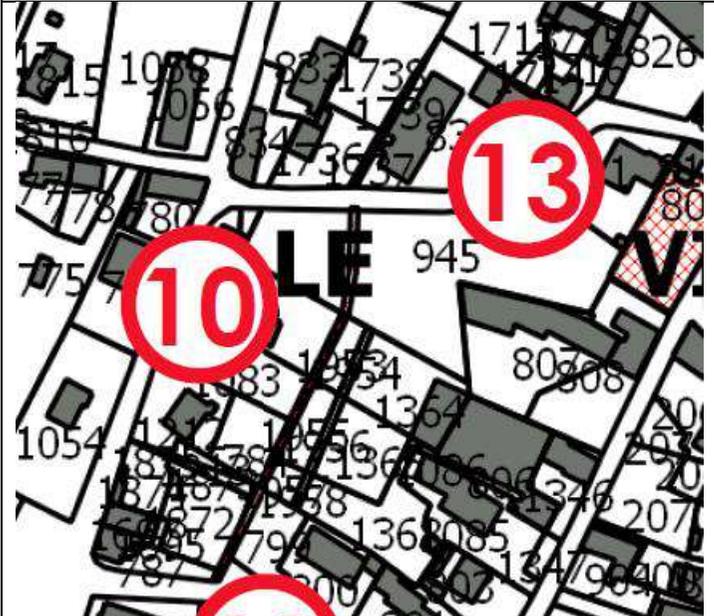
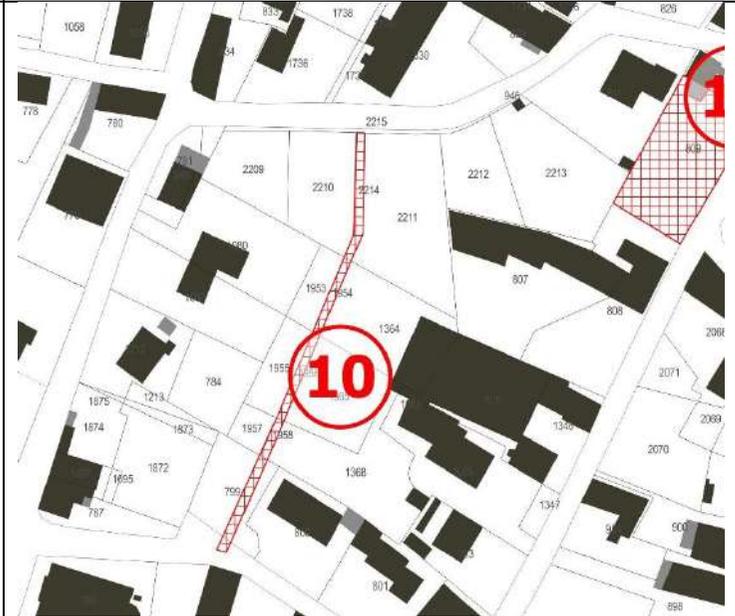
Ces servitudes consistent à indiquer la localisation projetée et les caractéristiques des voies et ouvrages à créer en délimitant les terrains concernés par les voies, ouvrages à réaliser, sans en définir l'exact positionnement. Il s'agit d'un dispositif plus souple permettant d'affiner en phase projet, le tracé exact de la voie.

La voie portée en servitude de localisation devra avoir une chaussée de 5,50m et un cheminement piéton le long de la chaussée de 1,50 m.

Les placettes, espaces de rencontre, seront dimensionnées pour permettre le retournement des véhicules.

La voie de liaison piétonne dans le coteau (en jaune) devra avoir une largeur d'au moins 2 mètres.

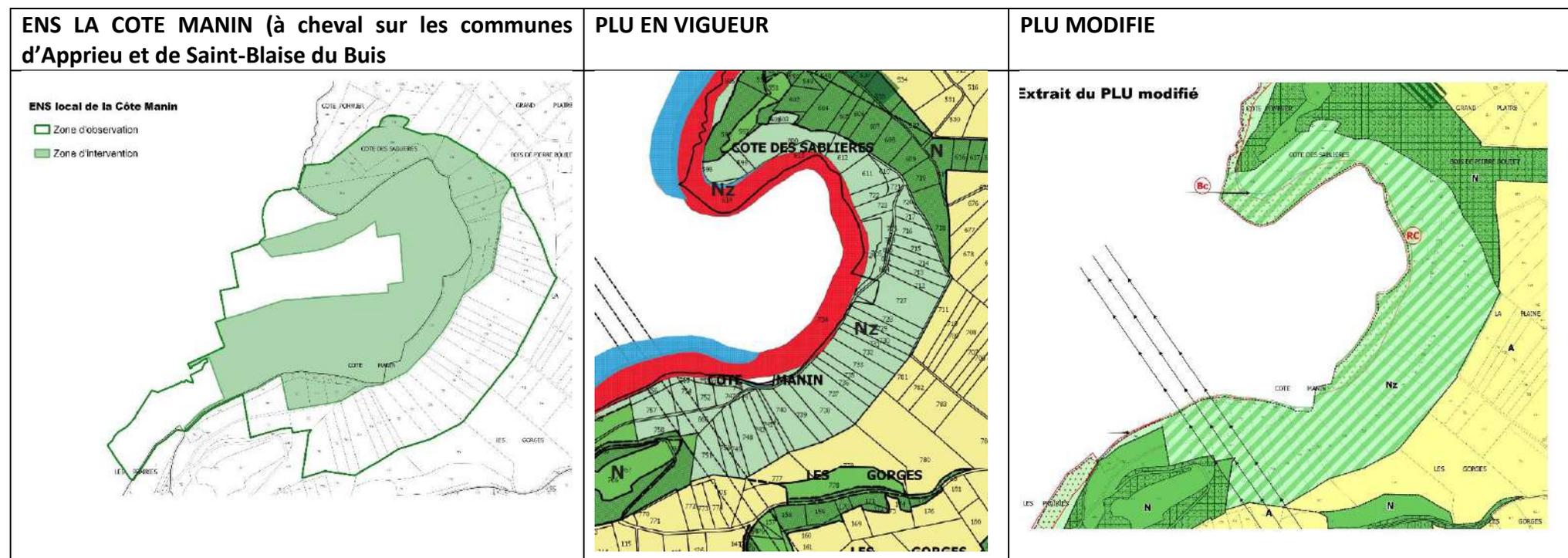
5.3.5. Mise à jour des emplacements réservés n°10

PLU EN VIGUEUR	PLU MODIFIE	NATURE / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
		<p>L'emplacement réservé n°10 du PLU en vigueur est recalé dans le PLU modifié en partie Est sur les parcelles B n°2214,1956, 1954, 1958 et pour partie sur la parcelle n°799.</p> <p>Il est recalé sur le chemin existant visible sur la vue aérienne ci-dessous :</p> 

5.3.6. Mise à jour de la liste des emplacements réservés – suppression du plan de zonage emplacements réservés et liste des emplacements réservés du dossier du règlement graphique

PLU EN VIGUEUR					PLU MODIFIE					NATURE / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS
N° du plan	Destination	Bénéficiaire	Références cadastrales	Surface approximative	N° du plan	Destination	Bénéficiaire	Références cadastrales	Surface approximative	
1	Aménagement du carrefour	Commune	Section A N° 1322, 640, 948	230 m²	1	Aménagement du carrefour	Commune	Section A N° 1322, 640, 948	230 m²	<p>La liste des emplacements réservés portée sur les plans du règlement graphique du PLU, est mise à jour.</p> <p>Elle est reportée sur l'ensemble des règlements graphiques du PLU.</p> <p>Le plan de zonage uniquement dédié aux emplacements réservés dans le dossier du PLU avant modification n°1, ainsi que la liste des emplacements réservés figurant à part dans le dossier « Règlement graphique », sont supprimés.</p>
2	Aménagement du captage communal	Commune	Lardinière Section B N° 603, 597	1534 m²	2	Aménagement du captage communal	Commune	Section B N° 603, 597	1534 m²	
3	Création d'une voirie nouvelle	Commune	Section B N° pp 1769, 1635, 1636, 1637, 1638	700 m²	3	Création d'une voirie nouvelle	Commune	Section B N° pp 1769, 1635, 1636, 1637, 1638	700 m²	
4	Création d'une voirie nouvelle	Commune	Section B N° 885, 857, 1855, 1856, 1911, 847	3050 m²	4	Création d'une voirie nouvelle	Commune	Section B - N° 885, 857, 1855, 1856, 1911, 847	3050 m²	
5	Aménagement d'une placette de retournement	Commune	Section B N°1855	400 m²	5	Aménagement d'une placette de retournement	Commune	Section B - N°1855	400 m²	
6	Aménagement d'une placette publique	Commune	Section B N° 1911	300 m²	6	Aménagement d'une placette publique	Commune	Section B - N°1911	300 m²	
7	Aménagement de l'impasse de la source	Commune	Section B N° 1767, 1769	1500 m²	7	Aménagement de l'impasse de la source	Commune	Section B - N°1767, 1769	1500 m²	
8	Aménagement d'une place publique	Commune	Section B N°855	1000 m²	8	Aménagement d'une place publique	Commune	Section B - N°855	1000 m²	
9	Aménagement d'une place publique	Commune	Section B N°874, 1764, 1763	270 m²	9	Aménagement d'une place publique	Commune	Section B N° 874, 1764, 1763	270 m²	
10	Création d'un chemin piéton	Commune	Section B N° pp 945, 1363, 1366, 1367, 799	230 m²	10	Création d'un chemin piéton	Commune	Section B - N° 2214, 1956, 1954, 1958, pp799	230 m²	
11	Equipement et espace publics	Commune	Section B N° 796	2000 m²	11	Equipement et espaces publics	Commune	Section B N° 796	2000 m²	
12	Aménagement du carrefour	Commune	Section B N°905	50 m²	12	Aménagement du carrefour	Commune	Section B N° 905	50 m²	
13	Création d'une placette publique	Commune	Section B N°809	877 m²	13	Création d'une placette publique	Commune	Section B N° 809	877 m²	
14	Création d'une voirie nouvelle	Commune	Section B N° 982	440 m²	14	Création d'une voirie nouvelle	Commune	Section B N° 982	440 m²	
15	Création d'un cheminement piéton	Commune	Section B N°760, 1569	550 m²	15	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	Section B N° 760, 1569	550 m²	
16	Création d'une voirie nouvelle	Commune	Section B N°1838, 1573, 7601, 794	2730 m²	16	Création d'une voirie nouvelle	Commune	Section B N° 1838, 1573, 7601, 794	2730 m²	
17	Aménagement d'une placette publique	Commune	Section B N° 794	400 m²	17	Aménagement d'une placette publique	Commune	Section B N° 794	400 m²	
18	Aménagement d'une liaison modes doux entre le centre-bourg et la gare multimodale de Réaumont.	Commune	Section B N° 881, 719, 720, 721, 722, 725, 726, 1356, 358, 1848, 1915, 1921, 1919, 1917	1040 m²	18	Aménagement d'une liaison mode doux entre le centre-bourg et la gare multimodale de Réaumont	Commune	Section B N° 881, 719, 720, 721, 722, 725, 726, 1356, 358, 1848, 1915, 1921, 1919, 1917	1040 m²	
19	Elargissement de la voirie le long de la voie ferrée	Commune	Section B N° 1670, 1669, 399, 398, 403, 378, 379, 380, 364b, 365, 366, 1699	4400 m²	19	Elargissement de la voirie le long de la voie ferrée	Commune	Section B N°1670, 1669, 399, 398, 403, 378, 379, 380, 364b, 365, 366, 1699	4400 m²	
20	Réalisation d'un bassin de rétention	Commune de Réaumont	Section B N°693, 692	8600 m²	20	Réalisation d'un bassin de rétention	Commune	Section B N° 693, 692	8600 m²	

5.3.7. Report de l'ENS L'Etang de la Côte Manin au règlement graphique



NATURE / JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

L'espace naturel sensible de l'Etang de la Côte Manin en bordure de la Fure ENS local, classé au PLU en vigueur en secteur « Nz » réservé aux zones humides et strictement protégé pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique, est reporté au règlement graphique modifié. Sont reportées les zones d'intervention et d'observation présente sur le territoire de Saint-Blaise-du-Buis.



5.3.8. Délimitation des secteurs de risques naturels au seul territoire communal de Saint Blaise du Buis sans empiètement sur celui d'Apprieu

Le règlement en vigueur reporte les secteurs de risques naturels en bordure de la Fure sur la commune voisine d'Apprieu.

La modification consiste à recaler ces secteurs uniquement sur le territoire communal de Saint-Blaise-du-Buis sur lequel le PLU s'applique. Ces secteurs figurant à l'aide d'aplats pointillés rouges ou bleus, sont indicés « Bc ou RC » sur le règlement graphique du PLU.

5.3.9. Evolution de la surface des zones

La surface des zones du PLU évolue à la marge de la manière suivante :

- Reclassement de 234 m² de la zone UB en zone AU1 en cohérence avec le périmètre de l'OAP de l'entrée Nord-Est.
- Classement en zone N du PLU modifié, de la zone de non aedificandi de la source de Lardinière (1534 m²), sans nom de zone au PLU dans le PLU vigueur.
- Intégration dans la zone AU1 du PLU modifié, de la partie Nord-Est du secteur de Lardinière, sans nom de zone dans le PLU en vigueur. Mise à jour des annexes

5.4. Mise à jour des annexes du PLU

L'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Saint-Blaise-du-Buis, est joint en annexes du PLU dans le dossier des SUP (servitudes d'utilité publique).

Cet arrêté préfectoral se substitue aux anciennes bandes de dangers délimitées de part et d'autre des canalisations de transport d'hydrocarbures (SPMR) et d'éthylène (TUE) figurant sur le plan n°2 risques technologiques dans le dossier 6-Prise en compte des risques des annexes du PLU.

Les dispositions relatives à ces canalisations et aux zones de dangers très graves, graves et significatifs, figurant en entête des zones UB et N du règlement écrit sont supprimées ; l'arrêté préfectoral porté dans les servitudes d'utilité publique et définissant en SUP 1-2 et 3 les distances de dangers de part et d'autre des canalisations, s'applique depuis le 19 décembre 2018.

Voir les tableaux ci-après et le plan page suivante localisant les limites des SUP 1 pour les deux canalisations.

CANALISATION DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES LIQUIDES, PROPRIÉTÉ DE LA SOCIÉTÉ DU PIPELINE MÉDITERRANÉE RHÔNE (SPMR) dont le siège social est 7-9 rue des Frères Morane, 75 738 PARIS CEDEX 15 et exploitée par :

SOCIÉTÉ DU PIPELINE MÉDITERRANÉE RHÔNE
1211 Chemin du MAUPAS
38 200 VILLETTE-DE-VIENNE

• **Ouvrages traversant la commune**

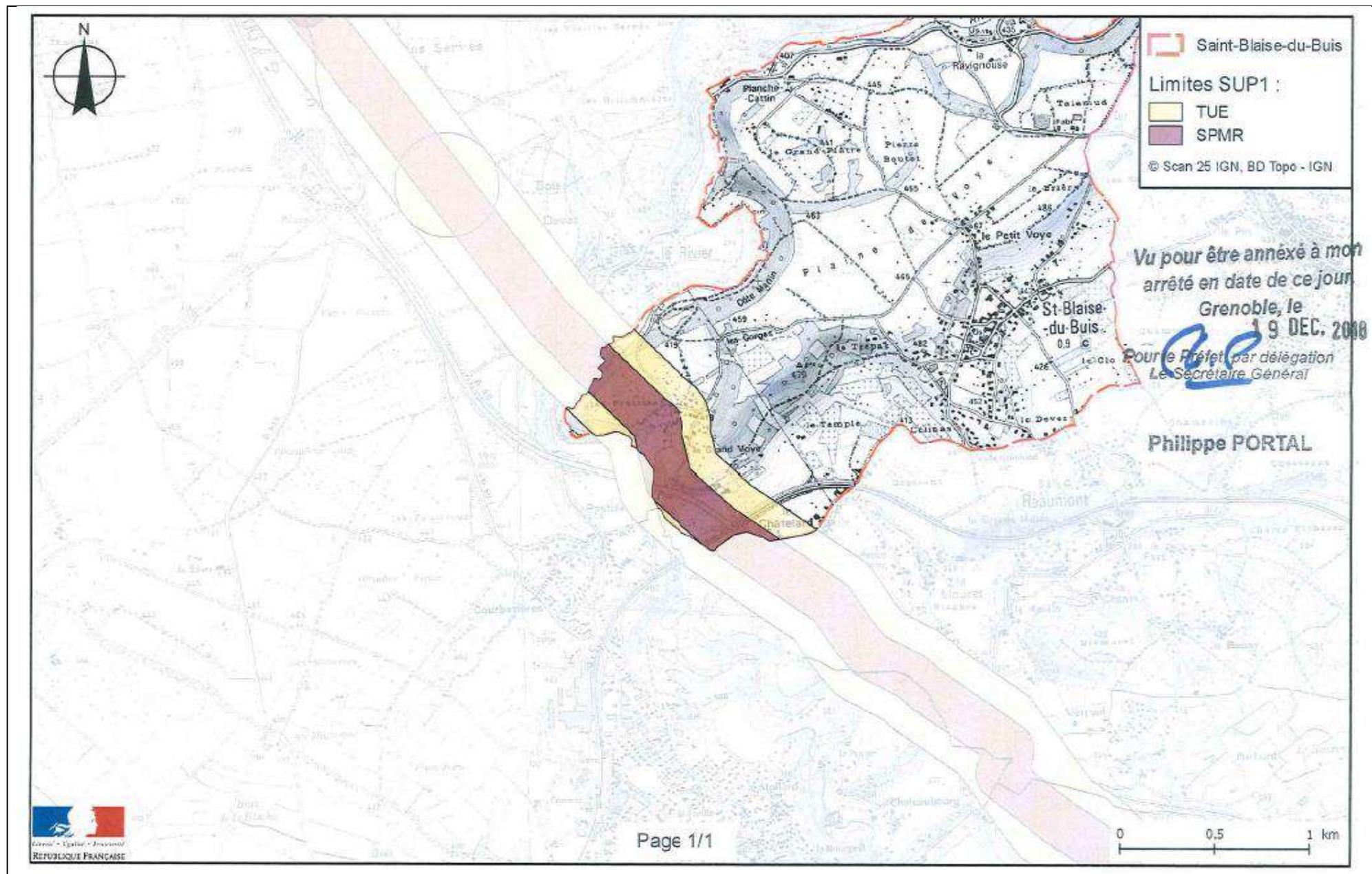
Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
B3	67	324	1195	Enterré	125	15	10

CANALISATION DE TRANSPORT D'ÉTHYLÈNE PROPRIÉTÉ DE TRANSUGIL ETHYLENE (TUE), dont le siège social est 16 rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie et exploitée par :

TRANSUGIL ETHYLENE
TOTAL Plateforme de Feyzin
Département Pipelines et Viriat
CS76022
89551 FEYZIN Cedex

• **Ouvrages traversant la commune**

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
TUE SPC-JAR 150	99	150	1199	enterré	270	55	45



6. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE

La modification du PLU s'inscrit dans les orientations du PADD du PLU approuvé rappelées au chapitre 4. ci-dessus, notamment les objectifs d'accueil résidentiel.

Elle n'ouvre pas de zone à l'urbanisation et elle n'augmente pas la surface des zones urbaines du PLU.

Elle est sans conséquences sur l'environnement et la santé par rapport au PLU approuvé en 2014.

6.1. Les incidences sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

La procédure ne porte pas sur les espaces agricoles du PLU. La modification n'augmente ni ne réduit les espaces agricoles classés en zone A du PLU en vigueur.

6.2. Les incidences sur les milieux naturels sensibles et la biodiversité

La commune ne comprend pas d'espaces NATURA 2000 (SIC, ZPS ou ZPS). Le 1^{er} site NATURA 2000 qui concerne les Marais du Val d'Ainan, est situé à 2,5 kilomètres du site de l'entrée Nord-Est du village.

Elle n'est pas incluse dans un parc naturel national ou régional, ni dans une réserve nationale.

La modification du PLU réaffirme la protection de l'ENS de l'Etang de Côte Manin en reportant cet espace naturel sensible au règlement graphique du PLU. Cet espace était néanmoins déjà protégé en zone « Nz » du PLU en vigueur. Il s'agit plus d'une modification réalisée à titre informatif qu'une modification renforçant la protection de cet espace.

La commune ne comprend pas de ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type I et le territoire est très partiellement concerné par la ZNIEFF de type II du Val d'Ainan mais la modification n'affecte pas cet espace.

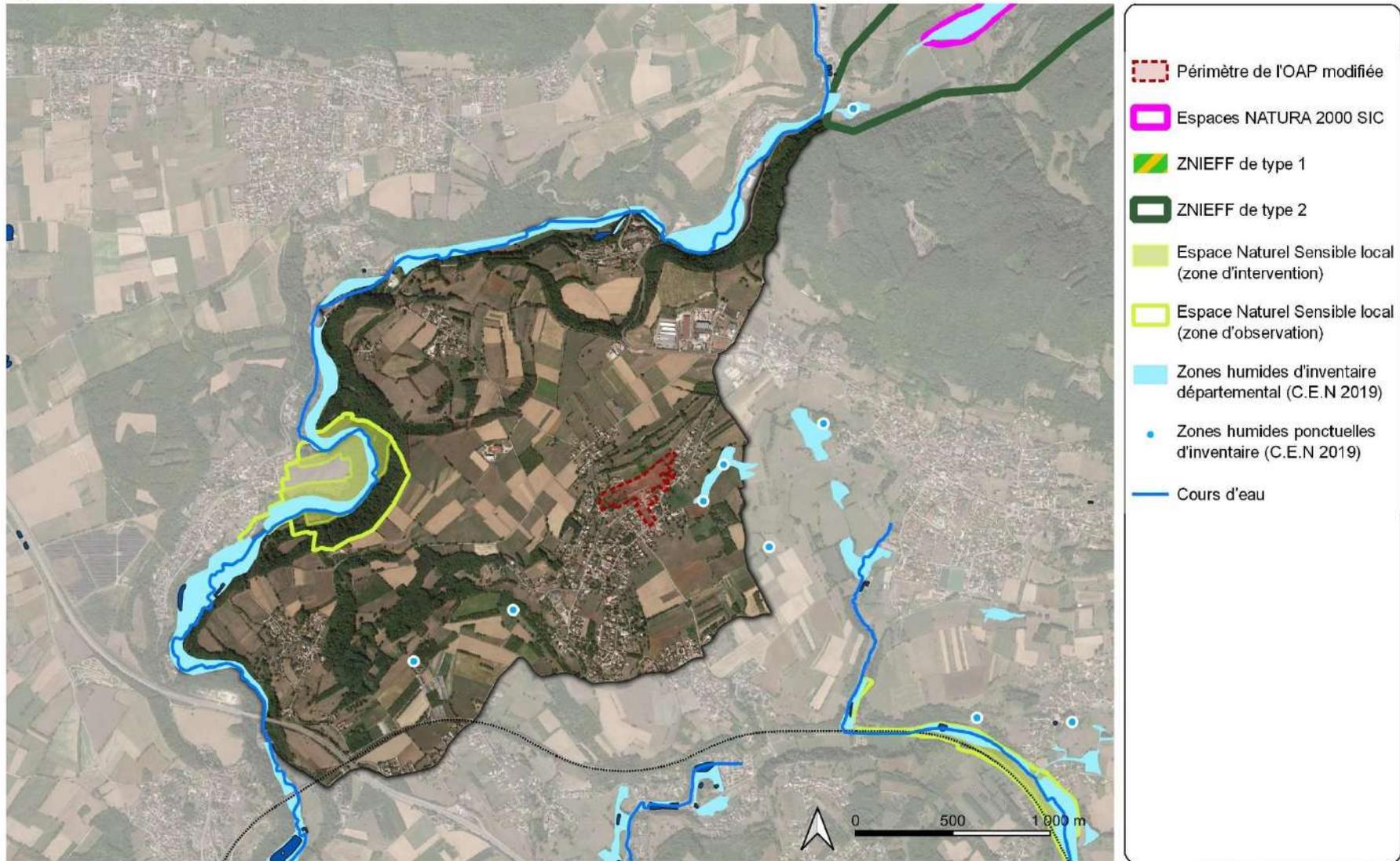
Il n'y a pas d'arrêté préfectoral de protection de biotope sur le territoire de St Blaise du Buis.

La modification est sans objet vis-à-vis des zones humides recensées dans l'inventaire départemental présentes sur le territoire communal qui concernent La Fure et le Petit Voye.

La commune n'est pas concernée par un cours d'eau identifié en liste 1 ou 2 de l'article L214-17 du code de l'environnement.



Espaces NATURA 2000 / ZNIEFF / E.N.S. et secteur objet de la modification n°1



Réalisation : CApT - Sylvie VALLET, urbaniste - 11/10/2021

Source(s) : DATARA - CEN Avenir - Google satellite

6.3. Les incidences sur les continuités écologiques

Le PLU de St Blaise du Buis a été approuvé le 19 février 2014 avant la validation du S.R.C.E (schéma régional de cohérence écologique) et du SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de la Région Rhône-Alpes – voir ci-contre le plan du SRCE sur St Blaise du Buis.

Le PLU en vigueur prend en compte les corridors écologiques identifiés par le SCoT de la Région urbaine grenobloise et le R.E.D.I. (réseau écologique du département de l'Isère) – voir les plans pages suivantes.

Le territoire de Saint-Blaise-du-Buis est identifié par le SRADDET comme une commune à enjeux de préservation du corridor écologique surfacique présent en partie Nord du territoire (voir le plan ci-contre). Ce corridor est protégé en zone « N » du PLU en vigueur.

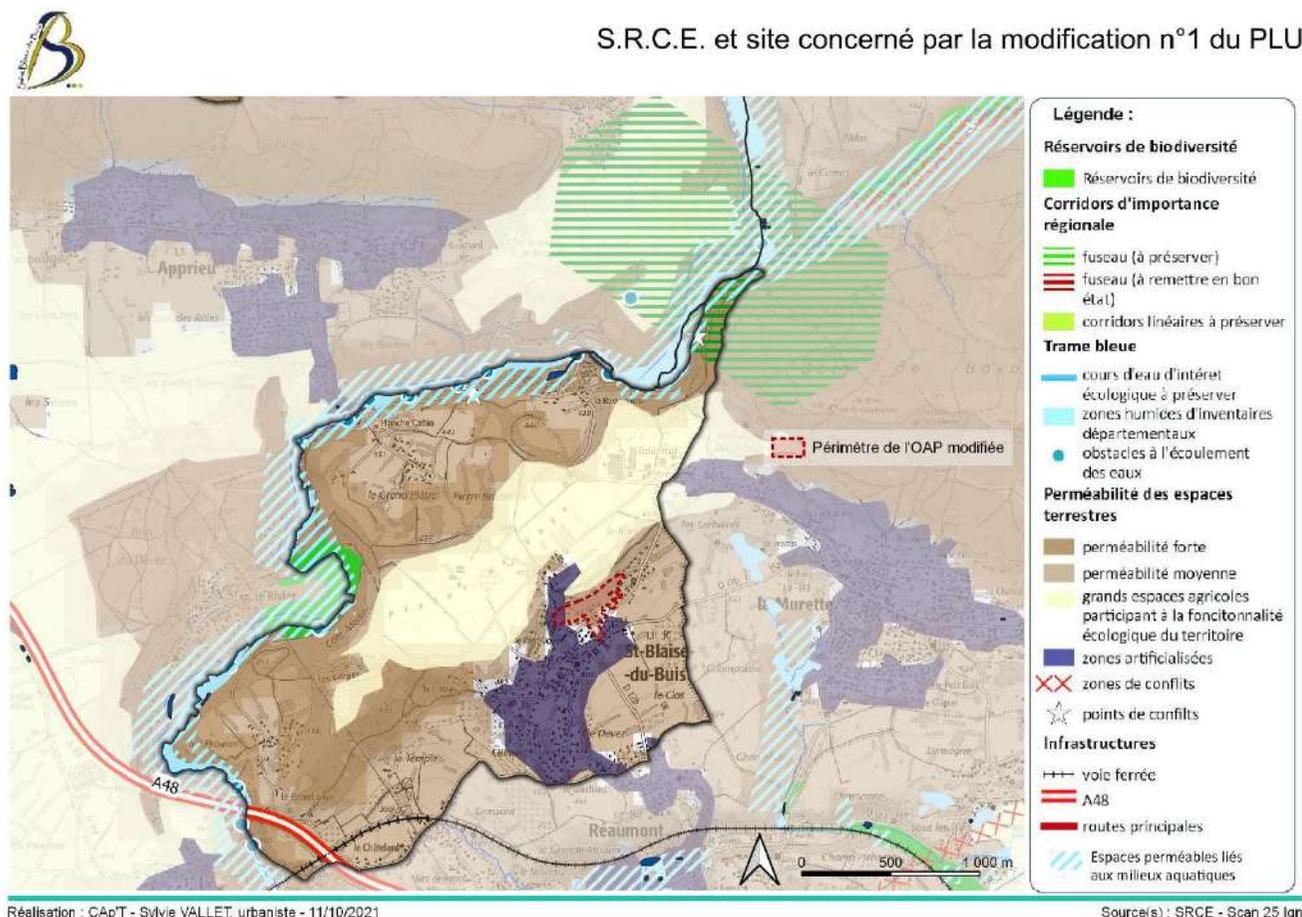
Au titre des continuités écologiques, la modification n°1 corrige deux erreurs matérielles présentes sur le règlement graphique, relatives au tracé de deux corridors écologiques identifiés par le SCoT dans la partie Nord-Est du territoire aux lieuxdits Chemin Ferrat et La Sarra (partie Nord-Est du territoire) et qui recouvrent le corridor surfacique identifié par le SRADDET :

- Le rapport de présentation du PLU en vigueur, page 105, cartographie correctement les continuités écologiques identifiées par le SCoT. Le règlement écrit du PLU en vigueur mentionne aussi page 6 que le PLU prend en compte ces corridors écologiques du SCoT.

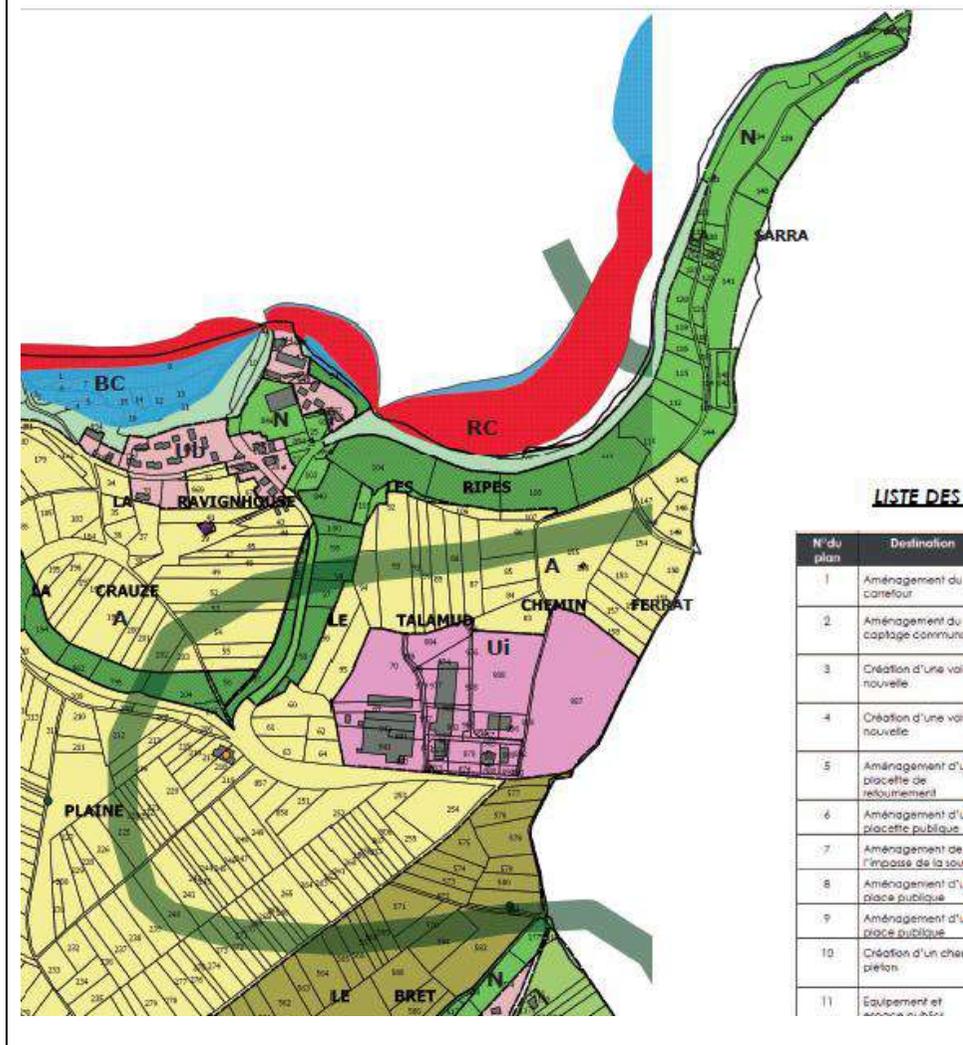
Or, ces corridors sont **mal reportés** au règlement graphique, partiellement masqués vraisemblablement lors de l'impression des plans. Ils sont incomplets et s'arrêtent net alors qu'ils devraient courir jusqu'en limite communale Est avec la commune de La Murette (voir les plans ci-après du règlement graphique en vigueur et du PLU modifié).

La modification n°1 consiste par conséquent à corriger cette erreur matérielle et à prolonger les deux corridors identifiés jusqu'en limite communale de La Murette, aux lieuxdits Chemin Ferrat et La Sarra.

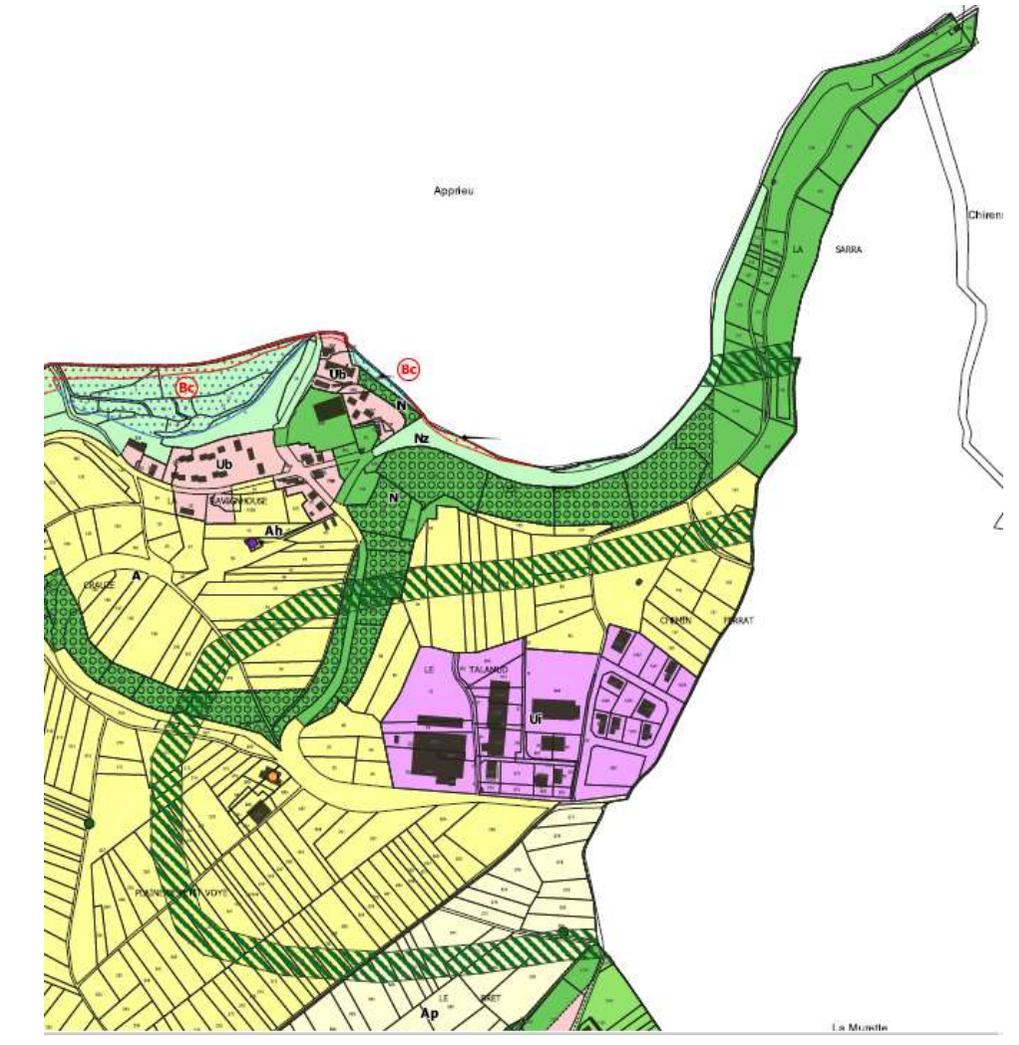
Elle a par conséquent une incidence positive sur les continuités écologiques mieux prises en compte.



Extrait du règlement graphique en vigueur - Plan d'ensemble

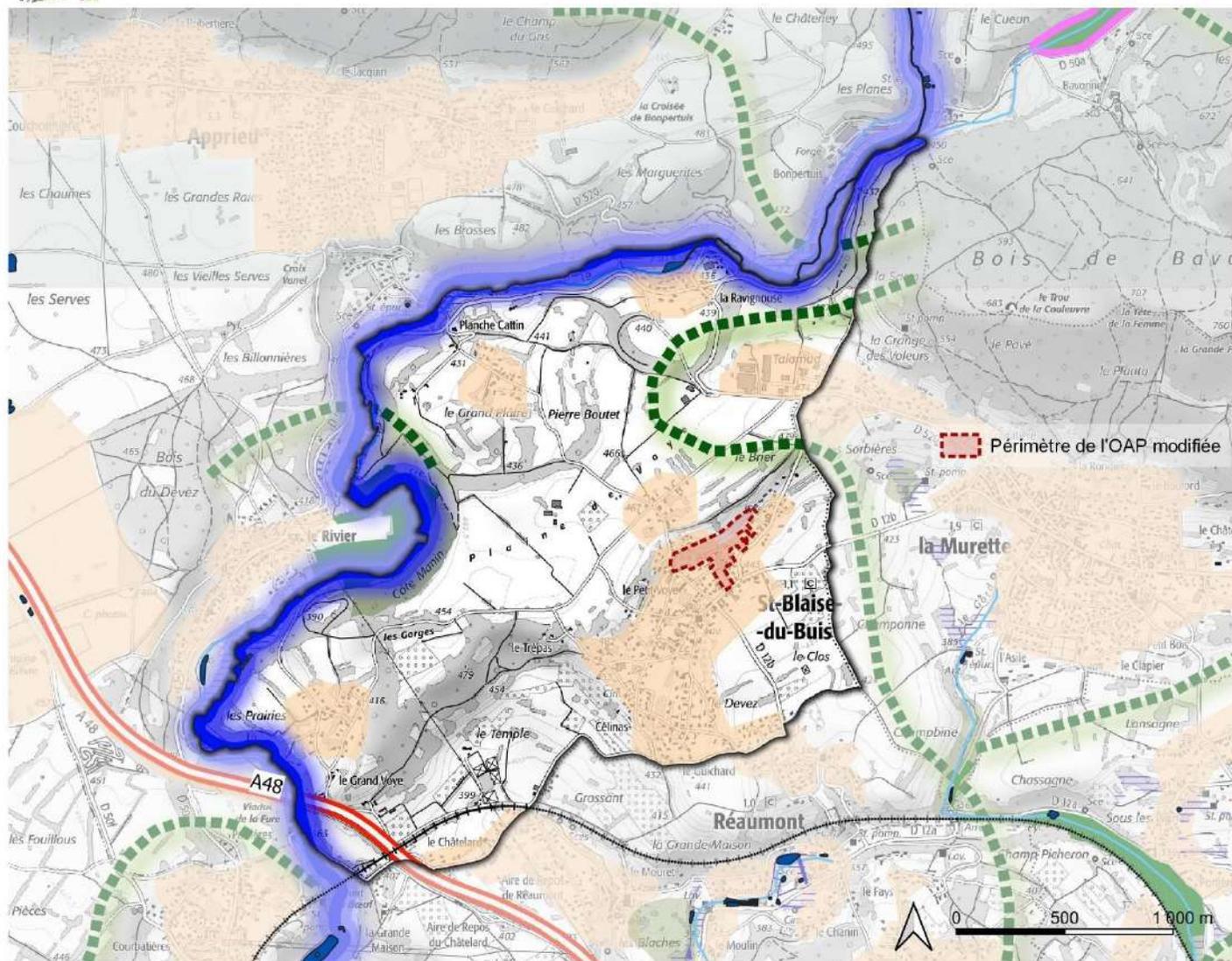


Extrait du PLU modifié





S.R.C.E. et site concerné par la modification n°1 du PLU



Légende :

Réservoirs de biodiversité à préserver

- Réservoirs de biodiversité (reconnus par un statut de protection, de gestion ou d'inventaire national)
- Réservoirs de biodiversité complémentaires (expertises et inventaires locaux)

Corridors pour assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire

- - - Connexions naturelles d'intérêt écologique et/ou soumises à pressions urbaine
- Périmètres de projet pour le maintien et la remise en bon état des continuités écologiques

Trame bleue

- ≡ Zones humides identifiées par l'inventaire départemental (Avenir 2010)
- Cours d'eau et tronçons de cours d'eau reconnus comme réservoirs de biodiversité
- Espaces potentiels de développement à très long terme de la carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Zones Natura 2000

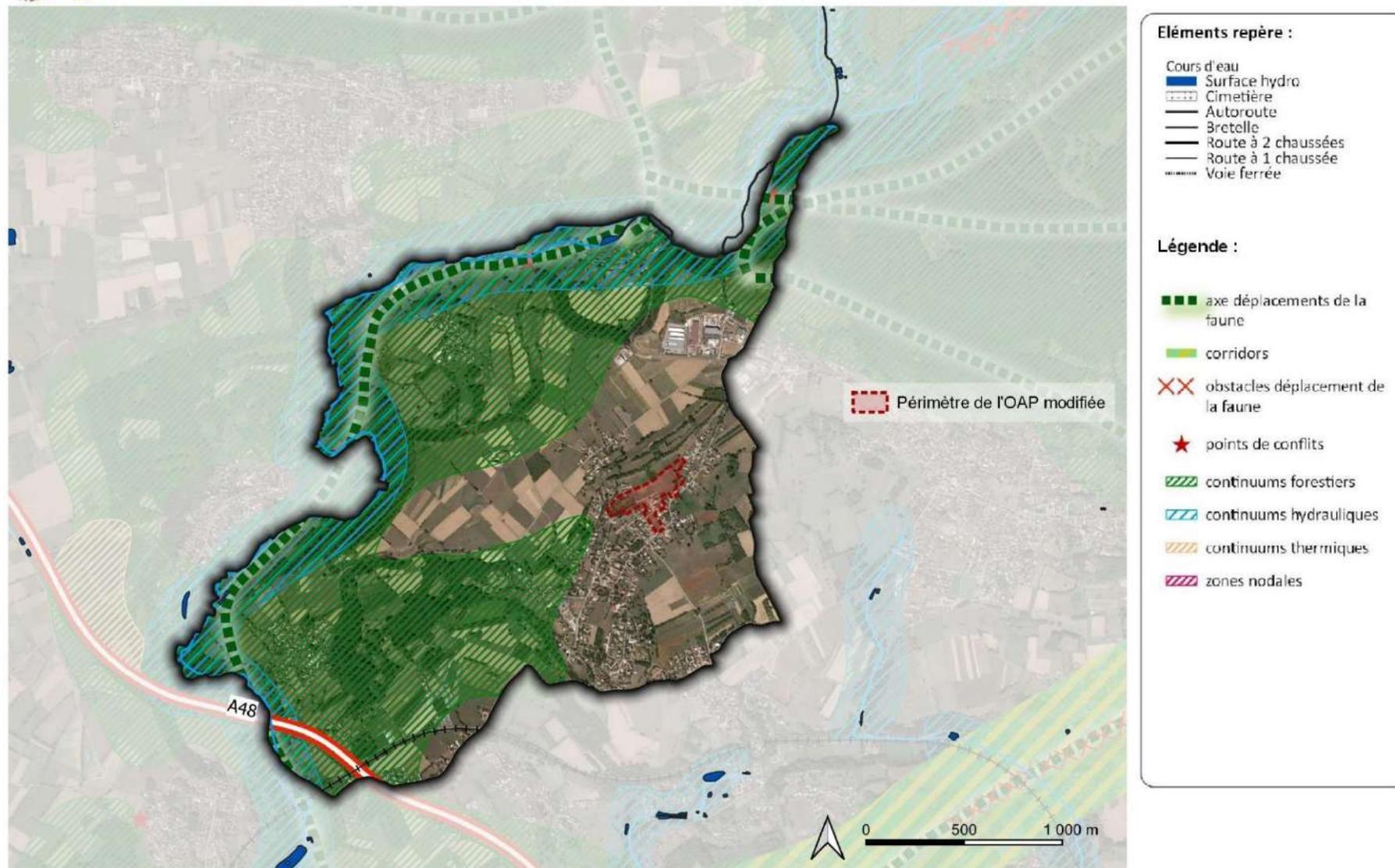
Périmètre de l'OAP modifiée

Réalisation : CAP'T - Sylvie VALLET, urbaniste - 11/10/2021

Source(s) : SCoT de la Région urbaine de Grenoble



Réseau écologique du département de l'Isère (REDI) et site concerné par la modification n°1 du PLU



Réalisation : CAP'T - Sylvie VALLET, urbaniste - 11/10/2021

Source(s) : REDI - Google Satellite

6.4. Les incidences sur les éléments de la trame verte et bleue du S.R.C.E

Le SRCE identifie l'ENS de l'Etang de la Côte Manin comme réservoir de biodiversité ; ENS que la modification n°1 reporte au règlement graphique du PLU (voir le point 6.2. ci-dessus).

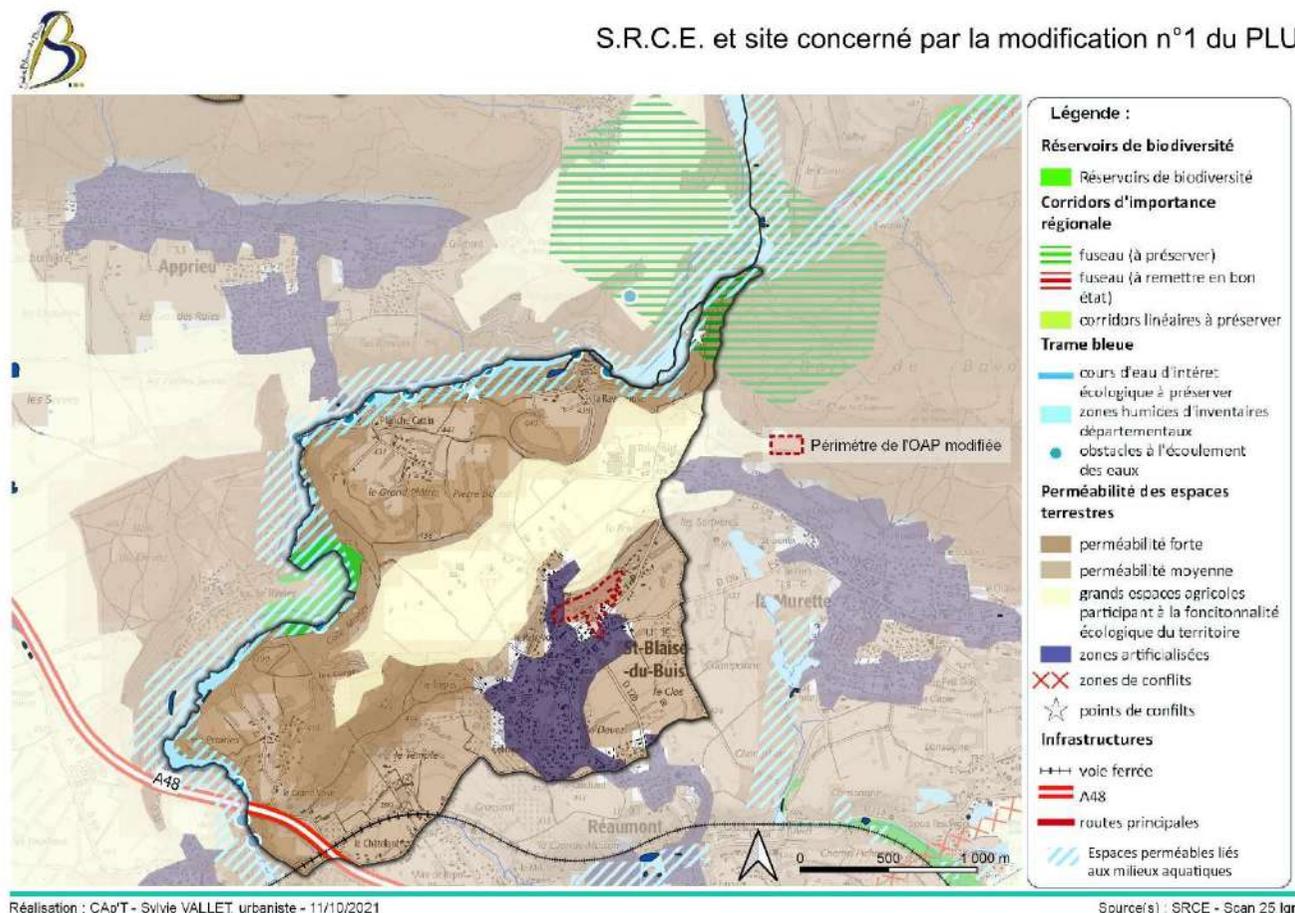
La Fure marque la limite communale à l'est. Ce cours d'eau est identifié comme cours d'eau d'intérêt écologique de la trame bleue, avec toutefois de nombreux obstacles à l'écoulement des eaux. Elle est bordée par la grande zone humide de La Fure et des espaces perméables liés aux milieux aquatiques.

Saint-Blaise-du-Buis est marqué dans la partie Nord Est du territoire par un corridor écologique fuseau à préserver (corridor que la modification n°1 rematéralise au règlement graphique car mal reporté – voir le point 6.3. ci-dessus).

Deux obstacles ponctuels sont identifiés sur la RD 50 au nord de la commune.

La commune dispose de nombreux espaces perméables, d'une perméabilité moyenne à forte, ainsi que des espaces agricoles au centre du territoire participant à la fonctionnalité écologique du territoire (voir le plan ci-contre).

S.R.C.E. et site concerné par la modification n°1 du PLU



Le site de l'OAP de l'entrée Nord-Est faisant l'objet entre autres de la modification n°1, est situé dans ces espaces à forte perméabilité pour les espèces.

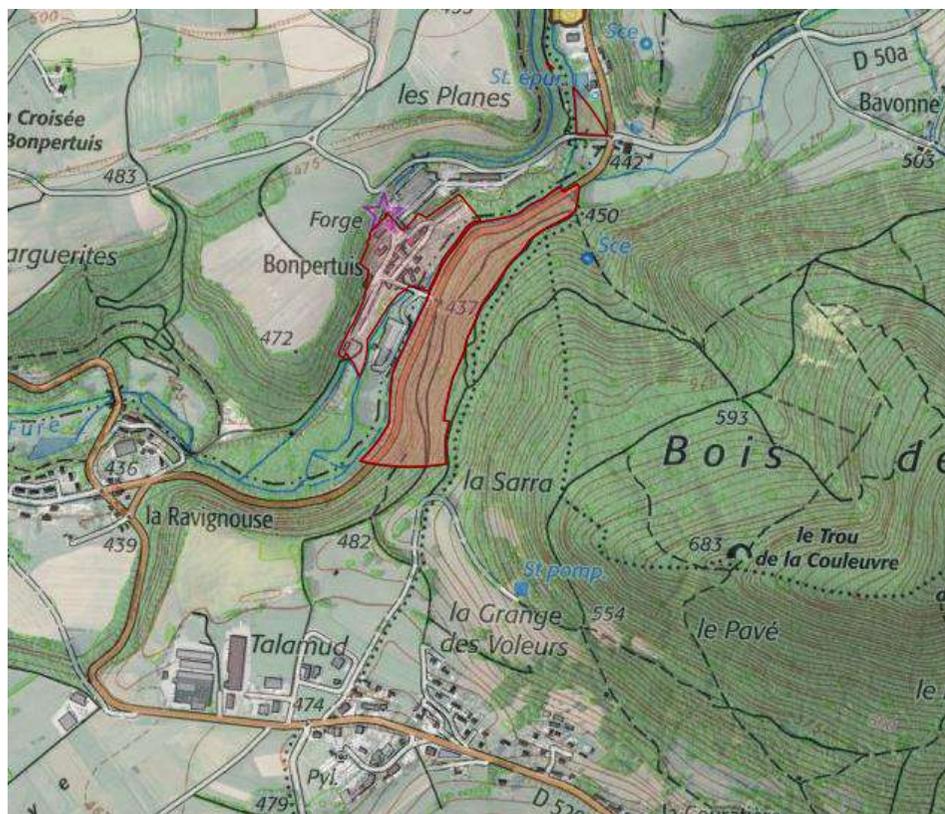
Il est par conséquent important de préserver la perméabilité pour la petite faune de la partie haute du coteau classée au PLU en vigueur en espace paysager inconstructible en zones « AU et AUc1 » du PLU.

La modification n°1 du PLU traduit ces objectifs à la fois dans le règlement de la zone « AU » en interdisant toute construction et en ajoutant au chapitre 11.6 sur les clôtures de la zone AU1, deux dispositions : les clôtures doivent rester perméables à la petite faune et les clôtures maçonnées sont interdites.

6.5. Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti

La commune n'est pas concernée par un site classé ou inscrit. Elle n'est pas couverte par un SPR (site patrimonial remarquable) ou anciennes ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager ou AVAP (aire de valorisation de l'architecture et du paysage) ou anciens secteurs sauvegardés.

Elle n'a pas de monument historique recensé sur son territoire, mais la partie nord de son territoire est concerné par le périmètre de protection du four à cémenter des Acières de Bonpertuis sur Apprieu (n°IOSCK6) protégé au titre des abords de monuments historiques – voir le plan ci-après.



Source : Atlas des patrimoines

Modification n° 1 du PLU

La modification n°1 n'apporte aucune modification au patrimoine protégé par le PLU approuvé en 2014.

6.6. Les incidences sur la ressource en eau, le système d'assainissement des eaux usées et les eaux pluviales

1/ Incidences sur les captages d'eau protégés par arrêté préfectoral :

La commune est concernée par **3 captages protégés par A.P. de DUP** :

- Le captage de la source de Lardinière – Arrêté préfectoral de DUP n°94-6984
- La source du Pin située sur la commune de La Murette (arrêté préfectoral de DUP n°94-46987)
- Le périmètre de protection rapproché (PPR) du captage de la Côte Gagères défini par le rapport géologique du 20/06/1995 (SIE d'Apprieu).

La modification est sans incidences sur les captages protégés.

2/ Incidences sur la source de Lardinière non protégée par arrêté préfectoral de DUP :

La commune abrite une source située au cœur du secteur de l'OAP de l'Entrée Nord-Est, non protégée par arrêté préfectoral de DUP de captage : **la source de Lardinière qui présente une circulation d'eau plutôt profonde.**

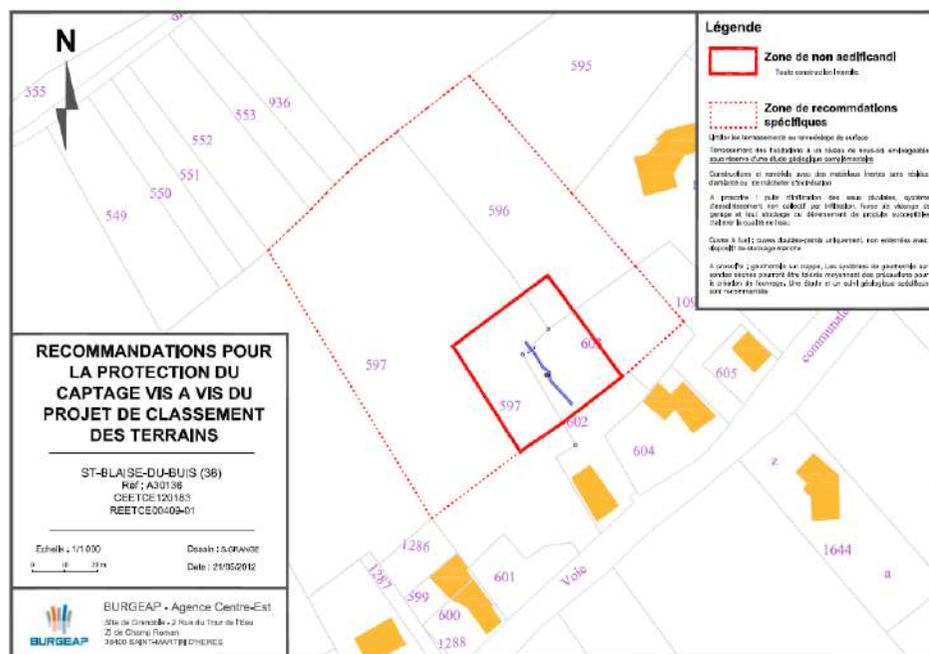
Cette source a fait l'objet d'une étude réalisée par BURGEAP le 24/05/2012.

L'eau était utilisée autrefois pour les besoins en eau de la commune. Elle sert aujourd'hui à alimenter quelques habitations qui disposent d'un droit d'eau. Elle est aussi mise à disposition des agriculteurs l'été qui viennent pomper dans le petit ouvrage qui recueille l'eau captée en bordure de la route de Lardinière. Son débit est de 2,1 l/s.

L'étude BURGEAP a conclu en 2012 à la possibilité d'ouvrir à la construction les terrains en amont du captage dans le secteur de l'OAP de l'Entrée Nord-Est du PLU en vigueur.

Ce secteur est classé en zone « AUc1 » au PLU en vigueur : zone de recommandations spécifiques et de constructibilité encadrée en cas de constructions.

Elle demandait par ailleurs le maintien d'une zone de non aedificandi autour du captage incluant l'ensemble de la galerie drainante (parcelle B603 et partie des parcelles B596 et 597), à acquérir par la commune dans un souci de protection.



La zone de non aedificandi est bien reportée au PLU approuvé en 2014 en emplacement réservé n°2 pour une surface de 1534 m².

Cette zone est incluse dans une zone du PLU en vigueur **qui ne porte aucun nom de zone au PLU**.

La modification a pour objectif de corriger cette erreur matérielle en classant la zone de non aedificandi de la source en zone « N » du PLU afin de la protéger durablement.

3/ Levée des conditions spéciales d'inconstructibilité au titre des travaux d'adduction en eau potable dans l'ensemble des zones du PLU

La modification n°1 s'inscrit dans le bilan « ressources-besoins » du PLU approuvé en 2014. Elle est donc sans incidences supplémentaires.

Elle lève dans l'ensemble des zones du PLU, les conditions spéciales d'inconstructibilité au titre des travaux d'adduction en eau potable dans la mesure où les travaux ont été réalisés par le Pays Voironnais.

4/ Incidences de la modification du PLU sur le système d'assainissement des eaux usées

La modification s'inscrit dans les dispositions spéciales d'inconstructibilité portées en zone « AU » du PLU en vigueur au titre de l'hygiène en élargissant les solutions de traitement possible des eaux usées en cohérence avec le schéma d'assainissement des eaux usées en cours du Pays Voironnais, compétent dans ce domaine.

La zone d'urbanisation future « AU » du PLU approuvé en 2014 comprend des dispositions spéciales d'inconstructibilité au titre de l'hygiène, maintenues dans le règlement écrit de la modification n°1 :

- « L'urbanisation de la zone « AU » est conditionnée à la mise en conformité du système d'assainissement :
- L'urbanisation de la zone ne pourra intervenir qu'à la suite de la réalisation préalable des équipements nécessaires à la zone, le cas échéant, dans les conditions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation ».

St Blaise du Buis est raccordé au lagunage de Réaumont à saturation de sa capacité nominale (717 EH de capacité nominale / 1235 EH théoriques raccordés).

Plusieurs scénarios sont actuellement à l'étude pour augmenter sa capacité :

- 1- Raccorder le réseau de St Blaise de Buis sur le système assainissement du Deveze sur la commune de Vourey et réhabiliter la lagune de Réaumont ;
- 2- Abandonner la lagune de Réaumont et créer une nouvelle station d'épuration ;

3- Abandonner la lagune de Réaumont et raccorder la commune au collecteur intercommunal de Tullins.

Ces scénarios en cours de finalisation ont été définis dans le schéma directeur d'assainissement du Pays Voironnais. Ils doivent encore être approfondis afin de définir la meilleure solution technico-économique.

Compte tenu de ces scénarios multiples en cours d'étude, la modification n°1 du PLU supprime de l'article AU 2 du règlement, l'unique solution citée, à savoir le raccordement à la station d'épuration de Tullins.

5/ Incidences de la modification sur la gestion des eaux pluviales

En matière de gestion des eaux pluviales, la modification s'inscrit dans les dispositions en vigueur sur le Pays Voironnais pour la gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) a été transférée au Pays Voironnais au 1^{er} janvier 2020.

Les contours de la compétence sont définis par la délibération de la CAPV en date du 17 décembre 2019 :

- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales urbaines sur l'ensemble du territoire, notamment en privilégiant la gestion à la parcelle par infiltration au maximum lorsque la nature du sol le permet ou par défaut avec rejet à débit régulé vers les réseaux d'eaux pluviales, un fossé ou un cours d'eau.
- Exercer la compétence dans les aires urbaines c'est-à-dire dans les zones constructibles U et AU du PLU.
- Exercer la compétence sur le système de gestion des eaux pluviales constitué des éléments suivants : les réseaux d'eau pluviales, les bassins d'infiltration ou de stockage/restitution s'ils gèrent des eaux pluviales issues d'aires urbaines, les collecteurs d'eaux pluviales urbaines enterrés situés en aval des aires urbaines jusqu'à leur rejet en milieu naturel, et enfin les fossés situés en aval des aires urbaines sur un linéaire de transit nécessaire et suffisant pour assurer dans le bonnes conditions l'évacuation des eaux pluviales urbaines.

6.7. Les incidences sur les sols et le sous-sol

La commune n'est pas concernée par des sites et sols pollués recensés dans la base BASOL.

Elle est concernée par 4 anciens sites industriels et activités de services sont recensés dans la base Basias, dont 3 sont géolocalisés :

Aucun site ne concerne le secteur de l'entrée Nord-Est du village.

Elle n'a pas de carrière autorisée sur son territoire.

6.8. Les incidences sur les risques et les nuisances

1/ Mise à jour des servitudes d'utilité publiques liées aux risques technologiques, aux canalisations de transports de matières dangereuses

La commune est concernée par deux canalisations de transport de :

- Produits chimiques (Transugil-Ethylène/TOTAL),
- Produits pétroliers (SPMR : Société du Pipeline Méditerranée Rhône).

L'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 a institué des SUP (servitudes d'utilité publique) 1-2 et 3 de part et d'autre de ces canalisations pour prendre en compte la maîtrise des risques.

La modification n°1 joint cette arrêté préfectoral dans le dossier des SUP du PLU.

Cet arrêté se substitue aux documents du PLU en vigueur, notamment au plan n°2 relatif aux risques technologiques figurant en annexes.

Les dispositions du règlement écrit des zones « UB et N » ayant trait à ces canalisations sont supprimées ; les servitudes d'utilité publique s'appliquant de fait.

La commune est aussi concernée par une canalisation de gaz de diamètre 150 Apprieu-La Murette (GRT Gaz Région Rhône Méditerranée) déclarée d'utilité publique le 4/06/2004.

2/ Incidences de la modification sur les risques liés aux transports de marchandises dangereuses

Saint Blaise du Buis est concernée par les risques sur l'autoroute A48.

La modification n'a pas d'incidences supplémentaires sur ces risques.

3/ Incidences de la modification sur les risques naturels

La commune de Saint-Blaise-du-Buis n'a pas fait l'objet d'une étude des aléas naturels multi risques, ni d'un PPRN ou PPRI.

Elle est concernée par des aléas d'inondations en bordure de la Fure.

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé - page 143 :

« L'Etude pour l'élaboration et la mise en œuvre d'un nouveau règlement de gestion des débits de La Fure et des niveaux du Lac de Paladru » a été effectuée en 2009 par le SIBF et le bureau BURGEAP.

Cette étude met en avant deux types d'aléas présents sur la commune :

- L'aléa « crue de La Fure », moyen et fort.
- L'aléa « crue rapide des canaux », moyen et fort.

Le plan de zonage du PLU a été matérialisé aux documents graphiques du plan. ».

Le territoire est aussi concerné par le **TRI (territoire à risque important d'inondation) de Grenoble-Voirion** :

Les zones concernées sont toutes situées en bordure de la Fure. Elles recouvrent en grande partie les secteurs de risques identifiés au PLU approuvé en 2014.

Sismicité : La commune est en zone de sismicité 3 (modérée).

Le risque de retrait gonflement des argiles est faible sur le territoire communal.

La modification est sans incidences sur les risques naturels recensés et affichés dans le PLU en vigueur.

Elle redélimite toutefois les secteurs de risques naturels aux seules limites communales de St Blaise du Buis dans la mesure où le PLU en vigueur les fait déborder sur le territoire voisin d'Apprieu couvert par un autre document d'urbanisme.

Le site de l'entrée Nord-Est du village n'est pas affecté par des risques naturels.

6.9. Les incidences de la modification sur les nuisances

La modification est sans incidences supplémentaires par rapport au PLU approuvé.

6.10. Les incidences sur l'air, l'énergie et le climat

La modification est sans incidences supplémentaires par rapport au PLU approuvé.

7. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC ENQUETE PUBLIQUE

En application des articles L 153-31 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification :

- Ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvre pas une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le choix de la procédure de modification de droit commun est motivé par la suppression des C.O.S en zones « UB et AU » et leur remplacement, en zone UB, par un C.E.S de 0,20, ainsi que le non-remplacement du C.O.S par un C.E.S en zone « AU ».

En application de l'article L153-41, ces modifications conduisent à majorer potentiellement de plus de 20% les possibilités de construction en zones « UB et AU », résultant dans ces zones, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; d'où la procédure de modification de droit commun utilisée.

Sur l'ensemble des différents points traités ci-avant, on souligne que les adaptations envisagées du PLU, telles que présentées dans ce document, n'affectent pas les fondements du document d'urbanisme actuel, ni dans les

objectifs qui ont prévalu à son élaboration, ni dans ses grands principes réglementaires.

L'ensemble du projet de modification du PLU sera notifié au préfet de l'Isère ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées.

Le projet sera soumis à enquête publique pendant 30 jours minimum.

Voir ci-après les étapes de la procédure.

