

MODIFICATION N°3 DU PLUI H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

Approbation en janvier 2026

I. PREAMBULE	5
A. COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	5
B. OBJET	5
C. COMPOSITION DU DOSSIER	5
D. DÉROULEMENT SYNTHÉTIQUE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN (PROCÉDURE ADMINISTRATIVE)	6
1. Constitution du dossier :.....	6
2. Phase de saisine de l'autorité environnementale et notification aux PPA et communes :	6
3. Phase d'enquête publique :	6
4. Approbation du projet de modification :	6
E. MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET INDICATION DE LA FAÇON DONT CETTE ENQUÊTE S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE.....	6
F. DÉCISION POUVANT ÊTRE ADOPTÉE AU TERME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR PRENDRE LA DÉCISION D'APPROBATION.....	7
 II. EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA PROCEDURE	 8
A. EXPOSÉ DES MOTIFS	8
1. Le contexte de la modification n°3 du PLUi-H valant SCoT	8
2. Les objectifs du projet de modification n°3 du PLUi-H valant SCoT	8
3. Objets	8
a. Apporter des évolutions au rapport de présentation (pièce n°1).....	8
b. Apporter des évolutions aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4) : OAP SECTORIELLES.....	9
↳ Corbel	9
↳ Entre Deux Guiers.....	9
↳ Entremont le Vieux.....	10
↳ Miribel les Echelles	10
↳ Saint Franc	10
↳ Saint Laurent du Pont.....	11
↳ Saint Pierre de Chartreuse.....	11
↳ Saint Pierre d'Entremont Isère	12
↳ Saint Pierre d'Entremont Savoie	12
↳ Saint Thibaud de Couz	13
c. Apporter des évolutions au règlement écrit (pièce n°5)	13
d. Apporter des évolutions au règlement graphique (pièce n°5).....	14
e. Apporter des évolutions aux annexes (pièce n°6).....	16
 III.JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	 17
IV. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUI-H VALANT SCOT ET JUSTIFICATIONS	18
A. PIÈCE N°1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	18
TOME 4 - Annexes au rapport de présentation.....	18
B. PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / OAP SECTORIELLES	19
a. Synthèse des évolutions des OAP	19
Des évolutions induites par les conclusions issues du 1 ^{er} bilan triennal du PLUI-h	19

Des évolutions qui limitent la consommation d’espaces naturels agricoles et forestier	20
Tableau de synthèse des évolutions des OAP, du POA et des déclassements opérés	20
b. Corrections d’erreurs matérielles dans les OAP sectorielles	24
c. Modifications de fond	25
↘ CORBEL	25
OAP HABITAT n°3 – C3 : Les Perrucons	25
↘ Entre Deux Guiers.....	28
OAP HABITAT n°1 – D2 : Centre-ville - Les Reys	28
OAP HABITAT n°2 – D3 : Montcelet	33
OAP HABITAT n°3 – D4 : La Tournette.....	38
OAP HABITAT n°4 – D5 : Suiffet.....	43
OAP HABITAT n°6 – D6 : Les Delphinelles	47
OAP HABITAT n°5 – D7 : Centre-bourg.....	51
OAP ECONOMIE n°6 – D1 : Chartreuse Guiers	56
↘ Entremont le Vieux.....	60
OAP HABITAT n°3 – V4 : Plan Martin densification	60
OAP HABITAT n°2 – V2 : Centre-bourg.....	63
↘ Miribel les Echelles	70
OAP HABITAT n°1 – M1 : Centre-bourg.....	70
↘ Saint Franc	75
OAP HABITAT n°1 – F3 : Les Thévenons	75
↘ Saint Laurent du Pont.....	77
OAP HABITAT – L9 : Molliet Sabet et Charles Berty	77
OAP ECONOMIE – L1 : Grange Venin	81
↘ Saint Pierre de Chartreuse.....	84
OAP HABITAT n° 2 – PC2 : Le Plan de Ville	84
OAP HABITAT n° 4 – PC4 : Saint Hugues.....	88
OAP ECONOMIE n° 1 – PC1: Raidlight / Oreade	93
OAP valant UTN n° 3 – PC3 : La Diat.....	96
OAP valant UTN n° 2 – PC6 : Les Essarts.....	98
↘ Saint Pierre d’Entremont Isère	101
OAP HABITAT n° 1 – PE6 : Centre-bourg	101
OAP HABITAT n° 2 – PE2 : Saint-Philibert.....	108
OAP HABITAT n° 3 – PE3 : Le Chenevey	112
OAP ECONOMIE n°1 – PE1 : Le Petit Chenevey.....	119
↘ Saint Pierre d’Entremont Savoie	122
OAP HABITAT n° 1 – SP1 : Le Cozon	122
OAP HABITAT n° 2 – SP2 : Les Bandets.....	127
OAP HABITAT n° 3 – SP3 : Le Pré du Comte	132
↘ Saint Thibaud de Couz	137
OAP HABITAT – T2 : Centre-bourg	137
C. PIÈCE N°5 : RÈGLEMENT	140
4. RÈGLEMENT ÉCRIT :	140
a. Corrections d’erreurs matérielles.....	140

Modifications de l'article 5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS HORS DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRESERVATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERE AU TITRE DU L 151-19 DU CU	140
Modifications de l'article 7 : STATIONNEMENTS.....	140
b. Chapitres 2 à 5 : Dispositions applicables aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.....	141
Modifications de l'article 2 : DESTINATION, USAGE DU SOL ET NATURES DE L'OCCUPATION	141
Modifications de l'article 3 : VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	142
Modifications de l'article 4 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	143
Modifications de l'article 5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS HORS DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRESERVATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERE AU TITRE DU L 151-19 DU CU	144
Modifications de l'article 7 : STATIONNEMENTS.....	145
Modifications de l'article 8 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	146
Modifications de l'article 9 : SECTEURS CONCERNES PAR DES CONDITIONS SPECIALES D'OUVERTURE À L'URBANISATION, AFIN DE PRENDRE EN COMPTE L'HYGIENE OU LA SECURITE PUBLIQUE OU LE FONCTIONNEMENT DES RESEAUX (ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME)	146
5. RÈGLEMENT GRAPHIQUE :	149
a. Document graphique réglementaire : plan de zonage.....	149
Bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N.....	151
Autres modifications de prescriptions ponctuelles	155
Modifications de prescriptions surfaciques	158
Modifications d'informations surfaciques	169
Modifications de zonage	170
b. Document graphique réglementaire : zonage des secteurs concernés par des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation.....	173
Modifications de prescriptions surfaciques	173
D. PIÈCE N°6 : ANNEXES	183
V. MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT AINSI QUE LES EFFETS ET INCIDENCES DE SA MISE EN ŒUVRE SUR CELUI-CI.....	184
Incidences cumulées	186

I. PREAMBULE

A. COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Communauté de communes Cœur de Chartreuse

2, ZI Chartreuse Guiers 38 380 Entre-Deux-Guiers

Référent politique : Anne Lenfant, Présidente

Référent technique : Thomas Lepetit-Collin, chargé de mission urbanisme et habitat

Des informations relatives au projet de modification n°3 du PLUI-H valant SCoT du Cœur de Chartreuse peuvent être demandées auprès de Madame la Présidente de la communauté de communes Cœur de Chartreuse, 2 ZI Chartreuse-Guiers, 38 380 Entre-Deux-Guiers

B. OBJET

Modification n°3 de droit commun du PLUI-H valant SCoT.

C. COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier de modification de droit commun n° 3 du PLUI-H valant SCoT se compose :

De la présente note de présentation, valant additif au rapport de présentation du PLUI-H valant SCoT opposable.

Des pièces, ou parties de pièces, ayant fait l'objet d'évolutions :

- Pièce n°1 : Rapport de présentation
- Pièce n°3 : OAP sectorielles et thématiques
- Pièce n°5 : règlement écrit et graphique
- Annexes

Le cas échéant, de la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale. Si cette dernière est requise le dossier évoluera pour comprendre l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 du code de l'environnement et son résumé non technique.

Des avis émis sur le projet lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête publique.

Portée et contenu de la note de présentation :

La note de présentation constitue l'exposé des motifs de la modification de droit commun.

Elle vaut additif au rapport de présentation du PLUI-H valant SCoT, et ce, afin de répondre aux dispositions de l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Elle présente les caractéristiques du projet, sa justification, ainsi qu'un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu (voir partie 4. « manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences de sa mise en œuvre sur celui-ci »).

D. DÉROULEMENT SYNTHÉTIQUE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN (PROCÉDURE ADMINISTRATIVE)

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L153-36 à L153-40 du Code de l'Urbanisme.

1. Constitution du dossier :

- La procédure de modification de droit commun est engagée à l'initiative de Madame la Présidente de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse par l'arrêté n°2025-004 du 31/03/2025.
- Il est précisé, conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, que la procédure n'a fait l'objet d'aucun débat public ni d'aucune concertation préalable. La procédure de modification de droit commun n'y étant pas obligatoirement assujettie. Une concertation pourra être organisée si une évaluation environnementale est requise par l'autorité environnementale.

2. Phase de saisine de l'autorité environnementale et notification aux PPA et communes :

- Saisine de l'autorité environnementale (DREAL - MRAe) dans le cadre de la nouvelle procédure d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable.

Au regard du dossier mentionné à l'article R. 104-34, l'autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R. 104-34.

- Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, notification du dossier aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.
- Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

3. Phase d'enquête publique :

- Enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

4. Approbation du projet de modification :

- Approbation du projet de modification par délibération de l'organe délibérant de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.

E. MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET INDICATION DE LA FAÇON DONT CETTE ENQUÊTE S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

La modification du PLUI-H valant SCoT est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, c'est-à-dire aux articles L.123-1 à L.123-18 et aux articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

À la suite de la réception de l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande au cas par cas et après notification du dossier aux personnes publiques associées, des maires des communes concernées par la modification, une enquête publique d'une durée de 15 ou 30 jours est organisée, selon l'obligation de réaliser ou non une évaluation environnementale. Cette enquête publique permet au public de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête publique est organisée par la présidente de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse après avoir sollicité, auprès du Président du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées - favorables ou non – sur la modification du PLUI-H valant SCOT.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'environnement

- Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête (art. R. 123-3)
- Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur (art. R. 123-4)
- Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête (art. R. 123-5)
- Sous-section 5 : Enquête publique unique (art. R. 123-7)
- Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête (art. R. 123-8)
- Sous-section 7 : Organisation de l'enquête (art. R. 123-9)
- Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête (art. R. 123-10)
- Sous-section 9 : Publicité de l'enquête (art. R. 123-11)
- Sous-section 10 : Information des communes (art. R. 123-12)
- Sous-section 11 : Observations, propositions du public (art. R. 123-13)
- Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur (art. R. 123-14)
- Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur (art. R. 123-15)
- Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur (art. R. 123-16)
- Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public (art. R. 123-17)
- Sous-section 16 : Clôture de l'enquête (art. R. 123-18)
- Sous-section 17 : Rapport et conclusions (Articles R123-19 à R123-21)
- Sous-section 18 : Suspension de l'enquête (art. R. 123-22)
- Sous-section 19 : Enquête complémentaire (art. R. 123-23)
- Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique (art. R. 123-24)
- Sous-section 21 : Indemnisation du commissaire enquêteur (art. R. 123-25 à R. 123-27)

F. DÉCISION POUVANT ÊTRE ADOPTÉE AU TERME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR PRENDRE LA DÉCISION D'APPROBATION

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse. L'acte approuvant la modification de droit commun devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

II. EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA PROCEDURE

A. EXPOSÉ DES MOTIFS

1. Le contexte de la modification n°3 du PLUi-H valant SCoT

Face au retard pris dans la production d'une offre nouvelle de logements sur le territoire induit par les faibles déclinaisons opérationnelles de ses OAP "Habitat", le Cœur de Chartreuse, à l'initiative de sa présidente, a souhaité engager une troisième procédure de modification de droit commun de son PLUi-H valant SCoT.

Pour rappel, le bilan triennal du volet PLH du document d'urbanisme en vigueur a fait part d'un rythme de constructions seulement égal à 25% des prévisions.

À ce titre le document doit nécessairement pouvoir apporter des ajustements pour répondre à ce constat mais également aux autres évolutions du document d'urbanisme. Tout comme précisé lors de sa première modification, le PLUI sera amené à subir des évolutions ultérieures, articulées avec le prochain bilan du volet habitat du document, valant programme local de l'habitat (PLH) en 2026.

2. Les objectifs du projet de modification n°3 du PLUi-H valant SCoT

- Réactiver les OAP sectorielles "Habitat" non mises en œuvre et concentrant pourtant plus de la moitié des logements projetés sur le territoire de la Communauté de communes Cœur de Chartreuse.
- Mettre-à-jour les autres OAP sectorielles du territoire (tourisme et économie).
- Retrouver des dispositions au hameau de "La Sauge" sur la commune de Saint-Christophe-la-Grotte afin de répondre aux injonctions et la décision du 12 juillet 2022 d'annuler la zone UH appliquée depuis l'approbation du document d'urbanisme sur le secteur.
- Actualiser l'information et la planification au regard des aménagements et travaux réalisés (raccordement des réseaux, réalisation des travaux de voirie prévus en emplacements réservés...).
- Améliorer, préciser, compléter l'écriture de certaines règles dans le règlement écrit/graphique/OAP pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ou répondre à des besoins d'évolutions nécessaires.
- Accroître la sécurité juridique, au regard de règles pouvant générer des fragilités aux autorisations d'urbanisme.
- Apporter des corrections, améliorations et ajustements de formulation et de fond :
- Corriger les erreurs matérielles, les oublis.

3. Objets

a. Apporter des évolutions au rapport de présentation (pièce n°1)

Ajout aux annexes du rapport de présentation de **la carte des aléas d'inondation par le Guiers et ses affluents de 2018.**

b. Apporter des évolutions aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4) : OAP SECTORIELLES

↳ CORBEL

OAP HABITAT n°3 – C3 : Les Perrucons

Corriger l'erreur matérielle relative à l'écriture de l'intitulé de l'OAP : : corriger le nom de l'OAP C3 "Les Perrucons" au lieu de les Perruchons sur le titre du schéma d'OAP et dans le texte du livret communal.

Apporter des ajustements au schéma et au programme de l'OAP pour faciliter le passage à l'opérationnel du secteur, en conservant les objectifs en termes de production de logements.

↳ ENTRE DEUX GUIERS

OAP HABITAT n°1 – D2 : Centre-ville - Les Reys

Redéfinir le périmètre de l'OAP en concordance avec le zonage en vigueur depuis l'approbation (calage du périmètre d'OAP sur le pourtour de la zone UB) et l'ajuster au regard des problématiques foncières du secteur (exclure la maison des propriétaires actuels non-vendeurs, bloquants pour une opération d'ensemble).

Modifier les modalités de programmation des constructions de l'opération de logements collectifs pour inciter à davantage de densité et permettre une opération pouvant aller jusqu'à 100% de logement locatif social ou en accession sociale.

Actualiser les principes d'accès et de mobilités douces au vu de l'avancée des projets d'équipements aux abords et sur le secteur de projet.

Harmoniser les textes et le schéma de l'OAP modifiée, et reprendre les conditions d'ouverture à l'urbanisation et/ou mixité sociale en zone 1AU (article 2.3) en vigueur.

OAP HABITAT n°2 – D3 : Montcelet

Adapter le périmètre d'OAP à la structure cadastrale du secteur et au traitement paysager des abords, et revoir certaines dispositions écrites en cohérence avec ces modifications graphiques.

Recomposer le secteur d'OAP et les modalités d'ouvertures à l'urbanisation en travaillant notamment sur l'affectation de l'espace vert commun entre les deux tranches.

Maintenir les objectifs de mixité sociale attendus.

OAP HABITAT n°3 – D4 : La Tournette

Modifier les modalités d'ouverture à l'urbanisation en permettant un phasage actualisé, tout en conservant la subordination à la démolition des bâtiments existants.

Reprendre les principes de composition urbaine de l'OAP en intégrant les espaces communs localisés initialement entre les deux tranches à une seule tranche, en cohérence avec le bâti existant à démolir.

Réduire le périmètre d'OAP afin d'exclure un foncier non mobilisable au sud de la rue de la Tournette.

OAP HABITAT n°4 – D5 : Suiffet

Accompagner l'avancée du projet sous maîtrise foncière publique dans la continuité des principes d'aménagement approuvés lors de la procédure de modification de droit commun n°1 :

Renforcer la composition paysagère du site.

Supprimer l'espace collectif à aménager en l'absence de besoins identifiés pour le quartier.

Affiner les principes de desserte viaire et modes doux du secteur.

OAP HABITAT n°6 – D6 : Les Delphinelles

Rendre l'OAP visible au sommaire du livret communal d'OAP d'Entre-deux-Guiers.

Ajuster les conditions d'ouverture à l'urbanisation pour annuler la priorisation des phases d'aménagement proposée et permettre une ouverture à l'urbanisation sans ordre préférentiel de localisation par rapport au chemin de la Roche: créer deux zones distinctes « 1AU ».

Assouplir les conditions de réalisation de la voie de desserte du secteur sud en remplaçant l'ER par une servitude de prélocalisation.

OAP HABITAT n°5 – D7 : Centre-bourg

Réduire le périmètre de l'OAP en excluant une parcelle au nord-ouest du secteur sans compromettre ni modifier les accès au secteur.

Changer les modalités d'ouverture à l'urbanisation en permettant un phasage nord/sud du secteur de projet, en lien avec les propriétés foncières du secteur, notamment communales.

OAP ECONOMIE n°6 – D1 : Chartreuse Guiers

Reprendre la partie objectif et programmation du livret d'OAP en ne matérialisant plus au nord du secteur l'espace dédié à l'unité industrielle de transformation du bois mais en maintenant la possibilité d'accueil d'activité(s) liée(s) au bois et/ou l'installation d'une activité économique d'une autre nature.

Actualiser les modalités d'ouverture à l'urbanisation du fait de la levée du risque inondation par crue de rivière du secteur.

↘ ENTREMONT LE VIEUX

OAP HABITAT n°3 – V4 : Plan Martin densification

Préciser les conditions d'aménagement permettant d'optimiser d'avantage l'occupation du sol. Une densité minimale de logements est imposée sur les fonciers les plus à l'ouest du périmètre d'OAP. La mutualisation des accès sera également renforcée.

Maintenir une constructibilité des tènements sans ordre de priorité.

OAP HABITAT n°2 – V2 : Centre-bourg

Corriger le périmètre et la composition paysagère de l'OAP en lien avec le contexte et la composition urbaine projetée des secteurs de projet.

Modifier les modalités de programmation des constructions du secteur nord en ouvrant davantage à l'accession à la propriété.

Redessiner la continuité piétonne liant le secteur nord de l'OAP au centre-bourg.

Maintenir les modalités d'ouverture à l'urbanisation ciblant deux opérations d'aménagement d'ensemble.

↘ MIRIBEL LES ECHELLES

OAP HABITAT n°1 – M1 : Centre-bourg

Reprendre les principes de composition urbaine en augmentant les hauteurs maximales de construction.

Repositionner les espaces dédiés au stationnement.

Mettre en cohérence le schéma des modalités d'ouverture à l'urbanisation avec le schéma d'OAP modifié, et faire évoluer les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur au vu de la voirie à réaliser en partie centrale du site.

↘ SAINT FRANC

OAP HABITAT n°1 – F3 : Les Thévenons

Ajuster les modalités de programmation des constructions sur le secteur soumis à opération d'aménagement d'ensemble (1AU) en ouvrant la partie mixité sociale à l'accession sociale.

Conserver les précisions architecturales et principes d'insertion urbaine inscrits au livret d'OAP, et tout particulièrement l'accueil d'un habitat intergénérationnel au sud.

↘ SAINT LAURENT DU PONT

OAP HABITAT – L9 : Molliet Sabet et Charles Berty

Corriger l'erreur matérielle dans la transposition du zonage au paragraphe des modalités d'ouverture à l'urbanisation en passant de UB1 à UB pour le secteur 9 – Molliet Sabet.

Ajuster à la marge le périmètre d'OAP pour faire concorder cadastre et OAP, et résoudre ainsi l'erreur matérielle de tracé.

Adapter le tracé de la desserte à créer au sein du secteur nord pour une accroche sur la voie et la propriété publique existante

OAP ECONOMIE – L1 : Grange Venin

Repositionner la liaison piétonne - modes doux à créer en liaison avec la Via Chartreuse, conformément aux préconisations du Département de l'Isère pour la sécurisation des déplacements par la voie verte et non la route départementale n°D520.

OAP ECONOMIE – L14 : Grange Venin Sud

Corriger les deux erreurs matérielles relatives à une erreur de transposition de zonage au tableau d'ouverture à l'urbanisation pour l'une, et à l'indication d'une unité de surface inadaptée pour le développement des projets à destination d'activités économiques pour l'autre.

↘ SAINT PIERRE DE CHARTREUSE

OAP HABITAT n° 2 – PC2 : Le Plan de Ville

Supprimer le secteur en attente d'un Périmètre d'Attente de Projet Aménagement Global (PAPAG) et l'inscrire de nouveau comme un secteur dédié aux "copropriétés touristiques à réhabiliter, voire à densifier, à vocation résidentielle et/ou résidentielle touristique". Actualiser la programmation des constructions au livret communal. Ajuster le tracé de la polarité à conforter au nord de l'OAP permettant la réhabilitation de la télécabine des Essarts.

Supprimer une flèche au schéma indiquant un sens unique sur la rue du 24 juin 1084 et ne correspondant plus au schéma de circulation du secteur.

OAP HABITAT n° 4 – PC4 : Saint Hugues

Simplifier les principes d'aménagement de l'OAP en vigueur sur la partie en zone 1AU afin de laisser plus de latitude au maître d'œuvre sur la composition urbaine de la future opération, sans remettre en cause la programmation des logements et leur typologie.

Une ouverture à l'accession sociale des modalités d'ouverture à l'urbanisation du secteur est demandée pour proposer un minimum de 34% de logements locatifs ou en accession sociale sur cette zone 1AU.

Réduire l'espace public à créer ou requalifier pour permettre l'installation du local de la chaufferie communale.

OAP ECONOMIE n° 1 – PC1 : Raidlight / Oréade

Modifier la vocation du secteur dédié aux activités économiques en élargissant le type d'activités pouvant être accueillies : supprimer la mention "en lien avec les sports et les loisirs" pour le secteur dédié aux nouvelles activités économiques (en rose sur le schéma d'OAP).

OAP valant UTN n° 3 – PC3 : La Diat

Réduire l'emprise dédiée aux espaces bâtis en partie sud et en modifier la vocation tout en conservant la grande mixité proposée : habitat résidentiel et touristique, hébergement hôtelier, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités commerciales et stationnement.

OAP valant UTN n° 2 – PC6 : Les Essarts

Modifier à la marge les dispositions de cette OAP UTN, en maintenant le nombre d'hébergements programmé :

Mettre en cohérence les aires de stationnement inscrites au périmètre d'OAP avec les emplacements réservés du secteur et les modifications opérées dans la présente procédure.

Modifier les cônes de vue en cohérence avec les vues réelles vers le grand paysage.

Compléter la nature de la zone dédiée à l'hébergement touristique en l'ouvrant aux gîtes.

Inscrire un chemin d'accès à valoriser sur le chemin rural entre l'ex-centre de Givors et l'espace de loisirs/bivouac .

↘ SAINT PIERRE D'ENTREMONT ISÈRE

OAP HABITAT n° 1 – PE6 : Centre-bourg

Modifier les conditions d'ouverture du secteur en supprimant le secteur n°2 soumis à opération d'ensemble (reclassement en A) et en réduisant le secteur n°1 sur sa partie nord du fait de problématiques foncières bloquantes pour le développement de l'OAP.

Réduire le périmètre d'OAP et réviser les modalités de programmation des constructions en conséquence. Reprendre les principes d'accès au secteur en ne proposant qu'un seul accès au secteur par le Sud.

Retravailler le principe d'insertion urbaine, notamment l'orientation des façades principales en suivant l'implantation dans la pente du tissu bâti aval et en maintenant les vues vers le grand paysage des constructions existantes.

Renforcer les transitions paysagères végétales jouant le rôle d'espace tampon entre les nouvelles constructions et les constructions existantes à l'est et à l'ouest du périmètre d'OAP, également en lien avec la topographie du site. Des précisions quant à l'implantation des jardins au sud sont apportées

OAP HABITAT n° 2 – PE2 : Saint-Philibert

Ajuster à la marge le périmètre d'OAP pour faire concorder cadastre et OAP.

Modifier la surface de l'OAP erronée indiquée sur le schéma initial de localisation du site (14530 m²)

Permettre un aménagement en trois tranches, en priorisant une ouverture de l'urbanisation du secteur par les parcelles sous maîtrise foncière publique.

Maintenir les conditions de programmation des constructions.

OAP HABITAT n° 3 – PE3 : Le Chenevey

Retravailler l'OAP en cohérence avec la forme urbaine et la transition avec l'espace agricole en excluant les parcelles en limite du secteur est de développement (reclassement en A).

Créer un accès pour chaque secteur afin de sécuriser les aménagements sur la RD512, en lien pour le secteur ouest avec le lotissement du Grand Pré, et permettre une réalisation des secteurs indépendamment l'un de l'autre.

Reprendre le tracé de la desserte interne au secteur ouest et augmenter la hauteur de construction en façade de route départementale de R+1 à R+1+C.

OAP ECONOMIE n°1 – PE1 : Le Petit Chenevey

Adapter l'OAP sectorielle économie à l'extension de la scierie CHARDON et aux acquisitions foncières intercommunales. Maintien du double accès à l'entreprise.

↘ SAINT PIERRE D'ENTREMONT SAVOIE

OAP HABITAT n° 1 – SP1 : Le Cozon

Compléter les modalités de programmation des constructions de l'OAP du Cozon en définissant des modalités de calcul du nombre de logements par un intervalle et en intégrant en matière de mixité sociale la possibilité de réaliser des logements dits "abordables", favorable aux Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif (SCIC) dans un accompagnement à la réalisation de l'OAP.

Reprendre le schéma pour ajuster les espaces d'implantation du bâti, du stationnement, des voiries et des cheminements.

OAP HABITAT n° 2 – SP2 : Les Bandets

Modifier le périmètre de l'OAP en vigueur du fait de la demande de reclassement en zone agricole de la parcelle située la plus à l'ouest du périmètre (verger – environ 1600m²) et de l'intégration de l'ancienne école réhabilitée en logements au secteur nord.

Remplacer les modalités de calcul du nombre de logements définies avec un minimum par un intervalle offrant davantage de souplesse aux opérateurs immobiliers, en cohérence avec la réduction du périmètre global d'OAP.

Retravailler les principes de composition urbaine en alliant densité et confort de vie des nouvelles constructions en lien avec les constructions existantes (mutualisation de l'offre de stationnement, principe d'orientation des façades principales, augmentation des hauteurs de construction).

OAP HABITAT n° 3 – SP3 : Le Pré du Comte

Corriger l'erreur matérielle en orthographiant correctement le nom de l'OAP concernée.

Simplifier le schéma d'OAP et suivre une logique d'aménagement en pente permettant de :

- réduire l'emprise et les contraintes (techniques et financières) liées aux circulations internes, avec le reclassement en zone agricole d'environ 1500 m² en partie Sud
- penser un aménagement d'ensemble cohérent en privilégiant notamment la densification (maisons cartusiennes à privilégier).

OAP HABITAT n° 4 – SP4 : Les Curies

Corriger l'erreur matérielle relative à la non-intégration de l'OAP SP4 – Les Curies au sommaire du livret communal.

↘ SAINT THIBAUD DE COUZ

OAP HABITAT – T2 : Centre-bourg

Modifier les modalités de programmation des constructions sur le secteur soumis à opération d'aménagement d'ensemble (1AU) pour permettre un passage à l'opérationnalité. Ces modifications visent à :

Revoir à la baisse le taux de logements locatifs sociaux attendu au volet territorial du POA et ouvrir à l'accession sociale les modalités d'ouverture à l'urbanisation du secteur.

c. Apporter des évolutions au règlement écrit (pièce n°5)

Corrections d'erreurs matérielles

Modifications de l'article 5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS HORS DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRESERVATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERE AU TITRE DU L 151-19 DU CU

Zone UA, UA1, UB, UB1, UH, UM, UT, 1AU, A, Ac, N, Nc : Mise en cohérence de l'articulation entre disposition générales et dispositions particulières.

Modifications de l'article 7 : STATIONNEMENTS

Zones UA1, UB, UB1, UH, UT, 1AU : Modification de l'article 7 pour la sous-destination hébergement

Chapitres 2 à 5 : Dispositions applicables aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

Modifications de l'article 2 : DESTINATION, USAGE DU SOL ET NATURES DE L'OCCUPATION

Article UE2.2 (Destinations et sous-destinations) : Modifier le plafond de surface pour les surfaces de vente directe de produits élaborés sur site et l'artisanat

Article UQ2.1 (Destinations et sous-destinations) : Préciser la règle

Article UY2.1 (Destinations et sous-destinations) : Autoriser les hôtels dans la zone UY de Champ Perroud à Entre-Deux Guiers

Modifications de l'article 3 : VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article UA3.1 (Principes généraux) : Supprimer la hauteur minimale pour toutes les constructions relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »

Zones UB, UB1, UH, UT (Article 3.1) : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et voies privées

Modifications de l'article 4 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Zones UA, UA1, UB, UB1, UC, UE, UH, UM, UQ, UT, UY, 1AU, 1AUE, A, AC, N, NC, NLT (Article 4.3 ELEMENTS TECHNIQUES (COMPOSTES, DECHETS, BOITIERS ET COFFRETS, PANNEAUX SOLAIRES) : Compléter les dispositions relatives à l'intégration des panneaux solaires en toiture

Modifications de l'article 5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS HORS DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRESERVATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERE AU TITRE DU L 151-19 DU CU

Zones UA, UB, UB1, UH, UM, UT, 1AU, A, AC, N, NC (Article 5.3 ASPECT DES TOITURES, DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS LE CAS DE TOITURES À PENTE) : Reformuler la règle encadrant les toitures à 1 pan

Modifications de l'article 7 : STATIONNEMENTS

Article UY7 (Dispositions concernant le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, Sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ») : Revoir à la baisse les exigences en termes de stationnement de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la zone commerciale

Modifications de l'article 8 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes les zones (Article 8.2, DESSERTE PAR LES RESEAUX, EAUX PLUVIALES) : Insérer une disposition imposant la séparation des réseaux en cas de réfection de toiture ou couverture.

Modifications de l'article 9 : SECTEURS CONCERNES PAR DES CONDITIONS SPECIALES D'OUVERTURE À L'URBANISATION, AFIN DE PRENDRE EN COMPTE L'HYGIENE OU LA SECURITE PUBLIQUE OU LE FONCTIONNEMENT DES RESEAUX (ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME)

Article N-9.1 (PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME) : Supprimer le captage de Cote Barrier à Saint Jean de Couz de la liste des périmètres de captages réglementés par le PLUI, à la suite de la prise d'un arrêté préfectoral de protection

Article UB1-9.2 (SECTEURS CONCERNES PAR DES INSUFFISANCES DU SYSTEME D'ASSAINISSEMENT, REPERES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-34 DU CODE DE L'URBANISME) : Supprimer la disposition unique de cet article, à la suite de la réalisation de la condition d'ouverture à l'urbanisation du secteur

d. Apporter des évolutions au règlement graphique (pièce n°5)

Modifications de prescriptions ponctuelles

Bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Entre-Deux Guiers, Entremont le Vieux

Identification d'un seul bâtiment susceptible de changer de destination vers la sous-destination « bureau » en zone N, au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme, suppression d'une identification.

Prescriptions et informations ponctuelles, hors bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Saint Laurent du Pont : Déplacement et ajouts d'éléments de patrimoine identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Modifications de prescriptions surfaciques

Modifications et suppression d'emplacements réservés

Les Échelles : Suppression de l'ER n°164 pour "Extension du collège Béatrice de Savoie ou de l'école du Menuet".

Entremont le Vieux :

Suppression de l'ER n°196 pour "Création, sécurisation et aménagement de voirie

Suppression de l'ER n°202 pour "Création, sécurisation et aménagement de voirie

Suppression de l'ER n°199 pour "Parking et stationnement"

Modification de l'ER n°193 et 209 en lien avec les acquisitions foncières.

Réduction de l'emprise du chemin de 15m à 10m et prolongation de l'ER n°213 jusqu'à l'église en angle

Saint Laurent du Pont :

Modification des parcelles constitutives de l'ER n°296 pour une nouvelle surface de 386m²

Élargissement de l'ER n°65 pour une surface totale de 2012m² finale

Suppression de l'ER n°64 pour "Création, sécurisation et aménagement de voirie"

Saint Pierre de Chartreuse : Suppression de l'ER n°82 (Les Essarts) pour "Parking et stationnement".

Saint Pierre d'Entremont Isère : Suppression de l'ER n°115 pour "Aménagement et exploitation forestière"

Saint Pierre de Genebroz : Suppression de l'ER n°248 pour "Aménagement et exploitation forestière"

Création d'emplacements réservés destinés à des aménagements de voirie, d'équipements et d'espaces publics

Les Échelles : Inscription d'un nouvel ER pour permettre le "réaménagement du quartier de la salle des fêtes".

Entre Deux Guiers : Inscription d'un ER pour la réalisation d'une voirie de désenclavement du parking de la Voute.

Entremont le Vieux : Inscription d'un nouvel ER pour créer une aire de stationnement public au Grand Carroz sur la parcelle B721.

Saint-Jean-de-Couz : Inscription d'un nouvel ER pour créer une aire de stationnement et compléter une offre de stationnement limitée aux abords de l'Église et du fournil.

Saint-Pierre-de-Chartreuse :

Inscription d'un nouvel ER pour créer un espace de stationnement sur la parcelle AC176.

Inscription d'un nouvel ER pour un chargeoir à bois sur la parcelle AN 44.

Modifications de zonage

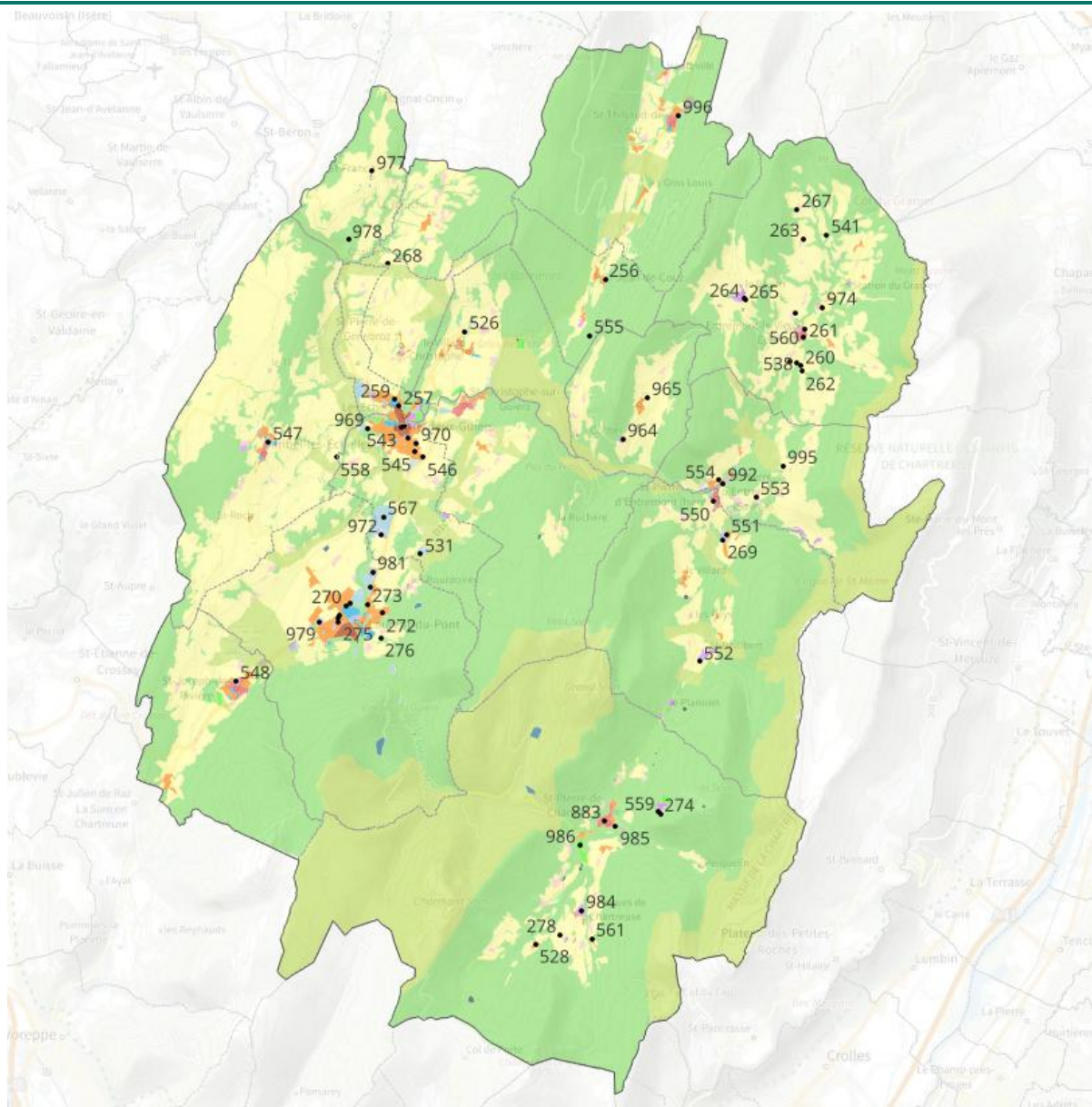
Correction d'erreurs matérielles

Entremont le Vieux – RD 912 : Reclassement des parcelles de zone UE à UH pour cause d'erreur matérielle.

Saint Christophe la Grotte – La Sauge : Reclasser le secteur en UH en Nc3 au nord et A au sud de la RD 1006 à la suite de l'annulation partielle du PLUi par le jugement du 12 juillet 2022.

Localisation des modifications graphiques sur le territoire

Sont numérotés et géolocalisés sur les cartes de l'autoévaluation l'ensemble des points de modifications concernant un secteur en particulier. Le numéro de référence se retrouve sur la carte et dans la notice de la présente procédure de Modification n°3 pour faciliter la lecture croisée des éléments de justifications.



e. Apporter des évolutions aux annexes (pièce n°6)

Ajout aux annexes du règlement des risques de la carte R111-3 de Saint Laurent du Pont

De manière générale, pour toutes pièces, le cas échéant :

- Supprimer des mentions inutiles.
- Clarifier, préciser l'écriture de certaines règles et OAP.
- Supprimer les règles inapplicables ou illégales.
- Corriger des erreurs matérielles d'écriture ou de référence au cadre réglementaire ou législatif.

III. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Le PLUI-H valant SCOT peut être modifié dans les conditions définies aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification de droit commun du PLUI-H valant SCOT a été retenue dans la mesure où les évolutions envisagées ne rentrent pas dans le cadre d'une procédure de révision telle que le définit l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et répondent aux dispositions des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, les évolutions apportées n'ont pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation 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 compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création de zone d'aménagement concerté (art L. 153-36 du Code de l'Urbanisme.).

Compte tenu des changements apportés, le choix a été de retenir une procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement), par opposition à la procédure de modification simplifiée qui n'implique pas de procédure d'enquête publique mais une simple mise à disposition du public (aucun commissaire enquêteur n'est alors désigné). En effet, certaines des évolutions envisagées entrent dans le champ d'application de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Rappel de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme :

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

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- Soit de diminuer ces possibilités de construire.
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

IV. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUI-H VALANT SCOT ET JUSTIFICATIONS

Préalable : grille de lecture

- Pour les évolutions de texte :

Apparaissent en noir les extraits de texte conservés, afin de contextualiser les modifications

Apparaissent en rouge « barré » les éléments supprimés.

Apparaissent en vert les éléments ajoutés.

- Pour les évolutions graphiques :

Apparaissent en cercles rouges (lorsque cela s'avérait nécessaire) les secteurs ayant fait l'objet d'évolution.

Remarques

- Au-delà des évolutions mentionnées ci-après, et lorsque cela s'avérait nécessaire, les pièces ont fait l'objet de corrections de formes (pagination, notes de bas de page, corrections mineures d'orthographe, clarification de légende, numérotation de parcelles, suppressions d'informations inutiles et sans impacts réglementaire, « masques » ...). Ces corrections n'apparaissent pas ci-dessous.

- Certaines planches graphiques disposent d'informations identiques. Lorsqu'une évolution a été apportée sur une planche, elle a été reconduite sur l'autre planche disposant des mêmes informations.

A. PIÈCE N°1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 4 - Annexes au rapport de présentation

Objet de la modification	Justifications et incidences
Ajout aux annexes du rapport de présentation de la carte des aléas d'inondation par le Guiers et ses affluents de 2018. (Réf. n°168)	Compléter les annexes du rapport de Présentation afin d'améliorer la compréhension et les justifications de la carte de traduction réglementaire des aléas.

B. PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / OAP SECTORIELLES

Aide à la lecture des justifications

La justification des OAP fait l'objet d'une « trame-type » sous forme de tableau présentant les différentes évolutions liées au schéma et aux orientations de l'OAP, et aux éventuelles modifications concernant les règles écrites et/ou graphiques.

Si ces rubriques sont remplies avec un « X », c'est que les évolutions de l'OAP n'engagent pas d'évolutions sur les parties réglementaires.

a. Synthèse des évolutions des OAP

Des évolutions induites par les conclusions issues du 1^{er} bilan triennal du PLUI-h

La CC Cœur de Chartreuse a tiré en 2023 le **1^{er} bilan triennal du PLUI-h approuvé en 2019**. Les principales conclusions de ce bilan ont permis d'identifier le besoin de **revoir les contenus des OAP du PLUI-h**, aucune n'ayant fait l'objet d'une mise en œuvre lors de la 1^{ère} période triennale, afin de questionner leur opérationnalité. Les secteurs de projet étant initialement les secteurs de développement prioritaires, sur lesquels la réalisation du POA est fortement appuyée.

Il convient de rappeler le contexte des premières années de mise en œuvre de ce PLUI-h, avec une prise en main du document par des élus nouvellement arrivés, qui découvraient le PLUI-h approuvé en fin de mandat précédent en même temps que les enjeux de développement auxquels ils seraient confrontés pour leur commune sur le mandat. Le tout en pleine période Covid, n'aidant pas à la mise en opérationnalité des projets. La mise en œuvre des actions du POA a également été ralentie d'une part par les difficultés financières de la collectivité qui a eu d'autres priorités à gérer, et d'autre part par l'absence d'une ingénierie interne dédiée pendant 2 ans.

Les conclusions du bilan, l'arrivée d'un chargé de mission, l'engagement de travaux sur le ZAN et le lancement d'une mission d'accompagnement avec l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise sur un « audit » des OAP ont impulsé **un ensemble de travaux en 2024 autour des secteurs de projets** :

- Échanges avec les communes sur leurs secteurs d'OAP et sur les points de blocages ou évolutions mineures à apporter pour les rendre opérationnelles,
- Rencontres communes-bailleurs-promoteurs « OAP cherchent investisseurs » pour partager et objectiver les conditions de réalisation pour certains secteurs de projet à l'échelle de l'EPCI
- Rencontre des communes avec certains propriétaires et appui renforcé de l'EPF de Savoie pour débloquer des situations foncières.

L'ensemble de ces travaux a ainsi permis de capitaliser les besoins, en lien avec le bilan triennal, pour débloquer les secteurs d'OAP en opérant des évolutions tant de périmètres que de zonages, ou d'outils internes mobilisés (ER et servitudes de pré localisation), de modalités d'ouverture à l'urbanisation, etc. Ces évolutions sont alors intégrées à la présente procédure de Modification n°3 du PLUI-h.

La CC Cœur de Chartreuse espère ainsi débloquer des projets et commencer à mieux remplir ses objectifs triennaux, et notamment impulser une réelle diversification de l'offre de logements, encore aujourd'hui principalement produite sous forme de logements individuels dans le diffus.

Elle prépare par ailleurs pour fin 2025 le 2^{ème} bilan triennal et l'évaluation complète à 6 ans du PLUI-h, sur la base des indicateurs de suivi du Volet H, mais aussi de l'ensemble des autres indicateurs inscrits au plan, afin d'évaluer le besoin éventuel de revoir la copie PLUI-h. Elle devra sur cette base en

tous les cas produire un nouveau POA pour la période 2026-2032, que ce soit dans le cadre d'une modification du PLUI-h ou de sa révision si les grands équilibres initiaux devaient être revus.

Extraits de l'avis du CRHH sur le bilan triennal de 2023 :

Au vu du bilan triennal présenté, les membres du bureau du CRHH apportent les recommandations suivantes :

- renforcer les moyens humains nécessaires pour accélérer la mise en œuvre des actions du PLUIH, notamment en recrutant un chargé de mission dédié au suivi et à l'animation du volet Habitat du PLUIH ;
- contractualiser très rapidement avec l'établissement public foncier local de Savoie pour la mise œuvre de la stratégie foncière, notamment pour rendre opérants les secteurs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les zones urbaines ;

Des évolutions qui limitent la consommation d'espaces naturels agricoles et forestier

Les demandes de certains propriétaires qui ont pu émerger depuis l'approbation du PLUI-h et la refonte de certains secteurs d'OAP conduisent dans la présente procédure à enclencher un 1^{er} pas vers une meilleure prise en compte de la sobriété foncière, ce à deux titres :

- **Une partie des zones 2AU du PLUI-h arrive à échéance** (pas d'ouverture à l'urbanisation ou d'acquisition significative depuis 6 ans) et devra désormais faire l'objet d'une révision du PLUI-h pour être ouverte à l'urbanisation. Seules 2 zones 2AU font l'objet d'une procédure spécifique pour être ouvertes à l'urbanisation pour maintenir une friche mobilisable à St Laurent du Pont (secteurs dit « Rossignol ») et pour corriger une erreur matérielle (garder en 2AU un secteur desservi et déclasser le 2^{ème}) sur la commune de St Joseph de Rivière. Les secteurs qui resteront en 2AU et seront « gelés » sur un temps long, notamment tant que la collectivité ne révisera pas le PLUI-h, correspondent à près de 6 ha. Ces hectares sont ainsi préservés et restent en ENAF pour une durée indéterminée, et seront à rediscuter dans le cadre d'une révision du PLUI-h, ou après le bilan-évaluation à 6 ans
- Quatre secteurs de projet parmi les OAP qui font l'objet d'évolution voient leur périmètre réduit et produisent un déclassement de U ou 1AU en A ou N à hauteur de 0.8 ha (*le détail des déclassements figure dans le tableau de synthèse ci-dessous et chaque situation est décrite dans les évolutions de l'OAP concernée dans les parties suivantes*).

Tableau de synthèse des évolutions des OAP, du POA et des déclassements opérés

OAP par commune	Rappel / Vocation	ZONAGE	Modalités d'ouverture à l'urbanisation	POA - Évolutions	Déclassements opérés
CORBEL					
Les Perrucons – site C3	Habitat	Uhd	-	Inchangé	-
ENTRE DEUX GUIERS					
Centre-ville (Reys) – Site D2	Équipements et Habitat	1AU - UQ	1 opération d'aménagement d'ensemble (secteur habitat) au lieu de deux >> passer de 2 zones 1AU à une zone 1AU Habitat et une zone UQ Équipements	. Évolution des typologies attendues pour élargir le locatif social à l'accession sociale .Pas d'évolution du nombre de	-

				logements à produire	
Montcelet – Site D3	Habitat	1AU	2 opérations d'aménagement d'ensemble (2 zones 1AU)	Inchangé	-
La Tournette – Site D4	Habitat	1AU - UB	Opération d'aménagement d'ensemble et zone U	Inchangé	-
Le Suiffet – Site D5	Habitat	1AU	2 opérations d'aménagement d'ensemble (2 zones 1AU)	Inchangé	-
Les Delphinelles – Site D6	Habitat	1AU	2 opérations d'aménagement d'ensemble (2 zones 1AU)	Inchangé	-
Centre-Bourg	Habitat	1AU	Opération d'aménagement d'ensemble (secteur nord) Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes (secteur sud)	Inchangé	-
Chartreuse Guiers – Site D1 - ECONOMIE	Économie	1AUe	Opération d'aménagement d'ensemble	ECONOMIE	-
ENTREMONT LE VIEUX					
Centre bourg – Site V2	Habitat	1AU	2 opérations d'aménagement d'ensemble (2 zones 1AU)	Inchangé	-
Plan Martin Est – Site V4	Habitat	UB1	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Augmentation de 6 à 9 logements à produire	-
MIRIBEL LES ECHELLES					
Centre bourg – Site M1	Habitat	1AU	Secteur nord : opération d'aménagement d'ensemble Secteur sud : Tranche A : Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes Tranche B : Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes (conditionnée à la réalisation de A pour partie)	Inchangé	-
ST FRANC					
Les Thévenons – Site F3	Habitat	1AU / UB1	Opération d'aménagement d'ensemble et zone U	Inchangé	-
ST LAURENT DU PONT					
Molliet Sabet – Site L9	Habitat	1AU	Opération d'aménagement d'ensemble	Inchangé	-
Charles Berty – Site L9b	Habitat	1AU	2 opérations d'aménagement d'ensemble (2 zones 1AU)	Inchangé	-

Grange Venin – Site L1 - ECONOMIE	Économie	1AUe	Opération d'aménagement d'ensemble	ECONOMIE	-
ST PIERRE CHARTREUSE					
Le Plan de Ville – Site PC2	Habitat	Zones U	Zones U (et suppression d'un PAPAg)	Inchangé	-
Saint Hugues – Site PC4	Habitat et équipements	1AU et UT	Opération d'aménagement d'ensemble et zone U	Évolution des typologies attendues pour élargir le locatif social à l'accès sociale	-
Raidlight – Site PC1 - ECONOMIE	Économie	Ue	-	Économie	-
La Diat – Site PC3 – OAP valant UTN	Tourisme	Zones U	-	Tourisme	-
Les Essarts – Site PC6	Tourisme	Zones U	-	Tourisme	-
ST PIERRE ENTREMONTE ISERE					
Centre bourg – Site PE6	Habitat	1AU	Opération d'aménagement d'ensemble	Précision "dont 4 en réhabilitation" mais nombre inchangé	Déclassement env. 2500m² >> la densité augmente de fait puisque la surface de l'OAP est réduite sans modification de la typologie initiale ou des orientations du POA
St Philibert - Site PE2	Habitat	1AU	Opération d'aménagement d'ensemble et Opération au fur et à mesure de la réalisation des équipements	Inchangé	-
Le Chenevey - Site PE3	Habitat	1AU	2 opérations d'aménagement d'ensemble	Inchangé	Déclassement env. 2150m² >> la suppression du secteur Est étant compensé par une légère augmentation des hauteurs et de la densité sur le secteur ouest, le nombre moyen de logements à produire est ainsi équivalent avant-après évolution.

Le Petit Chenevey – Site PE1 - ECONOMIE	Économie	Zones Ue / 1AUe	Opération d'aménagement d'ensemble et zone U	-	-
ST PIERRE ENTREMONT SAVOIE					
Le Cozon – Site SP1	Habitat	1AU	Opération d'aménagement d'ensemble	Diminution de 17 à une fourchette de 13 à 17	
Les Bandets – Site SP2	Habitat	UH	-	Inchangé : passe de 12 à une fourchette de 10 à 14 pour plus de latitude dans le montage opérationnel	Déclassement env. 1600 m² ->> densification légère
Pré du Comté – Site SP2	Habitat	1AU	Opération d'aménagement d'ensemble	Diminution de 6 à 4 logements.	Déclassement env. 1600 m² ->> densification légère
ST THIBAUD DE COUZ					
Chef-lieu – Site T2	Habitat	1AU	Opération d'aménagement d'ensemble	Diminution de 6 à une fourchette de 4 à 5 logements.	-

Au vu de ces éléments de synthèse et des évolutions très mineures du POA +/-3 logements au total, l'équilibre général du POA et du projet de production en logements est bien préservé. Les évolutions consistent à une densification des projets par reclassements partiels de secteurs en A tout en maintenant les objectifs initiaux de production, et à élargir les obligations de réalisation du locatif social à de l'accession sociale, en lien avec les besoins du territoire et pour faciliter l'opérationnalité de certains projets. Certaines de ces évolutions sont par ailleurs faites en lien avec les rencontres avec des porteurs de projet ou des promoteurs.

b. Corrections d'erreurs matérielles dans les OAP sectorielles

OAP concernée	Objet de la modification	Justifications et incidences
Saint Laurent du Pont OAP L14 – Grange Venin sud	Corriger le zonage indiqué dans le tableau d'ouverture à l'urbanisation de 1 AUe à Ue Corriger la mention "Le projet offrira environ 2 000 m ² de Surface Plancher divisible [...]" par "Le projet offrira environ 2 000 m ² de Surface d'Emprise au sol [...]".	Rectifier l'erreur de transposition de zonage relatif au secteur. Corriger l'unité de surface indiquée pour tout projet à destination d'activités économiques.
	Règlement de la zone 1AUe – Article 1AUe-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION : Retirer l'OAP L14-Grange Venin Sud de la liste	L'emprise de cette OAP étant classée en réalité en zone Ue, sa mention dans la zone 1AUe est une erreur matérielle.
Saint Pierre d'Entremont Savoie OAP SP3 – Le Pré du Comte	Supprimer l'accent sur "Comte" sur le titre du schéma de l'OAP.	Corriger une erreur matérielle en orthographiant correctement le nom de l'OAP concernée.
Saint Pierre d'Entremont Savoie OAP SP4 – Les Curies	Réintégrer dans le sommaire l'OAP SP4 – Les Curies.	Corriger une erreur matérielle en réintégrant l'OAP SP4 – Les Curies au sommaire du livret communal d'OAP.
Corbel OAP C3 – Les Perrucons	Corriger le nom de l'OAP C3 "Les Perrucons" sur le titre du schéma d'OAP et dans le texte du livret communal.	Corriger une erreur matérielle en orthographiant correctement le nom de l'OAP concernée de "Les Perruchons" à "Les Perrucons".

c. Modifications de fond

Certaines modifications ont trait à la fois au texte de l'OAP, au schéma et au zonage réglementaire associé : dans ce cas les modifications de l'ensemble des pièces concernées sont traitées sous ce titre.

✧ CORBEL

OAP HABITAT n°3 – C3 : Les Perrucons

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Le principe d'inscription d'une OAP lors de l'élaboration du PLUI-h en 2019 avait été guidé par le besoin d'encadrer l'urbanisation résiduelle sur un groupe de construction isolées, permettant de justifier la dérogation au principe d'urbanisation en continuité, affirmant la constitution d'un hameau.



Les enjeux dans ce secteur déjà urbanisé avec des potentiels résiduels largement inclus dans l'urbanisation existante, sont très limités. Les potentiels n'engendrent pas de consommation d'espace. Le secteur est raccordé aux réseaux. Il est traversé par la voie communale « Chemin des Perrucons ». Les capacités en AEP et assainissement sont suffisantes pour desservir les futures constructions.

Extrait du PLUI-h en vigueur : « Le projet présente une sensibilité au regard des risques de pollutions indirects par ruissellement. En effet le secteur des Perrucons présentant une déclivité relativement importante en direction du ruisseau de Gringalet situé à l'Est, plus en contrebas. À noter également la présence d'une zone humide (source : inventaire des zones humides de Rhône-Alpes) en sortie immédiate du hameau (vers le lotissement la Cochette) qui correspond à prairie permanente avec jonchaie. Toutefois ce risque de pollution sera limité par le raccordement aux réseaux existants d'alimentation en eau potable et d'eaux usées communales des futures habitations ».

L'Évaluation environnementale de 2019 ne soulève aucune sensibilité particulière en lien avec les choix de zonage et encadrement dans le PLUI-h en vigueur.

Déjà fléché pour l'accueil de 1 à 3 logements dès 2019 (2 par création et 1 par changement de destination), les modifications envisagées dans la présente procédure ne prévoient pas d'augmenter cette capacité. Elles viennent intégrer la notion de pente dans les éléments informatifs et la lisibilité du schéma, ainsi qu'améliorer les orientations pour renforcer la prise en compte de la structure bâtie existante.

Objet de la modification

Corriger l'erreur matérielle relative à l'écriture de l'intitulé de l'OAP : corriger le nom de l'OAP C3 "Les Perrucons" au lieu de les Perruchons sur le titre du schéma d'OAP et dans le texte du livret communal.

Apporter des ajustements au schéma et au programme de l'OAP.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP	
Le site	
	Modification du plan de situation.
Programmation des constructions	

La vocation de cette zone sera à dominante habitat, destinée à accueillir trois nouveaux logements :

- 1 par changement de destination d'un bâtiment d'activité existant (parcelle 28)
- 2 dans le cadre d'une construction nouvelle du type habitat groupé et/ou individuel, en conservant un principe d'harmonie architecturale entre les deux constructions nouvelles, ainsi qu'avec les constructions existantes voisines (respect des volumes). La commune a également fait une demande de changement de destination pour la construction agricole

Composition urbaine insertion paysagère

Dans le cadre du projet, les nouvelles constructions d'habitations :

Seront implantées dans ~~une bande de 0 à 6 m de la voie communale pour poursuivre l'organisation existante~~ l'espace d'implantation des constructions nouvelles de type habitat groupé et/ou habitat individuel, dans un principe d'implantation et d'alignement des constructions, coordonné avec les bâtis existants.

Insertion paysagère des constructions

[...] Les habitations seront situées ~~légèrement~~ en retrait de la Route (4m), afin de permettre le déneigement et le stationnement des véhicules, afin de conserver le principe d'alignement des constructions existantes.

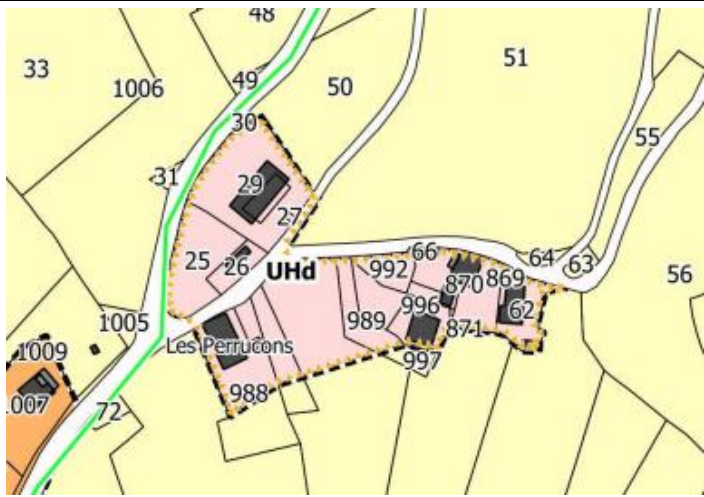
Modifications du règlement écrit		
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
X	X	X
Modifications du règlement graphique		
Zonage avant modification		Zonage modifié
		Pas de modification

Schéma initial de l'OAP

Commune de **CORBEL**

Dossier de discontinuité - Les Perruchons



- Périmètre du hameau nouveau**
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Vocation et composition urbaine**
- Construction à créer à vocation d'habitat
 - Principe d'insertion urbaine (ordonnement et orientation des façades principales)
 - R+1+C** Hauteur maximum des constructions
 - Emprise du projet
 - Bâtiment à réhabiliter pouvant changer de destination
- Composition paysagère**
- Espace de pleine terre végétalisée
 - Tilleul à préserver
 - Four à pain à conserver

Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCoT _ CCCC _ CORBEL

OAP n°3 _ LES PERRUCONS



- Légende**
- Périmètre d'application de l'OAP**
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Voie existante
 - ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Vocation et composition urbaine**
- Emprise du projet
 - Espace d'implantation des constructions nouvelles de type habitat groupé et/ou individuel
 - Principe d'implantation des constructions
 - R+1+C** Hauteur maximum des constructions
 - Bâtiment à réhabiliter pouvant changer de destination
- Composition paysagère**
- Courbes de niveau - Equidistance 5m
 - Espace de pleine terre végétalisée
 - Tilleul à préserver
 - Four à pain à conserver

Justifications et incidences

Ainsi il est proposé d'aligner le bâti à venir avec celui existant, tout en laissant une part importante de pleine terre pour laquelle son emprise est redessinée en cohérence avec l'espace d'implantation du bâti et l'espace de pleine terre des maisons voisines.

Ces ajustements permettent de faciliter le passage à l'opérationnel du secteur, en conservant les objectifs en termes de production de logements.

Des courbes de niveau d'équidistance 5 mètres sont apposées au schéma d'OAP, permettant d'identifier la topographie relativement plane du secteur.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat - INCHANGÉ

L'OAP LES PERRUCONS correspond au gisement foncier n°302,304. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
CORBEL		22	6		
302 ,304	OAP PERRUCONS	3	0	Habitat groupé et/ou individuel	2026-2028

Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans l'OAP Les Perrucons demeurent identiques après modification.

↘ ENTRE DEUX GUIERS

OAP HABITAT n°1 – D2 : Centre-ville - Les Reys

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP
Pour rappel, le contexte depuis le classement de cette OAP en 2019 : Le secteur d'OAP est localisé dans le centre-ville d'Entre-Deux-Guiers, au sud de la Mairie et des écoles publiques, des écoles et du collège privés St-Bruno et de la Maison de Retraite. Il s'agit d'une OAP dite de renouvellement urbain. Elle occupe un tènement stratégique qui servira



prioritairement à désengorger la Place du 11 Novembre 1918 devant la Mairie utilisée pour le stationnement des cars scolaires (650 élèves), des employés de la mairie, le personnel de la Maison de retraite et le public qui se rend aux équipements publics. Le tènement de l'OAP comprend la propriété de l'ancienne usine Reys qui a cessé son activité. Le choix du site a été premièrement porté sur la non-artificialisation supplémentaire de foncier et le renforcement à terme de la perméabilité du tissu urbain et des espaces publics.

L'Évaluation environnementale de 2019 « L'OAP intègre la végétation en ville et la nature au projet en mettant en place des espaces verts, une végétation des pieds de murs et des bâtiments ou encore la plantation de diverses espèces (arbres, haies, arbustes...). Ces éléments paysagers participeront à renforcer la fonctionnalité écologique du secteur. »

INCIDENCES NATURA 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches du secteur d'OAP sont la Zone de Conservation Spéciale (ZSC) des « Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'avant-pays Savoyard » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Avant-Pays Savoyard » située à plus de 2 300 mètres du secteur d'OAP.

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
► Impact global de l'OAP D2 Centre-ville Sans prendre en compte les mesures ERC proposées :  ► Biodiversité : 	EVITER la plantation d'espèces indigènes (autres que du Cypripès) et de préférence d'essences similaires à celles présentes sur le territoire.	 Le projet de PLUi sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur les sites Natura 2000.

Le périmètre de l'OAP ne correspond pas en 1^{er} lieu à la définition du zonage tel que retranscrit dans le PLUi-h en vigueur, il convient en premier lieu de rectifier ce décalage mineur (pourtour de la zone UB au sud de l'OAP).

Le secteur concerné par des équipements publics et privés n'a pas lieu d'être soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (extension du groupe scolaire privé et réaménagement des quais de bus) : en conséquence, la zone 1AU côté ouest qui concerne ce secteur est basculée en UQ, zonage dédié aux équipements. Le reste du secteur est maintenu en 1AU pour l'opération notamment à vocation d'habitat.

Le site étant inséré en plein tissu urbain dense et l'opérationnalité d'une telle opération (reprise des bâtis existants) nécessitant de muscler l'équilibre économique, il est proposé d'augmenter la densité et le nombre de logements à produire (en fixant le nombre actuel de logements attendus à un minimum, pour laisser une marge de latitude dans les possibilités offertes par le règlement de zone), mais aussi de profiter de cette densité pour augmenter jusqu'à 100% la possibilité de réaliser du logement locatif social. L'encadrement de la sortie d'opération et les conditions de réalisation sont donc revus pour améliorer l'opérationnalité du projet.

Objet de la modification

- Redéfinir le périmètre de l'OAP en concordance avec le zonage en vigueur depuis l'approbation (calage du périmètre d'OAP sur le pourtour de la zone UB) et l'ajuster au regard des problématiques foncières du secteur (exclure la maison des propriétaires actuels non-vendeurs, bloquants pour une opération d'ensemble).
- Modifier les modalités de programmation des constructions de l'opération de logements collectifs pour inciter à davantage de densité et permettre une opération pouvant aller jusqu'à 100% de logement locatif social ou en accession sociale.
- Actualiser les principes d'accès et de mobilités douces au vu de l'avancée des projets d'équipements aux abords et sur le secteur de projet.
- Harmoniser les textes et le schéma de l'OAP modifiée, et reprendre les conditions d'ouverture à l'urbanisation et/ou mixité sociale en zone 1AU (article 2.3) en vigueur.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP
Le site Surface de l'OAP modifiée : 1,5ha 13598m²



Programmation des constructions

Vocation principale : Équipements publics et privés d'intérêt collectif et Habitat [...]

Mixité sociale : Prévoir une part ~~d'environ~~ entre 60% minimum et 100% de logements locatifs sociaux ~~ou en accession sociale~~.

L'aménagement proposera la réalisation ~~d'environ~~ de 12 logements collectifs ou intermédiaires ~~minimum~~ sur une surface de 2685 m², mettant en œuvre une densité de l'ordre de 46 logements à l'hectare.

Desserte et stationnement

Accès : L'accès à l'opération de logements s'effectuera depuis l'Avenue du Montcelet à partir d'une voie de desserte en double sens, maillée à la voie de desserte du parking situé au nord afin d'éviter les voies en impasse.

Le secteur dédié aux projets d'équipements publics-privés, pourra être desservi depuis l'Avenue du Montcelet à partir de la voie de desserte de l'opération de logements.

L'accès à la plateforme des cars scolaires s'effectuera, ~~par deux entrées/sorties aménagées sur en~~ ~~entrée comme en sortie, obligatoirement par~~ l'Avenue de Chartreuse (D102c), dimensionnée pour l'accès des cars contrairement à l'Avenue du Montcelet de gabarit plus réduit.

~~Le~~ Ces deux carrefours d'entrée-sortie des cars depuis l'Avenue de Chartreuse ~~devra~~ devront être aménagés et sécurisés en association avec le Département de l'Isère, gestionnaire de la voirie. Le terrain étant en surélévation par rapport à la route départementale, l'accès, le plus à l'est ~~à la~~ ~~plateforme de cars est positionné dans l'OAP~~ se situe sur le terrain le plus à niveau avec la route départementale. Quant à l'accès, le plus à l'ouest, il est marqué par un dénivelé plus important qui sera intégrée pour un aménagement qualitatif et sécurisé.

Modifications du règlement écrit

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION ET/OU MIXITE SOCIALE	Entre Deux Guiers – Colonne "Objectifs de mixité sociale"	entre 60% minimum et 100% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale (secteur Est).

Modifications du règlement graphique

Zonage avant modification	Zonage modifié
 Carte de zonage avant modification. Le plan montre une zone urbaine avec des parcelles numérotées. Une zone centrale est délimitée par une ligne pointillée et est actuellement colorée en violet. Elle est adjacente à une zone orange (UB) et une zone orange foncée (1AU). Des numéros de parcelles comme 100, 91, 547, 543, 416, 414, 532, 721, 720, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.	 Carte de zonage modifié. Le plan est identique à celui de gauche, mais la zone centrale délimitée par une ligne pointillée est maintenant colorée en bleu. Les zones adjacentes (orange et orange foncée) restent inchangées.

Schéma initial de l'OAP

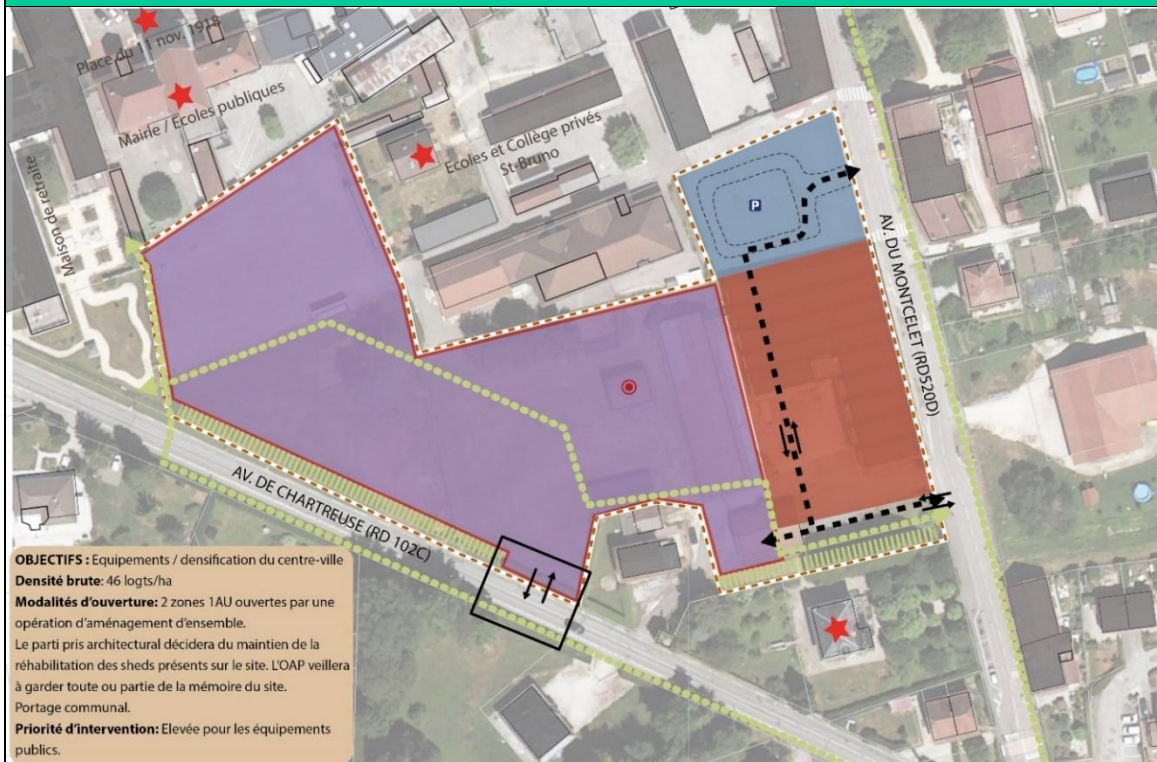
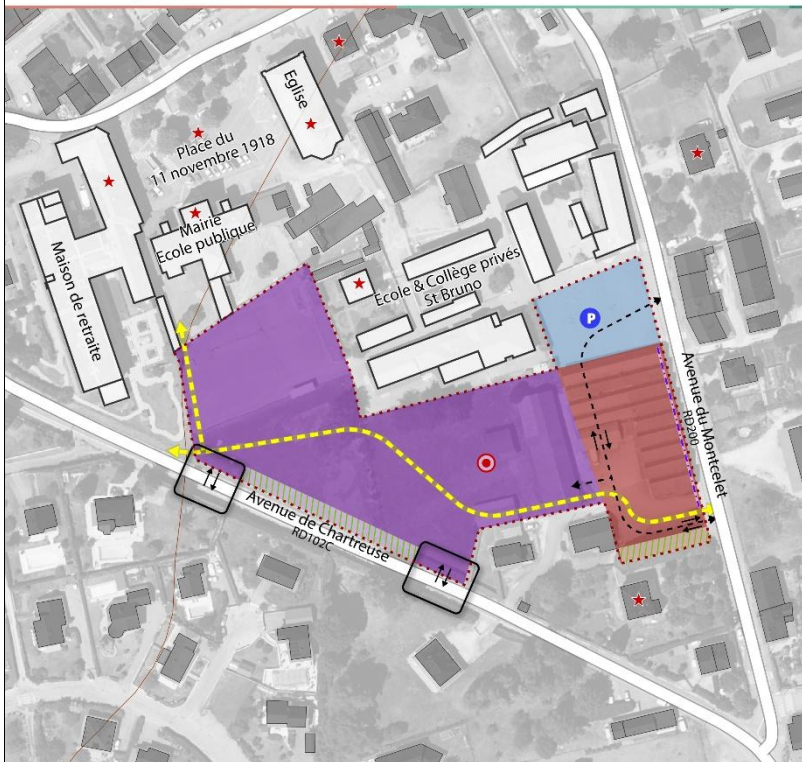


Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCoT _ CCCC_ENTRE-DEUX-GUIERS (38)
OAP n°1 - D2 _ CENTRE - VILLE (LES REYS)



Légende

--- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Deux accès autorisés :
Av. du Montcelet / Av. de Chartreuse
- Carrefour d'entrées-sorties des cars scolaires sur la RD102C à aménager et sécuriser en lien avec le Conseil Départemental
- Principes de voie de desserte à créer, à mailler avec la voie desservant le parking au nord
- Principes de continuités des modes doux à créer et à conforter (tracé indicatif) & Création d'un sentier piétons reliant la Mairie et les écoles à l'Avenue de Chartreuse

Vocation et composition urbaine

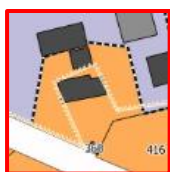
- Habitat collectif ou intermédiaire en R+2 maximum
- Alignement imposé des constructions sur rue
- Secteurs d'équipement (publics - privés) réservé à :
- La création d'une plateforme de stationnement & retournement de cars scolaire (de l'ordre de 8 cars)
- L'extension, réorganisation, redistribution des espaces entre les établissements scolaires publics et privés
- La création éventuelle d'un parking public voitures

Composition paysagère

- Courbes de niveau - Equidistance 5m
- Espace vert paysager
- ★ Patrimoine bâti ou petit patrimoine à protéger

Justifications et incidences

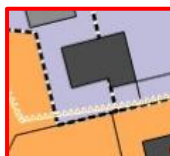
Le périmètre est modifié au sud pour mettre en adéquation zonage et périmètre de l'OAP :



>



pour rectifier une erreur matérielle et ainsi superposer le zonage avec la limite d'OAP



>



pour exclure la maison des propriétaires actuels.

Les zonages sont revus pour basculer en UQ la partie dédiée aux équipements.

La modification de la part de logements sociaux dans ce secteur permet de faciliter l'intervention des opérateurs immobiliers tels que des bailleurs sociaux. Quant à la modification des accès, elle permet de faciliter la circulation des cars sur ce site (réaménagement des quais bus) tandis que les principes de continuités modes doux permettent la connexion avec la véloroute en partie sud-ouest.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat

L'OAP Centre-Ville (Reys) correspond au gisement foncier n°108. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
ENTRE DEUX GUIERS		186	31		
108	OAP Centre-Ville – les Reys	12	7	Locatif social ou accession sociale	2023-2025

Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans l'OAP Centre-ville (Reys) évoluent notamment dans l'inscription au lieu des 12 logements en compatibilité fléchés initialement d'un "minimum" de 12 logements collectifs ou intermédiaires pour inciter à la densité et une typologie proposée, donnant la possibilité de produire 100% de logements sociaux.

OAP HABITAT n°2 – D3 : Montcelet

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP
Extraits du PLUI-h de 2019 :

Il s'agit d'un tènement libre d'une surface supérieure à 5000 m² intéressante pour une opération d'aménagement d'ensemble qualitative à dominante d'habitat avec des aménagements collectifs au futur quartier. Il est localisé au centre d'un quartier déjà urbanisé à dominante d'habitat individuel avec des volumes diversifiés, et respectant la densité fixée dans les pôles de vie (33 logements par hectare). Le tènement est fléché



dans le PLUI-h en vigueur comme secteur à vocation d'accueil d'une opération d'habitat sur 2 tranches : habitat intermédiaire (tranche A), individuel groupé en bande et/ou jumelé (tranche B).

Extrait du PLUI-h en vigueur : « Le projet a pour objectif d'optimiser l'utilisation d'un foncier proche du centre-ville par une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre une typologie d'habitat diversifié et respectant la densité fixée dans les pôles de vie (25 logements par hectare). ».

Extraits de l'Évaluation environnementale de 2019 :

MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION

Évitement

L'évaluation environnementale préconise de contenir les dépôts de matériaux, les remblais/débais uniquement in situ, et uniquement sur les périmètres prévus à l'artificialisation au sein du secteur. L'évaluation environnementale préconise également de constituer des haies multi-strates et multi-espèces fonctionnelles d'un point de vue écologique.

Réduction

L'évaluation environnementale préconise la plantation d'espèces indigènes (autres que du Cyprès) et de préférence d'essences similaires à celles déjà présentes sur site.

INCIDENCES NATURA 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches du secteur d'OAP sont la Zone de Conservation Spéciale (ZSC) des « Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'avant-pays Savoyard » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Avant-Pays Savoyard » située à plus de 2 400 mètres du secteur d'OAP.

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUI-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
► Impact global de l'OAP Montcelet Sans prendre en compte les mesures ERC proposées :  En prenant en compte les mesures ERC proposées :  ► Biodiversité : 	<u>Évitement</u> contenir les dépôts de matériaux, les remblais et déblais in situ, constituer des haies multi-strates et multi-espèces fonctionnelles d'un point de vue écologique. <u>Réduction</u> L'évaluation environnementale préconise la plantation d'espèces indigènes	Le projet de PLUI sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur les sites Natura 2000.

Les évolutions envisagées dans la présente modification du PLUI-h doivent **permettre de mettre en cohérence le périmètre d'OAP avec le statut foncier de la parcelle centrale**, en intégrant la maison existante au périmètre. Il s'agit aussi de **faciliter la sortie d'opérations en scindant en 2 opérations distinctes (deux zones 1AU) en faisant porter à la partie Nord, la plus dense, la réalisation de l'espace vert**, qui aura alors un statut privatif. Il s'agit alors de le **rendre traversant avec intégration d'une servitude de prélocalisation pour le cheminement piéton**, et de modifier les orientations pour tendre à un espace « ouvert » entre 2 opérations.

Objet de la modification

Adapter le périmètre d'OAP à la structure cadastrale du secteur et au traitement paysager des abords, et revoir certaines dispositions écrites en cohérence avec ces modifications graphiques.

Recomposer le secteur d'OAP et les modalités d'ouvertures à l'urbanisation en travaillant notamment sur l'affectation de l'espace vert commun entre les deux tranches.

- Maintenir les objectifs de mixité sociale attendus.
- Maintenir l'espace vert central, en l'intégrant pour autant à l'opération au nord du tènement, plus dense.
- Mettre à jour le périmètre d'OAP en cohérence avec les ajustements sur l'espace vert central et l'inclusion du garage de la parcelle AC36.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP

Le site

Surface de l'OAP modifiée : ~~0,8ha~~ 7855m²



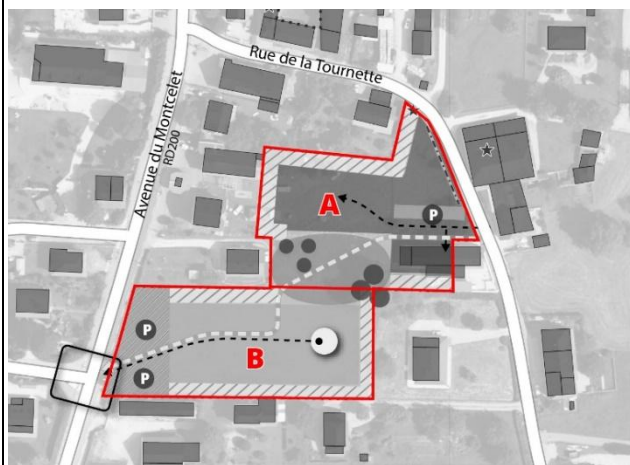
Modification des éléments de synthèse :

À retenir :

Situation Armature	/	Chef-lieu d'ENTRE DEUX GUIERS – Pôle de vie et centralité de rang 1
Densité		26 logements à l'hectare en moyenne à l'échelle de l'opération (tranches A et B) chacune des opérations
Destination		Habitat intermédiaire (tranche A Secteur A), individuel groupé en bande et/ou jumelé (tranche B secteur B)
Ouverture l'urbanisation	à	Zone 1AU Opération d'aménagement d'ensemble pouvant être découpées en 2 tranches A et B Deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à ~~une opération d'aménagement d'ensemble, phasée ou non en deux tranches A et B, sans ordre préférentiel d'ouverture des tranches A ou B~~



deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes. L'espace vert ~~commun aux deux tranches sera porté par la tranche B non frappée d'une servitude de mixité sociale~~ central sera porté par le secteur nord, qui accueille une densité plus importante, et devrait pouvoir rester ouvert à une traversée piétonne.

Insertion paysagère du projet

[...] Le projet inclura également une frange végétalisée en limite de périmètre pour assurer une limite végétale avec les tènements voisins.

Modifications du règlement écrit

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION ET/OU MIXITE SOCIALE	Entre Deux Guiers – Colonne “ Modalité d'ouverture à l'urbanisation ”	2 opérations d'aménagement d'ensemble (2 zones 1AU)

Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION ET/OU MIXITE SOCIALE

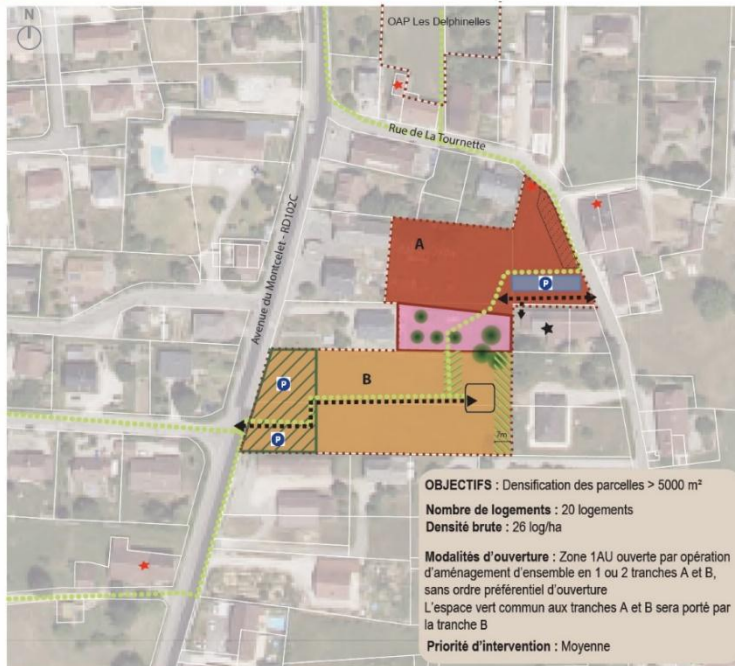
Zonage avant modification	Zonage modifié

Schéma initial de l'OAP

Commune de ENTRE-DEUX-GUIERS (POLE DE VIE)

OAP n°3 - SECTEUR D3 - MONTCELET (DENSIFICATION DE + 5000 M²)

SURFACE OAP : 7690 m²

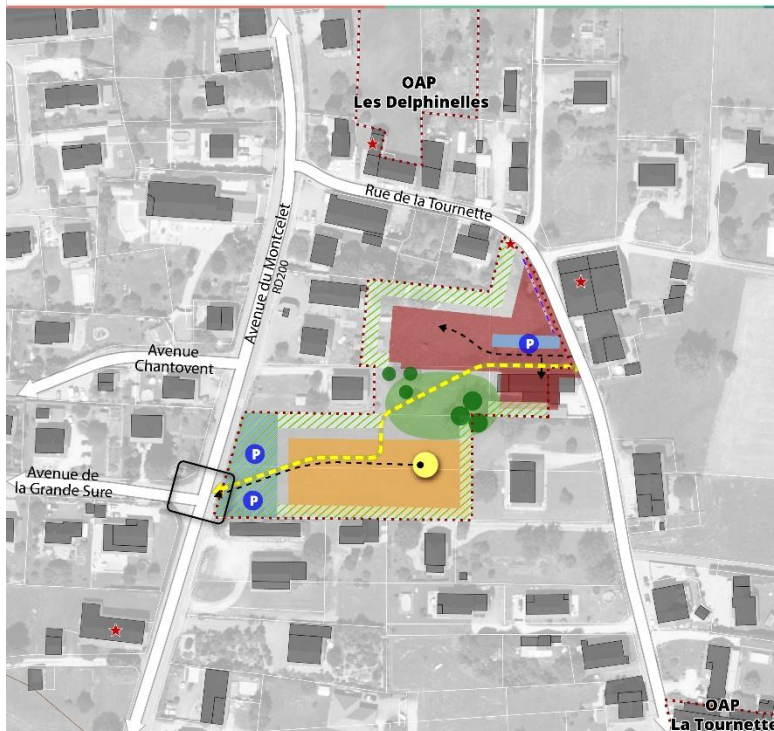


- Périmètre d'application de l'OAP**
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie de desserte à créer
 - Ilôt A : gestion des entrées-sorties de la parcelle par la voie de desserte de l'opération
 - Principe de placette mutualisant le retournement des voitures et un espace commun de rencontre
 - Principes de continuités piétonnes à créer ou conforter
 - Stationnement à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat intermédiaire (R+1 / R+1+C) avec garage
 - Habitat groupé en bande et / ou jumelé avec garage
 - Espace vert - aires de jeux et de détente, commun aux deux opérations A et B : l'espace est relié aux tranches A et B par cheminement doux
 - Principe d'accroche sur la rue de la façade, du mur pignon ou d'une partie de la construction
- Composition paysagère**
- Arbre existant à conserver (ou renouveler éventuellement pour les fruitiers)
 - Espace collectif d'entrée végétalisée ou jardiné accueillant des stationnements plantés ainsi que les accès véhicules et piétons
 - Espace de pleine terre végétalisée
 - Patrimoine à protéger

Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCoT _ CCCC ENTRE-DEUX-GUIERS (38)

OAP n°2 - D3 _ MONTCELET



- Légende**
- Périmètre d'application de l'OAP**
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principes de voie de desserte à créer
 - Organiser le carrefour avec la RD
 - Principe de placette mutualisant le retournement des voitures et un espace commun de rencontre
 - Principes de continuités piétonnes à créer et à conforter
 - Stationnement à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat intermédiaire (R+1 / R+1+c) avec garage
 - Habitat groupé en bande et/ou jumelé avec garage
 - Principe d'accroche sur la rue de la façade, du mur pignon ou d'une partie de la construction
- Composition paysagère**
- Espace vert central ouvert, aménagé en aires de jeux et de détente
 - Arbre existant à conserver (ou renouveler éventuellement pour les fruitiers)
 - Espace collectif d'entrée végétalisée ou jardiné accueillant des stationnements plantés ainsi que les accès véhicules et piétons
 - Espace de pleine terre végétalisée
 - Patrimoine bâti ou petit patrimoine à protéger

Justifications et incidences

L'espace vert est maintenu comme un espace central dans cette opération, en portant sur l'opération la plus dense au nord. Il est attendu qu'il reste traversant (servitude de prélocalisation pour le cheminement piéton) et au maximum ouvert, avec un espace vert à dégager également dans l'opération du côté sud. La négociation sur les permis selon leur temporalité de sortie permettrait éventuellement d'en faire un espace mutualisé. Plus globalement, il est précisé sur toutes les franges de l'opération l'intérêt de les traiter en espaces végétalisés tant pour le cadre de vie et le confort des résidents des futures constructions que ceux des constructions existantes. Les mobilités douces restent associées aux voies de dessertes internes d'autant qu'elles sont aménagées comme des voies partagées tous modes confondus.

Le périmètre de l'OAP est modifié pour éloigner la future opération de la « maison mère » et ainsi lui garantir davantage de jardin. Ainsi une bande de 7 mètres est exclue du périmètre d'OAP au sud-est pour garantir un traitement paysager qualitatif par les propriétaires voisins. Il inclut également le garage, à l'est de l'espace vert afin d'assurer que l'aménagement des accès et les nouveaux volumes bâtis soient cohérents et optimisés.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat - **INCHANGÉ**

L'OAP Montcelet correspond au gisement foncier n°122. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
Entre-deux-Guiers		186	31		
122	Montcelet	20	0	Habitat groupé et intermédiaire	2029-2032

Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans L'OAP Montcelet demeurent identiques à la programmation initialement en vigueur.

OAP HABITAT n°3 – D4 : La Tournette

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

L'OAP établie en 2019 prend place sur un tènement anciennement occupé par une fabrique de cannes. L'activité ayant cessé, l'OAP a pour but d'organiser le renouvellement urbain du tènement. Il est localisé en périphérie d'un quartier urbanisé à dominante d'habitat individuel.

Extrait du PLUI-h en vigueur : « Optimiser l'utilisation d'un tènement de plus d'un hectare par une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre une typologie d'habitat diversifié répondant aux objectifs de logements et de densité fixés par le PLUI à Entre-Deux-Guiers. ».

L'Évaluation environnementale de 2019 ne soulève pas d'enjeu majeur, au-delà des aspects de nécessaire intégration paysagère et prise en compte des risques.

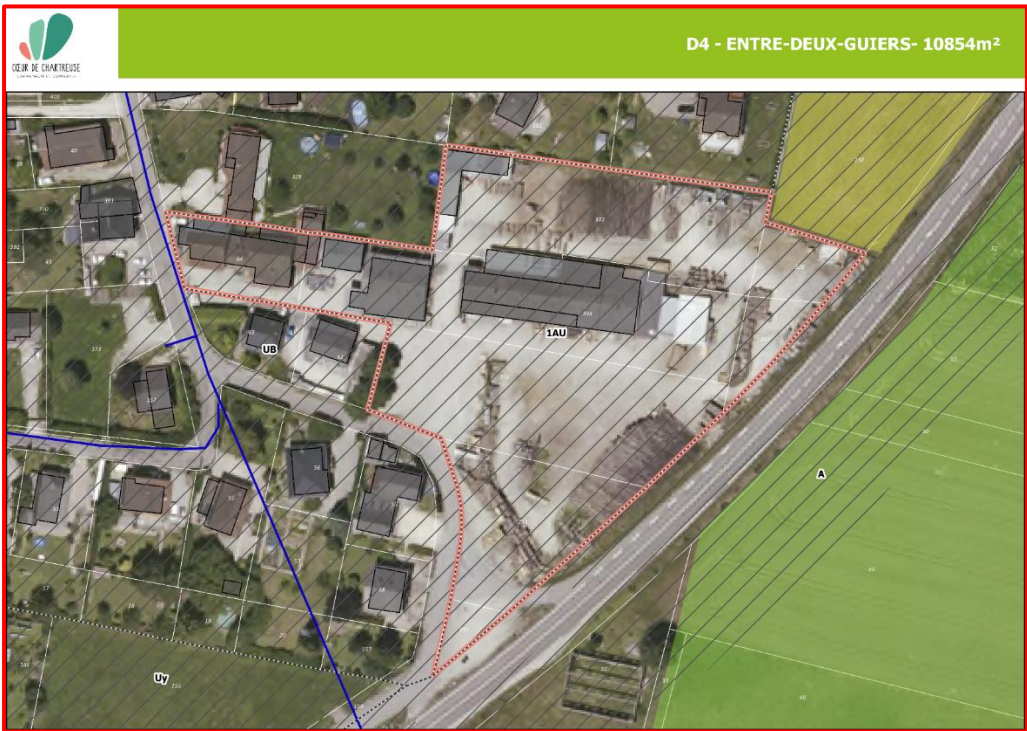


Les évolutions envisagées dans la présente procédure de modification **doivent permettre de scinder en plusieurs phases en tenant compte de la réalité du tissu** et afin de **faciliter l'enclenchement de projets différenciés** : une des unités foncières peut être détachée de l'opération d'aménagement d'ensemble afin de faciliter sa mise en œuvre immédiate. Ce tènement est donc proposé avec un zonage en U, restant dans l'OAP pour la cohérence des aménagements globaux sur le secteur.

Objet de la modification

- Modifier les modalités d'ouverture à l'urbanisation en permettant un phasage actualisé, tout en conservant la subordination à la démolition des bâtiments existants.
- Reprendre les principes de composition urbaine de l'OAP en intégrant les espaces communs localisés initialement entre les deux tranches à une seule tranche, en cohérence avec le bâti existant à démolir.
- Réduire le périmètre d'OAP afin d'exclure un foncier non mobilisable au sud de la rue de la Tournette.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP	
Le site	
Surface de l'OAP modifiée : 1,1ha 10697m ²	
	



À retenir / Ouverture à l'urbanisation :

Zone 1AU

Opération d'aménagement d'ensemble, ~~opération d'aménagement d'ensemble pouvant~~ subordonnée à la démolition des bâtiments existants.

Zone U – urbanisation immédiate possible, sous réserve de la démolition des bâtiments existants

Composition urbaine

[...] Les espaces situés entre ~~les tranches~~ secteurs A et B ~~en rose~~ en vert sur le schéma de composition, seront dédiés à des espaces collectifs au quartier (détente, jeux, agrément, rencontre), voire à des jardins partagés.

Insertion paysagère du projet

[...] Les espaces en bordure de la D 520 ~~ainsi que le délaissé au sud du secteur~~ seront dédiés à des espaces végétalisés de pleine terre. La bande longeant la D520 sera plantée obligatoirement d'une haie champêtre (plantations arbustives, plantations arborées aléatoires et non régulières), pouvant être épaissie pour former des bosquets ou bouquets d'arbres sur les secteurs où l'espace est suffisant, jouant le rôle de protection visuelle et sonore vis-à-vis du bruit de l'infrastructure.

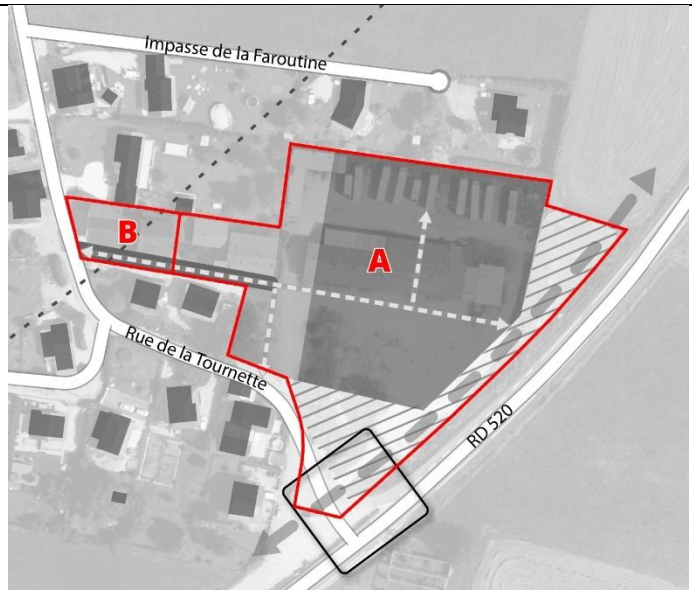
Desserte et stationnement

Accès : La desserte du quartier s'effectuera en entrée sud depuis la rue de la Tournette. ~~La desserte du quartier s'effectuera depuis la rue de la Tournette.~~ Elle sera uniquement accessible en sens entrant depuis la RD520. Il est envisagé redresser le virage sur la rue de la Tournette afin d'améliorer la visibilité en entrée sud de l'opération.

[...]

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise **pour le secteur A** à une opération d'aménagement d'ensemble. **L'évolution de chacun des 2 secteurs est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le leur terrain.**



Modifications du règlement écrit

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
X	X	X

Modifications du règlement graphique

Zonage avant modification	Zonage modifié

Schéma initial de l'OAP

Commune de ENTRE-DEUX-GUIERS (POLE DE VIE)

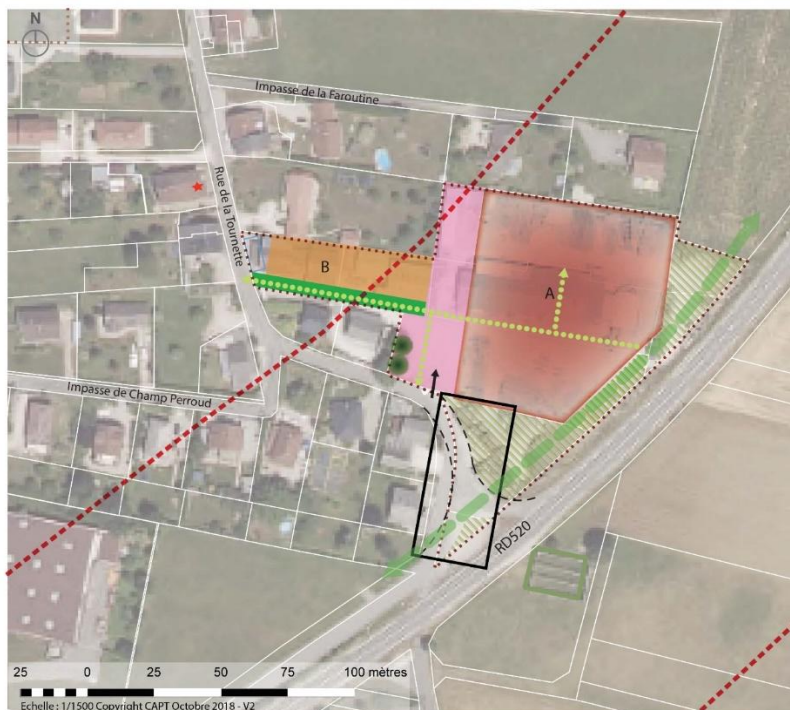
OAP n°6 - SECTEUR D4 - LA TOURNETTE (RENOUVELLEMENT URBAIN)

VERSION 2

SURFACE brute : 10 854 m²

N° LOGEMENTS environ : 28 logements

DENSITE brute : 26 logements / ha



- Périmètre d'application de l'OAP
- Contraintes :**
- Secteur affecté par le bruit (classement sonore de la RD520 - Catégorie 3 - Tissu ouvert : 100 mètres de part et d'autre de la RD)
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Entrée - sorties du quartier depuis la Rue de la Tournette. La rue de la Tournette n'est accessible aux véhicules qu'en sens entrant depuis la RD45
 - Espaces de circulation : voies apaisées, priorité aux piétons
 - Placettes de retournement des véhicules pour les voies en impasse seront gérées comme des espaces de rencontre
 - Voie uniquement dédiée à la circulation «piétons - cycles»
 - Pas d'accès motorisés sauf exceptions - largeur minimum de la voie 3,50 m. Gestion des stationnements de l'îlot B s'effectue en entrée d'opération
 - Principes de continuités piétonnes à créer : relier tous les îlots habités à la rue de la Tournette
 - Virage Rue de la Tournette à redresser
 - 2 places de stationnement par logement + 1 place «visiteurs» pour 4 logements
 - Gestion sous forme de poches à proximité des logements
 - Revêtement perméables des aires de stationnement
- Vocation et composition urbaine / Mixité sociale**
- A** Habitat groupé en bande et/ou jumelé, en R+1/R+1+C
 - Habitat intermédiaire en cœur d'îlot en R+2 maximum
 - B** Habitat groupé en bande et/ou jumelé en R+1
 - Espaces communs au quartier (espace vert, aire de jeux et de détente, jardins partagés) : de l'ordre de 10% de la surface totale du secteur d'OAP
- Composition paysagère**
- Espace de pleine terre végétalisée à arborer (protection visuelle et sonore vis à vis de la RD)
 - Arbre existant à conserver
 - Continuité verte à ménager
 - Patrimoine à protéger
- Programmation :**
- Zone ouverte sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone - Ouverture subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain

Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCoT _ CCCC ENTRE-DEUX-GUIERS (38)

OAP n°3 - D4 _ LA TOURNETTE



- Légende**
- Périmètre d'application de l'OAP
- Contraintes**
- Secteur affecté par le bruit (classement sonore de la RD520 - Catégorie 3 - Tissu ouvert : 100 mètres de part et d'autre de la RD)
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Voie existante
 - Virage Rue de la Tournette à redresser
 - Entrée - sortie du quartier depuis la Rue de la Tournette. La rue de la Tournette n'est accessible aux véhicules qu'en sens entrant depuis la RD45
 - Espaces de circulation : voies apaisées, priorité aux piétons
 - Placettes de retournement des véhicules pour les voies en impasse seront gérées comme des espaces de rencontre
 - Voie uniquement dédiée à la circulation «piétons - cycles»
 - Pas d'accès motorisée sauf exceptions, largeur minimum de la voie à 3,50m. Gestion des stationnement de l'îlot B s'effectue en entrée d'opération.
 - Principes de continuités piétonnes à créer : relier tous les îlots habités à la rue de la Tournette
 - 2 places de stationnement par logement + 1 place «visiteurs» pour 4 logements
 - Gestion sous forme de poches à proximité des logements
 - Revêtement perméables des aires de stationnement
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat groupé en bande et/ou jumelé, en R+1/R+1+C
 - Habitat intermédiaire en cœur d'îlot en R+2 maximum
 - Habitat groupé en bande et/ou jumelé en R+1
- Composition paysagère**
- Espaces communs au quartier (espace vert, aire de jeux et de détente, jardins partagés) : environ 10% de la surface totale du secteur d'OAP
 - Espace de pleine terre végétalisée à arborer (protection visuelle et sonore vis-à-vis de la RD)
 - Arbre existant à conserver
 - Continuité verte à ménager
 - Patrimoine à protéger

Justifications et incidences

La parcelle AD230 supprimée n'avait pas vocation à être intégrée dans une modification du carrefour.

Une modification des tranches permet d'être en cohérence avec les propriétés foncières et ainsi faciliter le lancement d'une opération en habitat intermédiaire et ou groupé en bande et/ou jumelé.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat - INCHANGÉ

L'OAP La Tournette correspond au gisement foncier n°120. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
Entre-deux-Guiers		186	31		
120	OAP La Tournette	28	0	Habitat groupé et intermédiaire	2023-2025

Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans L'OAP La Tournette demeurent inchangés.

OAP HABITAT n°4 – D5 : Suiffet

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

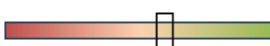
Extrait du PLUI-h en vigueur : Le tènement est aujourd'hui une parcelle en friche avec du remblai. Le PLUI-h en vigueur précise que l'extrémité ouest du secteur est inscrite en secteur de zone humide. Cette zone sera préservée dans le cadre du projet. L'évolution dans le cadre de la Modification n°3 vise à des ajustements mineurs de l'OAP pour supprimer un espace collectif au statut indéterminé et simplifier les conditions de desserte. Les conditions de préservation du secteur en zone humide sont maintenues.



L'Évaluation environnementale de 2019 souligne que l'OAP prévoit de préserver la zone humide identifiée à l'extrémité ouest du secteur. Le projet veillera à la qualité des transitions avec l'espace agricole en intégrant une bande végétalisée libre de construction en frange agricole nord du secteur.

INCIDENCES NATURA 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches du secteur d'OAP sont la Zone de Conservation Spéciale (ZSC) des « Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'avant-pays Savoyard » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Avant-Pays Savoyard » située à plus de 3 200 mètres du secteur d'OAP.

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
► Impact global de l'OAP Suffiet Sans prendre en compte les mesures ERC proposées :  En prenant en compte les mesures ERC proposées : 	<u>Évitement</u> contenir les dépôts de matériaux, les remblais/déblais in situ. Constituer des haies multi-strates et multi-espèces fonctionnelles d'un point de vue écologique. <u>Réduction</u> plantation d'espèces indigènes une marge de recul d'au moins 10 mètres de chaque côté des haies afin de conserver leur fonctionnalité écologique et notamment l'effet de lisières ne pas réaliser d'aménagement sur ou à proximité immédiate de la zone humide. Une marge de recul d'au moins 10 m doit être intégrée. Les matériaux/remblais/déblais ne devront pas être stockés à proximité de la zone humide ou de milieux naturels. Aucun déchet ne devra être rejeté dans le cours d'eau.	 Le projet de PLUi sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur les sites Natura 2000.

Objet de la modification

- Accompagner l'avancée du projet sous maîtrise foncière publique dans la continuité des principes d'aménagement approuvés lors de la procédure de modification de droit commun n°1 :
- Renforcer la composition paysagère du site.
- Supprimer l'espace collectif à aménager en l'absence de besoins identifiés pour le quartier.
- Affiner les principes de desserte viaire et modes doux du secteur.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP
Composition urbaine [...] Dans l'ancienne cité ouvrière à l'Ouest du secteur de projet, un espace collectif sera aménagé, dont l'usage sera déterminé selon les besoins du quartier. Au nord-Ouest de l'OAP, un espace vert sera aménagé en transition avec le Guiers Mort. Insertion paysagère du projet [...] De même, en frange sud, une bande végétalisée sera aménagée le long de la rue de Verdun, libre de toute construction et créant un masque végétal, telle une haie diversifiée, avec la voirie.

Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone agricole, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.

Desserte et stationnement

Accès : Une voie de desserte **nouvelle centrale** sera créée pour desservir la future opération. Elle connectera l'impasse des Scieries à la rue du Moulin Neuf ~~à une ou plusieurs des voiries existantes en périphérie de l'opération~~. Elle aura un profil de type voie apaisée et Partagée. Les habitations seront accessibles depuis cette voie de desserte **nouvelle centrale**.

Une voie de desserte en limite nord sera également créée, entre l'impasse des Scieries et la rue du Moulin Neuf. L'accès vers les parcelles agricoles situées au nord sera assuré en dehors du secteur d'OAP.

Modifications du règlement écrit		
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
X	X	X
Modifications du règlement graphique		
Zonage avant modification		Zonage modifié
		Pas de modification

Schéma initial de l'OAP

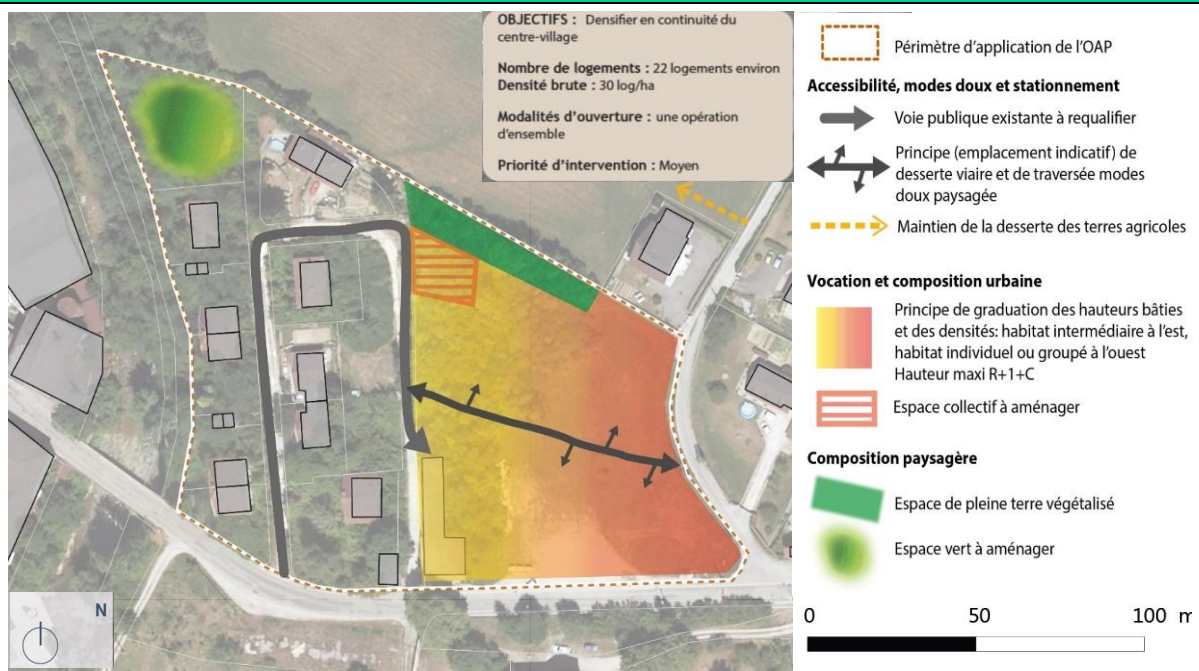
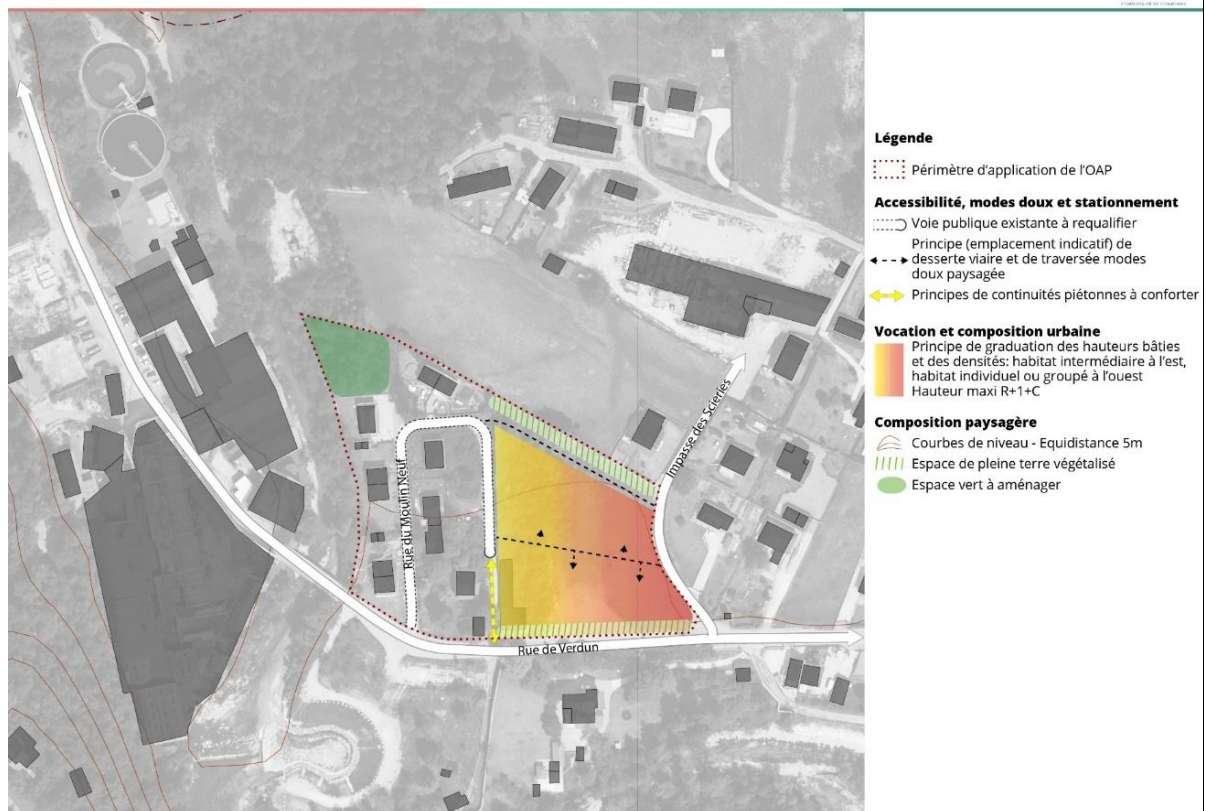


Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCot _CCCC_ENTRE-DEUX-GUIERS (38)

OAP n°4 - D5 _SUIFFET



Justifications et incidences

L'espace collectif est supprimé afin de faciliter la mise en œuvre du projet par un opérateur immobilier.

L'espace végétalisé en bordure de la rue de Verdun incite à une limite qualitative et une mise en retrait du secteur d'habitat avec la voirie.

Le nouveau principe de desserte au nord du site permet une facilité de circulation entre la rue de Moulin Neuf et l'impasse des scieries. Quant à la rue du Moulin Neuf en direction de la rue de Verdun, cette dernière se termine par une section uniquement dédiée aux modes doux, du fait des différentes dessertes aménagées dans la nouvelle opération.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat - INCHANGÉ

L'OAP Le Suiffet correspond au gisement foncier n°326 et 327. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
Entre-deux-Guiers		186	31		
326, 327	OAP Le Suiffet	22	10	Locatif ou accession sociale	2020-2022

Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans L'OAP Le Suiffet demeurent inchangés.

OAP HABITAT n°6 – D6 : Les Delphinelles

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Programmation envisagée pour le secteur en 2019 (extrait du PLUi-h) :

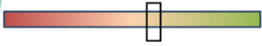
- Gérer l'accessibilité au secteur d'OAP ainsi que la desserte viaire des secteurs Nord et Sud.
- Optimiser l'utilisation d'un foncier proche du centre-ville par une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre une typologie d'habitat diversifié avec une densité bâties supérieure ou égale à celle fixée par le PLUI dans les pôles de vie (25 logements par hectare).
- Intégrer des aménagements qualitatifs et collectifs dans le futur quartier.



Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :

INCIDENCES NATURA 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches du secteur d'OAP sont la Zone de Conservation Spéciale (ZSC) des « Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'avant-pays Savoyard » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Avant-Pays Savoyard » située à plus de 2 200 mètres du secteur d'OAP.

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
► Impact global de l'OAP des Delphinelles Sans prendre en compte les mesures ERC proposées :  En prenant en compte les mesures ERC proposées : 	<u>Évitement</u> contenir les dépôts de matériaux, les remblais/déblais in situ, de déterminer l'ensemble des espèces occupant ces habitats, notamment pour les arbres qui vont être détruits et pour les espèces de chiroptères potentiellement présentes. la plantation d'espèces indigènes (autres que du Cypripès) déjà présentes constituer des haies multi-strates et multi-espèces fonctionnelles d'un point de vue écologique. renforcer le caractère bocager du secteur en préservant, au maximum, les haies et les fossés. <u>Réduction</u> la plantation de nouvelles haies d'essences variées et locales de préférence similaire à celles déjà présentes sur le site. une marge de recul d'au moins 5 mètres de chaque côté des haies afin de conserver leur fonctionnalité écologique. démarrage des travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces faunistiques, notamment avifaune, et floristiques (floraison) autrement dit pas au printemps ni en été.	Le projet de PLUi sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur les sites Natura 2000.

Le projet de Modification N°3 ne remet en question ni le fonctionnement ni la densité du secteur initialement programmés. Il vient améliorer l'opérationnalité en séparant en 2 secteurs d'urbanisation distincts (2 zones 1AU) et assouplir l'emplacement attendu de la voirie en transformant l'emplacement réservé en servitude de prélocalisation, pour permettre une adaptation de la traversée à créer dans le secteur sud.

Objet de la modification

- Rendre l'OAP visible au sommaire du livret communal d'OAP d'Entre-deux-Guiers.
- Ajuster les conditions d'ouverture à l'urbanisation pour annuler la priorisation des phases d'aménagement proposée et permettre une ouverture à l'urbanisation sans ordre préférentiel de localisation par rapport au chemin de la Roche : créer deux zones distinctes « 1AU ».
- Assouplir les conditions de réalisation de la voie de desserte du secteur sud en remplaçant l'ER par une servitude de prélocalisation.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP
À retenir : [...] Ouverture à l'urbanisation : Zone 1AU Deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes pouvant être découpée en 2 tranches, n°1 (partie Nord de l'OAP) et n°2 (partie Sud de l'OAP)

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à ~~deux~~ ~~une~~ opérations d'aménagement d'ensemble ~~qui pourra être découpée en 2 tranches (nord/sud du chemin de la Roche) avec, en 1ère tranche, le secteur situé au nord du chemin de la Roche support de la voie de desserte structurante, et en 2ème tranche, le secteur situé au sud du chemin de la Roche.~~

Modifications du règlement écrit

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE L'URBANISATION MIXITE SOCIALE À ET/OU	Entre Deux Guiers – Colonne “ Modalité d'ouverture à l'urbanisation ”	2 opérations d'aménagement d'ensemble (2 zones 1AU)

Modifications du règlement graphique

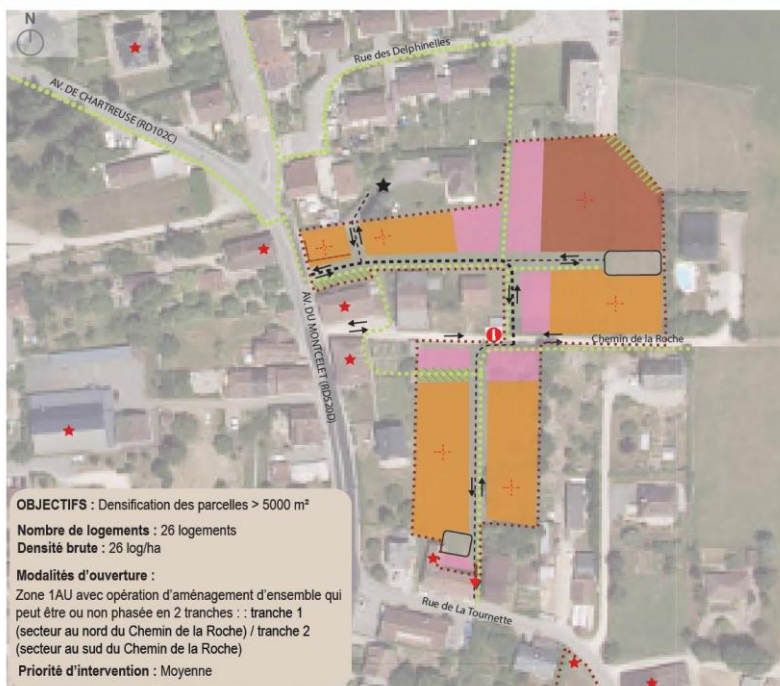
Zonage avant modification	Zonage modifié
 Carte de zonage avant modification. La zone 1AU est représentée en orange. Une zone ER2 est indiquée en rouge. Le plan inclut des parcelles numérotées (11, 13, 16, 19, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 39, 399, 400, 401, 406, 408, 409, 481, 483, 485, 487, 489, 491, 493, 495, 497, 499, 501, 503, 505, 507, 509, 511, 513, 515, 517, 519, 521, 523, 525, 527, 529, 531, 533, 535, 537, 539, 541, 543, 545, 547, 549, 551, 553, 555, 557, 559, 561, 563, 565, 567, 569, 571, 573, 575, 577, 579, 581, 583, 585, 587, 589, 591, 593, 595, 597, 599, 601, 603, 605, 607, 609, 611, 613, 615, 617, 619, 621, 623, 625, 627, 629, 631, 633, 635, 637, 639, 641, 643, 645, 647, 649, 651, 653, 655, 657, 659, 661, 663, 665, 667, 669, 671, 673, 675, 677, 679, 681, 683, 685, 687, 689, 691, 693, 695, 697, 699, 701, 703, 705, 707, 709, 711, 713, 715, 717, 719, 721, 723, 725, 727, 729, 731, 733, 735, 737, 739, 741, 743, 745, 747, 749, 751, 753, 755, 757, 759, 761, 763, 765, 767, 769, 771, 773, 775, 777, 779, 781, 783, 785, 787, 789, 791, 793, 795, 797, 799, 801, 803, 805, 807, 809, 811, 813, 815, 817, 819, 821, 823, 825, 827, 829, 831, 833, 835, 837, 839, 841, 843, 845, 847, 849, 851, 853, 855, 857, 859, 861, 863, 865, 867, 869, 871, 873, 875, 877, 879, 881, 883, 885, 887, 889, 891, 893, 895, 897, 899, 901, 903, 905, 907, 909, 911, 913, 915, 917, 919, 921, 923, 925, 927, 929, 931, 933, 935, 937, 939, 941, 943, 945, 947, 949, 951, 953, 955, 957, 959, 961, 963, 965, 967, 969, 971, 973, 975, 977, 979, 981, 983, 985, 987, 989, 991, 993, 995, 997, 999, 1001, 1003, 1005, 1007, 1009, 1011, 1013, 1015, 1017, 1019, 1021, 1023, 1025, 1027, 1029, 1031, 1033, 1035, 1037, 1039, 1041, 1043, 1045, 1047, 1049, 1051, 1053, 1055, 1057, 1059, 1061, 1063, 1065, 1067, 1069, 1071, 1073, 1075, 1077, 1079, 1081, 1083, 1085, 1087, 1089, 1091, 1093, 1095, 1097, 1099, 1101, 1103, 1105, 1107, 1109, 1111, 1113, 1115, 1117, 1119, 1121, 1123, 1125, 1127, 1129, 1131, 1133, 1135, 1137, 1139, 1141, 1143, 1145, 1147, 1149, 1151, 1153, 1155, 1157, 1159, 1161, 1163, 1165, 1167, 1169, 1171, 1173, 1175, 1177, 1179, 1181, 1183, 1185, 1187, 1189, 1191, 1193, 1195, 1197, 1199, 1201, 1203, 1205, 1207, 1209, 1211, 1213, 1215, 1217, 1219, 1221, 1223, 1225, 1227, 1229, 1231, 1233, 1235, 1237, 1239, 1241, 1243, 1245, 1247, 1249, 1251, 1253, 1255, 1257, 1259, 1261, 1263, 1265, 1267, 1269, 1271, 1273, 1275, 1277, 1279, 1281, 1283, 1285, 1287, 1289, 1291, 1293, 1295, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309, 1311, 1313, 1315, 1317, 1319, 1321, 1323, 1325, 1327, 1329, 1331, 1333, 1335, 1337, 1339, 1341, 1343, 1345, 1347, 1349, 1351, 1353, 1355, 1357, 1359, 1361, 1363, 1365, 1367, 1369, 1371, 1373, 1375, 1377, 1379, 1381, 1383, 1385, 1387, 1389, 1391, 1393, 1395, 1397, 1399, 1401, 1403, 1405, 1407, 1409, 1411, 1413, 1415, 1417, 1419, 1421, 1423, 1425, 1427, 1429, 1431, 1433, 1435, 1437, 1439, 1441, 1443, 1445, 1447, 1449, 1451, 1453, 1455, 1457, 1459, 1461, 1463, 1465, 1467, 1469, 1471, 1473, 1475, 1477, 1479, 1481, 1483, 1485, 1487, 1489, 1491, 1493, 1495, 1497, 1499, 1501, 1503, 1505, 1507, 1509, 1511, 1513, 1515, 1517, 1519, 1521, 1523, 1525, 1527, 1529, 1531, 1533, 1535, 1537, 1539, 1541, 1543, 1545, 1547, 1549, 1551, 1553, 1555, 1557, 1559, 1561, 1563, 1565, 1567, 1569, 1571, 1573, 1575, 1577, 1579, 1581, 1583, 1585, 1587, 1589, 1591, 1593, 1595, 1597, 1599, 1601, 1603, 1605, 1607, 1609, 1611, 1613, 1615, 1617, 1619, 1621, 1623, 1625, 1627, 1629, 1631, 1633, 1635, 1637, 1639, 1641, 1643, 1645, 1647, 1649, 1651, 1653, 1655, 1657, 1659, 1661, 1663, 1665, 1667, 1669, 1671, 1673, 1675, 1677, 1679, 1681, 1683, 1685, 1687, 1689, 1691, 1693, 1695, 1697, 1699, 1701, 1703, 1705, 1707, 1709, 1711, 1713, 1715, 1717, 1719, 1721, 1723, 1725, 1727, 1729, 1731, 1733, 1735, 1737, 1739, 1741, 1743, 1745, 1747, 1749, 1751, 1753, 1755, 1757, 1759, 1761, 1763, 1765, 1767, 1769, 1771, 1773, 1775, 1777, 1779, 1781, 1783, 1785, 1787, 1789, 1791, 1793, 1795, 1797, 1799, 1801, 1803, 1805, 1807, 1809, 1811, 1813, 1815, 1817, 1819, 1821, 1823, 1825, 1827, 1829, 1831, 1833, 1835, 1837, 1839, 1841, 1843, 1845, 1847, 1849, 1851, 1853, 1855, 1857, 1859, 1861, 1863, 1865, 1867, 1869, 1871, 1873, 1875, 1877, 1879, 1881, 1883, 1885, 1887, 1889, 1891, 1893, 1895, 1897, 1899, 1901, 1903, 1905, 1907, 1909, 1911, 1913, 1915, 1917, 1919, 1921, 1923, 1925, 1927, 1929, 1931, 1933, 1935, 1937, 1939, 1941, 1943, 1945, 1947, 1949, 1951, 1953, 1955, 1957, 1959, 1961, 1963, 1965, 1967, 1969, 1971, 1973, 1975, 1977, 1979, 1981, 1983, 1985, 1987, 1989, 1991, 1993, 1995, 1997, 1999, 2001, 2003, 2005, 2007, 2009, 2011, 2013, 2015, 2017, 2019, 2021, 2023, 2025, 2027, 2029, 2031, 2033, 2035, 2037, 2039, 2041, 2043, 2045, 2047, 2049, 2051, 2053, 2055, 2057, 2059, 2061, 2063, 2065, 2067, 2069, 2071, 2073, 2075, 2077, 2079, 2081, 2083, 2085, 2087, 2089, 2091, 2093, 2095, 2097, 2099, 2101, 2103, 2105, 2107, 2109, 2111, 2113, 2115, 2117, 2119, 2121, 2123, 2125, 2127, 2129, 2131, 2133, 2135, 2137, 2139, 2141, 2143, 2145, 2147, 2149, 2151, 2153, 2155, 2157, 2159, 2161, 2163, 2165, 2167, 2169, 2171, 2173, 2175, 2177, 2179, 2181, 2183, 2185, 2187, 2189, 2191, 2193, 2195, 2197, 2199, 2201, 2203, 2205, 2207, 2209, 2211, 2213, 2215, 2217, 2219, 2221, 2223, 2225, 2227, 2229, 2231, 2233, 2235, 2237, 2239, 2241, 2243, 2245, 2247, 2249, 2251, 2253, 2255, 2257, 2259, 2261, 2263, 2265, 2267, 2269, 2271, 2273, 2275, 2277, 2279, 2281, 2283, 2285, 2287, 2289, 2291, 2293, 2295, 2297, 2299, 2301, 2303, 2305, 2307, 2309, 2311, 2313, 2315, 2317, 2319, 2321, 2323, 2325, 2327, 2329, 2331, 2333, 2335, 2337, 2339, 2341, 2343, 2345, 2347, 2349, 2351, 2353, 2355, 2357, 2359, 2361, 2363, 2365, 2367, 2369, 2371, 2373, 2375, 2377, 2379, 2381, 2383, 2385, 2387, 2389, 2391, 2393, 2395, 2397, 2399, 2401, 2403, 2405, 2407, 2409, 2411, 2413, 2415, 2417, 2419, 2421, 2423, 2425, 2427, 2429, 2431, 2433, 2435, 2437, 2439, 2441, 2443, 2445, 2447, 2449, 2451, 2453, 2455, 2457, 2459, 2461, 2463, 2465, 2467, 2469, 2471, 2473, 2475, 2477, 2479, 2481, 2483, 2485, 2487, 2489, 2491, 2493, 2495, 2497, 2499, 2501, 2503, 2505, 2507, 2509, 2511, 2513, 2515, 2517, 2519, 2521, 2523, 2525, 2527, 2529, 2531, 2533, 2535, 2537, 2539, 2541, 2543, 2545, 2547, 2549, 2551, 2553, 2555, 2557, 2559, 2561, 2563, 2565, 2567, 2569, 2571, 2573, 2575, 2577, 2579, 2581, 2583, 2585, 2587, 2589, 2591, 2593, 2595, 2597, 2599, 2601, 2603, 2605, 2607, 2609, 2611, 2613, 2615, 2617, 2619, 2621, 2623, 2625, 2627, 2629, 2631, 2633, 2635, 2637, 2639, 2641, 2643, 2645, 2647, 2649, 2651, 2653, 2655, 2657, 2659, 2661, 2663, 2665, 2667, 2669, 2671, 2673, 2675, 2677, 2679, 2681, 2683, 2685, 2687, 2689, 2691, 2693, 2695, 2697, 2699, 2701, 2703, 2705, 2707, 2709, 2711, 2713, 2715, 2717, 2719, 2721, 2723, 2725, 2727, 2729, 2731, 2733, 2735, 2737, 2739, 2741, 2743, 2745, 2747, 2749, 2751, 2753, 2755, 2757, 2759, 2761, 2763, 2765, 2767, 2769, 2771, 2773, 2775, 2777, 2779, 2781, 2783, 2785, 2787, 2789, 2791, 2793, 2795, 2797, 2799, 2801, 2803, 2805, 2807, 2809, 2811, 2813, 2815, 2817, 2819, 2821, 2823, 2825, 2827, 2829, 2831, 2833, 2835, 2837, 2839, 2841, 2843, 2845, 2847, 2849, 2851, 2853, 2855, 2857, 2859, 2861, 2863, 2865, 2867, 2869, 2871, 2873, 2875, 2877, 2879, 2881, 2883, 2885, 2887, 2889, 2891, 2893, 2895, 2897, 2899, 2901, 2903, 2905, 2907, 2909, 2911, 2913, 2915, 2917, 2919, 2921, 2923, 2925, 2927, 2929, 2931, 2933, 2935, 2937, 2939, 2941, 2943, 2945, 2947, 2949, 2951, 2953, 2955, 2957, 2959, 2961, 2963, 2965, 2967, 2969, 2971, 2973, 2975, 2977, 2979, 2981, 2983, 2985, 2987, 2989, 2991, 2993, 2995, 2997, 2999, 3001, 3003, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3015, 3017, 3019, 3021, 3023, 3025, 3027, 3029, 3031, 3033, 3035, 3037, 3039, 3041, 3043, 3045, 3047, 3049, 3051, 3053, 3055, 3057, 3059, 3061, 3063, 3065, 3067, 3069, 3071, 3073, 3075, 3077, 3079, 3081, 3083, 3085, 3087, 3089, 3091, 3093, 3095, 3097, 3099, 3101, 3103, 3105, 3107, 3109, 3111, 3113, 3115, 3117, 3119, 3121, 3123, 3125, 3127, 3129, 3131, 3133, 3135, 3137, 3139, 3141, 3143, 3145, 3147, 3149, 3151, 3153, 3155, 3157, 3159, 3161, 3163, 3165, 3167, 3169, 3171, 3173, 3175, 3177, 3179, 3181, 3183, 3185, 3187, 3189, 3191, 3193, 3195, 3197, 3199, 3201, 3203, 3205, 3207, 3209, 3211, 3213, 3215, 3217, 3219, 3221, 3223, 3225, 3227, 3229, 3231, 3233, 3235, 3237, 3239, 3241, 3243, 3245, 3247, 3249, 3251, 3253, 3255, 3257, 3259, 3261, 3263, 3265, 3267, 3269, 3271, 3273, 3275, 3277, 3279, 3281, 3283, 3285, 3287, 3289, 3291, 3293, 3295, 3297, 3299, 3301, 3303, 3305, 3307, 3309, 3311, 3313, 3315, 3317, 3319, 3321, 3323, 3325, 3327, 3329, 3331, 3333, 3335, 3337, 3339, 3341, 3343, 3345, 3347, 3349, 3351, 3353, 3355, 3357, 3359, 3361, 3363, 3365, 3367, 3369, 3371, 3373, 3375, 3377, 3379, 3381, 3383, 3385, 3387, 3389, 3391, 3393, 3395, 3397, 3399, 3401, 3403, 3405, 3407, 3409, 3411, 3413, 3415, 3417, 3419, 3421, 3423, 3425, 3427, 3429, 3431, 3433, 3435, 3437, 3439, 3441, 3443, 3445, 3447, 3449, 3451, 3453, 3455, 3457, 3459, 3461, 3463, 3465, 3467, 3469, 3471, 3473, 3475, 3477, 3479, 3481, 3483, 3485, 3487, 3489, 3491, 3493, 3495, 3497, 3499, 3501, 3503, 3505, 3507, 3509, 3511, 3513, 3515, 3517, 3519, 3521, 3523, 3525, 3527, 3529, 3531, 3533, 3535, 3537, 3539, 3541, 3543, 3545, 3547, 3549, 3551, 3553, 3555, 3557, 3559, 3561, 3563, 3565, 3567, 3569, 3571, 3573, 3575, 3577, 3579, 3581, 3583, 3585, 3587, 3589, 3591, 3593, 3595, 3597, 3599, 3601, 3603, 3605, 3607, 3609, 3611, 3613, 3615, 3617, 3619, 3621, 3623, 3625, 3627, 3629, 3631, 3633, 3635, 3637, 3639, 3641, 3643, 3645, 3647, 3649, 3651, 3653, 3655, 3657, 3659, 3661, 3663, 3665, 3667, 3669, 3671, 3673, 3675, 3677, 3679, 3681, 3683, 3685, 3687, 3689, 3691, 3693, 3695, 3697, 3699, 3701, 3703, 3705, 3707, 3709, 3711, 3713, 3715, 3717, 3719, 3721, 3723, 3725, 3727, 3729, 3731, 3733, 3735, 3737, 3739, 3741, 3743, 3745, 3747, 3749, 3751, 3753, 3755, 3757, 3759, 3761, 3763, 3765, 3767, 3769, 3771, 3773, 3775, 3777, 3779, 3781, 3783, 3785, 3787, 3789, 3791, 3793, 3795, 3797, 3799, 3801, 3803, 3805, 3807, 3809, 3811, 3813, 3815, 3817, 3819, 3821, 3823, 3825, 3827, 3829, 3831, 3833, 3835, 3837, 3839, 3841, 3843, 3845, 3847, 3849, 3851, 3853, 3855, 3857, 3859, 3861, 3863, 3865, 3867, 3869, 3871, 3873, 3875, 3877, 3879, 3881, 3883, 3885, 3887, 3889, 3891, 3893, 3895, 3897, 3899, 3901, 3903, 3905, 3907, 3909, 3911, 3913, 3915, 3917, 3919, 3921, 3923, 3925, 3927, 3929, 3931, 3933, 3935, 3937, 3939, 3941, 3943, 3945, 3947, 3949, 3951, 3953, 3955, 3957, 3959, 3961, 3963, 3965, 3967, 3969, 3971, 3973, 3975, 3977, 3979, 3981, 3983, 3985, 3987, 3989, 3991, 3993, 3995, 3997, 3999, 4001, 4003, 4005, 4007, 4009, 4011, 4013, 4015, 4017, 4019, 4021, 4023, 4025, 4027, 4029, 4031, 4033, 4035, 4037, 4039, 4041, 4043, 4045, 4047, 4049, 4051, 4053, 4055, 4057, 4059, 4061, 4063, 4065, 4067, 4069, 4071, 4073, 4075, 4077, 4079, 4081, 4083, 4085, 4087, 4089, 4091, 4093, 4095, 4097, 4099, 4101, 4103, 4105, 4107, 4109, 4111, 4113, 4115, 4117, 4119, 4121, 4123, 4125, 4127, 4129, 4131, 4133, 4135, 4137, 4139, 4141, 4143, 4145, 4147, 4149, 4151, 4153, 4155, 4157, 4159, 4161, 4163, 4165, 4167, 4169, 4171, 4173, 4175, 4177, 4179, 4181, 4183, 4185, 4187, 4189, 4191, 4193, 4195, 4197, 4199, 4201, 4203, 4205, 4207, 4209, 4211, 4213, 4215, 4217, 4219, 4221, 4223, 4225, 4227, 4229, 4231, 4233, 4235, 4237, 4239, 4241, 4243, 4245, 4247, 4249, 4251, 4253, 4255, 4257, 4259, 4261, 4263, 4265, 4267, 4269, 4271, 4273, 4275, 4277, 4279, 4281, 4283, 4285, 4287, 4289, 4291, 4293, 4295, 4297, 4299, 4301, 4303, 4305, 4307, 4309, 4311, 4313, 4315, 4317, 4319, 4321, 4323, 4325, 4327, 4329, 4331, 4333, 4335, 4337, 4339, 4341, 4343, 4345, 4347, 4349, 4351, 4353, 4355, 4357, 4359, 4361, 4363, 4365, 4367, 4369, 4371, 4373, 4375, 4377, 4379, 4381, 4383, 4385, 4387, 4389, 4391, 4393, 4395, 4397, 4399, 4401, 4403, 4405, 4407, 4409, 4411, 4413, 4415, 4417, 4419, 4421, 4423, 4425, 4427, 4429, 4431, 4433, 4435, 4437, 4439, 4441, 4443, 4445, 4447, 4449, 4451, 4453, 4455, 4457, 4459, 4461, 4463, 4465, 4467, 4469, 4471,	

Schéma initial de l'OAP

Commune de ENTRE-DEUX-GUIERS (POLE DE VIE)

OAP n°6 - SECTEUR D6 - LES DELPHINELLES (DENSIFICATION DE + 5000 M²)

SURFACE OAP : 9961 m²



OBJECTIFS : Densification des parcelles > 5000 m²
Nombre de logements : 26 logements
Densité brute : 26 log/ha
Modalités d'ouverture :
 Zone 1AU avec opération d'aménagement d'ensemble qui peut être ou non phasée en 2 tranches : tranche 1 (secteur au nord du Chemin de la Roche) / tranche 2 (secteur au sud du Chemin de la Roche)
Priorité d'intervention : Moyenne

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux

- Principe de voie de desserte structurante à créer
- Principe de voie de desserte secondaire à créer
- ★ Principe d'entrées-sorties de cette parcelle hors OAP
- Sens de circulation motorisée à respecter
- ⊘ Sens interdit aux véhicules à moteurs
- Principes de continuités piétonnes à créer ou conforter
- Principe de placette, d'espace de rencontre permettant le retournement des véhicules
- Sortie à créer sur la Rue de la Tournette

Vocation et composition urbaine

- Habitat collectif ou intermédiaire (R+2)
- Habitat groupé en bandes, jumelé et / ou individuel (R+1 / R+1+comble)
- ⊕ Sens de faîtages à respecter
- Alignement bâti le long de la RD520D / retrait de 5 m vis à vis de la voie nouvelle de desserte
- Espaces communs à répartir à l'échelle de l'opération, (tracé non opposable)

Composition paysagère

- ▨ Espace de pleine terre végétalisée et transition paysagère végétale à assurer avec l'espace agricole
- ★ Patrimoine bâti ou petit patrimoine à protéger

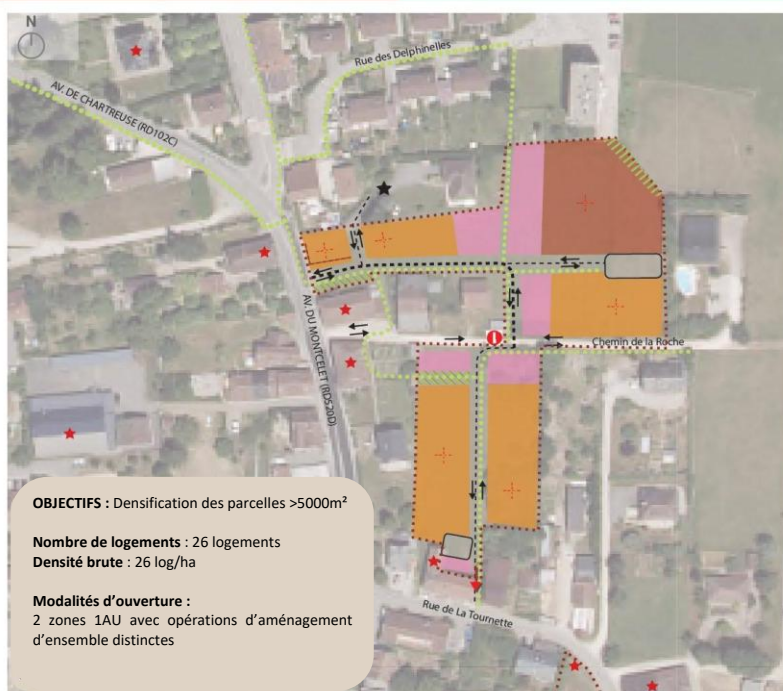
0 25 50 75 100 m

Schéma de l'OAP modifiée

Commune de ENTRE-DEUX-GUIERS (POLE DE VIE)

OAP n°6 - SECTEUR D6 - LES DELPHINELLES (DENSIFICATION DE + 5000 M²)

SURFACE OAP : 9961 m²



OBJECTIFS : Densification des parcelles > 5000m²
Nombre de logements : 26 logements
Densité brute : 26 log/ha
Modalités d'ouverture :
 2 zones 1AU avec opérations d'aménagement d'ensemble distinctes

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux

- Principe de voie de desserte structurante à créer
- Principe de voie de desserte secondaire à créer
- ★ Principe d'entrées-sorties de cette parcelle hors OAP
- Sens de circulation motorisée à respecter
- ⊘ Sens interdit aux véhicules à moteurs
- Principes de continuités piétonnes à créer ou conforter
- Principe de placette, d'espace de rencontre permettant le retournement des véhicules
- Sortie à créer sur la Rue de la Tournette

Vocation et composition urbaine

- Habitat collectif ou intermédiaire (R+2)
- Habitat groupé en bandes, jumelé et / ou individuel (R+1 / R+1+comble)
- ⊕ Sens de faîtages à respecter
- Alignement bâti le long de la RD520D / retrait de 5 m vis à vis de la voie nouvelle de desserte
- Espaces communs à répartir à l'échelle de l'opération, (tracé non opposable)

Composition paysagère

- ▨ Espace de pleine terre végétalisée et transition paysagère végétale à assurer avec l'espace agricole
- ★ Patrimoine bâti ou petit patrimoine à protéger

0 25 50 75 100 m

Justifications et incidences

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation prévoient dans l'OAP en vigueur un découpage en 2 tranches, avec un ordre de priorité donné en premier lieu à l'aménagement de la partie au nord du chemin de la Roche. La modification vise à permettre le lancement de la phase sud avant la phase nord, et inversement, en les rendant indépendantes par la création de deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes (deux zones 1AU).

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat - INCHANGÉ

L'OAP Les Delphinelles correspond au gisement foncier n°117,119,128. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
Entre-deux-Guiers		186	31		
117,119,128	OAP Les Delphinelles	26	0	Habitat groupé et intermédiaire ou collectif	2026-2028

Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans l'OAP Les Delphinelles demeurent inchangés.

OAP HABITAT n°5 – D7 : Centre-bourg

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur Le secteur d'OAP « Centre-bourg » est situé dans un cœur d'îlot vert au sud du Guiers-Vif, à 100 m au nord de la Mairie d'Entre-Deux-Guiers. Il occupe une petite surface stratégique en cœur de village, à proximité des commerces et des équipements publics structurants de la commune. **La commune est propriétaire d'une partie des parcelles au sein du secteur de l'OAP.**

Extrait du PLUI-h en vigueur / programmation :

- Optimiser un foncier rare pour partie communal en cœur de village et à proximité des commerces et des équipements publics structurants pour mettre en œuvre une opération d'habitat intergénérationnel ou une résidence seniors.
- Organiser l'accès au tènement depuis la Rue Basse et la Rue du 8 Mai 1945
- Intégrer des aménagements qualitatifs au sein du futur quartier.



Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :

INCIDENCES NATURA 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches du secteur d'OAP sont la Zone de Conservation Spéciale (ZSC) des « Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'avant-pays Savoyard » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Avant-Pays Savoyard » située à plus de 2 400 mètres du secteur d'OAP.

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUI-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
► Impact global de l'OAP du Centre-bourg Sans prendre en compte les mesures ERC proposées :  En prenant en compte les mesures ERC proposées : 	<u>Évitement</u> contenir les dépôts de matériaux, les remblais/déblais in situ. l'ensemble des précautions devront être prises pour éviter les pollutions accidentelles du cours d'eau à proximité (fuite d'hydrocarbures, etc.) et les impacts vis-à-vis du sol (création d'ornières notamment). <u>Réduction</u> la plantation d'espèces indigènes une marge de recul d'au moins 5 mètres de chaque côté des haies afin de conserver leur fonctionnalité écologique. constituer des haies multi-strates et multi-espèces fonctionnelles d'un point de vue écologique. le démarrage des travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces faunistiques, notamment avifaune, et floristiques (floraison)	 Le projet de PLUI sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur les sites Natura 2000.

Les principes restent inchangés concernant le besoin d'encadrement d'un projet en centre bourg : les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont modifiées pour tenir compte :

- Au nord du besoin de réaliser un stationnement commun aux futures constructions, sur des parcelles appartenant à des propriétaires variés
- Au sud de la situation actuelle où la commune est majoritairement propriétaire du foncier : elle pourra réaliser la voirie de desserte qui est une condition nécessaire à l'urbanisation des fonds de jardins privés attenants.

Objet de la modification

Réduire le périmètre de l'OAP en excluant une parcelle au nord-ouest du secteur sans compromettre ni modifier les accès au secteur ; changer les modalités d'ouverture à l'urbanisation en permettant un phasage nord/sud du secteur de projet, en lien avec les propriétés foncières du secteur, notamment communales :

- Supprimer la parcelle AC 567 du périmètre d'OAP D7 Centre-bourg (partie nord, maison existante).
- Maintenir l'accès Sud au secteur par la rue Basse et l'accès préfiguré via le parking existant.
- Permettre une ouverture à l'urbanisation en 2 phases (nord/sud), sans ordre de priorité entre les phases.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP
Le site Surface de l'OAP modifié 3995-m² 3831m²



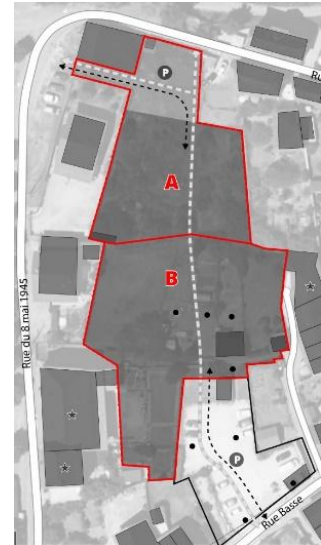
Desserte et stationnement

Accès : [...] La voie de desserte interne du tènement sera gérée en voie partagée tous modes confondus. Elle aura un gabarit de 6 m minimum (chaussée et accotements) pour permettre une circulation apaisée, **excepté sur l'accès depuis la Rue du 8 Mai 1945 où le profil de voirie sera adapté à la largeur disponible.**

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise :

- Pour le secteur Nord à une opération d'aménagement d'ensemble
- Pour le secteur Sud à une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes (voirie de desserte à réaliser).



Modifications du règlement écrit

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE L'URBANISATION MIXITE SOCIALE	Entre Deux Guiers – Colonne “ Modalité d'ouverture à l'urbanisation ”	Opération d'aménagement d'ensemble (secteur nord) Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes (secteur sud)

Modifications du règlement graphique

Zonage avant modification	Zonage modifié

Schéma initial de l'OAP

Commune de ENTRE-DEUX-GUIERS (POLE DE VIE)

OAP n°7 - SECTEUR D7 - CENTRE-BOURG (DENSIFICATION DE + 5000 M²)

SURFACE OAP : 3995 m²



- Périmètre d'application de l'OAP
- Parcelles communales

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
Voie à traiter pour une circulation apaisée avec priorité donnée aux piétons
- Principes de continuités piétonnes à créer ou conforter
- [P] Parking privé lié à l'opération

Vocation et composition urbaine

- [Red Box] Habitat collectif : Logement inter générationnel ou résidence seniors
- Stationnements en complément du parking d'entrée nord
- Espaces verts collectifs

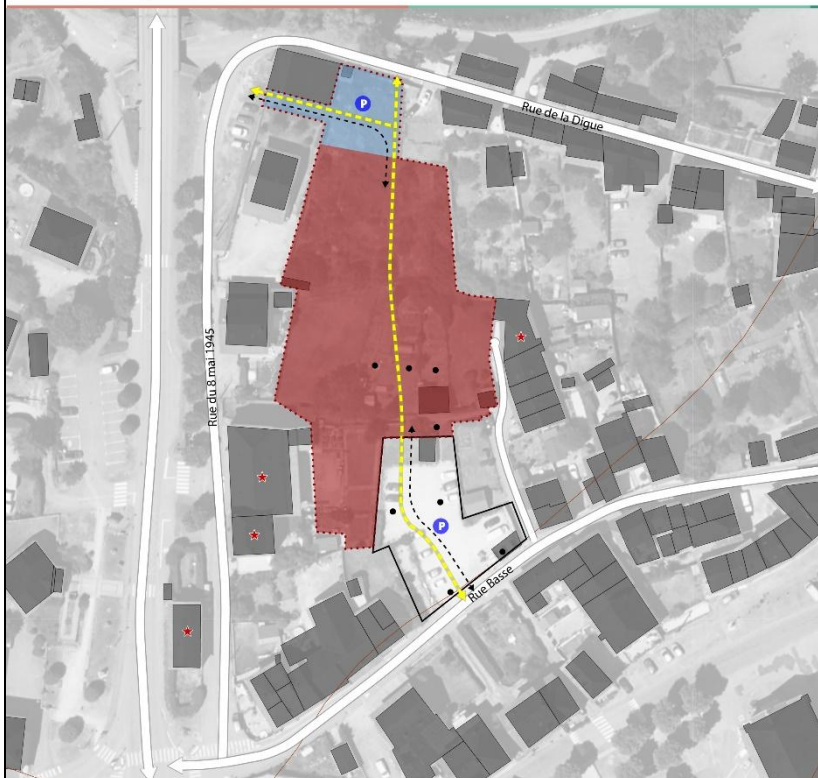
Composition paysagère

- [Red Star] Patrimoine bâti à protéger

Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCot _ CCCC ENTRE-DEUX-GUIERS (38)

OAP n°7 - D7 _ CENTRE-BOURG



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principes de voie de desserte à créer
aménagée pour une circulation apaisée avec priorité donnée aux piétons
- Principes de continuités piétonnes à créer et à conforter
- [P] Parking privé lié à l'opération
- [P] Stationnements en compléments du parking d'entrée nord

Vocation et composition urbaine

- [Red Box] Habitat collectif : logement générationnel ou résidence seniors
- Propriété communale

Composition paysagère

- [Red Star] Patrimoine bâti ou petit patrimoine à protéger

Justifications et incidences

La modification du périmètre au nord facilitera le passage à l'opérationnel du secteur, en adéquation avec l'action n°1 du POA visant à "Répondre aux besoins actuels et futurs des personnes âgées / handicapées" et son axe 5 - Développer une offre de logements adaptée entre le "chez soi" et l'EHPAD.

Le déploiement d'un principe d'urbanisation nord/sud, sans ordre de priorité entre les phases, se justifie par l'identification des comptes de propriété qu'ils soient privés (notamment en partie nord avec les parcelles AC 236, 237, 238 et 239 détenues par un propriétaire unique, sans pour autant disposer de l'accès à l'ouest), ou publics. Le maintien d'un principe de connexion piétonne doit pour autant permettre une connexion que les voiries ne permettront pas.

Afin que le parking communal, au sud du secteur de l'OAP, soit plus visible sur le schéma, la légende a été complétée pour préciser le figuré existant.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat - **INCHANGÉ**

L'OAP Centre-Bourg correspond au gisement foncier n°109. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
Entre-deux-Guiers		186	31		
109	OAP Centre-Bourg	20	10	Locatif social – Projet intergénérationnel	2023-2025

Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans l'OAP Centre-Bourg demeurent inchangés.

OAP ECONOMIE n°6 – D1 : Chartreuse Guiers

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur : Le site constitue une extension de la partie sud de la zone industrielle de Chartreuse Guiers. Situé le long de la D520, l'accès est facilité par les voiries existantes. Le site est en terrain, plat, limitant les contraintes d'aménagement. L'ouverture de la zone sera conditionnée à la réalisation des travaux permettant d'éliminer le risque d'inondation par crue rapide des rivières, notamment lié au risque d'embâcle sur l'ouvrage présent au droit de la zone d'activité, sur le cours du Guiers Mort. Par ailleurs, les aménagements réalisés devront prendre en compte le risque de remontée de nappe.



Extraits de l'Évaluation environnementale de 2019 qui intègre déjà les mesures de compensation liées à l'impact sur la zone humide :

INCIDENCE NATURA 2000

Le projet impacte la zone humide de la « Confluence de l'Herretang et du Guiers Mort » dont une partie du périmètre, situé à plus de 3.3km de l'OAP, est classé en site Natura 2000 : les « Marais et Tourbières de l'Herretang ». Le projet n'aura donc aucun impact direct sur le site Natura 2000, mais peut engendrer des impacts indirects avec la destruction d'habitats communautaires.

Traduction réglementaire :



Le site projet se situe au cœur de la plaine du Guiers. La zone humide figure au plan de zonage au titre du L151-23 du CU. Ainsi des dispositions réglementaires sont prises, pour limiter au maximum les incidences du projet sur l'environnement. La zone 1AUE a déjà fait l'objet d'une étude de compensation, aux vues de la localisation du site.

En lien avec cette prescription, l'article 1AUE 4.2 prend en compte ce cadre environnemental. L'imperméabilisation des sols est limitée et les espaces non bâtis ont un traitement paysager, un coefficient de pleine terre est également imposé.

Concernant les rejets d'eaux usées, elles sont interdites dans les cours si elles ne sont pas traitées.

SYNTHÈSE DES INCIDENCES ET DES MESURES

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone NATURA 2000
► Impact fort sur le paysage (dégradation de vues remarquables et dégradation des ambiances préservées du site)	Le PLUi intègre un classement en 1AUE. Ce secteur se développera dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). ÉVITER - Réduction de l'emprise du site par rapport à l'étude initiale	près de 3.3 kilomètres du site NATURA 2000 des Tourbières de l'Herretang Le projet de PLUi sur ce secteur n'aura aucune incidence négative directe sur le site NATURA 2000 des Tourbières de l'Herretang.
► Impact négatif modéré sur la zone humide	RÉDUIRE - Conservation des haies arborées et des noues	
► Impact négatif modéré sur les risques naturels	- Limitation partielle de l'imperméabilisation des sols - Travaux de mise en sécurité vis-à-vis des risques d'inondation	
► Impact positif fort l'économie	COMPENSER - Travaux de restauration et de diversification des milieux humides autour du Guiers Mort - Labellisation d'une zone humide en ENS	

Les évolutions envisagées dans le projet de Modification n°3 ne changent rien aux principes d'urbanisation et d'évitement édictés en 2019. La connaissance sur le risque inondation a justement évolué et la levée du risque permet l'ouverture à urbanisation du secteur concerné.

Objet de la modification

- Reprendre la partie objectif et programmation du livret d'OAP en ne matérialisant plus au nord du secteur l'espace dédié à l'unité industrielle de transformation du bois mais en maintenant la possibilité d'accueil d'activité(s) liée(s) au bois et/ou l'installation d'une activité économique d'une autre nature.
- Actualiser les modalités d'ouverture à l'urbanisation du fait de la levée du risque inondation par crue de rivière du secteur.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP
[...] Compatibilité avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation- Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la levée du risque inondation par crue de rivière. Voir dispositions à l'article 9 de la zone 1 AUE. La compensation de la destruction de la zone humide est également une condition de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Modifications du règlement écrit		
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
<i>Cf. modification article 1AUE 9.1</i>		
Modifications du règlement graphique		
Zonage avant modification		Zonage modifié
		Pas de modification

Schéma initial de l'OAP

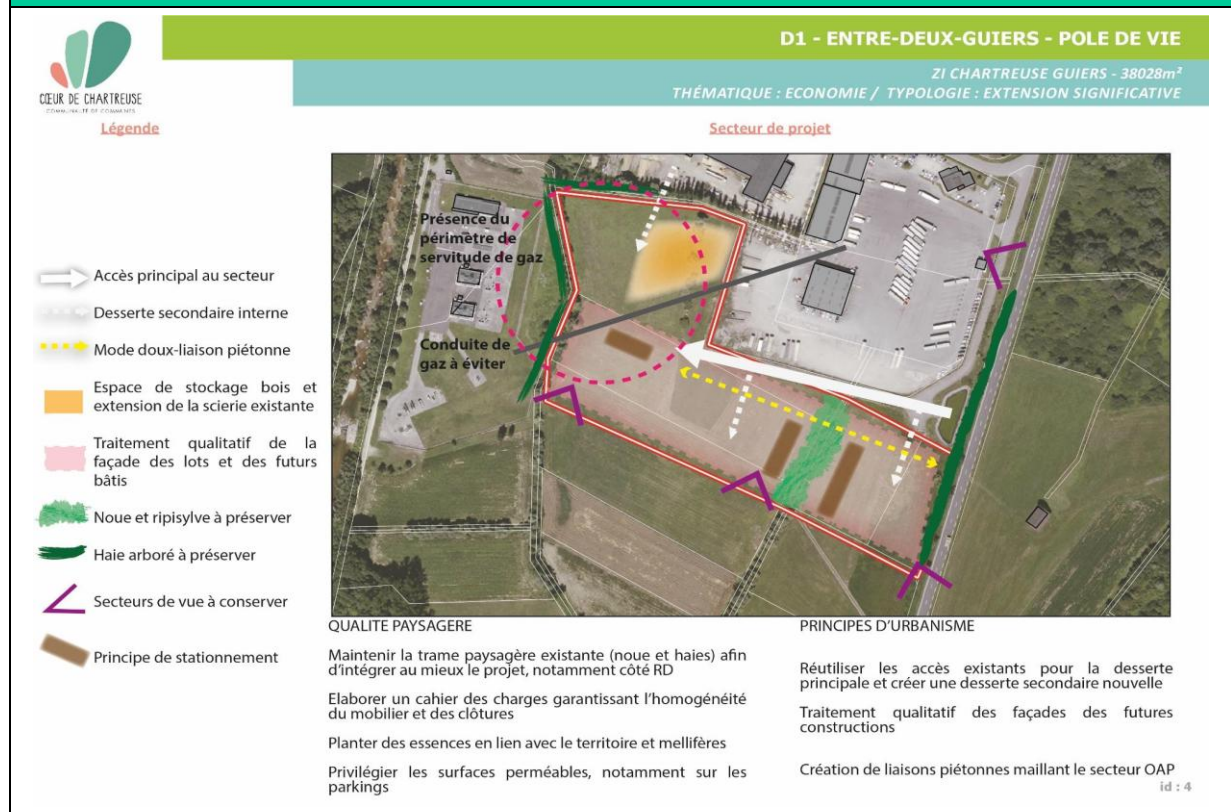
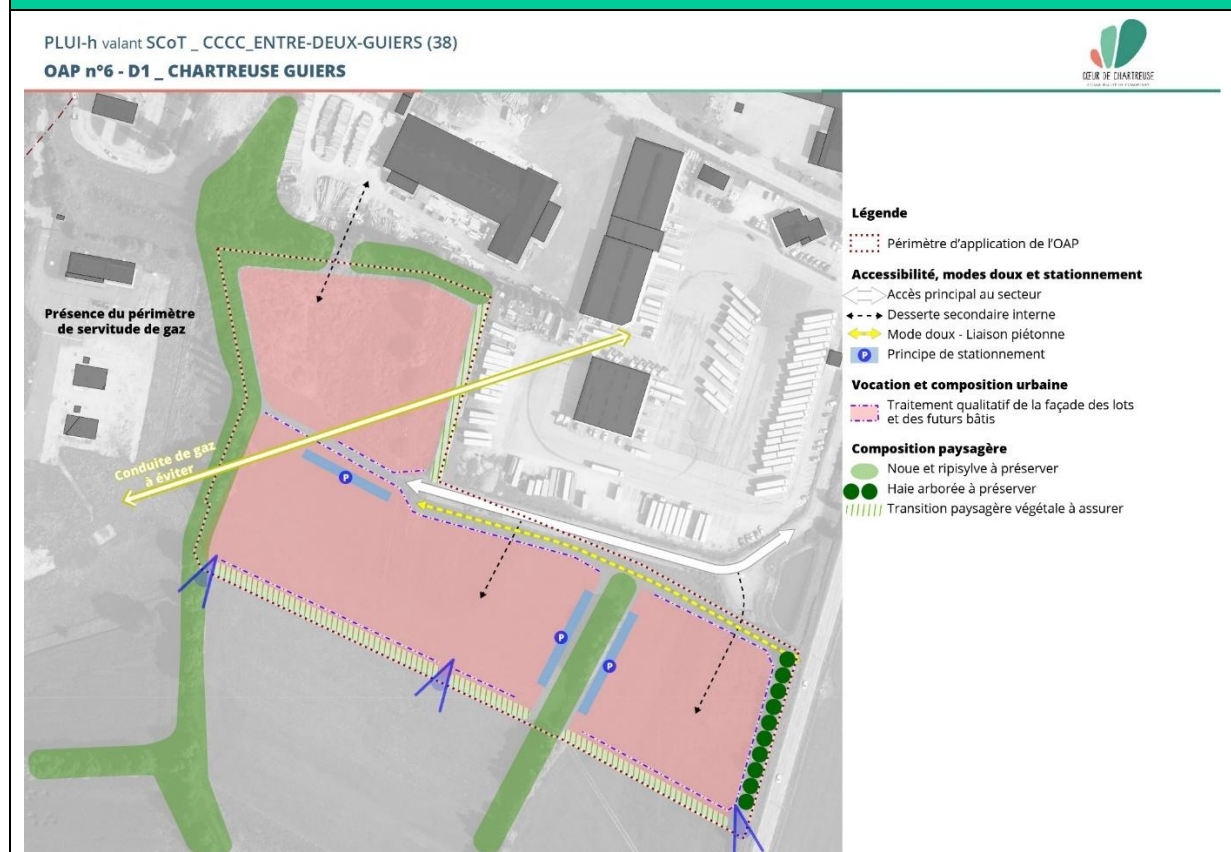


Schéma de l'OAP modifiée



Justifications et incidences

La matérialisation de l'"espace de stockage bois et extension de la scierie existante" au nord de l'OAP est effacée pour offrir davantage de latitude à la commercialisation des lots et l'installation d'activités économiques d'une autre nature, tout en maintenant cette possibilité d'implantation d'activité(s) liée(s) au bois sur le secteur.

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation sont actualisées du fait de la levée du risque inondation par crue de rivière, concomitamment à l'actualisation du règlement en vigueur en zone 1 AUe.

ENTREMONT LE VIEUX

OAP HABITAT n°3 – V4 : Plan Martin densification

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur : Le tènement est aujourd'hui en partie urbanisé, il s'agit d'un secteur de densification. Il est possible de distinguer deux sous-secteurs. Le secteur Nord est desservi par la voie communale des Girouds. Le secteur Sud dispose de deux accès existants,



Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :

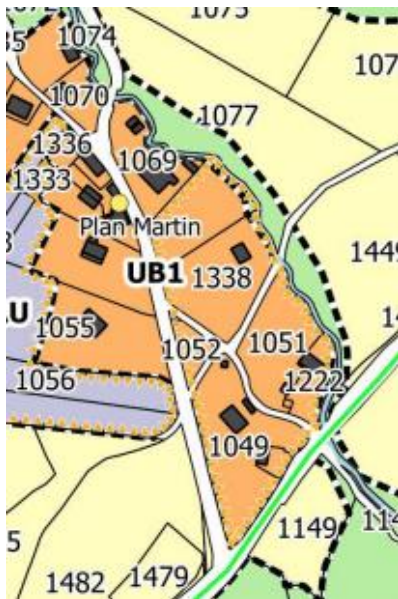
SYNTHÈSE DES INCIDENCES ET DES MESURES		
Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUI-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
► Impact global de l'OAP Plan Martin densification Sans prendre en compte les mesures ERC proposées :  En prenant en compte les mesures ERC proposées : 	<u>Évitement</u> la plantation d'individus d'arbres indigènes déjà présents <i>in situ</i> pour préserver et renforcer le caractère bocager du site. contenir les dépôts de matériaux, les remblais/déblais uniquement <i>in situ</i>, sur les périmètres prévus à l'artificialisation au sein du secteur. <u>Réduction</u> le démarrage des travaux en dehors des périodes de reproduction	Le projet de PLUi sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur le site Natura 2000.

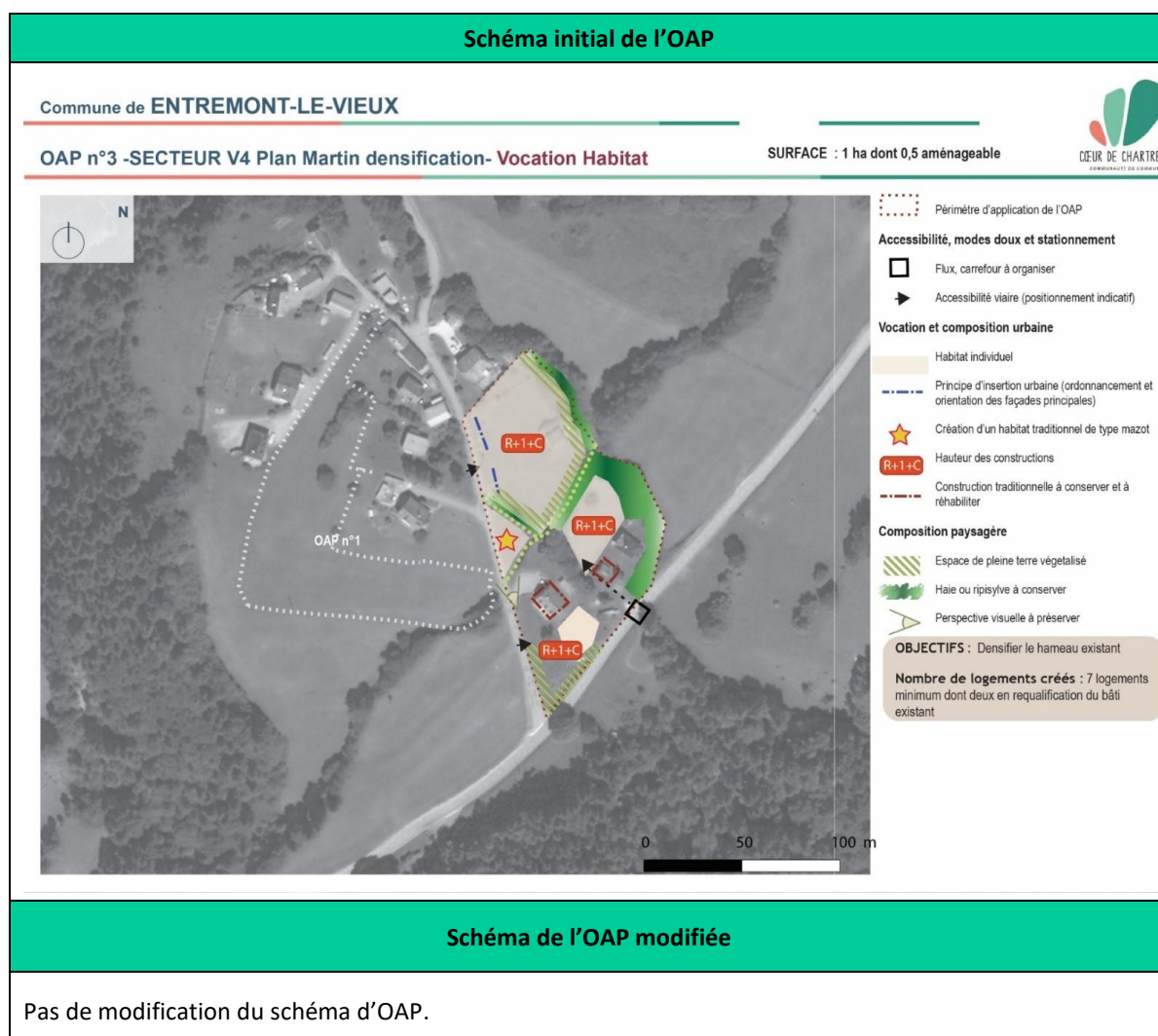
L'évolution envisagée consiste uniquement en l'augmentation de 6 à 9 logements de la densité minimum envisagée : il s'agit de permettre en lien avec le règlement et la constitution du secteur déjà urbanisé une densité un peu plus importante sur le site. Classé en U, il reste directement urbanisable.

Objet de la modification

- Préciser les conditions d'aménagement permettant d'optimiser davantage l'occupation du sol. Une densité minimale de logements est imposée sur les fonciers les plus à l'Ouest du périmètre d'OAP. La mutualisation des accès sera également renforcée.
- Maintenir une constructibilité des tènements sans ordre de priorité.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP		
À retenir / Densité 10 logements/ha (dont 1 logement dans construction existante) Programmation des constructions <u>Vocations</u> : Habitat et/ou logements touristiques associés (gîtes greniers) L'aménagement proposera la réalisation d'environ 6 9 logements minimum avec la répartition suivante : • minimum 2 logements sur la parcelle G 1339 • minimum 2 logements sur la parcelle G 1338 (+ chalet) • minimum 2 logements sur la parcelle G 1051 • certains pourront être réalisés dans le bâti existant (anciens greniers), avec minimum 2 logements en requalification du bâti existant Les nouvelles constructions pourront reprendre le cahier des charges des greniers cartusiens. Desserte et stationnement <u>Accès</u> : L'accès au secteur Ouest se fera par la route communale des Girouds. Pour l'opération de densification de logement, une mutualisation de l'accès existant à la route communale sera privilégiée, ainsi qu'une mutualisation de l'accès entre les parcelles G1339 et G1338. [...]		
Modifications du règlement écrit		
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
x	x	x
Modifications du règlement graphique		
Zonage avant modification		Zonage modifié
		Pas de modification



Justifications et incidences

L'augmentation de la densité sur chaque tènement vise à répondre aux besoins de production de logements sur le territoire communal, qui plus est sur des tènements à la surface confortable (supérieure à 1000 m²).

Pour le secteur Ouest, le maintien d'un accès mutualisé à la route communale mais également l'instauration d'un accès mutualisé aux tènements les plus vastes, permet une optimisation foncière et une densité plus accrue qu'inscrite dans l'OAP en vigueur.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat - **INCHANGÉ**

L'OAP Plan Martin Densification correspond au gisement foncier n°291, 1003 et 1004. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
ENTREMONT-LE-VIEUX		55	0		
291,1003, 1004	OAP Plan Martin Densification	6 9	0	Individuel	2026-2028 2029-2032

La typologie de logements initialement prévue dans le POA et traduite dans l'OAP Plan Martin Densification est légèrement modifiée, en lien avec l'augmentation du nombre minimum de logements qui est augmenté de 6 à 9 logements minimum, en réponse au souhait communal de densifier davantage ce secteur de développement constitué de vastes parcelles.

OAP HABITAT n°2 – V2 : Centre-bourg

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

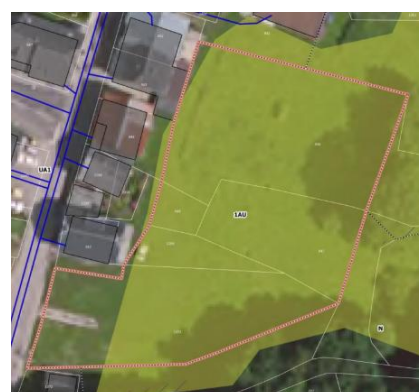
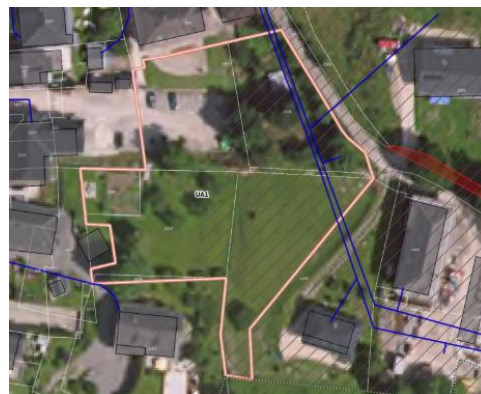
Extrait du PLUi-h en vigueur : Ce site d'OAP comporte deux secteurs :

- le tènement nord-est en arrière immédiat de la mairie
- le tènement sud-est situé en entrée de ville sud.

Il s'agit d'un projet de densification de parcelles habitées. Les secteurs sont occupés par de la prairie ou du jardin. Le tissu environnant est un tissu diversifié : pavillonnaire, maison de village, collectif, équipements publics...

Le secteur Nord est desservi par la rue de l'Église

Le secteur Sud est accessible depuis la Route Départementale 912.



Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 : ...

Le site Natura 2000 le plus proche du secteur d'OAP est la Zone de Conservation Spéciale (ZSC) des « Hauts de Chartreuse » située à plus de 2 200 mètres du secteur d'OAP.

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
► Impact global de l'OAP Centre-Bourg : Sans prendre en compte les mesures ERC proposées :  En prenant en compte les mesures ERC proposées : 	<u>Évitement</u> la plantation d'espèces indigènes et des haies multi-strates et multi-espèces fonctionnelles d'un point de vue écologique. contenir les dépôts de matériaux, les remblais et déblais uniquement in situ, <u>Réduction</u> travaux en dehors des périodes de reproduction la plantation de haies d'essences variées et locales. afin de conserver le petit caractère bocager du secteur et le lien avec le boisement voisin.	Le projet de PLUi sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur le site Natura 2000.

La modification porte sur une refonte à la fois des périmètres d'OAP pour mieux prendre en compte la faisabilité au regard du statut foncier des différentes parcelles, et une modification de la programmation interne aux opérations. Une correction de zonage est également nécessaire pour permettre l'opération d'aménagement d'ensemble initialement prévue sur le secteur Nord, le zonage en UA1 ne le permettant actuellement pas.

Objet de la modification

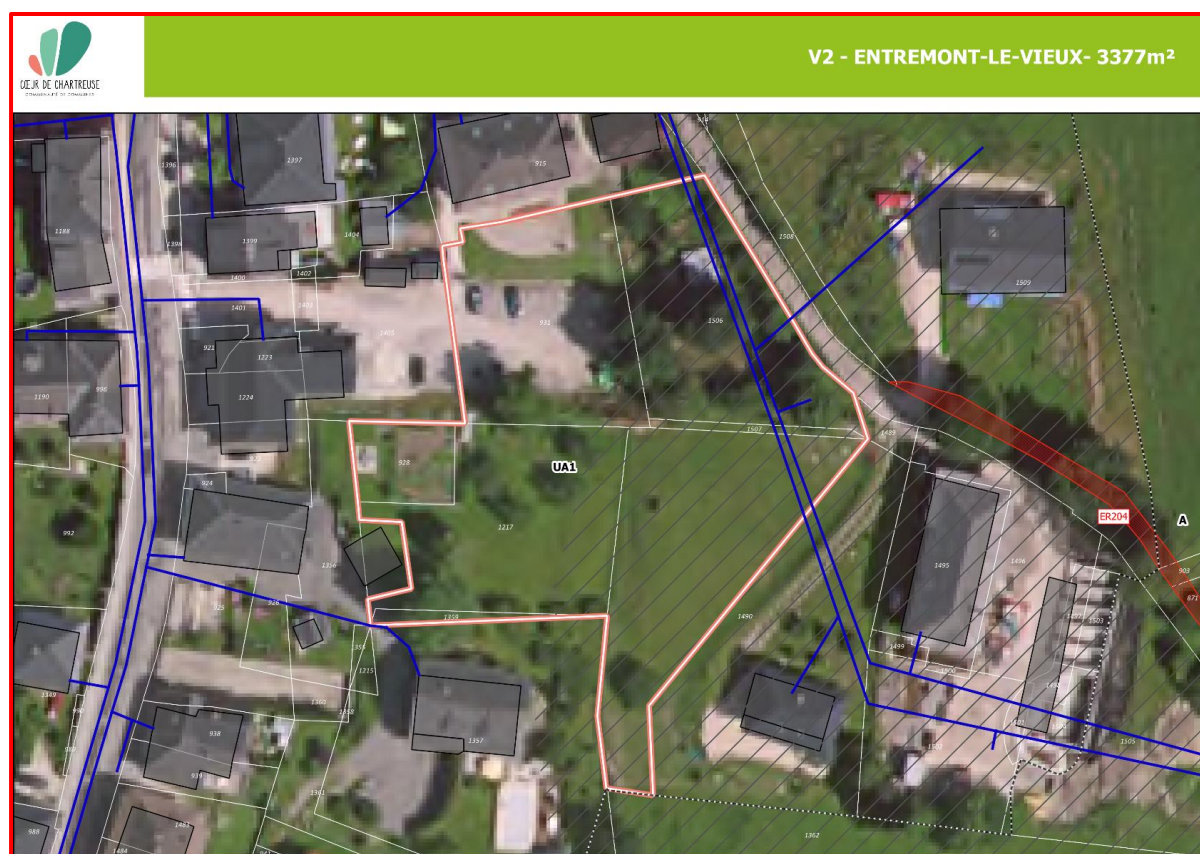
- Corriger le périmètre et la composition paysagère de l'OAP en lien avec le contexte et la composition urbaine projetée des secteurs de projet.
- Modifier les modalités de programmation des constructions du secteur nord en ouvrant davantage à l'accès à la propriété, en profiter pour corriger l'erreur de choix de zonage et basculer le secteur en 1AU avec opération d'aménagement d'ensemble.
- Redessiner la continuité piétonne liant le secteur nord de l'OAP au centre-bourg.
- Maintenir les modalités d'ouverture à l'urbanisation ciblant deux opérations d'aménagement d'ensemble.

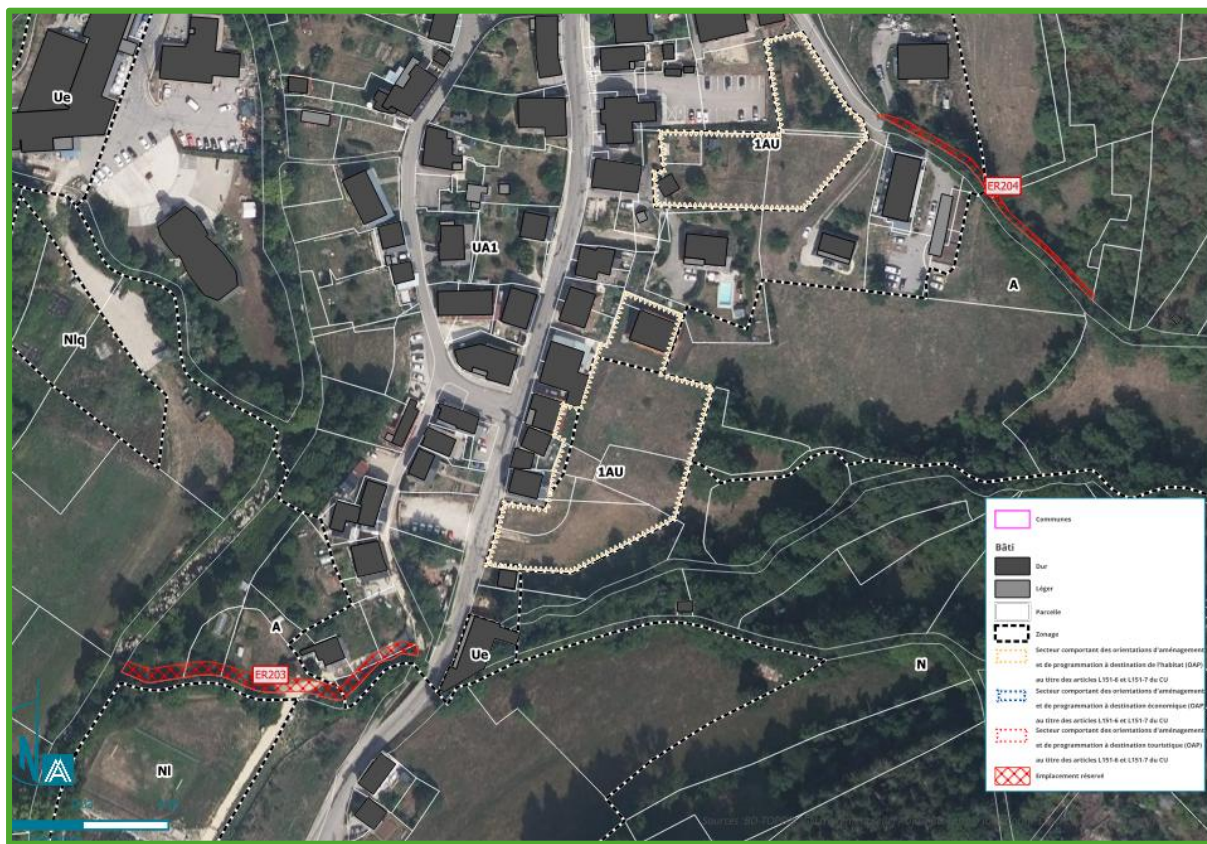
Correction(s) apportée(s)

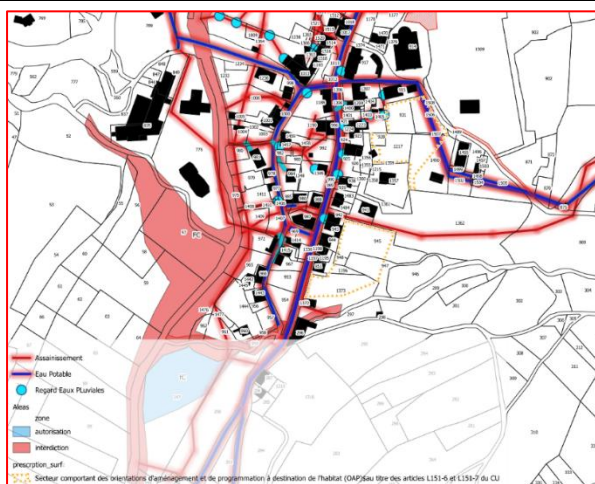
Corrections écrites dans le livret d'OAP

Le site

Les surface de l'OAP sont modifiées : ~~3377m² & 3394m²~~ > 2451m² & 3931m²







À retenir / Point d'attention :

Densification centre-bourg

50% de logements locatifs sur le secteur Nord

Traitement des accès à la RD 39

Traitement des vis-à-vis sur la partie sud

Programmation des constructions

Vocations : Habitat

Mixité sociale : 50% de logements locatifs sur le secteur Nord.

Au total, l'opération proposera au minimum 9 logements à répartir entre les deux opérations d'aménagement d'ensemble (environ 4 logements sur la partie nord et 5 logements sur la partie sud qui comprendra également le logement réhabilité), dont la forme urbaine sera diversifiée : intermédiaire, individuel.

Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. Les constructions voisines supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité progressive. La forme la plus dense (habitat intermédiaire) sera implantée au nord **en continuité des constructions existantes** dans une dent creuse. La hauteur minimale sera Rez-de-chaussée + 1 étage + Combles.

La forme la moins dense (**habitat individuel**) sera localisée au sud. Sur ce secteur, la hauteur minimale sera Rez-de-chaussée + 1 étage + Combles afin de créer un épannelage cohérent avec les constructions existantes autour du secteur. **L'implantation des constructions sur ce secteur sera discontinu afin de préserver des vues sur le grand paysage pour les maisons existantes.**

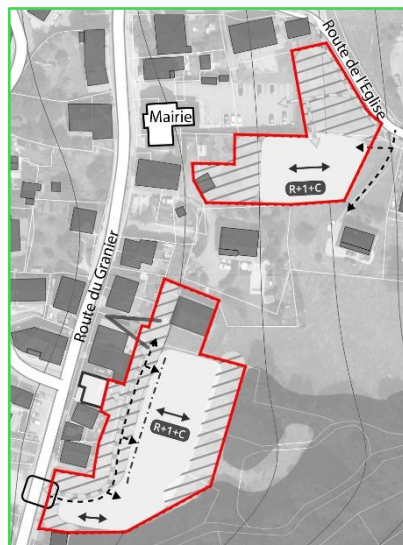
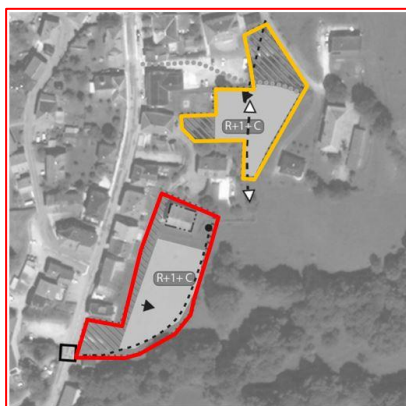
Desserte et stationnement

Accès :

Pour la partie nord, une voie de desserte sera créée depuis la rue de l'église existante. Cette voie prendra la forme d'une voie partagée en **double sens**. Elle présentera un gabarit de 5m minimum pour une circulation confortable. **Sans présager des choix à long terme, le projet maintiendra un**

espace non urbanisé au fond sud du tènement. Il permettra, le cas échéant, de connecter de futurs projets d'urbanisation et éviter l'enclavement des zones résidentielles.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation



L'ouverture à l'urbanisation est soumise à deux opérations d'ensemble tel qu'indiqué sur le schéma ci-contre. Les travaux de réhabilitation de la grange pourront se faire hors de l'opération d'ensemble.

Modifications du règlement écrit

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION ET/OU MIXITE SOCIALE	Entremont le Vieux – Colonne “ Modalité d'ouverture à l'urbanisation ”	2 opérations d'aménagement d'ensemble (2 zones 1AU)

Modifications du règlement graphique

Zonage avant modification	Zonage modifié

Schéma initial de l'OAP

Commune de **ENTREMONT-LE-VIEUX**

OAP n°2 - SECTEUR V2 - Centre bourg - Vocation Habitat

SURFACE : 0,6 ha



- Périimètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie de desserte à créer
- ▼ Accessibilité (positionnement provisoire)
- ◁ -- ▷ Liaison à prévoir
- Principe de liaison douce à créer
- Flux, carrefour à organiser

Vocation et composition urbaine

- Habitat individuel
- Habitat groupé
- R+1 Hauteur des constructions
- Grange à réhabiliter en logement

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végétalisée

OBJECTIFS : Densifier le centre-village

Nombre de logements : 9 logements environ (4 sur la partie nord et 5 sur la partie sud dont un en réhabilitation)
Densité brute : 13 log/ha

Modalité d'ouverture : 2 opérations d'ensemble
Priorité d'intervention : Moyen

Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCoT _ CCCC_ ENTREMONT-LE-VIEUX

OAP n°2 - V2 _ CENTRE BOURG



Légende

- Périimètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte et d'accès au logement à créer
- Principe de liaison douce à prévoir
- Carrefour à organiser

Vocation et composition urbaine

- Espace d'implantation du bâti
- Principe d'implantation des façades en discontinuité
- R+1C Hauteur des constructions
- Implantation en cohérence avec la topographie
- Grange à réhabiliter

Composition paysagère

- Courbe de niveau _ équidistance de 5m
- Espace de pleine terre
- Boisement existant
- Maintien des vues sur le grand paysage

Justifications et incidences

Le périmètre au Nord a été réduit en excluant des parcelles en UA1 et restituant une zone 1AU pour l'opération d'aménagement d'ensemble, afin de :

- exclure les parcelles publiques ;
- exclure le secteur sud pour le préserver comme jardin de la « maison mère », d'autant que l'objectif initial de ce site était de permettre une connexion pour les modes actifs, or l'aménagement d'un cheminement en zone agricole, dans un terrain à forte pente n'est pas souhaitable ;
- faciliter le passage à l'opérationnel du secteur.

L'espace dédié à la pleine terre de la parcelle G1217 a été étendu. Un aménagement différent de la continuité piétonne au nord et connectant le secteur au centre-bourg a été pensé pour gérer au mieux la dénivelée.

Des courbes de niveau d'équidistance 5 mètres sont à ce titre apposées au schéma d'OAP, permettant d'identifier la topographie abrupte du secteur.

Le périmètre Sud a été remanié pour une mise en cohérence avec le parcellaire, notamment avec la réintégration de la grange au périmètre d'OAP, car bénéficiant du même accès. Des cônes de vues pour maintenir les vues vers le grand paysage des constructions existantes ont été intégrés au schéma d'OAP. La crèche communale est désormais identifiée.

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation ciblant 2 opérations d'aménagement d'ensemble sont maintenues.

La mixité sociale programmée initialement dans l'OAP en vigueur impose la réalisation de 10 logements dont 3 logements locatifs sur ce secteur (soit 50% de logements locatifs sociaux sur le secteur nord). Cette mention inscrite dans l'OAP en vigueur ne permet pas d'atteindre l'équilibre économique de l'opération à terme pour un bailleur. La modification propose de supprimer cet objectif, « la commune disposant déjà de logements locatifs sociaux, ayant du mal à se commercialiser », comme le mentionne le POA dont le propos est toujours d'actualité.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat -

L'OAP Centre-Bourg correspond au gisement foncier n°283,293. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
ENTREMONT-LE-VIEUX		28			
283,293	OAP Centre-Bourg	10	3-0	Habitat individuel, groupé, intermédiaire	2020-2022 2026-2028

Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans L'OAP Centre-Bourg sont amendés en supprimant le taux de logements locatifs

MIRIBEL LES ECHELLES

OAP HABITAT n°1 – M1 : Centre-bourg

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur : Le secteur OAP est localisé au cœur du centre-bourg de Miribel les Échelles, à proximité des équipements, commerces et services. Le projet a pour objectif de densifier le centre-bourg et de proposer une offre de logement intégrée à la trame résidentielle périphérique.

Le secteur est composé de zonages différents :

- Zone 1AU, ouverture à l'urbanisation soumise à une opération d'ensemble
- Zone Ue, zonage dédié aux activités économiques de type artisanales et industrielles. Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte des nouvelles constructions.
- Zone UB1, zonage mixte habitat/ activité/ service dédié aux centralités principales ou secondaires des communes et pôles villageois, soumise à opération d'aménagement d'ensemble



Extrait de l'Évaluation
environnementale de 2019 :

INCIDENCES NATURA 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches du secteur d'OAP sont la Zone de Conservation Spéciale (ZSC) des « Marais – tourbières de l'Herretang » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Avant-Pays Savoyard ». La ZSC est située à plus de 3 600 mètres du secteur d'OAP et la ZPS est située à plus de 5 600 mètres du secteur d'OAP.

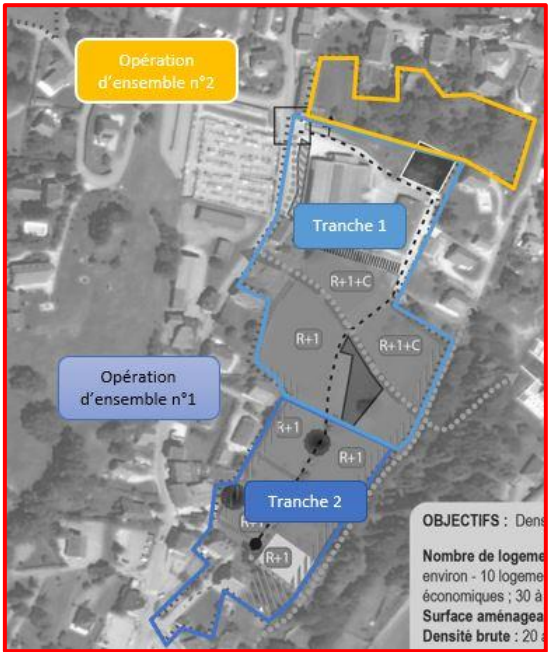
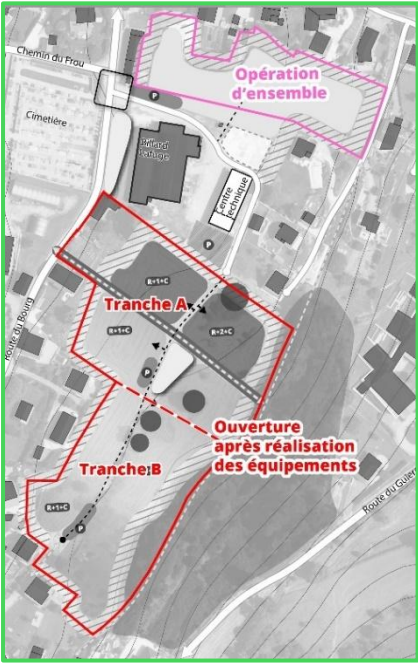
Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUI-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
► Impact global de l'OAP Centre bourg Sans prendre en compte les mesures ERC proposées : En prenant en compte les mesures ERC proposées :	► Biodiversité : Mesures d'évitement (E) : contenir les dépôts de matériaux, les remblais/déblais uniquement in situ, et uniquement sur les périmètres prévus à l'artificialisation au sein du secteur. déterminer l'ensemble des espèces occupant ces habitats, notamment pour les arbres qui vont être détruits et pour les espèces de chiroptères potentiellement présentes. la création de murets de pierres végétalisés favorables aux reptiles. Mesures de réduction (R) : la plantation d'espèces indigènes (autres que du Cyprès) et d'essences similaires à celles déjà présentes sur le site ou à proximité. une marge de recul d'au moins 5 mètres de chaque côté des haies le démarrage des travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces faunistiques, notamment avifaune, et floristiques (floraison) ► Paysage : Mesures d'évitement (E) : préserver et renforcer le caractère bocager du site. constituer des haies multi-strates et multi-espèces fonctionnelles d'un point de vue écologique. ► Agriculture : Mesures de réduction (R) : la plantation de nouvelles haies d'essences variées et locales de préférence similaire à celles déjà présentes sur le site.	Le projet de PLUI sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur les sites Natura 2000.

Il s'agit de faire évoluer le contenu de cette OAP pour à la fois augmenter la densité (augmenter la hauteur minimum envisagée, en lien avec la marge que donnent les règlements de zones sur le secteur), et de revoir les modalités d'ouverture à urbanisation

Objet de la modification

- Reprendre les principes de composition urbaine en augmentant les hauteurs maximales de construction.
- Repositionner les espaces dédiés au stationnement.
- Mettre en cohérence le schéma des modalités d'ouverture à l'urbanisation avec le schéma d'OAP modifié, et faire évoluer les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur au vu de la voirie à réaliser en partie centrale du site.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP
Composition urbaine [...] La hauteur maximale sera de R+12+C pour les formes intermédiaires en interface avec la zone d'activités. Pour le reste des constructions, la hauteur maximale sera en R+1+C afin de préserver les vues sur le grand paysage et limiter les vis-à-vis. Modalités d'ouvertures à l'urbanisation L'ouverture à l'urbanisation est soumise à deux opérations d'ensemble c'est à dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence. Deux tranches pourront être réalisées au sein de l'opération d'ensemble n°1. L'ouverture à l'urbanisation est différenciée pour les 2 parties du site : - Le secteur au nord doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (desserte cohérente à intégrer pour l'ensemble du site) - Le secteur central et sud (tranches A et B) pourra ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone : réalisation de la voirie en tranche A qui conditionne l'ouverture de la tranche B.  

Zone 1AU Miribel les Échelles – Secteur Centre-bourg

Équipement à réaliser	Échéance
Voirie de desserte	Fin 2028

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION ET/OU MIXITE SOCIALE	Miribel les Échelles – Colonne “ Modalité d'ouverture à l'urbanisation”	Secteur nord : opération d'aménagement d'ensemble Secteur sud : Tranche A : Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes Tranche B : Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes (conditionnée à la réalisation de A pour partie)

Zonage avant modification

Zonage modifié

Schéma initial de l'OAP

Commune de MIRIBEL-LES-ECHELLES

OAP n°1 - SECTEUR M1 - Centre bourg - Vocation Mixte

SURFACE : 3.8 ha

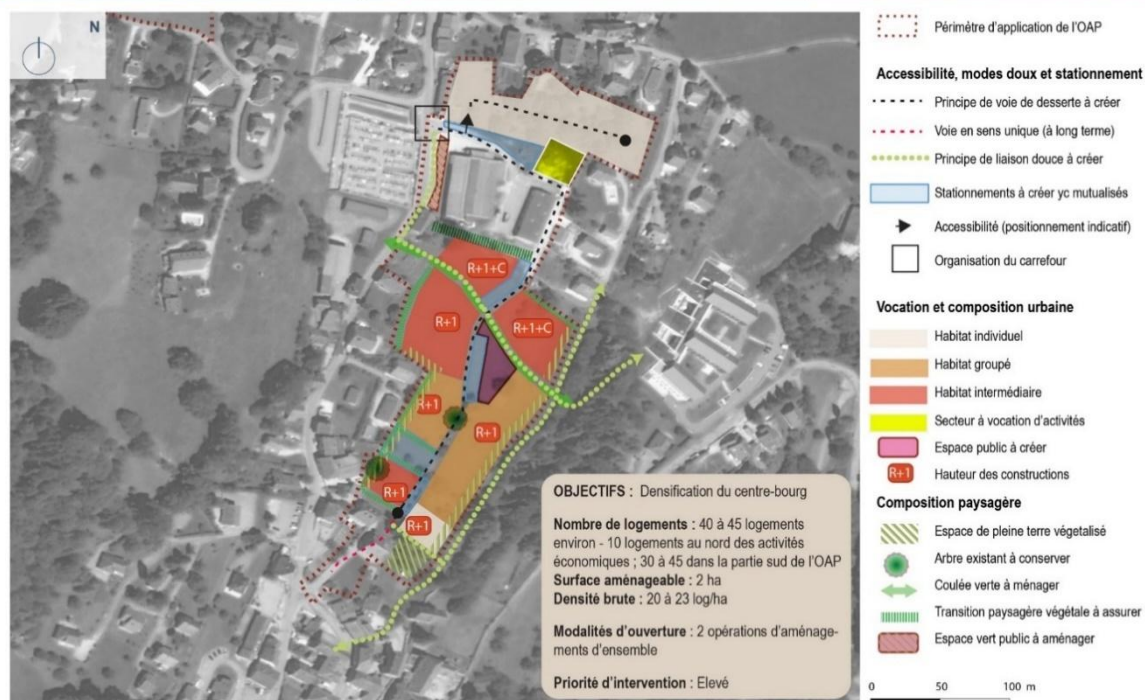
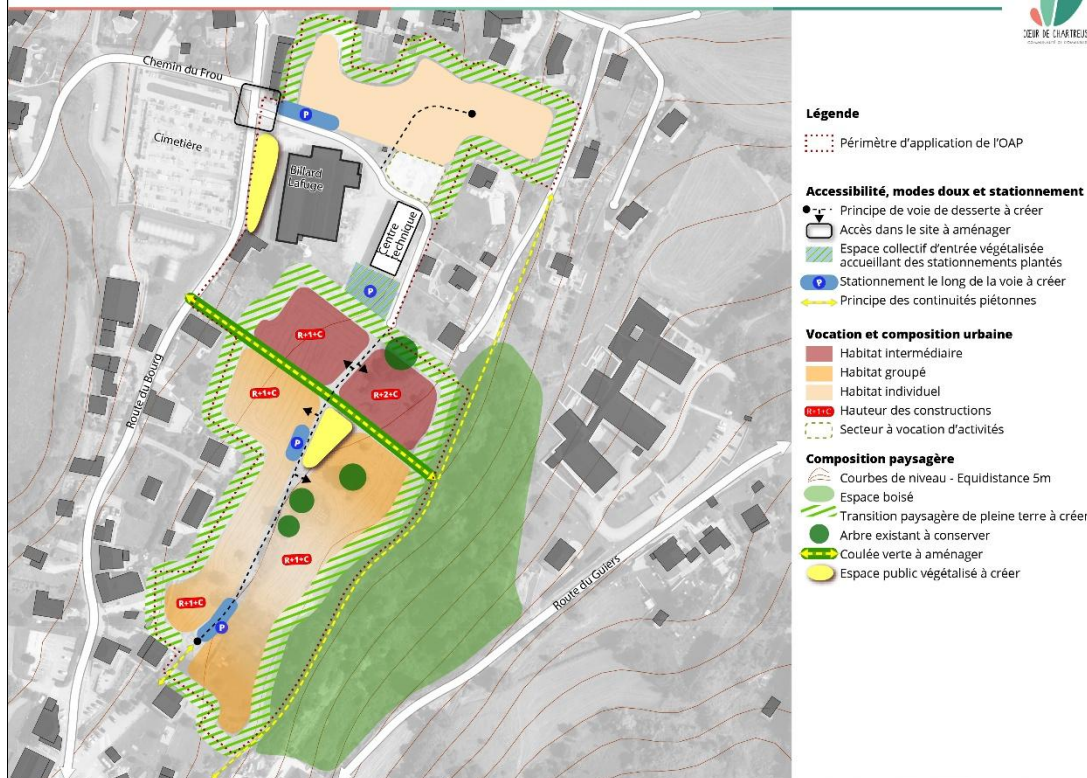


Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCot _CCCC_ MIRIBEL-LES-ECHELLES OAP n°1 - M1 _CENTRE BOURG



Justifications et incidences

Le périmètre est redessiné pour correspondre au zonage déjà défini.

La réhausse du bâti pour l'habitat intermédiaire permet de correspondre davantage à l'environnement bâti et au terrain en pente. Des courbes de niveau d'équidistance 5 mètres sont ainsi apposés au schéma d'OAP permettant d'identifier la topographie du secteur.

L'accès dans le site à aménager reprend en revanche les dispositions du schéma d'OAP en vigueur afin d'écarter toute problématique de flux de véhicules entre le centre technique municipal et les résidents.

La commune devant réaliser dans le cadre de l'opération une partie de la voirie, qui conditionne l'ouverture de la 2^{ème} tranche, un échéancier de la réalisation des équipements est intégré à l'OAP, fléchant une réalisation pour fin 2028, en concordance avec le POA actuel (*pour rappel la programmation complète dans le POA et les cartes du volet territorial afférentes seront revues au moment de la procédure à enclencher après le bilan-évaluation à 6 ans – travail en cours*).

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat

L'OAP Centre-Bourg correspond au gisement foncier n°99 et 105. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
MIRIBEL-LES-ECHELLES		43	0		
99,105	OAP Centre-Bourg	35	7	Locatif ou accession sociale	2026-2028

Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans l'OAP Centre-Bourg demeurent inchangés.

SAINT FRANC

OAP HABITAT n°1 – F3 : Les Thévenons

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur : Le secteur OAP est localisé au hameau des Thévenons. Il intègre d'une part les dents creuses existantes au nord et la partie sud est en accroche des équipements publics (mairie et hangar technique). L'OAP en vigueur depuis 2019 vise à créer une offre de logements diversifiés à proximité immédiate du centre-bourg et intégrer les constructions dans l'environnement immédiat



Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 ci-contre :

Objet de la modification

- Ajuster les modalités de programmation des constructions sur le secteur soumis à opération d'aménagement d'ensemble (1AU) en ouvrant la partie mixité sociale à l'accession sociale, pour faciliter l'opérationnalité.
- Conserver les précisions architecturales et principes d'insertion urbaine inscrits au livret d'OAP, et tout particulièrement l'accueil d'un habitat intergénérationnel au sud.

INCIDENCE NATURA 2000

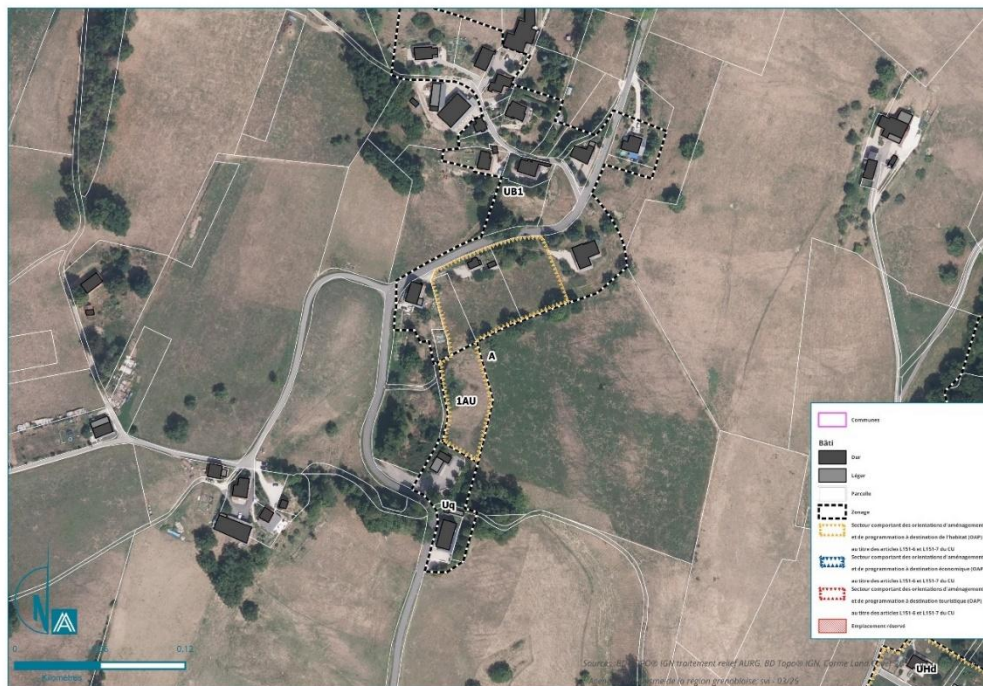
Les sites Natura 2000 les plus proches du secteur d'OAP sont la Zone de Conservation Spéciale (ZSC) des « Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'avant-pays Savoyard » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Avant-Pays Savoyard » situées à plus de 4 400 mètres du secteur d'OAP.

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUI-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
Impact global de l'OAP les Thévenons Sans prendre en compte les mesures ERC proposées : ► Impact négatif modéré du projet sur l'environnement En prenant en compte les mesures ERC proposées :	► Biodiversité : -Mesures d'évitement (E) : Les dépôts de matériaux, les remblais/déblais uniquement in situ, et sur les périmètres prévus à l'artificialisation au sein du secteur. La création de murets de pierres végétalisés favorables aux reptiles. -Mesures de réduction (R) : La plantation d'espèces indigènes ainsi que des haies multi-strates et multi-espèces fonctionnelles (autres que du Cyprès) de préférence d'essences similaires à celles déjà présentes sur le site ou à proximité. Le démarrage des travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces faunistiques, gestion des eaux pluviales et de l'imperméabilisation des sols.	Le projet de PLUI sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur les sites Natura 2000.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP

Le site



26_OAP habitat_OAP1_7208 m²

Programmation des constructions

[...]

Mixité sociale : le projet prévoit une opération à visée intergénérationnelle. Le projet proposera **soit 6 logements en locatif ou 6 logements en locatif social et/ou à accession sociale**.

Modifications du règlement écrit

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION ET/OU MIXITE SOCIALE	Saint Franc – Colonne "Objectifs de mixité sociale"	6 logements en locatif ou 6 logements en locatif social et/ou à accession sociale

Modifications du règlement graphique

Zonage avant modification	Zonage modifié
	Pas de modification

Justifications et incidences

La modification offre cette nouvelle possibilité pour l'OAP de réaliser une opération développant une offre de logement intégrale ou pour partie en location et/ou en accession sociale, favorable à un positionnement de nouveaux opérateurs immobiliers pour ce secteur de développement.

Les précisions architecturales et principes d'insertion urbaine inscrits au livret d'OAP, et tout particulièrement l'accueil d'un habitat intergénérationnel au sud sont conservées.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat - INCHANGÉ

L'OAP Les Thévenons correspond au gisement foncier n°84, 999, 1000. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
SAINT-FRANC		13	6		
84, 999, 1000	OAP Les Thévenons	8	6	Collectif, Individuel	2023-2025

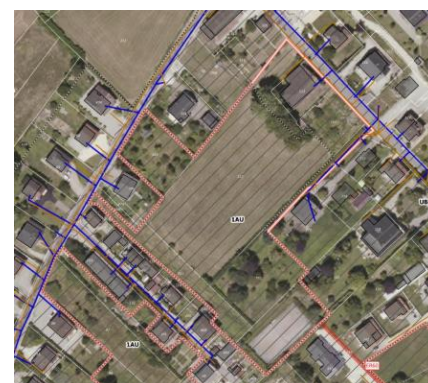
Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans l'OAP Les Thévenons demeurent inchangés. La modification repose sur une ouverture à l'accession sociale, en sus de la typologie initiale dédiée au locatif ou au locatif social.

SAINT LAURENT DU PONT

OAP HABITAT – L9 : Molliet Sabet et Charles Berty

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur : Le secteur s'inscrit en densification de la trame urbaine du quartier de Petit Plan. Le périmètre OAP intègre la zone 1 AU Molliet Sabet et les 2 parcelles en bordure de la rue Jules Ferry, classée en zone urbaine au PLU. Ce choix de classement doit permettre la réalisation des projets en 2 temps : structurer un front urbain sur la rue Jules Ferry et permettre la réalisation d'une opération de logements en arrière.



Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :



Les sites de Charles Berty et Molliet Sabet sont au cœur de la trame urbaine. Bien qu'urbanisables aujourd'hui ces espaces n'induisent pas d'impact fort sur l'environnement. Le règlement écrit des zones UB et 1AU garantit un coefficient de pleine terre, la non imperméabilisation d'une partie des places de stationnement. Les patrimoines végétaux sont protégés au titre du L151-23 du CU.

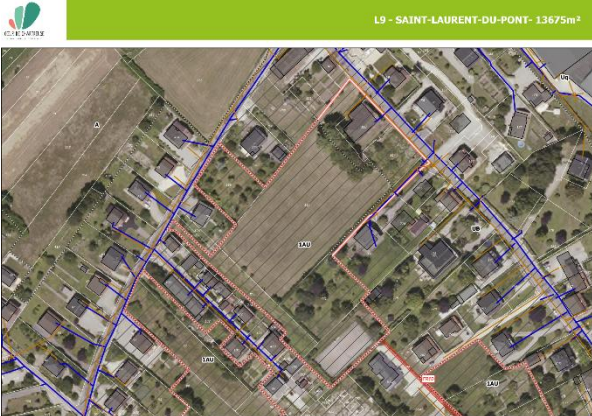
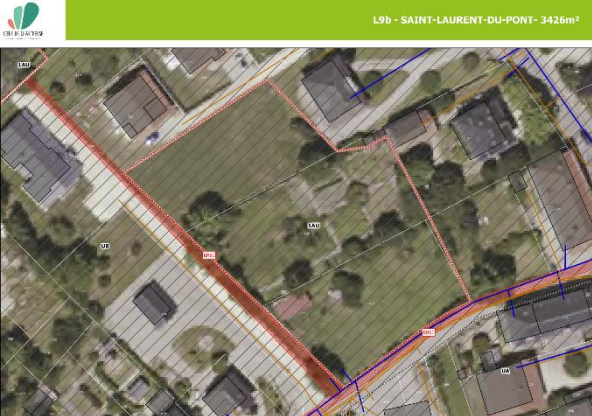
Les évolutions envisagées avec la Modification n°3

Le zonage côté nord-est étant en UB et non en UB1 il convient de corriger cette mention dans le texte de l'OAP. Un ajustement mineur prévoit la correction du périmètre d'OAP et la relocalisation du principe de desserte en l'adossant à la voirie existante sur la partie Nord du secteur (qui est par ailleurs propriété communale, permettant le débouché par cette accroche au lieu d'en créer une nouvelle).

Objet de la modification

- Corriger l'erreur matérielle dans la transposition du zonage au paragraphe des modalités d'ouverture à l'urbanisation en passant de UB1 à UB pour le secteur L9 – Molliet Sabet.
- Ajuster à la marge le périmètre d'OAP pour faire concorder cadastre et OAP, et résoudre ainsi l'erreur matérielle de tracé.
- Adapter le tracé de la desserte à créer au sein du secteur nord pour une accroche sur la voie et la propriété publique existante.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP	
	
Le site Surface de l'OAP modifiée : 1.4 ha 13 654 m ²	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions des zones 1AU et UB et constituer trois opérations d'aménagements d'ensemble selon les dispositions suivantes : - <i>Secteur L9- Molliet Sabet</i> : une urbanisation pouvant se réaliser en deux tranches distinctes, avec une opération d'aménagement d'ensemble correspondant à la zone 1 AU et une opération immédiatement réalisable en zone UB1 UB - <i>Secteur L9 b</i> : 2 opérations d'aménagement d'ensemble, sur chaque zone 1AU	

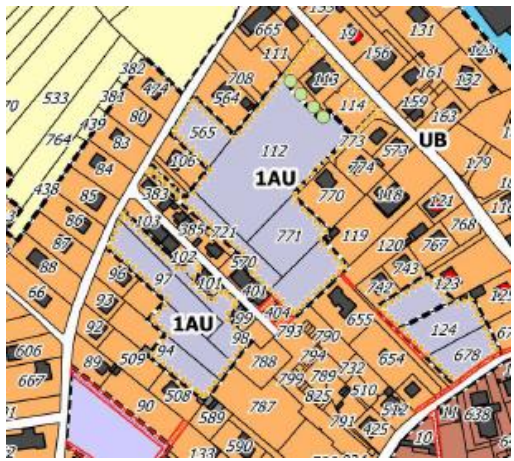
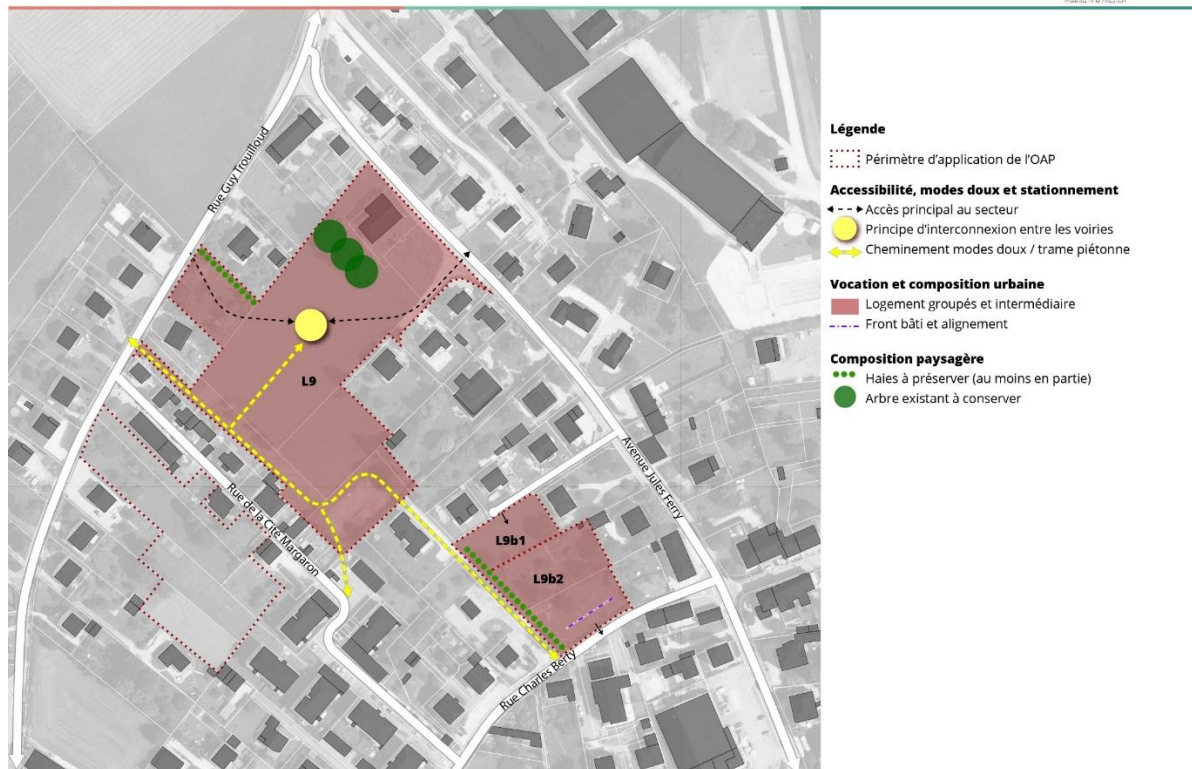
Modifications du règlement écrit		
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION ET/OU MIXITE SOCIALE	Saint Laurent du Pont – Colonne “ Modalité d'ouverture à l'urbanisation ” – Site L9	Opération d'aménagement d'ensemble
Modifications du règlement graphique		
Zonage avant modification		Zonage modifié
		Pas de modification

Schéma initial de l'OAP



Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCoT _ CCCC _ SAINT-LAURENT-DU-PONT
OAP L9 _ MOLLINET SABET & OAP L9b _ CHARLES BERTY



Justifications et incidences

Ces modifications de périmètre s'adaptent mieux à la réalité des propriétés foncières et facilitent ainsi l'opérationnalité du projet. Le périmètre de l'OAP est redessiné pour exclure 70m² de la parcelle AL

773, le long de AL770 et AL 771. La concordance cadastre et OAP est également recherchée pour les parcelles AL 774 et AL 772, avec en complément la correction de l'erreur matérielle dans le tracé (ajuster à la marge le périmètre d'OAP pour faire concorder cadastre et OAP, et résoudre ainsi l'erreur matérielle de tracé).

L'accès par la partie Nord est garanti en tous les cas par le statut public du foncier : les parcelles en UB insérées dans l'OAP appartiennent à la commune.

La modification graphique du schéma porte uniquement sur une harmonisation avec les autres OAP modifiées du territoire.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat - INCHANGÉ

L'OAP Molliet Sabet et Charles Berty correspond au gisement foncier n°166, 167, 168, 170. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
SAINT-LAURENT-DU-PONT		354	34		
166, 167, 170	OAP Molliet Sabet	40	8	Mixte	2026-2028
168	OAP Charles Berty	10	0	Mixte	2026-2028

Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans L'OAP Molliet Sabet et Charles Berty demeurent inchangés.

OAP ECONOMIE – L1 : Grange Venin

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur : Le secteur de Grange Venin se localise en extension de la zone d'activité existante à l'entrée nord de Saint-Laurent-du-Pont. Le projet a pour objectif de répondre aux besoins des entreprises artisanales, industrielles ou logistiques du territoire, en proposant des lots adaptés. Il s'agit également d'améliorer la qualité globale de la zone sans pour autant pénaliser les structures existantes ou futures.

Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :

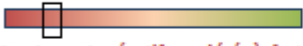


Le site empiète et jouxte un espace agricole stratégique : la plaine du Guiers. Une petite partie du site est en ZNIEFF1 et le site se situe en corridor biologique souple. Le règlement prévoit des conditions permettant de limiter au maximum les impacts et garantir le libre passage de la faune (cf. règlement écrit zone 1AUe au titre du L151-23 du CU : sont interdits « toute intervention ayant pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer l'un des éléments environnementaux ».

Concernant les clôtures au contact d'espace non urbanisés (zone N), « seuls les dispositifs à claire-voie et les haies végétalisées pourront être admis. » Le règlement permet de limiter au maximum l'impact environnemental du projet.



Le site Natura 2000 des tourbières de l'Herretang se situe plus de 2,5km de l'OAP. Les habitats naturels et les espèces ciblées pour ce site ne sont pas présents sur la zone d'OAP. De plus, elle ne recense pas d'habitat communautaire. L'OAP prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales afin de limiter au maximum la perturbation des écoulements d'eaux superficielles et souterraines et donc les impacts indirects potentiels sur la zone humide.

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone NATURA 2000
 ► Impact négatif modéré à fort sur les paysages	Le PLUi intègre un classement en 1AUe. Ce secteur se développera dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). ÉVITER - Proscrire les parkings côté RD - Etre vigilant sur l'implantation des clôtures REDUIRE - Soigner les façades côté RD - Cohérence architecturale - Préservation de vues - Préservation de l'activité apicole - Traitement des eaux pluviales - Plateformes spécifiques pour le stockage d'hydrocarbures et le stationnement des engins	Le projet de PLUi sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur le site NATURA 2000.
 ► Impact négatif modéré sur la biodiversité		
 ► Impact positif fort sur la structure de l'entrée de ville		

L'évolution des contenus de l'OAP est mineure, ne concernant que le repositionnement d'un cheminement mode doux.

Objet de la modification

- Repositionner la liaison piétonne - modes doux à créer en liaison avec la Via Chartreuse, conformément aux préconisations du Département de l'Isère pour la sécurisation des déplacements par la voie verte et non la route départementale n°D520.

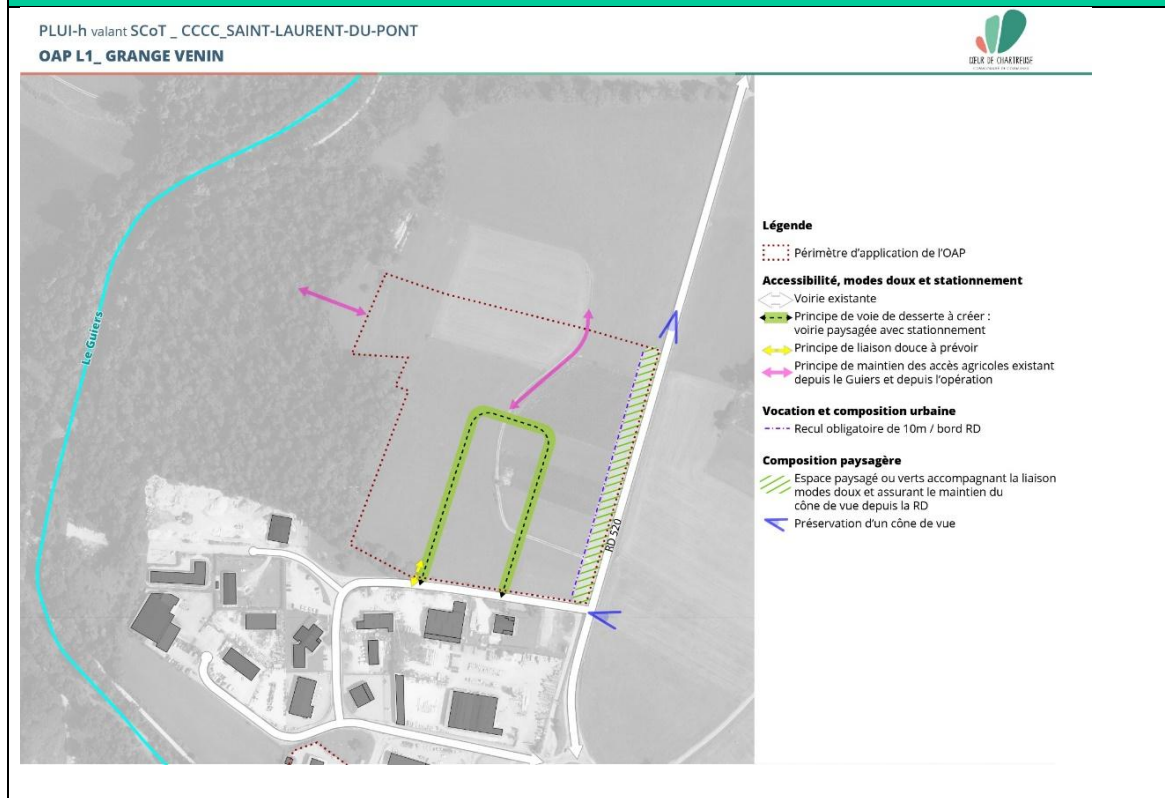
Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP		
X		
Modifications du règlement écrit		
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
X	X	X
Modifications du règlement graphique		
Zonage avant modification	Zonage modifié	
	Pas de modification	

Schéma initial de l'OAP



Schéma de l'OAP modifiée



Justifications et incidences

La suppression du cheminement piéton le long de la départementale n°D520 est un choix du département pour sécuriser les déplacements plutôt par la Via Chartreuse et non par un axe de grande circulation. Réside également une problématique du traitement des fossés en bord de route départementale pour la réalisation d'aménagements modes doux.

➤ SAINT PIERRE DE CHARTREUSE

OAP HABITAT n° 2 – PC2 : Le Plan de Ville

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur : Le contexte de l'OAP du PLUI-h de 2019 expose qu'on est ici au cœur du village station de St-Pierre-de-Chartreuse, organisé en 3 principales polarités : - Le Plan de Ville et la Place de l'Église / La Place historique de la Mairie / La télécabine des Essarts, point de départ du domaine skiable alpin. Ces 3 polarités concentrent les équipements structurants, les commerces, les services et les équipements de proximité.

L'amélioration du fonctionnement du centre-bourg (plan de circulation, stationnement, emplacement du marché, sécurisation des parcours piétons, qualité et attractivité des espaces publics...) est au cœur des préoccupations de la commune. Il est rappelé que l'OAP est pensée comme un schéma fonctionnel liant espaces publics, réaménagement du Plan de ville et redynamisation du cœur de station.



Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :

Les sites Natura 2000 les plus proches du secteur d'OAP sont la Zone de Conservation Spéciale (ZSC) des « Ubacs du Charmant Som et gorges du Guiers mort » et des « hauts de Chartreuse » situées respectivement à plus de 780 mètres et 2 800 mètres du secteur d'OAP.

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
► Impact global de l'OAP Plan de ville Sans prendre en compte les mesures ERC proposées : En prenant en compte les mesures ERC proposées :	EVITER L'évaluation environnementale préconise de développer davantage la nature en ville en végétalisant les axes (plantations de haies, d'arbres isolés...). L'évaluation environnementale préconise la plantation d'espèces indigènes (autres que du Cypripès) déjà présentes <i>in situ</i>. REDUIRE L'évaluation environnementale préconise le démarrage des travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces faunistiques, notamment avifaune, et floristiques (floraison) autrement dit pas au printemps ni en été.	Le projet de PLUi sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur les sites Natura 2000.

L'arrivée à échéance d'un Périmètre d'Attente de Projet Aménagement Global demande une évolution d'un secteur de copropriétés dans l'OAP (et le règlement graphique), et une évolution mineure du tracé de la polarité à conforter vise à permettre d'intégrer la problématique de la réhabilitation de la télécabine des Essarts.

Objet de la modification

- Supprimer le secteur en attente d'un Périmètre d'Attente de Projet Aménagement Global (PAPAG) qui est devenu obsolète (échéance des 5 ans terminée) et l'inscrire de nouveau dans le schéma de l'OAP comme un secteur dédié aux "copropriétés touristiques à réhabiliter, voire à densifier, à vocation résidentielle et/ou résidentielle touristique". Actualiser la programmation des constructions au livret communal.
- Ajuster le tracé de la « polarité à conforter » au nord de l'OAP permettant l'intégration de la télécabine des Essarts, pour tenir compte de sa réhabilitation dans le projet global.
- Supprimer une flèche au schéma indiquant un sens unique sur la rue du 24 juin 1944 et ne correspondant plus au schéma de circulation du secteur.

Corrections écrites dans le livret d'OAP			
À retenir / Point d'attention : Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé, à respecter Périmètre d'attente de projet sur un sous-secteur de la présente OAP Programmation des constructions <u>Vocation principale :</u> L'OAP identifie les polarités à conforter prioritairement pour le bon fonctionnement et l'équilibre du centre-bourg : elles seront les espaces prioritaires d'accueil des nouveaux équipements publics, des commerces et des activités de services. Le Plan de Ville accueillera un équipement structurant : la Maison du Parc et l'Office de tourisme intercommunal. Le secteur des copropriétés touristiques au sud du Plan de Ville est défini comme un secteur à réhabiliter, voire à densifier, à vocation résidentielle et/ou résidentielle touristique. Un secteur en attente d'un projet global d'aménagement approuvé par la commune est délimité en application de l'article L.151.41/5° du code de l'urbanisme. Il permettra de geler dans les espaces constructibles non bâtis des copropriétés autres que les aires de stationnement, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLUI tant que les études sur le devenir de ces copropriétés n'auront pas abouti. La commune dispose de 5 ans à compter de l'approbation du PLUI pour mener ces études, après quoi la servitude prise en application de l'article L.151.41/5° du Code de l'urbanisme sera supprimée. Un tènement foncier significatif dans le centre-bourg sur les parcelles AE 164 à 166 est identifié dans l'OAP : il participera aux fonctions urbaines centrales ou touristiques du bourg (commerces, équipements, hébergements touristiques) ainsi qu'au maintien d'espaces de respiration.			
Modifications du règlement écrit			
Partie concernée	Objet de modification	la	Correction(s) apportée(s)
ZONE UA1 -2.5 SECTEUR CONCERNE PAR UNE SERVITUDE DE PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CU	Suppression	du	ZONE UA1-2.5 SECTEUR CONCERNE PAR UNE SERVITUDE DE PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CU Afin de permettre à la communauté de Communes Cœur de Chartreuse et à la Commune de Saint Pierre de Chartreuse, de finaliser un projet d'aménagement mêlant hébergements touristiques, rénovation du bâti existant, création de logements et équipements publics sur ce secteur stratégique, un secteur est repéré sur le plan de « Zonage des secteurs concernés par des contraintes particulières ou des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation », situé dans l'Orientation et d'Aménagement et de Programmation du Plan de Ville à Saint Pierre de Chartreuse, comme « Périmètre d'attente de projet ». À ce titre, dans ce secteur et pour une durée au plus de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLUI, toute construction nouvelle, supérieure à 0 m2 de surface de plancher, est interdite dans l'attente de l'approbation par la

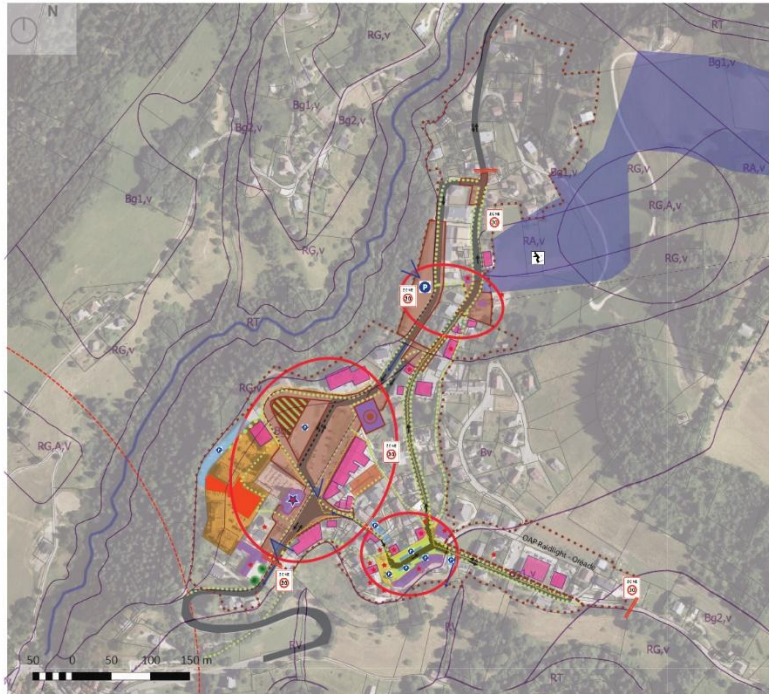
	commune de Saint Pierre de Chartreuse d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour effet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées dans les conditions mentionnées au présent chapitre.
Modifications du règlement graphique	
Planche « zonage des secteurs concernés par des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation » avant modification	Planche « zonage des secteurs concernés par des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation » modifiée
 Carte de zonage avant modification. Elle montre un plan cadastral avec des parcelles numérotées (281, 409, 454, 453, 519, 520, 518, 515, 197, 199, 200, 517, 438, 476, 478, 413, 10, 630, 9, 628, 632, 629, 633, 521, 104, 175, 331, 475, 270, 311, 3, 480, 608, 164, 193, 192, 601, 16, 602, 4). Une zone est délimitée par une ligne rouge en pointillés, englobant les parcelles 438, 476, 478, 413, 10, 630, 9, 628, 632, 629, 633, 521, 104, 175, 331, 475, 270, 311, 3, 480, 608, 164, 193, 192, 601, 16, 602. Le zonage est noté 'Uq'.	 Carte de zonage modifiée. Elle montre le même plan cadastral que la carte précédente, mais avec des modifications de la zone délimitée par la ligne rouge en pointillés. La zone est maintenant plus restreinte, englobant principalement les parcelles 438, 476, 478, 413, 10, 630, 9, 628, 632, 629, 633, 521, 104, 175, 331, 475, 270, 311, 3, 480, 608, 164, 193, 192, 601, 16, 602.

Schéma initial de l'OAP

Commune de SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

OAP n°2 - SECTEUR PC2 - PLAN DE VILLE - EQUIPEMENT / REQUALIFICATION

SURFACE OAP : 14,6 Ha

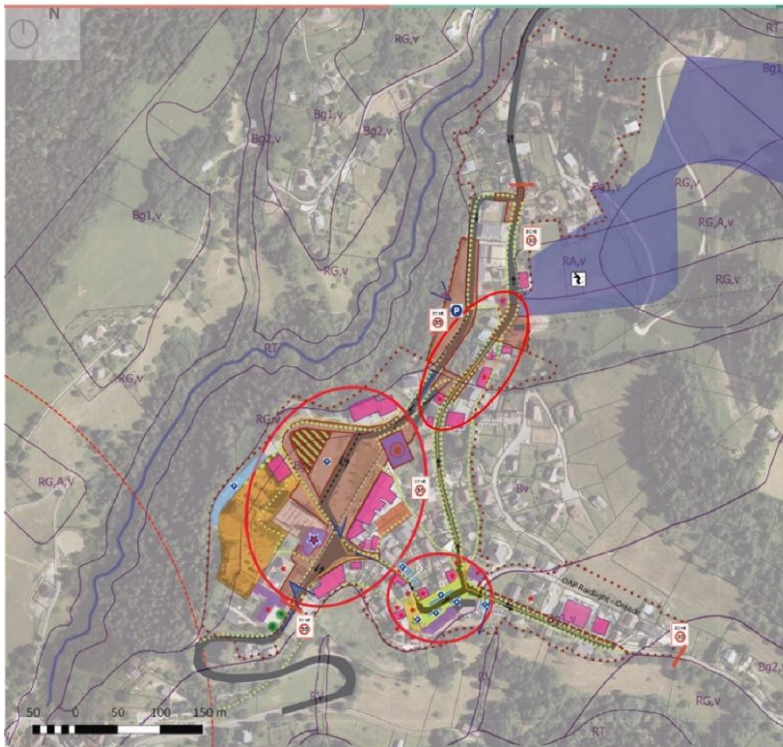


- Existant**
- Périmètre d'application de l'OAP
 - Torrent Le Couzon
 - Périmètre de protection M.H. du Pont de la Dame
 - Equipements publics centraux
 - Commerces, activités de services, hébergements hôteliers ou touristiques
 - Domaine skiable / Télécabine des Essarts
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Sections de routes à apaiser sur le plan de la circulation routière (entrées de ville) - Instauration de Zones 30
 - Réseau viaire structurant du centre bourg, dont section viaire à créer
 - Sens de circulation des véhicules motorisés
 - Principes de continuités piétons cycles à conforter ou à créer
 - Aires de stationnements à conforter
- Vocation et composition urbaine**
- Polaires à conforter pour le bon fonctionnement et équilibre du Bourg (espaces prioritaires d'implantation d'équipements publics, de commerces et activités de services, d'équipements publics, d'hébergements touristiques)
 - Copropriétés touristiques à réhabiliter, voire à densifier, à vocation résidentielle et/ou résidentielle touristique
 - Secteur en attente d'un projet d'aménagement global d'aménagement approuvé par la commune (Art L151.41/5° du Cod. de l'Urb.) : constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, interdites
 - Ténement foncier significatif en centre bourg devant participer au renforcement des fonctions urbaines centrales ou touristiques du bourg (commerces, équipements, hébergements touristiques) ainsi qu'au maintien d'espaces de respiration
 - Equipements publics à créer (installation de l'O.T. et Maison du Parc - R+1+C maximum)
 - Espaces publics à réqualifier (entrées de ville, aires de stationnement, espaces publics autour de l'Eglise et de la Cure, espaces publics devant les commerces et marchés). Ils pourront accueillir différentes fonctions, installations et constructions nécessaires à la vie, à l'animation, et au fonctionnement du bourg et du village station
 - Espace vert à aménager (emprise indicative)
 - Linéaire de préservation de la diversité commerciale
 - Patrimoine bâti ou petit patrimoine à préserver
- Composition paysagère**
- Point d'appel visuel remarquable
 - Ouverture visuelle à préserver / valoriser
 - Perspective visuelle à préserver / valoriser
 - Arbre existant à conserver

Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCoT _ CCCC SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

OAP n°2 _ PC2 _ PLAN DE VILLE



- Existant**
- Périmètre d'application de l'OAP
 - Equipements publics centraux
 - Commerces, activités de services, hébergements hôteliers ou touristiques
 - Domaine skiable
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Sections de routes à apaiser sur le plan de la circulation routière (entrées de ville) - Instauration de Zones 30
 - Réseau viaire structurant du centre bourg, dont section viaire à créer
 - Sens de circulation des véhicules motorisés
 - Principes de continuités piétons cycles à conforter ou à créer
 - Aires de stationnements à conforter
- Vocation et composition urbaine**
- Polaires à conforter pour le bon fonctionnement et équilibre du Bourg (espaces prioritaires d'implantation d'équipements publics, de commerces et activités de services, d'équipements publics, d'hébergements touristiques)
 - Copropriétés touristiques à réhabiliter, voire à densifier, à vocation résidentielle et/ou résidentielle touristique
 - Ténement foncier significatif en centre bourg devant participer au renforcement des fonctions urbaines centrales ou touristiques du bourg (commerces, équipements, hébergements touristiques) ainsi qu'au maintien d'espaces de respiration
 - Equipements publics à créer (installation de l'O.T. et Maison du Parc - R+1+C maximum)
 - Espaces publics à réqualifier (entrées de ville, aires de stationnement, espaces publics autour de l'Eglise et de la Cure, espaces publics devant les commerces et marchés). Ils pourront accueillir différentes fonctions, installations et constructions nécessaires à la vie, à l'animation, et au fonctionnement du bourg et du village station
 - Espace vert à aménager (emprise indicative)
 - Linéaire de préservation de la diversité commerciale
 - Patrimoine bâti ou petit patrimoine à préserver
- Composition paysagère**
- Point d'appel visuel remarquable
 - Ouverture visuelle à préserver / valoriser
 - Perspective visuelle à préserver / valoriser
 - Arbre existant à conserver

Justifications et incidences

En l'absence de concrétisation du secteur inscrit en PAPAG (ZAC, lotissement, convention PUP, OAP) au 19 décembre 2024 (durée maximale 5 ans), cette dernière retombe sous le régime réglementaire inscrit au plan de zonage (U). Le périmètre de projet inscrit dans l'OAP doit alors retrouver une vocation urbaine cohérente. Les parcelles AE477 et AE478 (p) retrouvent ainsi les mêmes dispositions que les bâtis alentours, en tant que "*copropriétés touristiques à réhabiliter, voire à densifier, à vocation résidentielle et/ou résidentielle touristique*", conformément aux autres lots de la copropriété identifiés à l'OAP.

La modification de la polarité au Nord permet à terme la réhabilitation de la télécabine située sur les parcelles AE044 (UA1) et AE046 p (N), qui sont désormais intégrées à la polarité.

La suppression de la flèche de sens unique rue du 24 juin 1084 est en cohérence avec l'existant.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat - INCHANGÉ

L'OAP Plan de Ville correspond au gisement foncier n°328. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE		55	9		
328	OAP Plan de ville	À définir		Collectif	2029-2032

Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans l'OAP Plan de ville demeurent inchangés.

OAP HABITAT n° 4 – PC4 : Saint Hugues

Évolution des décisions concernant le secteur d'OAP PC4 Saint Hugues suite au rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Vu les contributions des habitants concernant le secteur, montrant pour le commissaire enquêteur un manque de concertation autour de la constitution du projet de développement sur le hameau, en lien avec la Réserve que ce dernier a émise dans son rapport, **un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAg) est inscrit sur une partie du secteur (zone 1AU – parcelle AM 404) pour l'approbation de la Modification n°3 du PLUi-h.**

Le PAPAg est **une servitude** inscrite au plan local d'urbanisme consistant à **interdire, dans un périmètre délimité par le PLUi et pour une durée de 5 ans maximum** (dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global), les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLUi, avec un seuil à 0m².

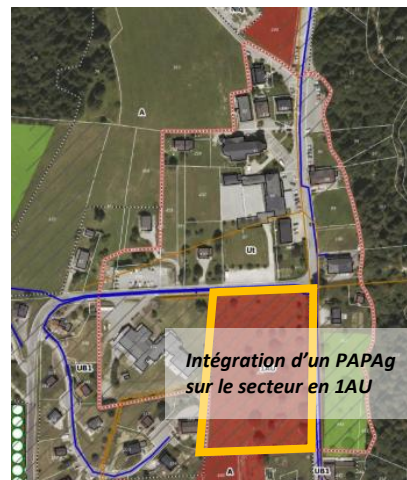
La levée de la servitude sera possible avant le délai des 5 ans, si la commune et la 4C, en lien avec une phase de concertation qu'elles s'engagent à mener autour du devenir du projet, s'accordent sur un nouveau projet mieux accepté par les habitants et riverains. Ce dernier sera alors traduit dans une nouvelle OAP, par une modification ultérieure du PLUi-h, rendant possible la réalisation de l'opération concertée.

Si rien ne s'opère dans le délai de 5 ans, alors la servitude arrivera à échéance et ce sont le zonage et les contenus de l'OAP initialement prévus et en vigueur, issus de la Modification n°1 du PLUi-h, qui seront effectifs.

Tous les éléments en violet ci-dessous et les propositions de modification de l'OAP initialement proposés dans la Modification n°3 ne sont pas intégrés au livret d'OAP suite à l'enquête publique et la décision d'inscrire un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global sur le tènement classé en zone 1AU (AM 404). Ils pourront être en partie réutilisés lors de la mise en place d'une concertation, en lien avec la demande des pétitionnaires et la recommandation émise par le commissaire enquêteur dans son rapport.

Seule partie modifiée dans l'OAP issue de la Modification n°1 **Modalités d'ouvertures à l'urbanisation**

« Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global est inscrit sur le secteur suite aux conclusions de l'enquête publique sur la Modification n°3 du PLUI-h en 2026, pour une durée maximale de 5 ans. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble. »



Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur : Le secteur est situé dans le hameau de St-Hugues sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse. Ce hameau historique constitue l'un des sites les plus touristiques de Saint-Pierre-de-Chartreuse. Il accueille le Musée départemental d'Art Sacré Arcabas (dans l'Eglise de St Hugues), le Centre de vacances de la Ville de Sète, le départ des pistes de ski nordique, une piste de luge, une aire d'arrivée des parapentes, ainsi que deux bars restaurants qui drainent une clientèle importante été comme hiver.

Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :

Les sites Natura 2000 les plus proches du secteur d'OAP sont la Zone de Conservation Spéciale (ZSC) des « Ubacs du Charmant Som et gorges du Guiers mort », et des « hauts de Chartreuse » situées respectivement à plus de 2 200 mètres et 2 900 mètres du secteur d'OAP.

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUI : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
► Impact global de l'OAP Saint-Hugues Sans prendre en compte les mesures ERC proposées : En prenant en compte les mesures ERC proposées :	EVITER contenir les dépôts de matériaux, les remblais/déblais uniquement in situ, bien cadrer le chantier afin d'éviter tout débordement REDUIRE la plantation d'espèces indigènes et constituer des haies multi-strates et multi-espèces fonctionnelles d'un point de vue écologique. le démarrage des travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces faunistiques notamment avifaune et floristiques (floraison) le passage d'un écologue afin d'identifier les potentielles espèces remarquables et protégées identifiées dans la ZNIEFF. la plantation de nouvelles haies d'essences variées et locales de préférence similaire à celles déjà présentes. Intégrer une marge de recul d'au moins 5 mètres de chaque côté des haies	Le projet de PLUI sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur les sites Natura 2000.

Objet de la modification

- Simplifier les principes d'aménagement de l'OAP en vigueur sur la partie en zone 1AU afin de laisser plus de latitude au maître d'œuvre sur la composition urbaine de la future opération, sans remettre en cause la programmation des logements et leur typologie.
- Une ouverture à l'accès social des modalités d'ouverture à l'urbanisation du secteur est demandée pour proposer un minimum de 34% de logements locatifs ou en accession sociale sur cette zone 1AU.
- Réduire l'espace public à créer ou requalifier pour permettre l'installation du local de la chaufferie communale.

Corrections écrites dans le livret d'OAP

Programmation des constructions

[...] Mixité sociale : minimum de 34% de logements locatifs sociaux *et/ou en accession sociale* sur la zone 1AU.

Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. Aussi, les gabarits des constructions respecteront le gabarit des constructions traditionnelles du hameau (grosses maisons en R+1+*combles* sur plan carré ou rectangulaire).

Les nouvelles constructions à usage d'habitation auront au moins un étage sur rez-de-chaussée (R+1) ~~sans dépasser~~ *avec* une hauteur maximale de ~~11~~ *13* mètres au faîtage.

Les pentes de toit seront supérieures à 80% sauf pour les annexes de moins de 20 m² pour lesquelles les pentes seront de 60% au minimum.

[...]

~~Au Nord de la~~ *Dans la* zone 1AU, l'OAP préserve un espace vert public ~~d'une superficie importante, à arborer. Il ménagera une transition paysagère entre le hameau ancien et le nouveau quartier. Il pourra accueillir de multiples usages publics (pique-nique, jeux, manifestations festives...).~~

Insertion paysagère du projet

[...]Le projet veillera à la préservation des vues remarquables, sur le grand paysage ou vers l'église (point repère du paysage et point d'appel du regard), portées sur le plan et à leur mise en valeur (permettre la vue dans son ensemble, ne pas créer d'obstacle visuel continu, composer le projet de façon à orienter la vue vers le grand paysage ou vers un point d'appel visuel remarquable, mettre en valeur la vue à travers l'aménagement d'un espace [plantations, revêtements de sol, mobilier de contemplation...] ou de la rue et ses abords, ...).

~~Le projet prévoit l'aménagement d'une coulée verte intégrant un cheminement doux dont l'objet est d'assurer une transition avec les espaces déjà construits, d'offrir une continuité paysagère Sud-Nord jusqu'à l'église et de préserver les perspectives paysagères sur le grand paysage. La coulée verte sud-nord, sera liée (via des cheminements doux) à un espace paysager au bord du ruisseau (accès physique et visuel, mise en valeur et mise en scène du ruisseau).~~

Desserte et stationnement

Voie de desserte :

[...] ~~Se terminant~~ *Si la voie se termine* en impasse, des placettes de retournement seront aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Mobilité douce :

[...] Au sein de l'opération en zone 1AU, les chemins piétonniers aménagés, *soit* en bordure de la voie de desserte de l'opération ~~ou de l'espace paysager menant~~ *soit en limite ouest du secteur pour mener* aux équipements publics, auront une emprise minimum de 1,50 m à laquelle s'ajoutera une bande paysagère qui participera à créer des ambiances accueillantes et qualitatives. Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation.

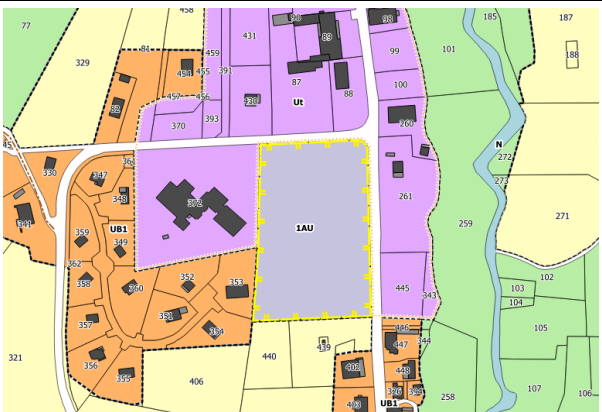
Modifications du règlement écrit		
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION ET/OU MIXITE SOCIALE	Saint Pierre de Chartreuse – Colonne "Objectifs de mixité sociale"	Minimum de 34 % de logements locatifs sociaux <i>et/ou en accession sociale</i>
Modifications du règlement graphique		
Correction(s) apportée(s)	Extrait du PLUI modification n°3	
Création d'un PAPAg localisé sur la parcelle AM 404 et des règles afférentes dans l'article 1AU-2.4.		

Schéma initial de l'OAP

Commune de SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

OAP n°4 - SECTEUR PC4 - ST-HUGUES - HABITAT ET EQUIPEMENT

SURFACE OAP : 50 096 m²

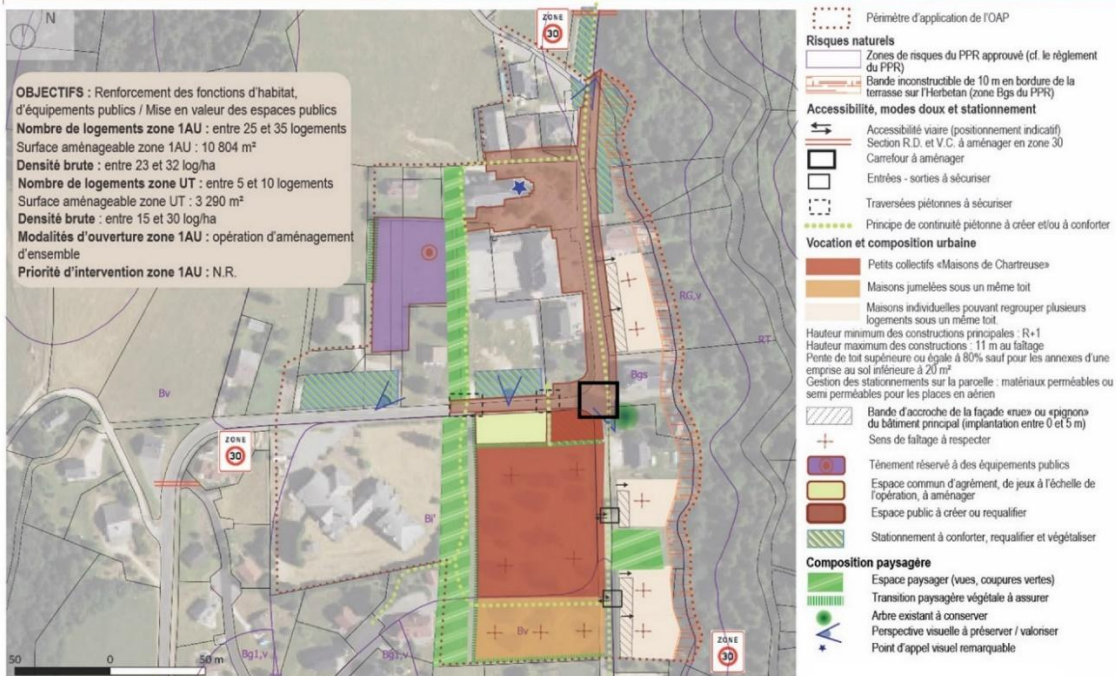
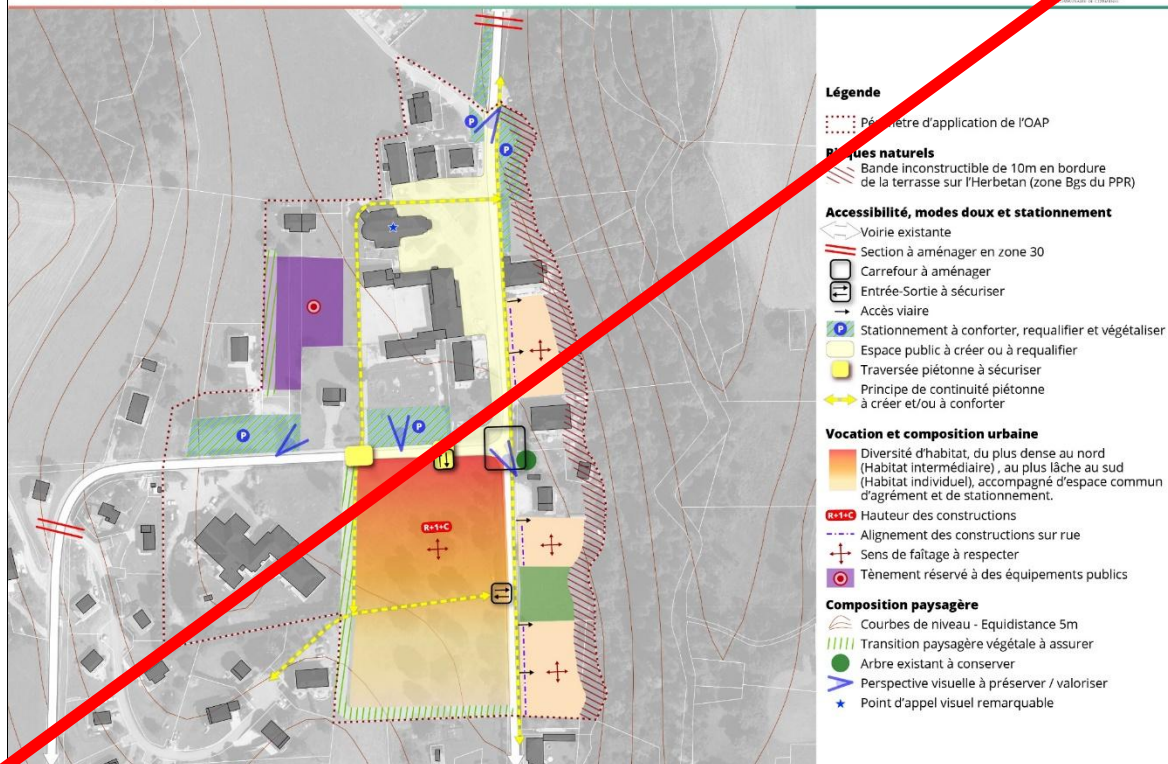


Schéma de l'OAP modifiée – NON INTEGRE A L'APPROBATION DE LA MODIFICATION n°3

PLUI-h valant SCoT _ CCCC SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

OAP n°4 - PC4 _ SAINT-HUGUES



Justifications et incidences

Les modifications sur la parcelle 404 ont comme objectif de permettre une implantation libre sur le tènement et ainsi de faciliter le passage à l'opérationnalité. Les modifications en termes de hauteur de construction (de 11m à 13m pour prendre en compte la compatibilité d'une construction en R+1+C et une pente de toiture à 80%), des principes d'accès au tènement ou encore de la toiture permettent d'être en plus grande cohérence avec l'existant.

La suppression de l'"espace paysager" Nord/ Sud" au droit des parcelles AM404, 087, 430, 431 et 091 ont aussi pour visée de lever les contraintes de constructibilité et basculer vers l'opérationnalité.

Les compléments associés à la mixité sociale attendue (34%) ont comme objectif de faciliter le déclenchement du secteur de projet au travers notamment de l'ouverture à l'accession sociale.

La réduction de l'espace public à créer ou requalifier au sud de l'église a pour objectif de permettre l'installation du local de la chaufferie communale.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat - INCHANGÉ

L'OAP Saint Hugues correspond au gisement foncier n°216. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE		55	9		
216	OAP Saint-Hugues	26	9	Mixte	2026-2028

Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans l'OAP Saint-Hugues demeurent inchangés.

OAP ECONOMIE n° 1 – PC1: Raidlight / Oreade

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur :

Vocation : Activités économiques (de conception et de production de biens et services en lien avec les sports et les loisirs). Commerce de détail interdit.



Extrait d l'Évaluation environnementale de 2019 :

MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION

Évitement

L'évaluation environnementale préconise de contenir les dépôts de matériaux, les remblais/déblais uniquement in situ, et uniquement sur les périmètres prévus à l'artificialisation au sein du secteur.

Le secteur étant situé en périmètre de ZNIEFF de type II, l'évaluation environnementale recommande le passage d'un écologue sur le site afin qu'il détermine les espèces qui utilisent potentiellement ce secteur, notamment comme site de chasse. L'écologue proposera alors des mesures adaptées aux espèces présentes.

L'évaluation environnementale préconise la plantation d'espèces indigènes (autres que du Cyprès) déjà présentes in situ pour veiller à la qualité de la transition avec l'espace agricole situé au nord du secteur.

Réduction

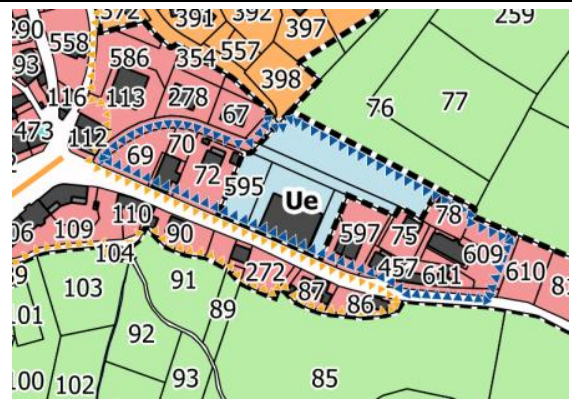
L'évaluation environnementale préconise le démarrage des travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces faunistiques, notamment avifaune, et floristiques (floraison) autrement dit pas au printemps ni en été.

Lors de la fauche de la parcelle, il est recommandé de débiter la fauche par le centre de la parcelle afin que les espèces puissent s'échapper en direction des milieux bocagers voisins (fauche dite « sympa »).

Objet de la modification

- Modifier la vocation du secteur dédié aux activités économiques en élargissant le type d'activités pouvant être accueillies : supprimer la mention "en lien avec les sports et les loisirs" pour le secteur dédié aux nouvelles activités économiques (en rose sur le schéma d'OAP).

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP		
X		
Modifications du règlement écrit		
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
X	X	X
Modifications du règlement graphique		
Zonage avant modification		Zonage modifié
		Pas de modification

Justifications et incidences

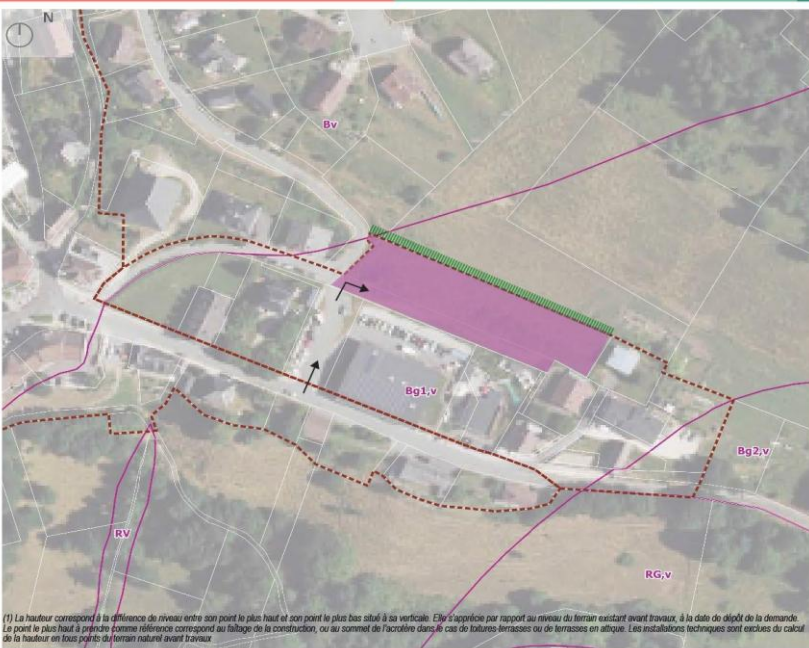
La suppression de cette mention a pour objectif de favoriser un élargissement des activités économiques sur la partie en extension.

Schéma initial de l'OAP

Commune de SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

OAP n°1 - SECTEUR PC1 - RAIDLIGHT + OREADE

SURFACE OAP : 1,3 ha



Périmètre d'application de l'OAP

Risques naturels

En zone de risque de glissement de terrain et de ruissellement sur versant (Bg1.v) - respecter le règlement du Plan de prévention des risques (PPR) approuvé

Accessibilité, modes doux et stationnement

Utilisation de l'accès viaire existant à mutualiser avec les Ets à implanter dans la zone
Mutualisation des stationnements entre les Ets réalisés éventuellement en ouvrage (utilisation de la pente)

Vocation

Zone à vocation d'activités économiques dédiée à la conception et à la production de biens et services en lien avec les sports et les loisirs. Commerce de détail strictement interdit.

Composition urbaine et paysagère

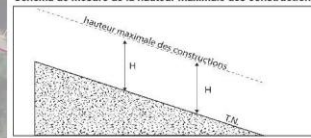
Architecture qualitative et intégrée à la pente du terrain.
Hauteur maximale des constructions (1) mesurée selon le schéma ci-après par rapport au T.N avant travaux : 8,50 m
Toitures terrasses autorisées / traitement qualitatif de la 5ème façade.
Gestion des stockages dans les bâtiments.

Transition paysagère avec l'espace agricole au nord à assurer sous la forme d'une bande enherbée sans plantations (pas de haie)

Gestion des eaux pluviales

Les espaces non bâtis seront compatibles avec l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols (réversibilité des aménagements)

Schéma de mesure de la hauteur maximale des constructions

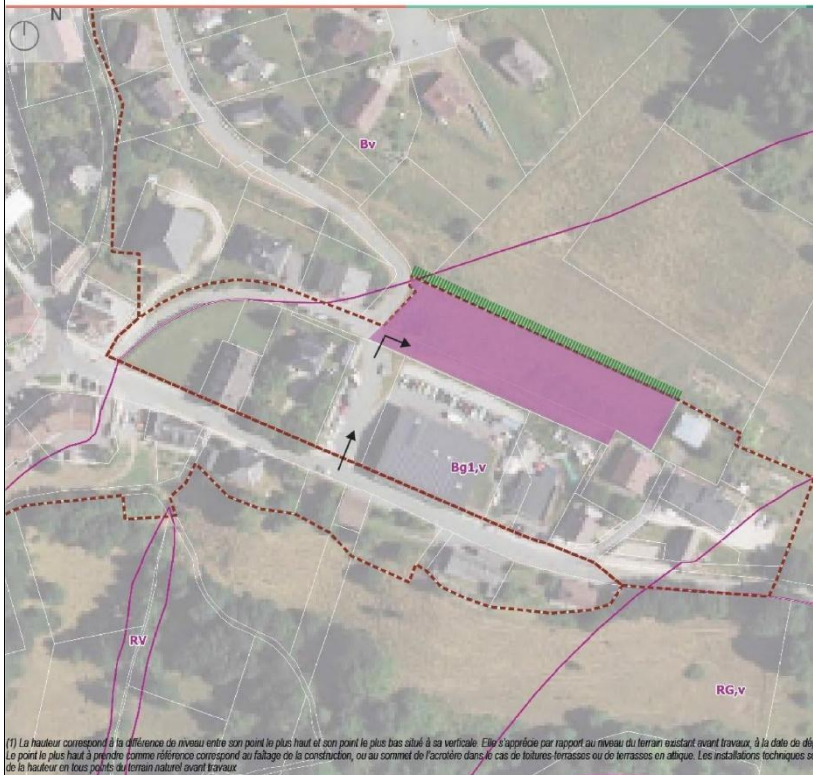


(1) La hauteur correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur en tous points du terrain naturel avant travaux.

Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCot_ CCCC SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

OAP n°1_PC1_RAIDLIGHT & OREADE



Périmètre d'application de l'OAP

Risques naturels

En zone de risque de glissement de terrain et de ruissellement sur versant (Bg1.v) - respecter le règlement du Plan de prévention des risques (PPR) approuvé

Accessibilité, modes doux et stationnement

Utilisation de l'accès viaire existant à mutualiser avec les Ets à implanter dans la zone
Mutualisation des stationnements entre les Ets réalisés éventuellement en ouvrage (utilisation de la pente)

Vocation

Zone à vocation d'activités économiques dédiée à la conception et à la production de biens et services. Commerce de détail strictement interdit.

Composition urbaine et paysagère

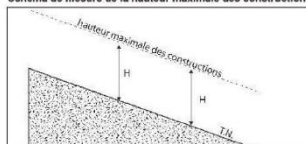
Architecture qualitative et intégrée à la pente du terrain.
Hauteur maximale des constructions (1) mesurée selon le schéma ci-après par rapport au T.N avant travaux : 8,50 m
Toitures terrasses autorisées / traitement qualitatif de la 5ème façade.
Gestion des stockages dans les bâtiments.

Transition paysagère avec l'espace agricole au nord à assurer sous la forme d'une bande enherbée sans plantations (pas de haie)

Gestion des eaux pluviales

Les espaces non bâtis seront compatibles avec l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols (réversibilité des aménagements)

Schéma de mesure de la hauteur maximale des constructions



(1) La hauteur correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur en tous points du terrain naturel avant travaux.

OAP valant UTN n° 3 – PC3 : La Diat

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur : Le secteur d'OAP de la Diat d'une surface de 14 hectares, est un site « porte d'entrée dans la station village de St-Pierre-de-Chartreuse ». Ce site jouit d'un très fort potentiel de nature insuffisamment valorisé en bordure de deux torrents labellisés « rivière sauvage ». Il abrite des équipements vieillissants et mal reliés entre eux. Les entrées dans la zone de loisirs, demeurent peu visibles malgré la localisation de la zone de la Diat au carrefour de deux routes départementales.

Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :

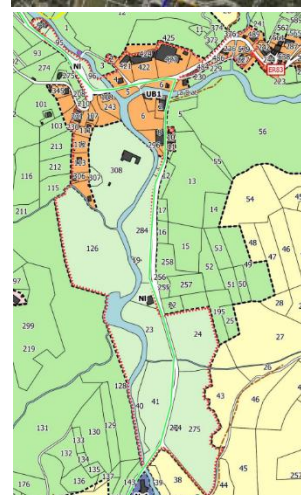
SYNTHÈSE DES ENJEUX PRINCIPAUX

Enjeu naturel : Ce secteur se situe au cœur du massif de la Chartreuse qui abrite une biodiversité remarquable. Les enjeux concernant la biodiversité (conservation des habitats et préservation d'espèces) sont très forts sur ce territoire.

Enjeu agricole : Les habitats de ce secteur correspondent à des prairies permanentes en lien avec les milieux agricoles à l'est et la fonctionnalité du secteur doit donc être préservée.

Enjeu paysager : Le secteur correspond au cœur touristique de la commune. De plus, il est inclus dans les périmètres de protection au titre des Monuments historiques du Pont de la Dame, et pour la petite partie nord-est, par celui du Pont du Grand Logis et la Maison du Guet près du pont. Ces éléments sont donc à intégrer dans l'aménagement du secteur, notamment au niveau de la trame paysagère.

Enjeu concernant les risques : Le secteur est concerné par un aléa ruissellement sur versant, un aléa moyen retrait et gonflement des argiles, par un risque de glissement de terrain, de crue des torrents et par des risques inondations. Il y a donc un fort enjeu d'intégration de ces risques dans l'aménagement du secteur.



Objet de la modification

- Réduire l'emprise dédiée aux espaces bâtis en partie sud et en modifier la vocation tout en conservant la grande mixité proposée : habitat résidentiel et touristique, hébergement hôtelier, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités commerciales et stationnement.

Correction(s) apportée(s)

Schéma initial de l'OAP

Commune de SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

OAP n°3 - SECTEUR PC3 - LA DIAT - DENSIFICATION / REQUALIFICATION

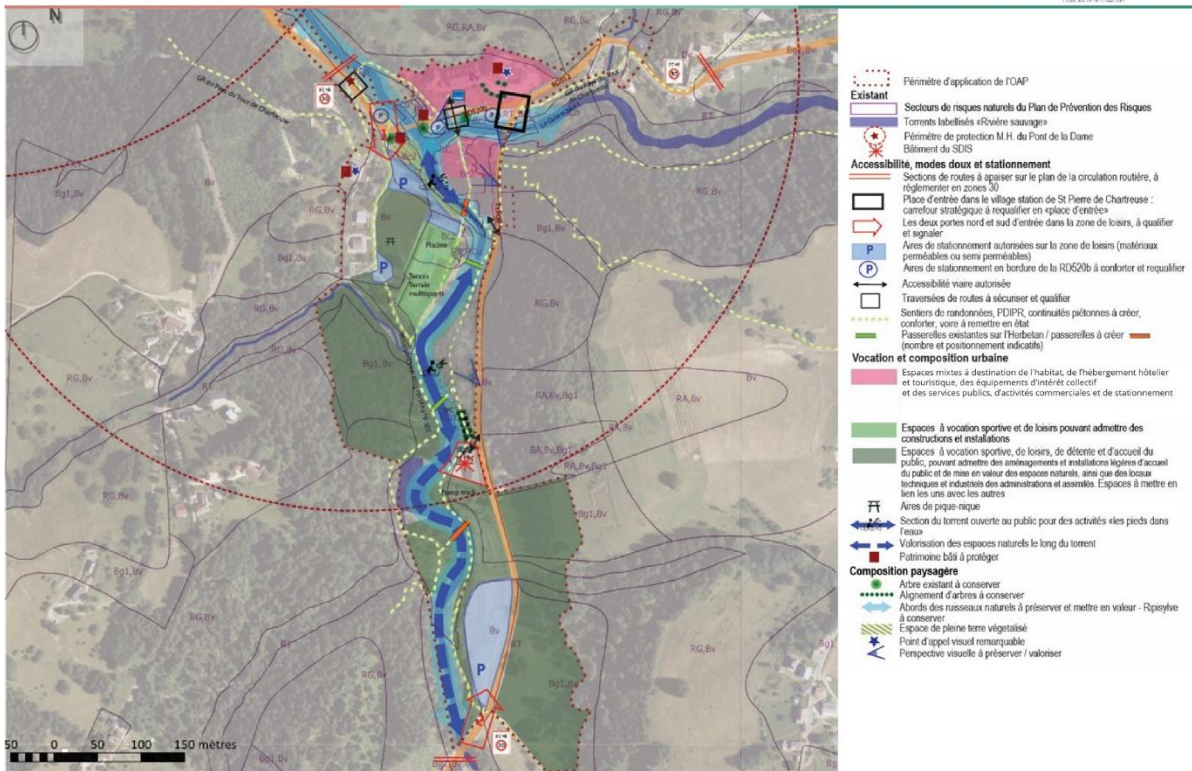
SURFACE brute OAP : 14 hectares



Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCot _ CCCC SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

OAP n°3 _ PC3 _ LA DIAT



Justifications et incidences

La modification de la nature et de l'emprise de l'espace mixte facilitera le passage à l'opérationnel.

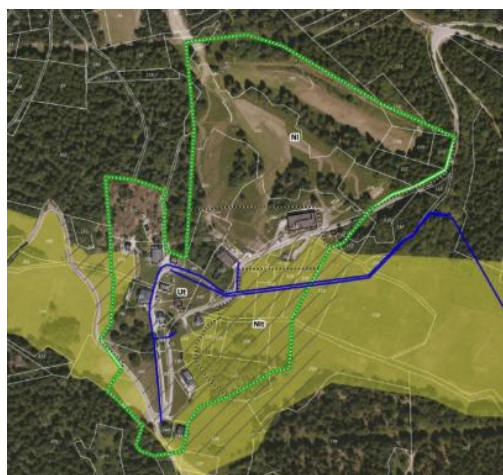
Seul le schéma est modifié avec :

- Une réduction de l'emprise de l'espace à destination de l'hébergement hôtelier et touristique, des équipements d'intérêt collectif et des services publics [...] - partie Sud pour répondre au contexte foncier.
- Une modification de la vocation de la zone « Espaces à destination de l'hébergement hôtelier et touristique, des équipements d'intérêt collectif et des services publics (santé, social, enseignement, loisirs, etc.), des activités commerciales, de l'habitation en mixité avec une ou plusieurs des destinations ci-dessus et du stationnement » par « Espaces mixtes à destination de l'habitat, de l'hébergement hôtelier et touristique, des équipements d'intérêt collectif et des services publics (santé, social, enseignement, loisirs, etc.), d'activités commerciales et de stationnement ».

OAP valant UTN n° 2 – PC6 : Les Essarts

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur : Le hameau touristique des Essarts constitue une entité touristique affirmée au sein du territoire Cœur de Chartreuse. Ce secteur est composé d'hébergements touristiques diversifiés et d'équipements liés au ski (télécabine, pistes, etc.). Ce site est relié à la station de ski du Planolet. Le site d'une superficie de 11.7 ha environ est en partie urbanisé. 11 constructions à usage d'hébergement, d'équipement touristique, de restauration sont présentes, dont trois centres de vacances et un hôtel restaurant aujourd'hui fermés.



Le site est inscrit dans le domaine skiable de Saint-Pierre-de-Chartreuse. Le hameau des Essarts constitue aujourd'hui le front de neige de ce domaine. Le changement climatique appelle une réflexion sur le devenir de ce secteur stratégique, et une réflexion sur les aménagements à même d'optimiser son fonctionnement sur les 4 saisons, et de permettre une requalification du bâti existant.

Le projet vise à permettre la diversification touristique des Essarts et l'accompagnement d'un fonctionnement du front de neige de St Pierre de Chartreuse, vers un développement sur 4 saisons

Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :

MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION

Évitement

L'évaluation environnementale préconise de contenir les dépôts de matériaux, les remblais/déblais uniquement in situ, et uniquement sur les périmètres prévus à l'artificialisation au sein du secteur.

L'évaluation environnementale préconise également en cas de plantations de constituer des haies multi-strates et multi-espèces fonctionnelles d'un point de vue écologique.

La réalisation du projet d'UTN sur le hameau des Essarts est conditionnée par la remise à niveau de la capacité d'alimentation en eau potable ainsi que pour le traitement des eaux usées.

INCIDENCE NATURA 2000

Le projet de PLUi sur ce secteur n'aura aucune incidence négative sur le site Natura 2000 puisqu'il se trouve à environ 2 kilomètres du site Natura 2000 le plus proche.

SYNTHESE DES INCIDENCES ET DES MESURES

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone NATURA 2000
 Au regard du diagnostic établi sur l'ensemble de la zone, l'impact de l'urbanisation sur l'environnement peut être qualifié de faible.	ÉVITER - Contenir les dépôts de matériaux, les remblais/déblais, et uniquement sur les périmètres prévus à l'artificialisation au sein du secteur - Constituer des haies multi-strates et multi-espèces fonctionnelles d'un point de vue écologique	 à environ 2 kilomètres du site Natura 2000 le plus proche. Le projet de PLUi sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur le site Natura 2000.

Objet de la modification

Modifier à la marge les dispositions de cette OAP UTNL, **en maintenant le nombre d'hébergements programmés** (et les surfaces de plancher engendrées):

- Mettre en cohérence les aires de stationnement inscrites au périmètre d'OAP avec les emplacements réservés du secteur et les modifications opérées dans la présente procédure.
- Modifier les cônes de vue en cohérence avec les vues réelles vers le grand paysage.
- Compléter la nature de la zone dédiée à l'hébergement touristique en l'ouvrant aux gîtes.
- Inscrire un chemin d'accès à valoriser sur le chemin rural.

Correction(s) apportée(s)

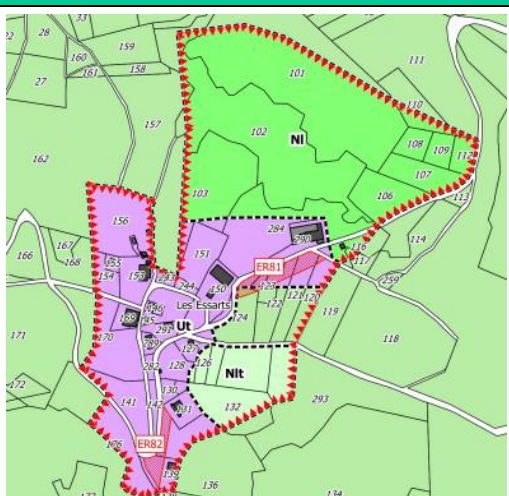
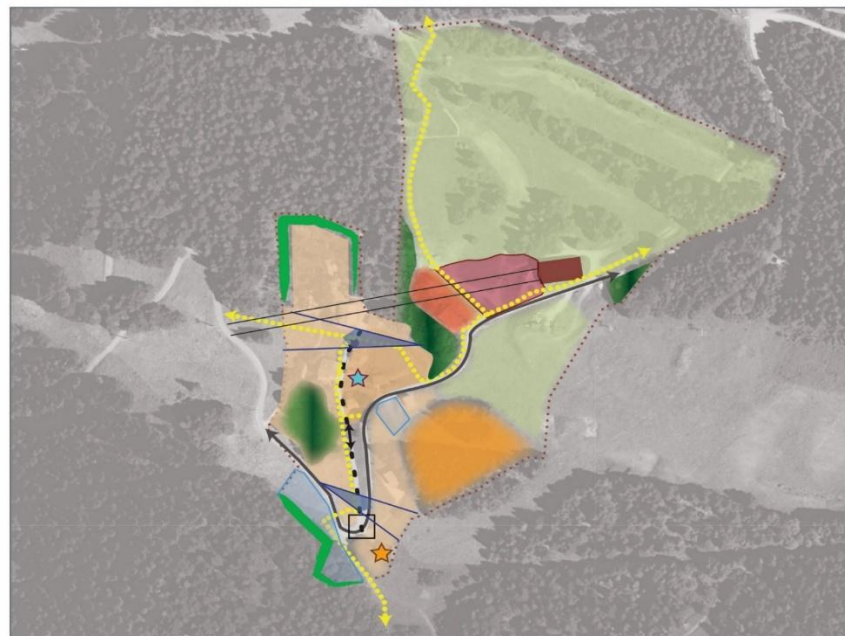
Corrections écrites dans le livret d'OAP		
X		
Modifications du règlement écrit		
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
X	X	X
Modifications du règlement graphique		
Zonage avant modification	Zonage modifié	
	Pas de modification	

Schéma initial de l'OAP

Commune de SAINT PIERRE DE CHARTREUSE

OAP n°2 -SECTEUR PC6 LES ESSARTS- Vocation Tourisme

SURFACE : 11.4 ha



- Périmètre d'application de l'OAP**
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Voie existante structurante
 - Voie publique existante à requalifier en impasse double sens (livraison, accès ponctuel)
 - Apporter de la lisibilité au carrefour (signalétique, sécurisation)
 - Circulation à double sens
 - Liaison douce (piétonne, fil de neige, sentier, etc.)
 - Création d'une aire de stationnement
- Vocation et composition urbaine**
- Zone dédiée à l'hébergement touristique
 - Zone dédiée aux habitations légères de loisirs
 - Zone multi-fonctions comprenant l'accueil d'activités touristiques, salle hors sac, commerces liés à l'activité sportive et de loisirs 4 saisons, hébergement touristique
 - Télécabine à réhabiliter
 - Espace de convivialité, centralité, activités de loisirs
 - Zone dédiée aux activités sportives et de loisirs 4 saisons
 - Zone de survol de la télécabine, contraintes constructives et de hauteur à respecter
 - Construction à l'architecture traditionnelle à conserver, un bâtiment qui peut servir
 - Construction à caractère culturel à mettre en valeur
- Composition paysagère**
- Cordon boisé à conserver
 - Lisière boisée à composer
 - Ouverture visuelle à valoriser et préserver

OBJECTIFS : Diversification pour un tourisme 4 saisons
Capacité d'hébergement : 110 lits
Surface de plancher créée : 2000 m² maximum

Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCOT _ CCCC SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

OAP n°2_PC6 _ LES ESSARTS



- Légende**
- Périmètre d'application de l'OAP**
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Voie existante structurante
 - Voie publique existante à requalifier en impasse double sens (livraison, accès ponctuel) & circulation à double sens
 - Apporter de la lisibilité au carrefour (signalétique, sécurisation)
 - Liaison douce (piéton, fil de neige, sentier, ...)
 - Création d'une aire de stationnement
- Vocation et composition urbaine**
- Zone dédiée à l'hébergement touristique et aux gîtes
 - Zone dédiée aux habitations légères de loisirs
 - Zone multi-fonctions comprenant l'accueil d'activités touristiques, salle hors sac, commerces liés à l'activité sportive et de loisirs 4 saisons, hébergement touristique
 - Télécabine à réhabiliter
 - Espace de convivialité, centralité, activités de loisirs
 - Zone dédiée aux activités sportives et de loisirs 4 saisons
 - Zone de survol de la télécabine, contraintes constructives et de hauteur à respecter
 - Construction à l'architecture traditionnelle à conserver
- Composition paysagère**
- Courbes de niveau - Equidistance 5m
 - Vue remarquable à préserver et à valoriser
 - Boisement à préserver
 - Lisière boisée à composer

Justifications et incidences

L'ensemble des corrections apportées se limite uniquement à une modification du schéma d'OAP et correspond à une plus juste prise en compte de l'existant avec :

La mise en cohérence des aires de stationnement au Sud et les modifications des emplacements réservés n°82 et nouveau.

L'inversion du cône de vue au Sud pour garantir une "ouverture visuelle à valoriser et préserver" vers le grand paysage et sa prairie.

Un complément apporté à la légende "Zone dédiée à l'hébergement touristique" en ajoutant la mention "et aux gîtes".

La suppression de l'identification du bâtiment sur la parcelle AC139 en tant que "construction à caractère culturel à mettre en valeur"

L'inscription d'un chemin d'accès à valoriser sur le chemin rural entre l'ex-centre de Givors et l'espace de loisirs/bivouac.

Il est rappelé que ce secteur fait pour autant l'objet d'une condition spéciale au titre de l'article R.151.34 1° du code de l'urbanisme : « *dans ce secteur, l'autorisation des nouvelles constructions créant un besoin supplémentaire en eau potable est conditionnée à la délivrance d'un ordre de service de démarrage des travaux de sécurisation du réseau d'eau potable par la collectivité compétente, pour garantir la fourniture d'un débit minimal de 47m3/jour* ».

📍 SAINT PIERRE D'ENTREMONT ISÈRE

OAP HABITAT n° 1 – PE6 : Centre-bourg

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur : Le secteur d'OAP est localisé en accroche du centre-village à l'ouest, en continuité de l'urbanisation existante. Le tissu environnant est principalement de l'habitat individuel ou groupé. Le site est directement connecté avec le centre-bourg, il s'agit de l'extension de celui-ci. Il est accessible par deux voies en impasse, le Chemin du Rocher au Nord et le Chemin du Rosaire au Sud.

Le site est en partie déjà bâti et certains éléments bâtis sont remarquables du point de vue du patrimoine.

Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :



SYNTHESE DES ENJEUX PRINCIPAUX

Enjeu naturel : Ce secteur se situe au cœur du massif de la Chartreuse et de la ZNIEFF de type II « Massif de la Chartreuse » qui abritent une biodiversité remarquable. Les enjeux concernant la biodiversité (conservation des habitats et préservation d'espèces) sont très forts sur ce territoire. De plus, le secteur se situe entre des milieux agro-naturels fonctionnels et un cours d'eau à l'ouest. Ce secteur peut servir également de zone de chasse et offrir de nombreux habitats à de nombreuses espèces. L'enjeu de préservation de la fonctionnalité écologique du secteur est donc très fort et la perméabilité du secteur doit être maintenue voire restaurée.

Enjeu agricole : Les habitats de ce secteur correspondent à des prairies de fauche en lien avec les milieux agricoles à l'ouest, au sud et à l'est et la fonctionnalité du secteur doit donc être préservée.

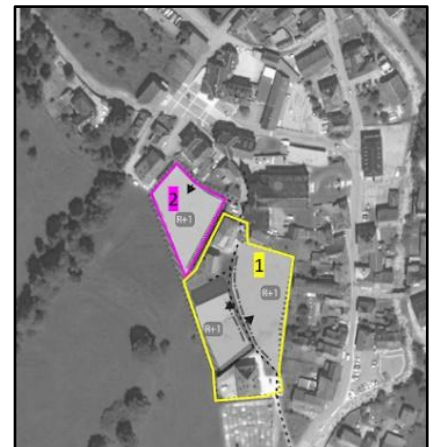
Enjeu concernant les risques : Le secteur est concerné par un aléa ruissellement sur versant (faible), glissement de terrain (faible), un risque inondation et un risque de crue des torrents. Il y a donc un fort enjeu d'intégration de ces risques dans l'aménagement du secteur.

Pour finir, le secteur se situe en bordure du périmètre de covisibilité de protection des coteaux (article L151.23 du CU) et est donc à intégrer dans l'aménagement et notamment au niveau de la trame paysagère.

Les évolutions envisagées visent à renforcer l'opérationnalité en tenant compte de la rétention foncière et de l'absence de projets sur les tènements Nord. Il s'agit bien d'opérer un reclassement vers une zone agricole d'une partie de l'OAP initialement écrite en 2019, diminuant la consommation d'espace en recentrant le projet sur la partie la plus incluse dans l'urbanisation. La densification est alors conséquente puisque le nombre de logements est maintenu / augmenté sur une emprise plus réduite, en lien avec le tissu de centre-bourg.

Objet de la modification

- Modifier les conditions d'ouverture du secteur en supprimant le secteur n°2 soumis à opération d'ensemble (reclassement en A) et en réduisant le secteur n°1 sur sa partie nord du fait de problématiques foncières bloquantes pour le développement de l'OAP.
- Réduire le périmètre d'OAP et réviser les modalités de programmation des constructions en conséquence. Reprendre les principes d'accès au secteur en ne proposant qu'un seul accès au secteur par le Sud.
- Retravailler le principe d'insertion urbaine, notamment l'orientation des façades principales en suivant l'implantation dans la pente du tissu bâti aval et en maintenant les vues vers le grand paysage des constructions existantes.
- Renforcer les transitions paysagères végétales jouant le rôle d'espace tampon entre les nouvelles constructions et les constructions existantes à l'est et à l'ouest du périmètre d'OAP, également en lien avec la topographie du site. Des précisions quant à l'implantation des jardins au sud sont apportées.



Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP
À retenir / Densité 28 20 logements par hectare sur l'ensemble du tènement et dans le bâti existant 17 logements environ Dont 4 logements environ à créer dans le bâti existant ; environ 4 logements sur le tènement Nord et environ Environ 9 12 logements sur le tènement Sud (dont 4 logements environ à créer dans le bâti existant).

Ouverture à l'urbanisation

Zone 1AU, l'ouverture à l'urbanisation est soumise à ~~deux~~ ~~une~~ opérations d'aménagement d'ensemble

~~Zone UA1, Compatibilité avec les principes de l'OAP, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires aux constructions ou travaux projetés.~~

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

Mixité sociale : Le projet proposera 4 logements en accession ou location sociale ~~qui pourront être réalisés dans le bâti existant ou en construction neuve.~~

L'aménagement proposera la réalisation d'environ ~~17~~ ~~12~~ logements dont la forme urbaine est diversifiée : individuelle, groupé, intermédiaire. Une part de ces logements (4) pourra être réalisée dans le bâti existant (Rosaire).

Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. ~~qui suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité progressive.~~ Le parti pris général est la création d'un quartier en continuité du centre-bourg dont la structure s'organisera autour de la rue nouvelle. Les formes urbaines denses (groupés et intermédiaires) seront localisées le long de cette nouvelle voie. ~~Les nouvelles constructions seront implantées selon une composition compacte qui s'inspire de l'implantation des constructions le long de la route du Dauphiné, soit perpendiculaire à la voie, avec le bâti au nord, avec des espaces extérieurs au sud. La forme urbaine individuelle pourra être sera implantée sur la partie nord-ouest sud, là où les terrains seront les plus petits. La structure urbaine recherchée étant celle d'une rue, l'orientation des façades principales sera privilégiée parallèle à la rue (voir le plan).~~

À l'image du village ancien, le bâti cherchera à s'implanter au plus proche de la rue. Les volumes seront simples, proches de l'architecture traditionnelle, ils seront de préférence de formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères. La hauteur minimale sera de Rez de Chaussée +1 étage + Combles afin de conserver la silhouette urbaine du Bourg.

~~L'ancien prieuré, sur la parcelle 131, en entrée nord de l'OAP site pourra faire l'objet d'une réhabilitation. Les éléments architecturaux singuliers tels que les ouvertures à meneaux seront conservées afin de préserver le caractère patrimonial local de ce bâtiment. En revanche, l'extension récente située sur l'avant du bâtiment, ne présentant pas de caractère architectural pourra être démolie. La fontaine, située sur la parcelle 129 devra être conservée et mise en valeur, même si elle pourra être déplacée pour les besoins de l'opération.~~

~~Un espace de type placette sera implanté à proximité de la nouvelle activité commerciale et commerciale (situé sur la parcelle AB 128) afin de créer un espace de vie de quartier. Cette placette pourra être réalisée au niveau de la façade sud du bâtiment artisanal et commercial.~~

L'ancienne école Catholique du Rosaire pourra être réhabilitée en logements, ~~Afin de préserver~~ un espace végétal extérieur ~~sera préservé~~ pour les futurs habitants de cette bâtisse. ~~Comme une partie du terrain pourrait être impacté par une partie du jardin devant être utilisée pour~~ la desserte des parcelles situées plus au Nord, une solution pourra être recherchée sur le nord du tènement.

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ~~ou est-ouest~~ pour renforcer le confort d'été.

Desserte et stationnement

Accès : la structure viaire du secteur s'appuiera sur les amorces de voies existantes au et sud (rue du Rosaire). La nouvelle voie fonctionnera en impasse pour les véhicules mais une continuité piétonne sera aménagée pour rejoindre la rue du Rocher. ~~Une partie de la voie de desserte nord-sud est existante (rue du Rocher), elle sera requalifiée dans le cadre du projet.~~

~~La voie requalifiée nord-sud nouvelle sera en sens unique avec~~ Cette nouvelle voie aura un profil de voie partagée. ~~L'accès aux habitations au nord-ouest sera réalisé par une voie de desserte en impasse.~~ Pour conserver l'effet rue de village, une réflexion sur le choix de matériaux locaux adapté à la structure urbaine existante sera encouragée

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise ~~à deux opérations~~ à une opération d'ensemble ~~c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour chaque périmètre~~ pour garantir la cohérence. ~~Pour l'opération d'ensemble 1, deux tranches pourront être réalisées le cas échéant.~~ Les deux constructions traditionnelles pourront faire l'objet de travaux hors opération d'ensemble.

Modifications du règlement écrit		
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION ET/OU MIXITE SOCIALE	Saint Pierre d'Entremont Isère - Colonne "Modalités d'ouverture à l'urbanisation"	2 1 opérations s d'aménagement d'ensemble

Schéma initial de l'OAP

Commune de **SAINT PIERRE D'ENTREMONT ISERE**

OAP n°1 - SECTEUR PE6 Centre bourg - Vocation Habitat

SURFACE OAP: 0,9 ha

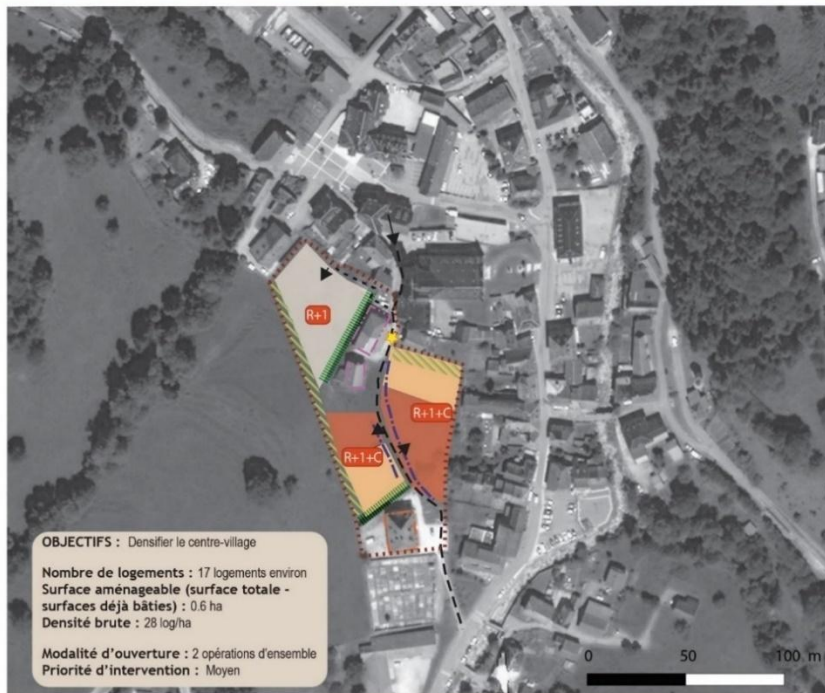
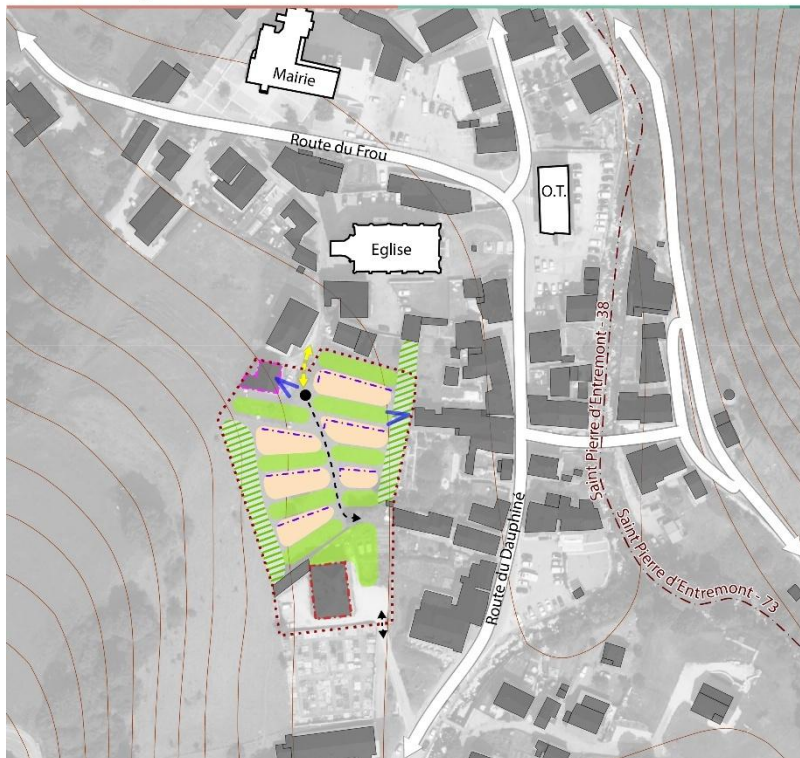


Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCoT _ CCCC SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT (38)

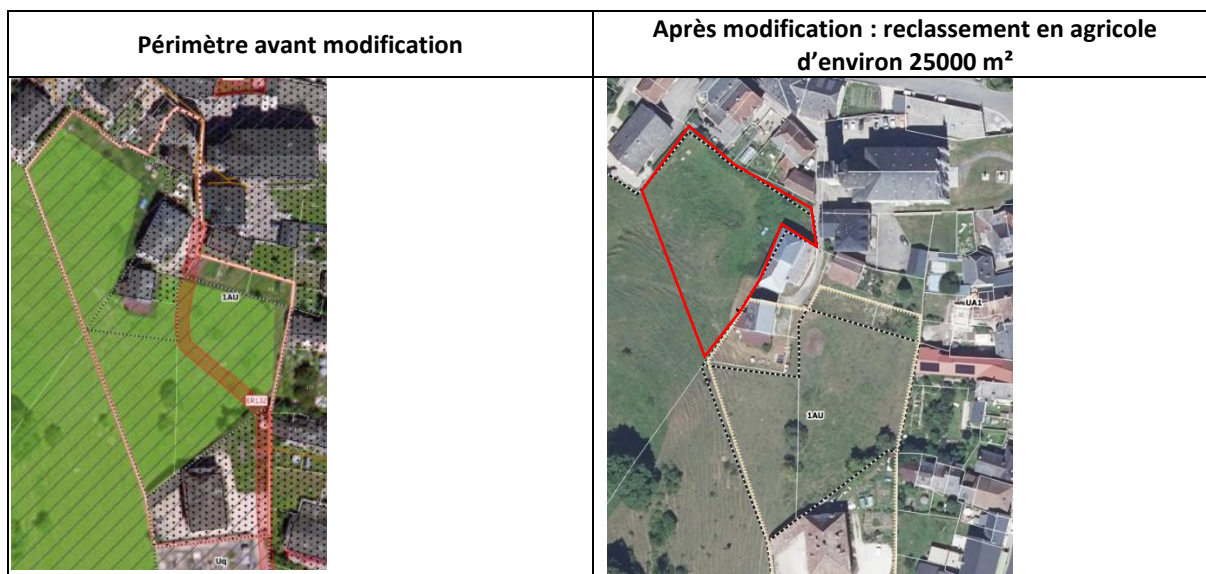
OAP n°1 - PE6 _ LE CENTRE-BOURG



Justifications et incidences

La réduction du périmètre de l'OAP facilitera le passage à l'opérationnel. **Avec cette réduction notoire du périmètre en partie ouest (reclassement en agricole de près de 2500m² de surfaces initialement urbanisables)**, le nombre de logements restant le même, **c'est la densité attendue qui est augmentée**, en lien avec le tissu environnant (pas le nombre de logements, qui reste inchangé dans le POA).

L'accès ne peut se faire que par le Sud (dureté foncière avérée sur la partie Nord). Quant à l'implantation du bâti inscrit dans le schéma, il vient en concordance avec la structure traditionnelle du village vernaculaire, avec comme objectif de ne pas apporter de gêne au voisinage existant et à proposer un aménagement dans la pente optimisé.



Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat

L'OAP Centre-Bourg correspond au gisement foncier n°262. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT ISERE		60	4		
262	OAP Centre Bourg	12 (dont 4 en réhabilitation)	4	Locatif ou accession sociale	2026-2028

Le nombre de logements initialement prévu dans le POA et traduit dans l'OAP Centre-Bourg **est maintenu : la densité augmente de fait puisque la surface de l'OAP est réduite pour sa part (partie Ouest supprimée), sans modification de la typologie initiale ou des orientations du POA**, le tout dans un souci de garantie de faisabilité technique et économique de la future opération.

OAP HABITAT n° 2 – PE2 : Saint-Philibert

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur : Le secteur OAP est localisé au sud du hameau de Saint Philibert. Le hameau se situe à proximité du centre-village, au sud-est. Le tissu environnant est composé de constructions individuelles, aux gabarits imposants, qui composent le hameau ancien. Le site est bordé par un front bâti discontinu sur la partie ouest. Le site est en situation de frange agricole sur ses parties sud et est. Le projet a vocation à accueillir de l'habitat sous la forme d'habitat individuel, groupé, avec environ 13 logements.



Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :

INCIDENCES NATURA 2000

Le site Natura 2000 le plus proche du secteur d'OAP est la Zone de Conservation Spéciale (ZSC) des « Hauts de Chartreuse » située à plus de 2 000 mètres du secteur d'OAP.

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUI-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
► Impact global de l'OAP Saint-Philibert Sans prendre en compte les mesures ERC proposées :  En prenant en compte les mesures ERC proposées : 	<u>Évitement</u> contenir les dépôts de matériaux, les remblais/déblais uniquement in situ. éviter au maximum les clôtures afin de faciliter le déplacement des espèces entre les espaces agro-naturels à proximité du secteur. Aucun déchet ne devra être rejeté dans le cours d'eau. <u>Réduction</u> travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces. débiter la fauche par le centre de la parcelle afin que les espèces puissent s'échapper en direction des milieux bocagers voisins (fauche dite « sympa »). une marge de recul d'au moins 5 mètres de chaque côté des haies afin de conserver leur fonctionnalité écologique.	Le projet de PLUI sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur le site Natura 2000.

L'évolution envisagée doit permettre de recalculer le périmètre OAP sur les parcelles réellement cadastrées, et faire évoluer la sortie d'opération en 3 tranches pour permettre d'isoler le foncier communal qui sera urbanisé en priorité, et devra porter la réalisation des accès pour les 2 autres secteurs.

Objet de la modification

- Ajuster à la marge le périmètre d'OAP pour faire concorder cadastre et OAP.
- Modifier la surface de l'OAP erronée indiquée sur le schéma initial de localisation du site (14530 m²)
- Permettre un aménagement en trois tranches, en priorisant une ouverture de l'urbanisation du secteur par les parcelles sous maîtrise foncière publique.
- Maintenir les conditions de programmation des constructions.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP

Le site

Modification de la surface l'OAP : 6488 m²

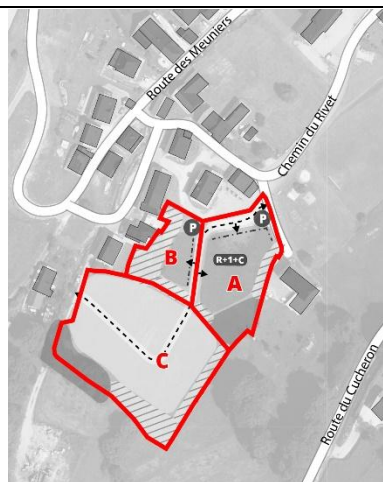


Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est divisée en plusieurs phases :

Une opération d'aménagement d'ensemble sur les secteurs A et B, c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés, et l'opération devra comporter une voirie de desserte qui conditionnera l'ouverture à urbanisation du Secteur C. Ces terrains sont en partie maîtrisés par la commune (Secteur A). **Pour autant trois tranches (A, B et C) pourront être réalisées au sein de l'opération d'ensemble sans ordre préférentiel d'ouverture.**

Une opération à réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements sur le Secteur C



Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants

Zone 1AU St Pierre d'Entremont Isère – Secteur St Philibert

Équipement à réaliser	Échéance
Voirie de desserte	Fin 2028

Modifications du règlement écrit

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
X	X	X

Modifications du règlement graphique

Zonage avant modification	Zonage modifié

Schéma initial de l'OAP

Commune de Saint Pierre d'Entremont Isère

OAP n°2 - SECTEUR PE2 - Vocation Habitat

SURFACE OAP : 0,6 ha

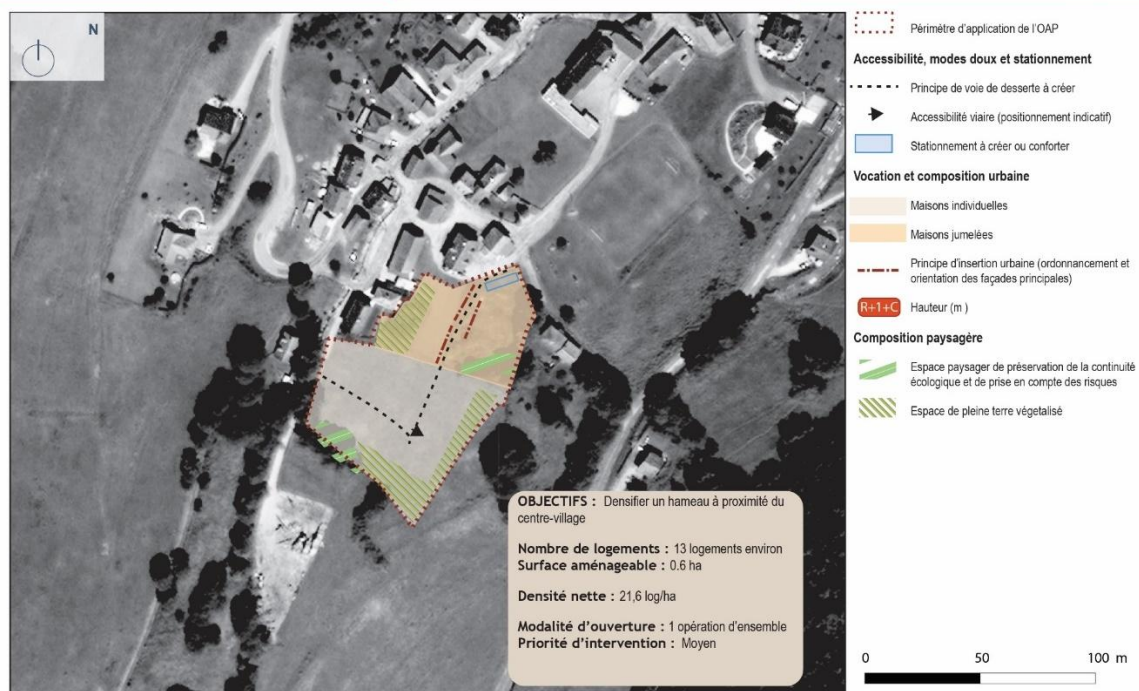
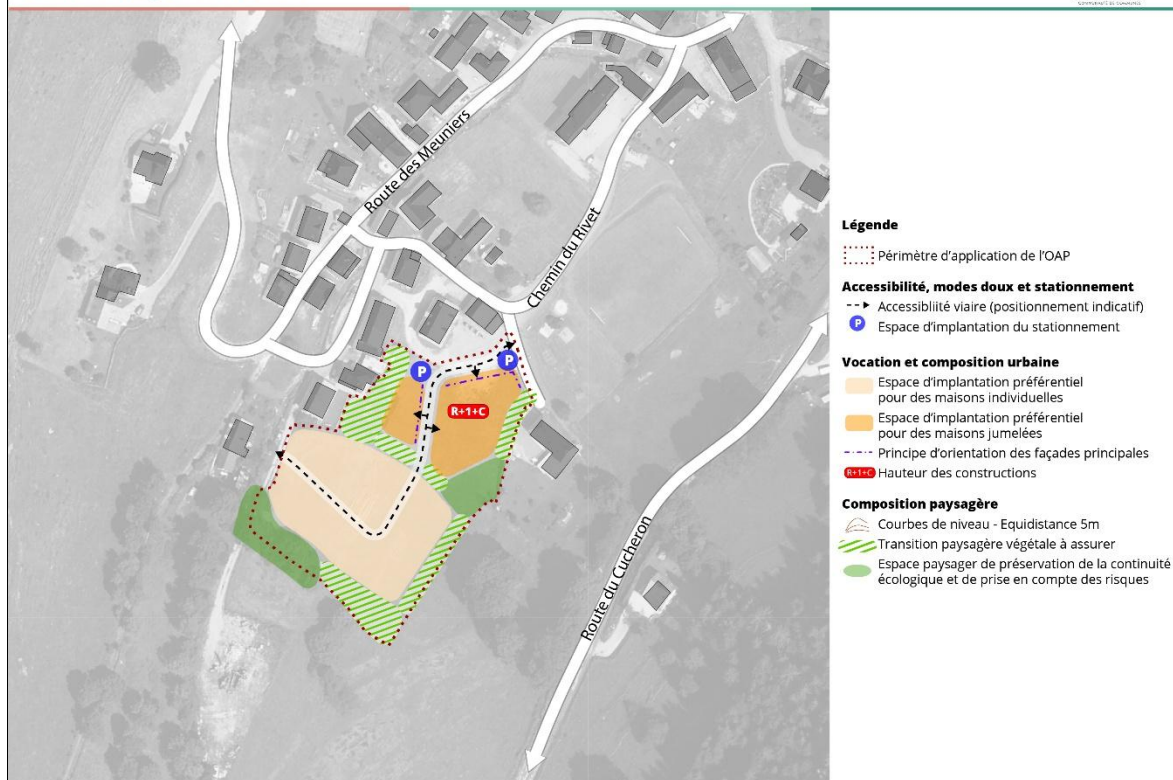


Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCot _ CCCC SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT (38)

OAP n°2 - PE2 _ SAINT PHILIBERT



Justifications et incidences

La modification de l'OAP en intégrant des tranches pour l'ouverture à l'urbanisation facilitera le passage à l'opérationnel. La commune devra réaliser la voirie sur le foncier qu'elle détient, prioritaire dans le phasage à urbanisation, et le secteur arrière ne pourra s'ouvrir qu'une fois la voirie nécessaire à la desserte réalisée.

La commune devant réaliser dans le cadre de l'opération une partie de la voirie, qui conditionne l'ouverture de la 2^{ème} tranche, un échéancier de la réalisation des équipements est intégré à l'OAP, fléchant une réalisation pour fin 2028, en concordance avec le POA actuel (*pour rappel la programmation complète dans le POA et les cartes du volet territorial afférentes seront revues au moment de la procédure à enclencher après le bilan-évaluation à 6 ans – travail en cours*).

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat - **INCHANGÉ**

L'OAP Saint-Philibert correspond au gisement foncier n°263. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT ISERE		60	4		
263	OAP Saint-Philibert	13	0	Mixte	2029-2032

Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans l'OAP Saint-Philibert demeurent inchangés.

OAP HABITAT n° 3 – PE3 : Le Chenevey

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur : Le projet a pour objectif de densifier le hameau.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- de créer une offre de logements diversifiés en continuité du hameau existant
- intégrer les constructions dans son environnement



Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :

INCIDENCES NATURA 2000

Le site Natura 2000 le plus proche du secteur d'OAP est la Zone de Conservation Spéciale (ZSC) des « Hauts de Chartreuse » située à plus de 2 000 mètres du secteur d'OAP.

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
► Impact global de l'OAP Saint-Philibert Sans prendre en compte les mesures ERC proposées :  En prenant en compte les mesures ERC proposées : 	<u>Évitement</u> contenir les dépôts de matériaux, les remblais/déblais uniquement in situ. éviter au maximum les clôtures afin de faciliter le déplacement des espèces entre les espaces agro-naturels à proximité du secteur. Aucun déchet ne devra être rejeté dans le cours d'eau. <u>Réduction</u> travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces. débuter la fauche par le centre de la parcelle afin que les espèces puissent s'échapper en direction des milieux bocagers voisins (fauche dite « sympa »). une marge de recul d'au moins 5 mètres de chaque côté des haies afin de conserver leur fonctionnalité écologique.	Le projet de PLUi sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur le site Natura 2000.

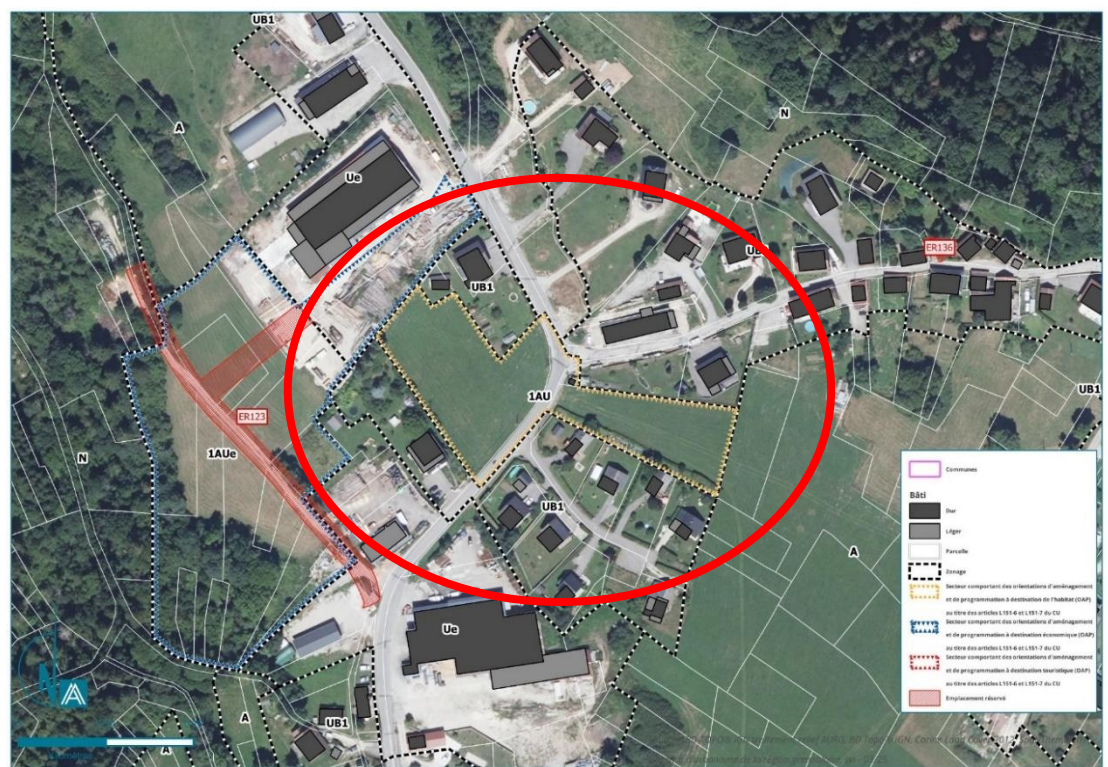
Les évolutions proposées visent à d'une part revoir les accès pour assurer une meilleure sécurité au vu de la voirie avec virage qui traverse le site, d'autre part exclure des parcelles du périmètre d'OAP pour limiter la dureté foncière (reclassement en A de près de 2150 m²) et permettre une refonte des projets à la marge pour augmenter notamment la densité en secteur ouest (passage à R+1+C).

Objet de la modification

- Retravailler l'OAP et son périmètre en cohérence avec la forme urbaine et la transition avec l'espace agricole en excluant les parcelles en limite du secteur Est de développement (reclassement en A).
- Créer un accès pour chaque secteur afin de sécuriser les aménagements sur la RD512, en lien pour le secteur Ouest avec le lotissement du Grand Pré, et permettre une réalisation des secteurs indépendamment l'un de l'autre.
- Reprendre le tracé de la desserte interne au secteur Ouest et augmenter la hauteur de construction en façade de route départementale.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP
Le site Surface de l'OAP modifiée : 8210m² 6525m²



Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. La forme urbaine majoritaire est l'habitat individuel. Elle sera **principalement** organisée sur la partie est **et plein ouest du secteur**. La partie ouest, **le long de la route du Cucheron** sera essentiellement bâtie en habitat groupé. **L'ensemble du secteur aura une**

hauteur qui sera au minimum de Rez-de-chaussée +1 étage+ Combes pour une cohérence d'ensemble avec le reste du hameau.

[...]

Accès :

Pour la partie Est : l'accès se fera en sortie du virage, ainsi Carrefour commun : un carrefour commun d'accès aux deux Opérations d'Aménagement d'Ensemble situées de part et d'autre de la Route Départementale 512 sera aménagé, afin de mutualiser et sécuriser les accès à ces deux opérations. Situé en entrée / sortie de virage, le plus grand soin devra être apporté à la conception de cet aménagement, en lien avec les autorités compétentes. Une voie de desserte interne sera créée. D'un gabarit minimum de 5m de large, elle prendra la forme d'une voie partagée en double sens et en impasse avec une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour permettre le retournement aisé des véhicules. Les accès aux habitations seront réalisés depuis cette voie nouvelle.

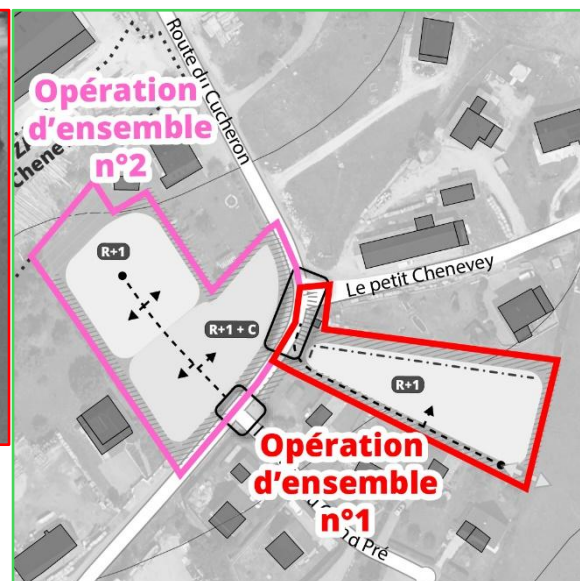
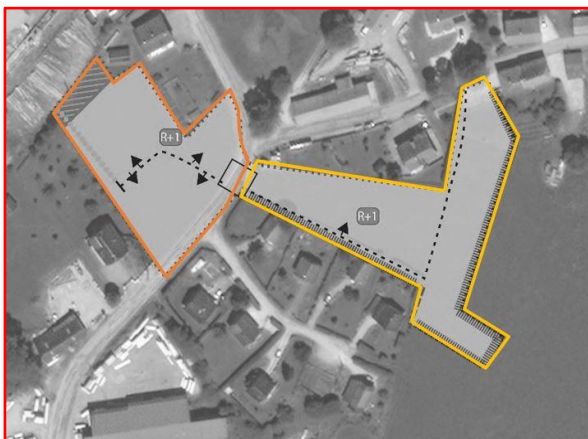
Pour la partie Ouest : l'accès se fera au même niveau que la rue du grand Pré, ainsi un carrefour commun permettra d'accéder de part et d'autre de la route départementale 512, entre les maisons existantes à l'est et les nouvelles constructions à l'ouest.

~~Opération d'aménagement d'ensemble à l'Ouest de la RD512~~ : Une voie de desserte interne sera créée. D'un gabarit minimum de 5m de large, elle prendra la forme d'une voie partagée en double sens et en impasse avec une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour permettre le retournement aisé des véhicules. L'accès aux habitations se fera depuis cette voie nouvelle.

Opération d'aménagement d'ensemble à l'Est de la RD 512 : Une voie de desserte interne sera créée. D'une largeur minimum de 5m, cette voie reliera en sens unique la Route du Chenevey au Nord à la RD 512 à l'Ouest (sens à définir). Les accès aux habitations seront réalisés depuis cette voie nouvelle.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à deux opérations d'ensemble, sans ordre préférentiel d'ouverture, c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour chaque périmètre pour garantir la cohérence.



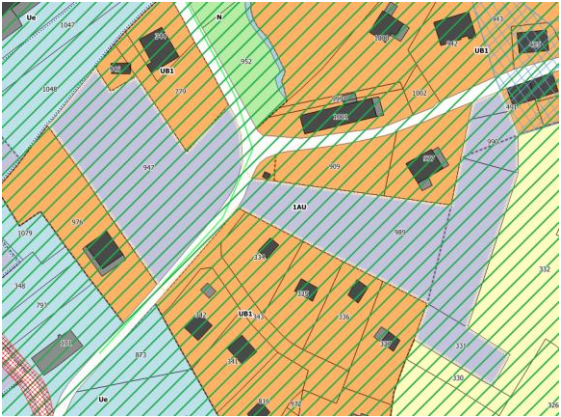
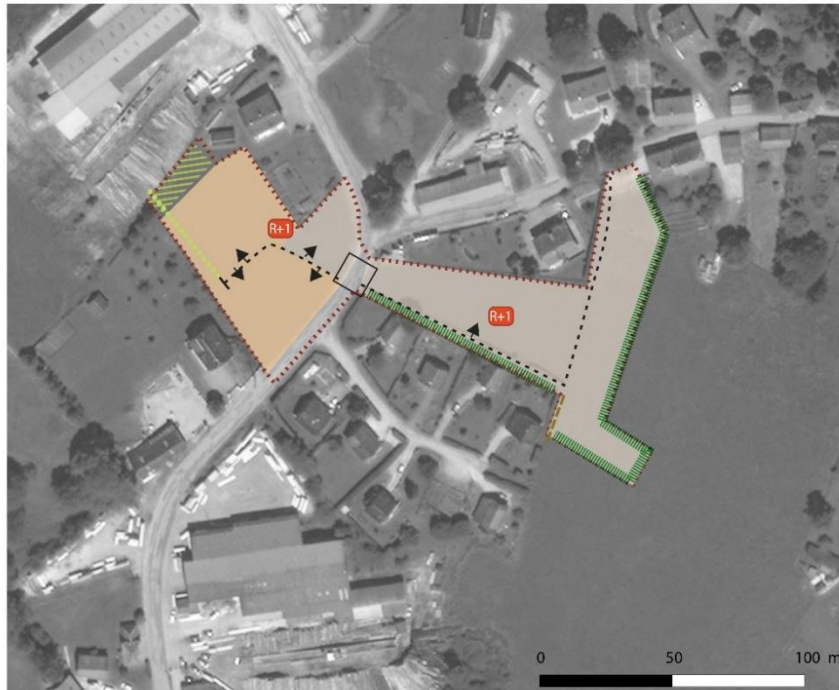
Modifications du règlement écrit		
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
X	X	X
Modifications du règlement graphique		
Zonage avant modification		Zonage modifié – reclassement en A env. 2150m ²
		

Schéma initial de l'OAP

Commune de SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT ISERE

OAP n°3 -SECTEUR PE3 - Le Petit Chenevey - Vocation Habitat

SURFACE : 0.7 ha



- Périètre d'application de l'OAP
Accessibilité, modes doux et stationnement
 - - - - - Principe de voie de desserte à créer
 - - - - - Impasse, aire de retournement à prévoir
 - - - - - Chemin agricole
 - - - - - Cheminement piéton faisant le lien avec l'OAP économie
 ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
 Organiser le carrefour sur la RD
Vocation et composition urbaine
 Habitat individuel
 Habitat groupé
 R+1 Hauteur des constructions
Composition paysagère
 Transition paysagère végétale à assurer
 Espace de pleine terre végétalisée
OBJECTIFS : Densifier un hameau à proximité du centre-village
Nombre de logements : 10 logements environ
Densité brute : 13 log/ha
Modalité d'ouverture : 2 opérations d'ensemble
Priorité d'intervention : Moyen

Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCoT _ CCCC SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT (38)

OAP n°7 - D7 _ LE CHENEVEY



- Légende**
 Périètre d'application de l'OAP
Accessibilité, modes doux et stationnement
 Organiser le carrefour avec la RD
 - - - - - Principe de voie de desserte à créer
 ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
 Principe de liaison douce à prévoir ou chemin agricole
 Aménagement des abords de la RD pour assurer la sécurisation des accès
Vocation et composition urbaine
 Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat individuel
 Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat groupé
 Principe d'orientation des façades principales
 R+1 Hauteur des constructions
Composition paysagère
 Courbes de niveau - Equidistance 5m
 Transition paysagère végétale à assurer
 Espace de pleine terre végétalisée

Justifications et incidences

Le nouveau schéma reprend les accès qui étaient initialement en vis-à-vis sur la RD (x2) afin de sécuriser la circulation dans le virage. Ainsi l'accès initial proposé pour le secteur ouest n'était pas suffisamment sécurisé dans sa position en plein virage. Sa relocalisation se fera au droit de l'impasse du Grand Pré déjà existante, dans une logique d'unité des entrées/sorties de véhicules, offrant de fait une meilleure visibilité aux flux sortants sur la route départementale.

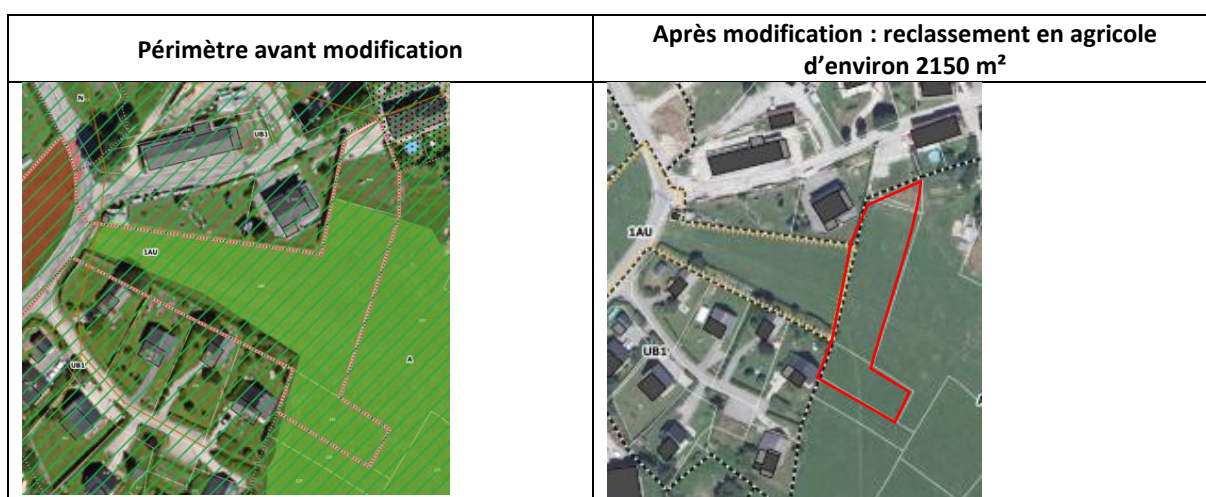
L'accès pour le secteur Est sera maintenu dans sa configuration initiale, là où un chemin agricole est déjà présent.

Le périmètre de l'OAP est réduit à l'Est pour exclure des tènements dont la dureté foncière bloque actuellement la mise en projet du site. En cohérence, les parcelles dans la continuité en zone agricole sont exclues, en cohérence avec la forme urbaine du secteur. **Cette évolution reclasse en zonage agricole près de 2150 m² et évite d'autant l'impact sur la consommation d'ENAF.**

L'existence du cheminement agricole en continuité de la zone permet de maintenir un principe de connexion piétonne en fond d'opération.

De cette modification de périmètre, l'accès initial se doit désormais de fonctionner en impasse. L'ajustement du périmètre de l'OAP ainsi opéré facilitera le passage à l'opérationnel.

Une densification du secteur Ouest est aussi faite passant d'une constructibilité en R+1 à R+1+Combles, permettant de palier la réduction de l'emprise du périmètre d'OAP.



Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat

L'OAP le Chenevey correspond au gisement foncier n°244, 257. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT ISERE		60	4		
244, 257	OAP le Chenevey	10	0	Individuel, Groupé	2023-2025

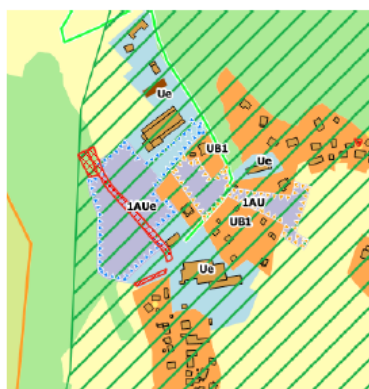
Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans l'OAP Le Chenevey demeurent inchangés, la suppression du secteur Est étant compensé par une légère augmentation des hauteurs et de la densité sur le secteur ouest. Le nombre moyen de logements à produire est ainsi équivalent entre le PLUi-h en vigueur et la modification n°3.

OAP ECONOMIE n°1 – PE1 : Le Petit Chenevey

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur : Le projet a pour objectif de répondre à la demande de petit artisanat du secteur montagne (des Entremonts et de Saint Pierre de Chartreuse). Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont : la création d'une nouvelle voirie ; l'intégration paysagère des aménagements.

Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :



Le site est soumis à un fort enjeu paysager car identifié comme coteau en co-visibilité forte, il jouxte une zone naturelle sur sa partie ouest, qui n'est toutefois pas impacté car non constructible en raison de la pente notamment.

INCIDENCE NATURA 2000

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à près de 2km de l'OAP. Aucun habitat naturel communautaire ne sera impacté par les aménagements prévus dans l'OAP.

SYNTHESE DES INCIDENCES ET DES MESURES

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUI-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone NATURA 2000
 ► Impact fort sur le paysage (dégradation des vues remarquables et artificialisation d'un site préservé).	Le PLUI intègre un classement en Ue et 1AUe. Ce secteur se développera dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).	 ► près de 2 kilomètres du site NATURA 2000 le plus proche.
 ► Impact fort sur l'activité agricole	ÉVITER Maintien d'espace non bâtis sur le talus pentu	Le projet de PLUI sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur le site NATURA 2000.
 ► Impact faible à modéré sur les milieux naturels (maintien d'une bonne partie du boisement, mais défrichement d'un bosquet aux habitats diversifiés)	REDUIRE - Préserver les vues sur le grand paysage - Limiter l'impact des déblais/remblais - Intégrer les nouveaux bâtiments - Maintien d'une bande inconstructible dans le boisement.	

Objet de la modification

- Adapter l'OAP sectorielle économie à l'extension de la scierie Chardon et aux acquisitions foncières intercommunales. Maintien du double accès à l'entreprise.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP		
Desserte et accès [...] L'entrée une première entrée se fera le long de la scierie existante, au sud du secteur OAP. Une entrée au nord sera préservée pour l'entreprise implantée au nord. La seconde à l'entrée se fera au nord du hameau : la voirie traversera le site. Elle bénéficiera donc de deux entrées, avec la voie interne à la zone. [...]		
Modifications du règlement écrit		
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
X	X	X
Modifications du règlement graphique		
Zonage avant modification	Zonage modifié	
	Pas de modification	

Justifications et incidences

Le schéma, inchangé dans son périmètre, intègre l'extension de l'entreprise existante au Nord du secteur. Les accès sont modifiés pour prendre en compte l'acquisition récente des fonciers périmétriques à la scierie. Ainsi un bouclage n'est plus souhaité. Pour autant l'accès depuis la route du Cucheron au nord est maintenu et l'accès par l'intérieur du site est aussi préservé, ainsi l'entreprise Chardon bénéficiera de deux accès facilitant la circulation des véhicules et des grumes sur ce site d'exploitation.

➤ SAINT PIERRE D'ENTREMONT SAVOIE

OAP HABITAT n° 1 – SP1 : Le Cozon

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur : Le secteur OAP est localisé en accroche du centre-village, en situation d'entrée de ville Nord. Il est accessible par la D912, qu'il surplombe.

Le projet initial en 2019 avait pour objectif de densifier le centre-bourg et de proposer une offre de logement pour un public spécifique. Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont : de créer une offre de logements diversifiés à proximité immédiate du centre-bourg ; d'intégrer les constructions dans l'environnement immédiat



Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :

INCIDENCES NATURA 2000		
Les sites Natura 2000 les plus proches du secteur d'OAP sont la Zone de Conservation Spéciale (ZSC) des « Hauts de Chartreuse » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Avant-pays Savoyard » situées respectivement à plus de 2 900 mètres et 1 400 mètres du secteur d'OAP.		
Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUI-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
► Impact global de l'OAP Le Cozon Sans prendre en compte les mesures ERC proposées :  En prenant en compte les mesures ERC proposées : 	<u>Évitement</u> L'évaluation environnementale préconise de contenir les dépôts de matériaux, les remblais/déblais uniquement in situ, et uniquement sur les périmètres prévus à l'artificialisation au sein du secteur. L'évaluation environnementale recommande d'éviter au maximum les clôtures afin de faciliter le déplacement des espèces entre les espaces agro-naturels à proximité du secteur. Eviter tout débordement en direction du cours d'eau (à l'ouest) et l'ensemble des précautions devront être prises pour éviter les pollutions accidentelles du Cozon (fuite d'hydrocarbures, etc.) et les impacts vis-à-vis du sol (création d'ornières notamment). Les matériaux/remblais/déblais ne devront pas être stockés à proximité de ce cours d'eau. Aucun déchet ne devra être rejeté dans le cours d'eau. le passage d'un écologue sur le site afin qu'il détermine les espèces L'écologue proposera alors des mesures adaptées aux espèces présentes. <u>Réduction</u> le démarrage des travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces faunistiques, et floristiques (floraison) préserver les connexions entre le secteur et les milieux bocagers à proximité du site. débuter la fauche par le centre de la parcelle afin que les espèces puissent s'échapper en direction des milieux bocagers voisins (fauche dite « sympa »).	Le projet de PLUI sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur les sites Natura 2000.

Les évolutions viennent uniquement compléter les éléments de programmation en permettant une ouverture à de l'accès social, et revoir les espaces d'implantation pour mieux tenir compte de la pente et de l'environnant.

Objet de la modification

- Compléter les modalités de programmation des constructions de l'OAP du Cozon en définissant des modalités de calcul du nombre de logements par un intervalle et en intégrant à la partie mixité sociale la mention "et/ou logements abordables".
- Reprendre le schéma pour ajuster les espaces d'implantation du bâti, du stationnement, des voiries et des cheminements.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP		
À retenir / Densité : 27 Environ 26 logements à l'hectare minimum Programmation des constructions <u>Vocation principale :</u> Habitat <u>Mixité sociale :</u> Le projet est à vocation d'habitat pour public spécifique type personnes âgées ou handicapé. Le projet proposera environ 17 entre 13 et 17 logements locatifs, dont 8 locatifs sociaux et/ou abordables. L'aménagement proposera la réalisation d'environ 17 logements minimum dont la une forme urbaine dense (intermédiaire à collectif). Desserte et stationnement <u>Stationnements :</u> Les stationnements seront de préférence mutualisés sous forme d'une poche en interface avec le cimetière. D'autre stationnements pourront être implantés sur le site, le long de la voirie à proximité des logements en cohérence avec la topographie. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante. De manière générale, les stationnements mutualisés seront végétalisés (plantation d'arbres et d'arbustes) et réalisés en matériaux perméables. <u>Mobilité douce :</u> Un cheminement piéton sera aménagé et connecté à la continuité piétonne existante le long de la D912. Ce cheminement sera PMR, il aura une emprise de l'ordre de 1.5 m hors aménagements paysagers. Un accompagnement paysager sera privilégié le long du parcours piéton afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives. Le cheminement sera traité autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation. Un accès vers le cheminement piéton situé en amont du site sera créé pour faciliter également les déplacements en dehors des voies de circulation.		
Modifications du règlement écrit		
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION ET/OU MIXITE SOCIALE	Saint Pierre d'Entremont Savoie – Colonne "Objectifs de mixité sociale"	Minimum 50% de logements locatifs sociaux et/ou abordables

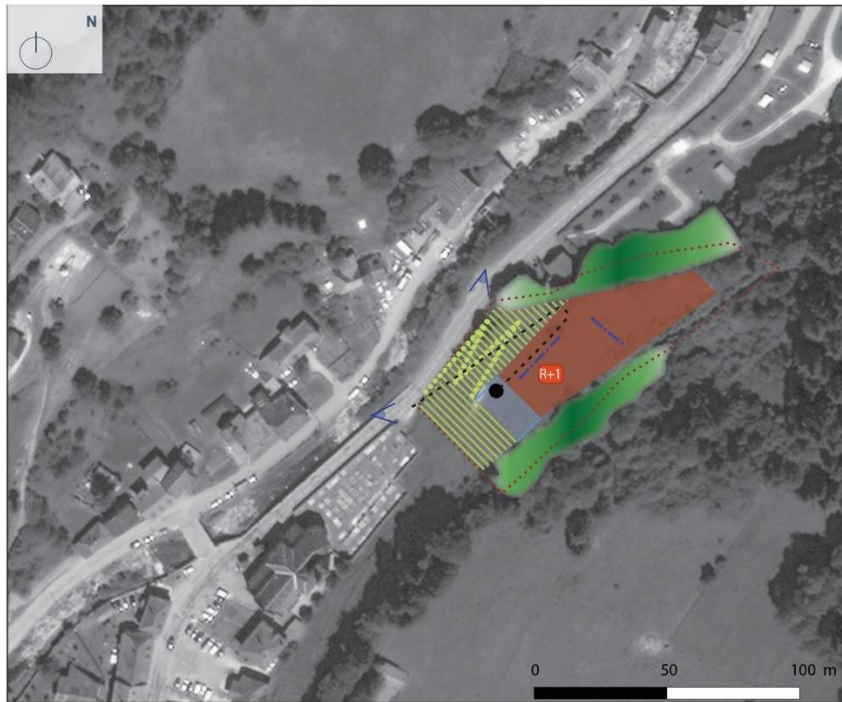
Modifications du règlement graphique	
Zonage avant modification	Zonage modifié
	Pas de modification

Schéma initial de l'OAP

Commune de SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT SAVOIE

OAP n°1 - SECTEUR SP1 Le Cozon - Vocation Habitat

SURFACE : 0.5 ha

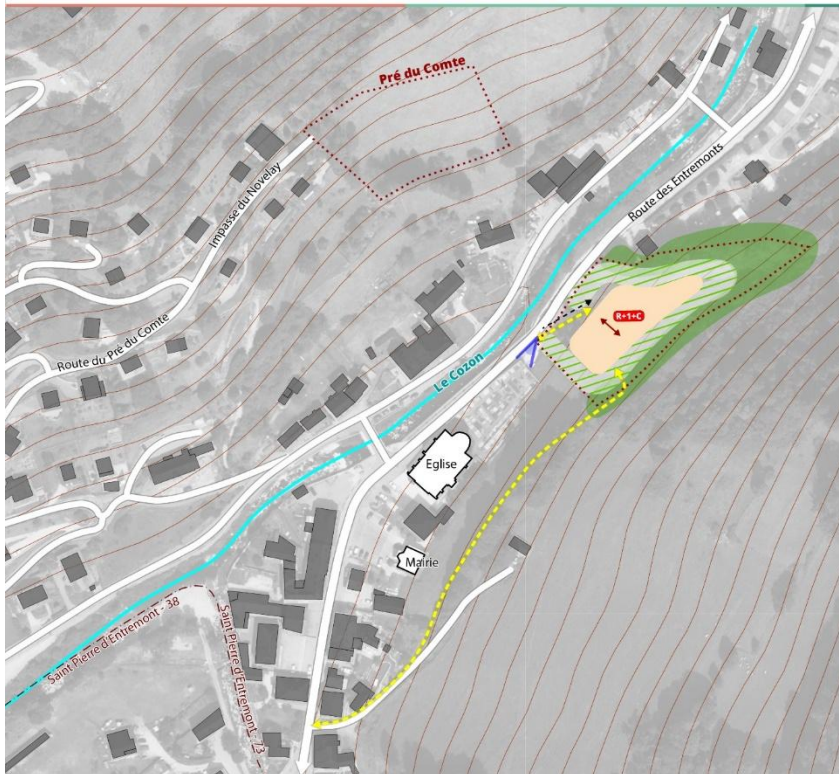


- Périmètre d'application de l'OAP**
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie de desserte à créer
 - Cheminement piéton à créer
 - Stationnement paysager à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat intermédiaire à collectif
 - Principe d'insertion urbaine (ordonnancement, orientation de la façade principale)
 - R+1 Hauteur des constructions
- Composition paysagère**
- Aménagement paysager qualitatif en frange
 - Espace boisé existant à conserver
 - Perspective visuelle à préserver
- OBJECTIFS : Urbaniser au cœur du village**
- Densité brute : 27 log/ha min**
- Modalité d'ouverture : opération d'ensemble**
- Priorité à réaliser pour la commune : Moyen**

Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCoT _ CCCC SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT (73)

OAP n°1 _ SP1 _ LE COZON



- Légende**
- Périmètre d'application de l'OAP**
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie de desserte à créer
 - Principe de liaison douce à prévoir
- Vocation et composition urbaine**
- Espace d'implantation du bâti préférentiel
 - Implantation en cohérence avec la topographie
 - R+1-C Hauteur des constructions
- Composition paysagère**
- Courbes de niveau - Equidistance 5m
 - Boisement à préserver
 - Transition paysagère végétale à assurer
 - Maintien des vues sur l'Eglise

Justifications et incidences

Les modifications concernant le nombre et la mixité sociale des logements facilitera l'opérationnalité du projet. L'OAP en vigueur propose la réalisation de 17 logements locatifs, dont 8 sociaux. Cette mention ne permet à ce jour qu'à des opérateurs bailleurs de se positionner sur le projet, car étant les seules structures délivrant les agréments de logements locatifs sociaux. La formulation est ouverte à la création de ces logements sous forme d'accèsion sociale.

La hauteur de construction est revue à la hausse en conformité avec le règlement de la zone en vigueur, permettant l'intégration éventuelle de combles aux nouvelles constructions. En revanche, le positionnement des constructions n'est que légèrement modifié pour s'éloigner des boisements.

Le principe de liaison douce est simplifié et reconnecté au cœur de bourg. Les cônes de vue sont repensés avec un maintien des vues sur l'église, reprenant le point d'attention lié à la position d'entrée nord du secteur d'OAP.

Le stationnement interne au site a été supprimé du schéma pour maintenir la logique de facilitation du passage à l'opérationnalité.

Des courbes de niveau d'équidistance 5 mètres sont par ailleurs apposées au schéma d'OAP, permettant de mieux identifier la topographie abrupte du secteur.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat

L'OAP du Cozon correspond au gisement foncier n°277. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT SAVOIE		49	8		
277	OAP Au Cozon	17 13 à 17	8	Collectif	2023-2025

Le nombre de logements initialement prévu dans le POA et traduit dans l'OAP Au **Cozon est légèrement modifié pour laisser une grande marge de latitude aux opérateurs**, sur un foncier physiquement contraint. La typologie demeure inchangée.

OAP HABITAT n° 2 – SP2 : Les Bandets

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur :

Vocations : habitat. L'aménagement proposera la réalisation d'environ 12 logements dont la forme urbaine est diversifiée : groupé, individuel.



Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :

INCIDENCES NATURA 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches du secteur d'OAP sont la Zone de Conservation Spéciale (ZSC) des « Hauts de Chartreuse », et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Avant-pays Savoyard » situées à plus de 2 200 mètres du secteur d'OAP.

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUI-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
► Impact global de l'OAP Les Bandets Sans prendre en compte les mesures ERC proposées :  En prenant en compte les mesures ERC proposées : 	<u>Évitement</u> Contenir les dépôts de matériaux, les remblais/déblais uniquement in situ, et uniquement sur les périmètres prévus à l'artificialisation au sein du secteur. Eviter au maximum les clôtures Cadrer le chantier afin d'éviter tout débordement en direction du cours d'eau et l'ensemble des précautions devront être prises pour éviter les pollutions accidentelles et les impacts vis-à-vis du sol Aucun déchet ne devra être rejeté dans le cours d'eau. <u>Réduction</u> le démarrage des travaux en dehors des périodes de reproduction constituer des haies multi-strates et multi-espèces fonctionnelles d'un point de vue écologique. il est recommandé de débiter la fauche par le centre de la parcelle afin que les espèces puissent s'échapper en direction des milieux bocagers voisins (fauche dite « sympa »). la plantation de nouvelles haies d'essences variées et locales de préférence similaire à celles déjà et d'intégrer une marge de recul d'au moins 5 mètres	Le projet de PLUI sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur les sites Natura 2000.

Objet de la modification

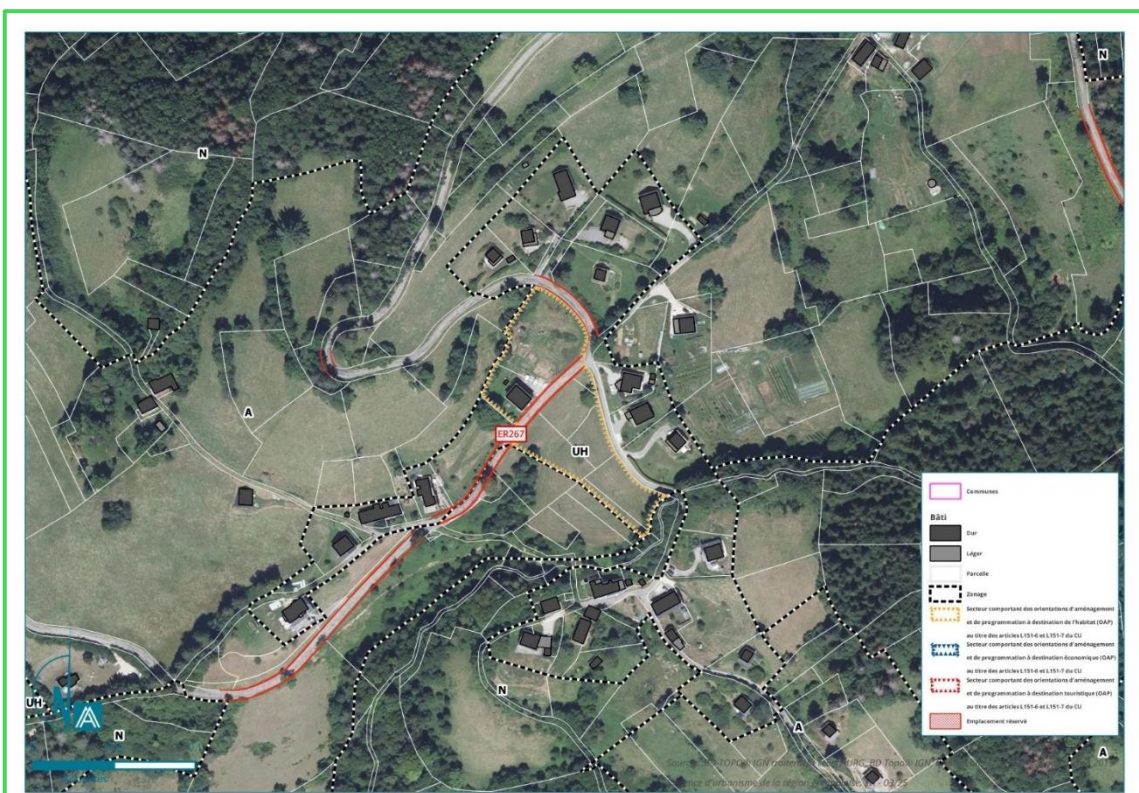
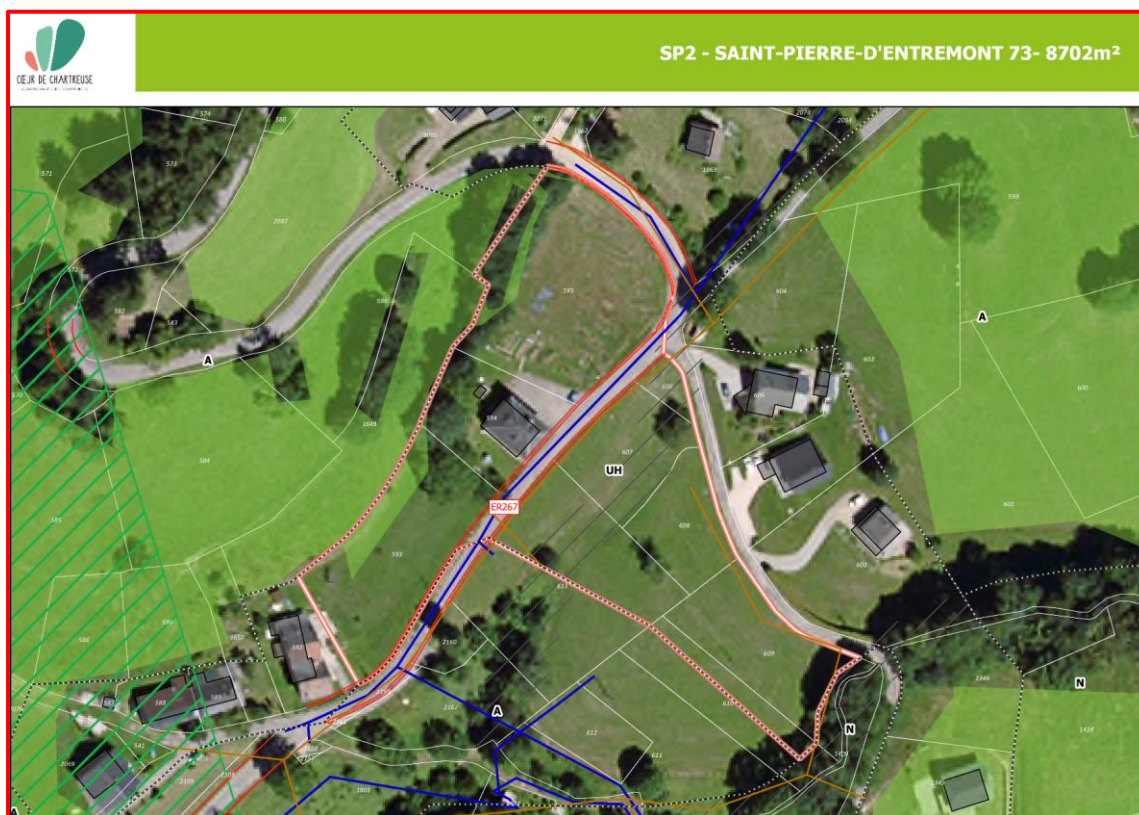
- Modifier le périmètre de l'OAP en vigueur du fait de la demande de reclassement en zone agricole de la parcelle située la plus à l'ouest du périmètre (verger – environ 1600m²) et de l'intégration de l'ancienne école réhabilitée en logements au secteur nord.
- Remplacer les modalités de calcul du nombre de logements définies avec un minimum par un intervalle offrant davantage de souplesse aux opérateurs immobiliers, en cohérence avec la réduction du périmètre global d'OAP.
- Retravailler les principes de composition urbaine en alliant densité et confort de vie des nouvelles constructions en lien avec les constructions existantes (mutualisation de l'offre de stationnement, principe d'orientation des façades principales, augmentation des hauteurs de construction).

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP

Le site

Modification de la surface de l'OAP : ~~8702m²~~ 7051m²



À retenir / Densité :

Environ 17 logements à l'hectare

Programmation des constructions

Vocations : habitat.

L'aménagement proposera la réalisation d'environ ~~12~~ 10 à 14 logements dont la forme urbaine est diversifiée : groupé, individuel.

Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. Les constructions voisines supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité modérée sous la forme d'habitat groupé. La forme individuelle est dédiée à l'extrémité est du secteur en interface avec la ripisylve. La hauteur maximale sera R+1+C. ~~pour la partie ouest et R+1 pour la partie est afin de créer un épannelage cohérent avec le paysage.~~

Modifications du règlement écrit

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
X	X	X

Modifications du règlement graphique

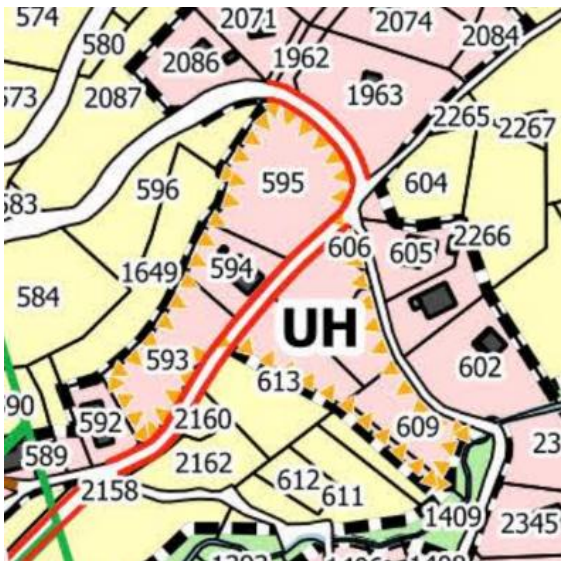
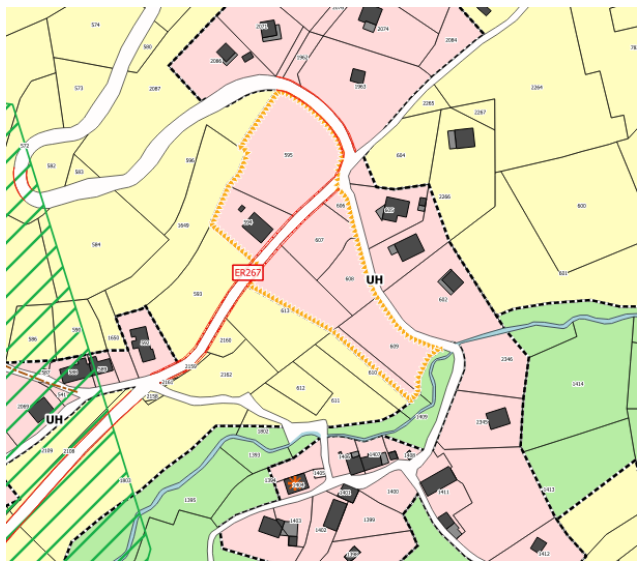
Zonage avant modification	Zonage modifié
 Carte de zonage avant modification. Le secteur est divisé en parcelles numérotées (574, 580, 2071, 2074, 2084, 1962, 1963, 2265, 2267, 2087, 596, 595, 604, 2266, 583, 593, 594, 606, 605, 602, 584, 1649, 592, 2160, 613, 609, 23, 589, 2158, 2162, 612, 611, 1409, 2345). Une zone est délimitée par une ligne rouge et étiquetée 'UH'.	 Carte de zonage modifié. Le zonage est révisé, avec des parcelles numérotées (574, 580, 2071, 2074, 2084, 1962, 1963, 2265, 2267, 2087, 596, 595, 604, 2266, 583, 593, 594, 606, 605, 602, 584, 1649, 592, 2160, 613, 609, 23, 589, 2158, 2162, 612, 611, 1409, 2345). La zone 'UH' est maintenant délimitée par une ligne orange et étiquetée 'UH'. Une nouvelle zone est ajoutée, délimitée par une ligne rouge et étiquetée 'ER267'.

Schéma initial de l'OAP

Commune de SAINT PIERRE D'ENTREMONT 73

OAP n°2 - SECTEUR SP2 Les Bandets - Vocation Habitat

SURFACE : 0.8 ha

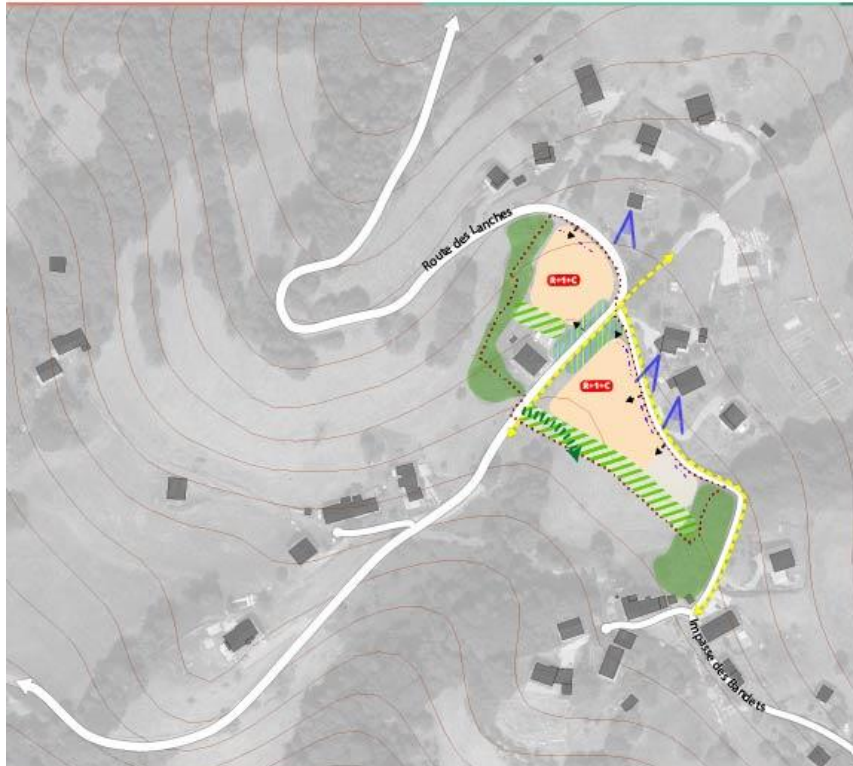


- Périmètre d'application de l'OAP**
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat individuel
 - Habitat groupé
 - Principe d'insertion urbaine (ordonnement et orientation des façades principales)
 - R+1 Hauteur des constructions
- Composition paysagère**
- Espace de pleine terre végétalisée
 - Perspective visuelle à préserver / valoriser
 - Arbre existant à conserver
 - Ripisylve à préserver
- OBJECTIFS : Densifier un hameau existant**
- Nombre de logements : 12 logements environ
Surface aménageable : 0.7 ha
Densité brute : 17 log/ha
- Modalité d'ouverture : au fur et à mesure de la réalisation des équipements
Priorité d'intervention : Elevée

Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCoT _ CCCC_ SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT (73)

OAP SP2 _ LES BANDETS



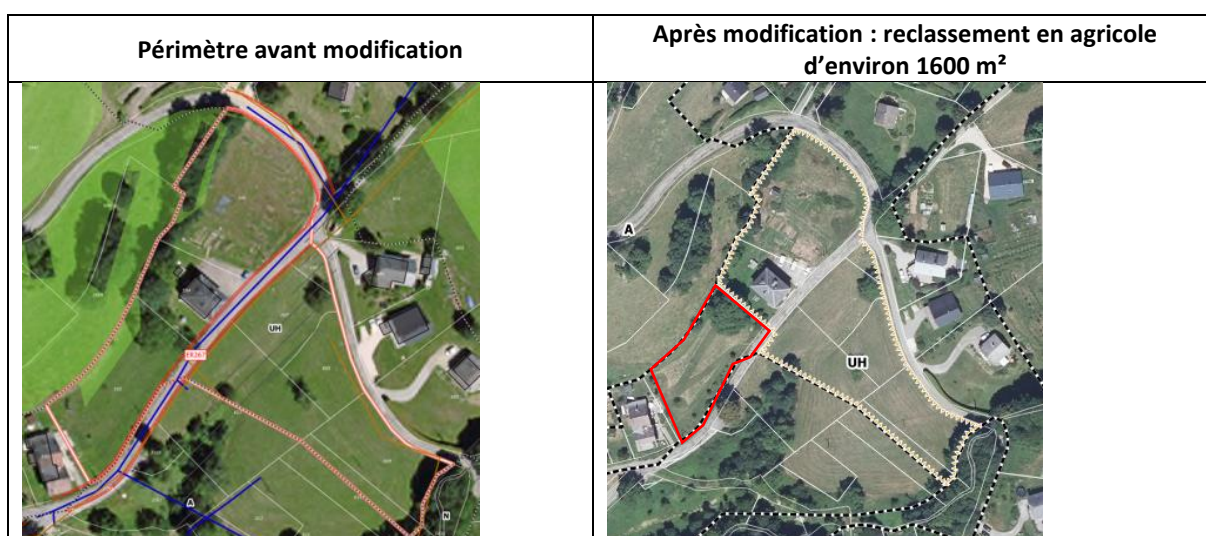
- Légende**
- Périmètre d'application de l'OAP**
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Voie existante
 - Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
 - Cheminement piéton à préserver
 - Espace collectif accueillant des stationnements plantés ainsi que des accès véhicules et piétons
 - Accès aux parcelles agricoles à garantir
- Vocation et composition urbaine**
- Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat individuel
 - Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat groupé et/ou intermédiaire
 - Principe d'orientation des façades principales
 - R+1+C Hauteur des constructions
- Composition paysagère**
- Courbes de niveau - Equidistance 5m
 - Transition paysagère végétale à assurer
 - Boisement (Ripisylve & ensemble spontané) à préserver
 - Perspective visuelle à préserver / valoriser

Justifications et incidences

La modification des hauteurs des nouvelles constructions permet d'être au plus juste avec les constructions existantes. Le principe d'insertion urbaine de la parcelle B595 est revu pour tenir davantage la rue et améliorer l'exposition des extérieurs pour la future construction à venir. Une nouvelle offre de stationnement mutualisée est proposée aux secteurs nord et sud de part et d'autre de la voie.

Quant aux modifications du périmètre (du fait du reclassement de la parcelle B593 en zone agricole et de l'intégration de l'ancienne école réhabilitée en logements au périmètre d'OAP) ainsi que des modalités de calcul du nombre de logements, elles visent à faciliter l'opérationnalité du projet.

C'est ainsi près de 1600 m² de consommation d'ENAF qui est évitée avec le reclassement du verger en zonage agricole. Le hameau au sud est maintenu en U, ne remettant pas en cause le zonage en vigueur dans le PLU, il n'a qu'un petit potentiel restant et avait été défendu en pertinence via une étude de discontinuité. Son périmètre n'est pas remis en cause.



Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat

L'OAP les Bandets correspond au gisement foncier n°278. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

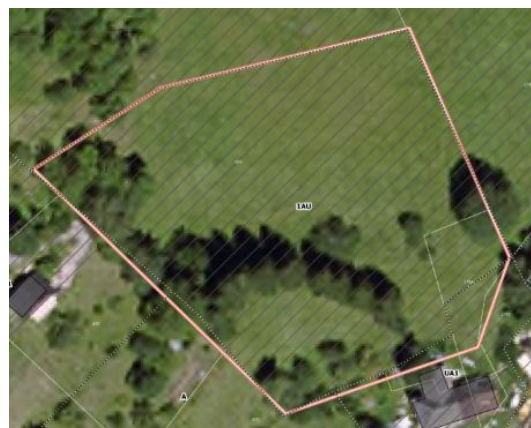
		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT SAVOIE		49	8		
278	OAP Les Bandets	12 10 à 14	0	Mixte	2020-2022 2026-2028

Le nombre strict de logements initialement prévu dans le POA et traduit dans l'OAP Les Bandets est **légèrement modifié avec la proposition d'un intervalle de 10 à 14 logements**. Le phasage initialement prévu dans le POA pour la réalisation de cette opération est aujourd'hui échu, de nouveaux objectifs sont fixés en cohérence avec les projets des opérateurs identifiés par la collectivité pour le développement de ce secteur.

OAP HABITAT n° 3 – SP3 : Le Pré du Comte

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUi-h en vigueur : Le secteur OAP est localisé en accroche du centre-village. Le tissu urbain environnant est de l'habitat individuel. Le secteur est en continuité de l'urbanisation existante. Le projet a pour objectif de densifier à proximité du centre-bourg.



Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :

INCIDENCES NATURA 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches du secteur d'OAP sont la Zone de Conservation Spéciale (ZSC) des « Hauts de Chartreuse » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Avant-pays Savoyard » situées respectivement à plus de 3 100 mètres et 1 300 mètres du secteur d'OAP.

SYNTHÈSE DES INCIDENCES ET DES MESURES

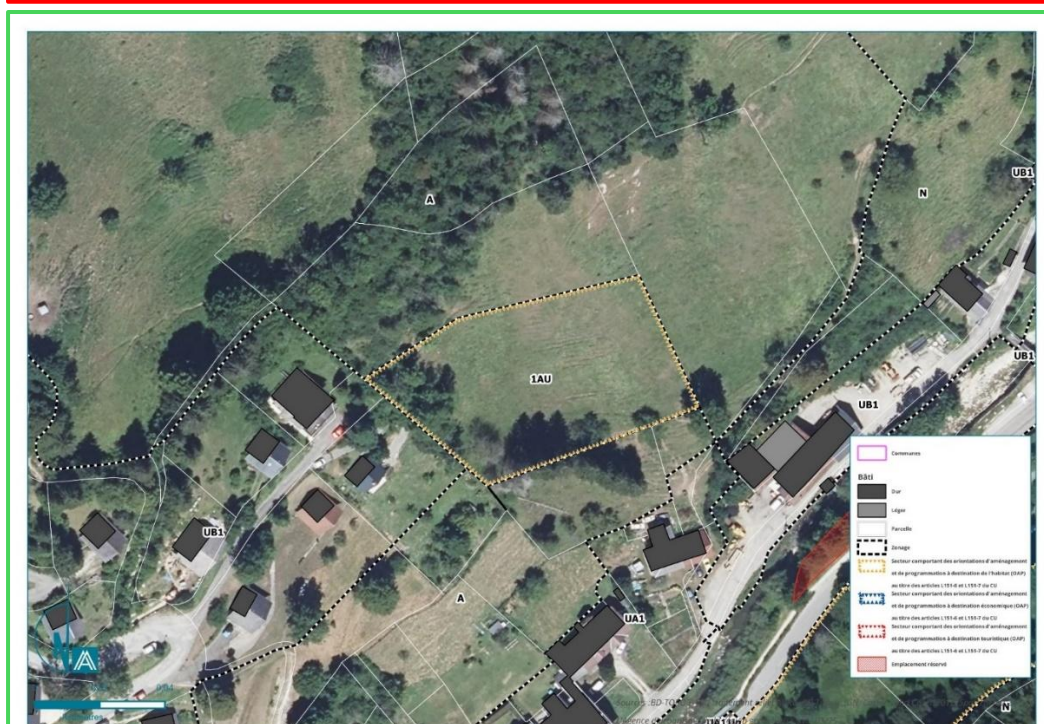
Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone Natura 2000
► Impact global de l'OAP du Pré du Comté Sans prendre en compte les mesures ERC proposées :  En prenant en compte les mesures ERC proposées : 	<u>Évitement</u> contenir les dépôts de matériaux, les remblais/déblais uniquement in situ. éviter au maximum les clôtures afin de faciliter le déplacement des espèces entre les espaces agro-naturels à proximité du secteur. Aucun déchet ne devra être rejeté dans le cours d'eau. <u>Réduction</u> travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces. débuter la fauche par le centre de la parcelle afin que les espèces puissent s'échapper en direction des milieux bocagers voisins (fauche dite « sympa »). une marge de recul d'au moins 5 mètres de chaque côté des haies afin de conserver leur fonctionnalité écologique.	Le projet de PLUi sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur les sites Natura 2000.

Objet de la modification

- Corriger l'erreur matérielle en orthographiant correctement le nom de l'OAP concernée.
- Simplifier le schéma d'OAP et suivre une logique d'aménagement en pente permettant de :
 - réduire l'emprise et les contraintes (techniques et financières) liées aux circulations internes, avec le reclassement en zone agricole d'environ 1500 m² en partie Sud
 - penser un aménagement d'ensemble cohérent en privilégiant notamment la densification (maisons cartusiennes à privilégier).

Le site

Surface de l'OAP modifiée : ~~5628m²~~ 3870m²



Le secteur OAP est localisé en accroche du centre-village. Le tissu urbain environnant est de l'habitat individuel. Le secteur est en continuité de l'urbanisation existante. La topographie est hétérogène et fortement marquée sur certaines parties. Elle s'apparente à de l'étagement.

Le secteur OAP est inscrit dans le périmètre de covisibilité des coteaux à protéger au titre de l'article L151-23 du CU.

Le site est concerné par un risque faible de Glissement de terrain. ~~Il s'étage jusqu'aux jardins attenants au front bâti longeant le cours du Guiers.~~

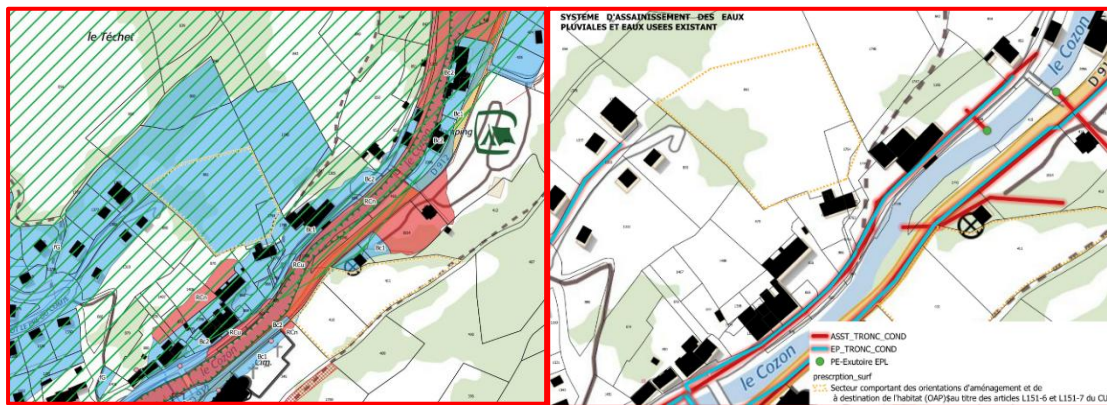
Composition urbaine

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant. La topographie du site suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité peu élevée sous la forme d'habitat individuel. La hauteur maximale sera R+1+combles pour s'inscrire dans des volumes similaires à l'existant et ainsi s'intégrer dans le paysage environnant. [...]

Desserte et stationnement

Accès : Une ~~deux~~ voie de desserte ~~sera~~ ~~seront aménagées~~ ~~aménagée~~ dans la continuité de l'impasse du Novelay ~~en s'appuyant sur le chemin existant~~. Les voies seront en impasse ~~en~~ double sens. Les aires de retournement seront suffisamment dimensionnées pour permettre la giration aisée des véhicules. [...]

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des risques naturels



Modifications du règlement écrit

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
X	X	X

Modifications du règlement graphique

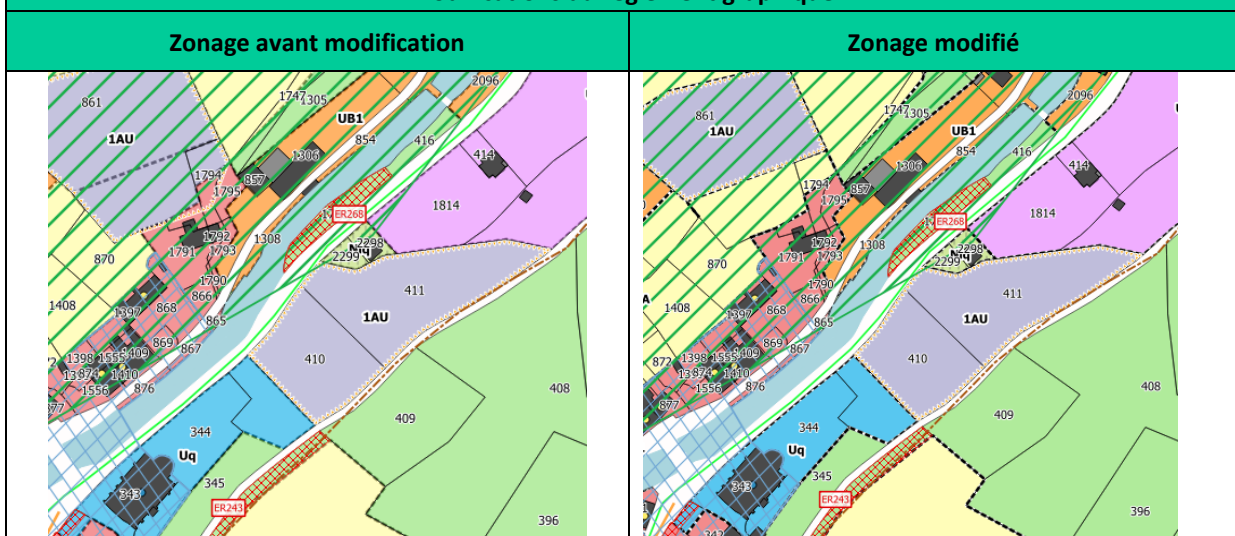


Schéma initial de l'OAP

Commune de SAINT PIERRE D'ENTREMONT SAVOIE

OAP n°3 -SECTEUR SP3 le Pré du Comté- Vocation Habitat

SURFACE : 0.6 ha



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Principe de voie de desserte à créer
 - Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
 - Principe de continuité piétonne à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel
 - Principe d'insertion urbaine (ordonnement et orientation des façades principales)
 - R+1 Hauteur des constructions
- Composition paysagère**
 - Espace de pleine terre végétalisée
 - Espace boisé existant à préserver
 - Transition paysagère végétale à assurer

OBJECTIFS : Urbaniser à proximité du centre-village

Nombre de logements : 6 logements environ

Densité brute : 10 log/ha

Modalité d'ouverture : opération d'ensemble

Priorité à réaliser pour la commune : Moyen

Schéma de l'OAP modifiée

PLUI-h valant SCoT _ CCCC SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT (73)

OAP n°3 _ SP3 _ LE PRE DU COMTE



Légende

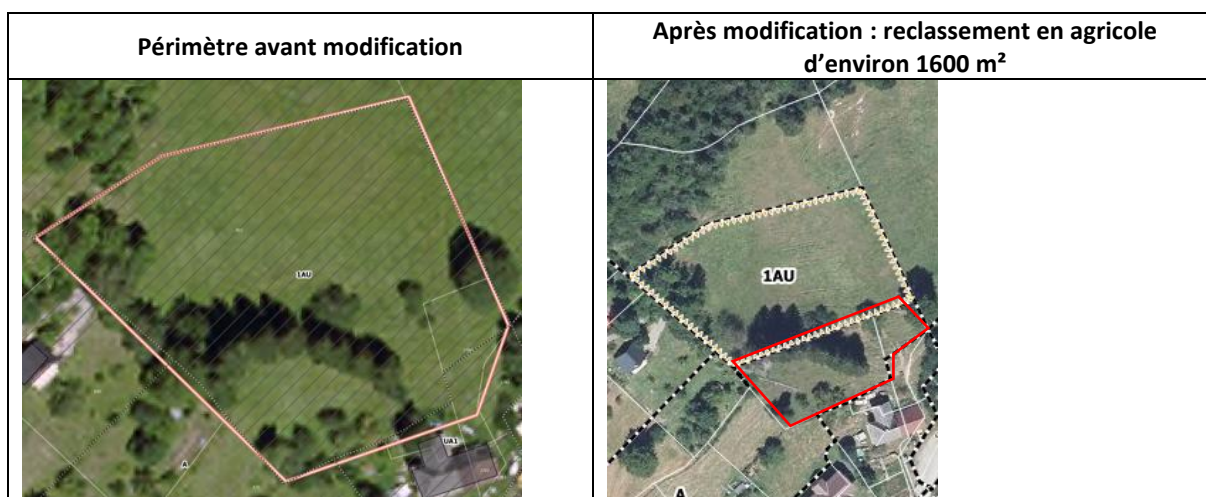
- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Principe de voie de desserte à créer
 - Principe de liaison douce à prévoir
 - Espace d'implantation des stationnements
- Vocation et composition urbaine**
 - Espace d'implantation du bâti préférentiel
 - Principe d'implantation des façades principales
 - Implantation en cohérence avec la topographie
 - R+1 Hauteur des constructions
- Composition paysagère**
 - Courbes de niveau - Equidistance 5m
 - Boisement à préserver
 - Transition paysagère végétale à assurer
 - Maintien des vues sur le grand paysage

Justifications et incidences

La réduction du périmètre d'OAP permet de prendre davantage en compte la réalité du terrain (topographie fortement marquée) et ainsi de faciliter l'opérationnalité du projet. Ce sont ainsi environ 1500m² qui sont rendus à un zonage agricole et qui permettent de limiter la consommation d'ENAF dans les années à venir.

L'accès au secteur de projet se fera uniquement par le nord et l'impasse du Novelay. Un espace de stationnement mutualisé est identifié au point amont du périmètre d'OAP.

La hauteur maximale de construction est revue passant de R+1 à R+1+combles permettant de répondre aux objectifs de densité et de s'inscrire pleinement aux constructions proches existantes.



Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat

L'OAP Le Pré du Comte correspond au gisement foncier n°265. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT SAVOIE		49	8		
265	OAP Le pré du Comte	64	0	Individuel	2029-2032

Le nombre de logements initialement prévu dans le POA et traduit dans l'OAP Le Pré du Comte est ajusté avec la réduction pour quasi moitié du périmètre d'OAP. Leur typologie reste identique à celle inscrite au POA privilégiant l'habitat individuel.

➤ SAINT THIBAUD DE COUZ

OAP HABITAT – T2 : Centre-bourg

Contexte de l'évolution envisagée pour l'OAP

Extrait du PLUI-h en vigueur :

Le projet a pour objectif de structurer l'urbanisation de l'entrée du centre-bourg de Saint Thibaud de Couz par une opération d'habitat diversifiée. L'objectif est de conserver l'esprit verger, dans les aménagements paysagers du site.

Extrait de l'Évaluation environnementale de 2019 :



Le site est en extension du centre bourg et jouxte une zone urbaine à vocation d'habitat et une zone à vocation économique. La zone Nx (carrière) est très proche de la parcelle, mais ne la touche pas.

Aucune zone réglementaire permettant de protéger des habitats ou espèces remarquables ne figure dans le périmètre immédiat de la zone. Celui-ci débute sur les pentes abruptes du Corbeley.

Des dispositions sont prises concernant la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'artificialisation des espaces

non bâtis via le coefficient de pleine terre. Les constructions devront également tendre vers une consommation d'énergie la plus durable possible en lien avec leur implantation et les dispositions réglementaires de l'OAP.

INCIDENCE NATURA 2000

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 2km de l'OAP. Aucun habitat naturel communautaire n'est présent sur la zone d'OAP.

SYNTHÈSE DES INCIDENCES ET DES MESURES

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUI-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone NATURA 2000
► Impact négatif faible sur les paysages et la biodiversité	Le PLUI intègre un classement en UA1 et 1AU. Ce secteur se développera dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). ÉVITER - Maintenir les boisements structurants en bordure de la route départementale RÉDUIRE - Conservation des haies arborées - Création de transparences visuelles et de respirations - Cohérence avec l'urbanisation du centre-bourg - Implantation pour un ensoleillement optimum COMPENSER - Création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales	plus de 2 kilomètres du site NATURA 2000 le plus proche. Le projet de PLUI sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur le site NATURA 2000.

Objet de la modification

- Modifier les modalités de programmation des constructions sur le secteur soumis à opération d'aménagement d'ensemble (1AU) pour permettre un passage à l'opérationnalité. Ces modifications visent à :
- Revoir à la baisse le taux de logements locatifs sociaux attendu au volet territorial du POA et ouvrir à l'accession sociale les modalités d'ouverture à l'urbanisation du secteur

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP		
À retenir / Mixité sociale : 40 30 % de logements locatifs Modalités d'ouverture à l'urbanisation et Phasage L'OAP pourra se faire en 2 tranches distinctes, mais selon un aménagement d'ensemble respectant les principes de la présente OAP : Le projet prévoit la réalisation d'environ 15 logements dont environ 6-4 à 5 logements locatifs sociaux et/ou à accession sociale. [...]		
Modifications du règlement écrit		
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Saint Thibaud de Couz – Colonne "Objectifs de mixité sociale"	Environ 40 30% de logements locatifs sociaux et/ou à accession sociale
Modifications du règlement graphique		
Zonage avant modification		Zonage modifié
		Pas de modification

Justifications et incidences

La mixité sociale programmée dans l'OAP en vigueur impose la réalisation de 15 logements (en 2 tranches avec logique d'aménagement d'ensemble), dont environ 6 logements locatifs (soit 40% de logements locatifs sociaux). Cette mention inscrite dans l'OAP en vigueur ne permet qu'à des opérateurs bailleurs de se positionner sur le projet, avec une nécessité d'équilibre économique de l'opération à terme. La modification propose de réduire ce taux à 30% (une demande à 20% avait été faite lors de la procédure de modification n°1 du PLUi-H valant SCoT).

Un complément aux modalités de programmation des constructions de l'OAP T2 Centre-bourg à Saint-Thibaud-de-Couz est également sollicité pour permettre la réalisation de logements en accession sociale, pour les mêmes raisons que supra.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat

L'OAP Chef-lieu correspond au gisement foncier n°12. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
SAINT-THIBAUD-DE-COUZ		63			
12	OAP Chef-lieu	15	6 4 à 5	Mixte	2023-2025

Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans L'OAP Centre-bourg **sont amendés en reprenant à la baisse le taux de logements locatifs sociaux** (de 40 à 30% de de logements locatifs sociaux et/ou à accession sociale

C. PIÈCE N°5 : RÈGLEMENT

4. Règlement écrit :

a. Corrections d'erreurs matérielles

Modifications de l'article 5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS HORS DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRESERVATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERE AU TITRE DU L 151-19 DU CU

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Zone UA, UA1, UB, UB1, UH, UM, UT, 1AU, A, Ac, N, Nc (Réf : n°122)	Mise en cohérence de l'articulation entre disposition générales et dispositions particulières	DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS : [...] La rénovation à l'identique des toitures est autorisée. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES Les dispositions particulières ci-dessous ne s'appliquent pas à l'aspect des toitures des constructions de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, ni à la rénovation des toitures existantes.	Une des dispositions générales dispose que « la rénovation à l'identique des toitures est autorisée », ce qui est contradictoire avec les conditions particulières définies ensuite encadrant l'aspect des toitures, qui ne correspondent pas à la variété de typologies de toitures existantes. Il convient donc de préciser que ces dispositions particulières ne s'appliquent pas à la rénovation, afin de rester cohérent avec cette disposition générale.

Modifications de l'article 7 : STATIONNEMENTS

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Zones UA1, UB, UB1, UH, UT, 1AU (Réf : n°6)	Modification de l'article 7 pour la sous-destination hébergement	<i>Destination habitation</i> <i>Sous-destination hébergement</i> <i>Véhicules automobiles</i> 1 place pour 3 logements hébergements minimum	Cette correction d'erreur vise à mettre en cohérence la formulation de la règle avec la sous-destination concernée (hébergement au lieu de logement).

b. Chapitres 2 à 5 : Dispositions applicables aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

Modifications de l'article 2 : DESTINATION, USAGE DU SOL ET NATURES DE L'OCCUPATION

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Article UE2.2 Destinations et sous-destinations (Réf : n°23)	Modifier le plafond de surface pour les surfaces de vente directe de produits élaborés sur site et l'artisanat	Sous-destination : artisanat et commerce de détail Autorisés sous conditions particulières Les surfaces commerciales sont interdites, à l'exception : - Des extensions [...] - Des surfaces de vente directe de produits élaborés sur site et l'artisanat dans la limite de 200m ² de surface de vente totale ou 300m² de surface de plancher totale (existant + extension).	Permettre l'adaptation des locaux destinés à la production sans que la règle soit limitative, et la recentrer uniquement sur l'encadrement de la vente directe, seul usage encadré par cette disposition.
Article UQ2.1 Destinations et sous-destinations (Réf : n°171)	Préciser la règle	Sous-destinations « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « Équipements sportifs » Autorisés sous conditions particulières Les constructions de cette sous-destination sont autorisées. Les locaux accessoires aux établissements d'enseignement sont autorisés (logements de gardien, par exemple) dans la limite de 50m ² de surface de plancher.	L'ajout de cette disposition facilite la lecture du règlement qui autorise les constructions de ces sous-destinations d'une part et encadre les locaux accessoires d'autre part.
Article UY2.1 Destinations et sous-destinations (Réf : n°58)	Autoriser les hôtels dans la zone UY de Champ Perroud à Entre-Deux Guiers	Sous-destination : hébergement hôtelier et touristique Interdit Autorisé	Cette modification vient conforter la mise en œuvre de l'orientation 35 du PADD "Consolider l'attractivité du territoire pour devenir une destination touristique de séjour", et contribue à traduire l'objectif de développement de l'hébergement hôtelier pour clientèle d'affaire. La zone commerciale de Champ Perroud à Entre-Deux Guiers est idéalement le long de la RD 520 et occupe une position centrale sur le territoire de la communauté de communes, entre les deux principaux pôles urbains et se situe dans le pôle de séjours et d'activités touristiques principaux à

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
			renforcer identifié dans l'OAP thématique tourisme.

Modifications de l'article 3 : VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Article UA3.1 Principes généraux (Réf : n°167)	Supprimer la hauteur minimale pour toutes les constructions relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »	Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général aux constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Cette adaptation vise à alléger la contrainte réglementaire que constitue la hauteur minimale pour les constructions destinées aux services publics, dont l'usage ne requiert pas nécessairement la construction de 3 niveaux tels qu'exigé pour les autres destinations. Cette modification s'inscrit dans le même principe d'exception que pour les règles d'implantation en zone UA (cf. UA-3.3 "Pour les constructions relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, l'implantation est libre")
Zones UB, UB1, UT, 1AU Article 3.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et voies privées (Réf : n°33)	Préciser la règle limitant la hauteur des constructions dans la bande de recul vis-à-vis des limites séparatives	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET VOIES PRIVÉES : Pour les zones UB, UB1, UT : [...] Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter librement dans l'espace constructible défini ci avant, aux conditions cumulatives suivantes : Les constructions et les annexes implantées dans une bande de 0 à 4,00 mètres à compter de la limite séparative ne peuvent excéder 4,00 m de hauteur, sauf dans le cas de l'implantation en	Cette modification permet de faciliter la lecture de la règle. L'emploi du terme « parties des constructions » clarifie l'application de la règle dans le cas d'une construction implantée en partie dans la bande de recul de 4m à compter de la limite séparative et en partie au-delà : la hauteur maximale de cette construction est limitée à 4m de hauteur uniquement dans la partie comprise dans la bande de recul, le reste de la construction pouvant

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
		continuité d'une construction mitoyenne d'une hauteur supérieure : dans ce cas la hauteur sur limite ne pourra pas excéder la hauteur maximale autorisée dans la zone Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter librement dans l'espace constructible défini ci avant, en respectant l'une des deux conditions suivantes : - les parties des constructions et des annexes de plus de 20 m² implantées dans une bande de 0 à 4,00 mètres à compter de la limite séparative n'excéderont pas 4,00 m de hauteur - les constructions adossées à une construction mitoyenne d'une hauteur sur limite supérieure à 4m n'excéderont pas la hauteur sur limite maximale autorisée dans la zone Pour la zone 1AU : Cas n° 2 : En l'absence de principes d'implantation définis dans les OAP sectorielles, toute construction ou installation peut s'implanter librement, toutefois la hauteur des parties des constructions implantées dans une bande de 0 à 4,00 mètres à compter de la limite séparative ne peut excéder 4,00 m. [...]	atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Modifications de l'article 4 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Zones UA, UA1, UB, UB1, UC, UE, UH, UM, UQ, UT, UY, 1AU, 1AUE, A, AC, N, NC, NLT Article 4.3 ELEMENTS TECHNIQUES (COMPOSTES,	Compléter les dispositions relatives à l'intégration des panneaux solaires en toiture	Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction : [...] Les panneaux solaires seront proportionnés en cohérence et harmonieusement au regard des proportions du bâtiment sur lequel ils sont implantés (cf. L'intégration des équipements solaires dans le paysage, PNR Chartreuse). Par ailleurs, ils respecteront les principes suivants :	Cette nouvelle formulation reprend la formulation existante dans les ensembles urbains homogènes protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, afin d'améliorer sur l'ensemble du territoire l'intégration paysagère des panneaux solaires en toiture.

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
DECHETS, BOITIERS ET COFFRETS, PANNEAUX SOLAIRES) (Réf : n°56)		Sur une toiture en pente : ils seront intégrés ou surimposés sur la toiture sans présenter d'angle supérieur à celle-ci - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés avec des modules rectangulaires ; leur nombre ne doit pas compromettre le volume de la toiture ; ils devront être translucides non réfléchissants encastrés dans la toiture ou surimposés avec une couleur sombre. En cas de construction neuve ou rénovation intégrale de la couverture, l'harmonisation des couleurs entre toiture et panneaux sera recherchée. - Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.	

Modifications de l'article 5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS HORS DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRESERVATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERE AU TITRE DU L 151-19 DU CU

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Zones UA, UB, UB1, UH, UM, UT, 1AU, A, AC, N, NC Article 5.3 ASPECT DES TOITURES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS LE CAS DE TOITURES À PENTE (Réf : n°169)	Reformuler la règle encadrant les toitures à 1 pan	Exceptions dans le cas de toitures à pente Les toitures à un seul pan, sous la forme d'appentis, sont autorisées pour les extensions bâties ou pour les constructions adossées à une construction contigüe afin de constituer avec celle-ci une toiture comportant deux pans. Les toitures à un seul pan sont autorisées : Sous la forme d'appentis pour les extensions bâties Pour les constructions adossées à une construction contigüe afin de constituer avec celle-ci une toiture comportant deux pans • Pour les extensions de constructions existantes [...]	Cette reformulation vise à préciser l'application de la règle pour en améliorer la compréhension et donc en faciliter l'application, sans incidence sur le fond.

Modifications de l'article 7 : STATIONNEMENTS

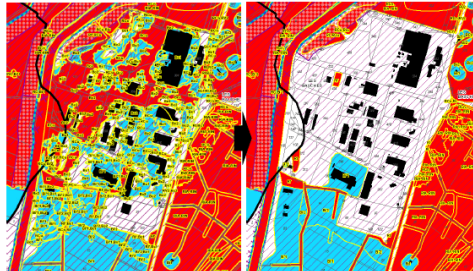
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Article UY7 Dispositions concernant le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues Sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (Réf : n°57)	Revoir à la baisse les exigences en termes de stationnement de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la zone commerciale	Sous-destination "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" Pour chaque destination et sous-destination ci-dessous, il est exigé au minimum : Véhicules automobiles 1 place pour 50 m² de Surface de plancher Le projet devra justifier de la suffisance de ces stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons.	Le nombre de places de stationnements est revu à la baisse pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle afin de mieux correspondre à la règle relative à l'artisanat et au commerce de détail modifiée dans les mêmes termes lors de la modification n°1 du PLUI, les stationnements étant mutualisés sur le domaine public de la zone commerciale.

Modifications de l'article 8 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Toutes les zones Article 8.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX EAUX PLUVIALES (Réf : n°35)	Insérer une disposition imposant la séparation des réseaux en cas de réfection de toiture ou couverture.	Dispositions générales En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées vers les systèmes d'assainissement des eaux usées, qu'ils soient collectifs ou individuels. Le cas échéant, les travaux de réfection de toiture ou de couverture intégreront la déconnexion des eaux pluviales du réseau d'assainissement unitaire, au profit d'un mode de gestion développé ci-après. [...]	La déconnexion des eaux pluviales du réseau unitaire est un enjeu fort dans la gestion de l'assainissement collectif. Les eaux pluviales contribuent à la saturation des stations d'épuration et génère des dysfonctionnements pouvant générer des pollutions des cours d'eaux récepteurs, notamment lors de fortes pluies. La disposition requérant la déconnexion des eaux de pluies des toitures initialement connectées au réseau unitaire lors de leur réfection permet d'accélérer la mise aux normes au gré des évolutions du bâti existant.

Modifications de l'article 9 : SECTEURS CONCERNES PAR DES CONDITIONS SPECIALES D'OUVERTURE À L'URBANISATION, AFIN DE PRENDRE EN COMPTE L'HYGIENE OU LA SECURITE PUBLIQUE OU LE FONCTIONNEMENT DES RESEAUX (ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME)

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)		Justifications et incidences
Article N-9.1 PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME (Réf. 55)	Supprimer le captage de Cote Barrier à Saint Jean de Couz de la liste des périmètres de captages réglementés par le PLUI, à la suite de la prise d'un arrêté préfectoral de protection	COMMUNE	NOM DU CAPTAGE	Les périmètres de protection du captage de Côte Barrier étaient régis directement par le PLUI car ne faisaient pas l'objet d'une DUP. La prise de l'arrêté préfectoral du 9/12/2024 par le préfet de Savoie, qui a été annexé au PLUI-H par un arrêté de mise à jour du 04/02/2025 instaure une servitude d'utilité publique, qui se substitue aux dispositions du PLUI. Cette modification met en
		CORBEL	LES FIOLENS	
		MIRIBEL LES ECHELLES	PIERRE CHAVE	
		MIRIBEL LES ECHELLES	LE MAS	
		ST CHRISTOPHE LA GROTT	LA COTE DE LA VIGNE	
		ST JEAN DE COUZ	COTE BARRIER	
		ST LAURENT DU PONT	FOURVOIRIE	

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)		Justifications et incidences						
		ST LAURENT DU PONT CURRIERE		cohérence le PLUI-H avec cette mise à jour des SUP.						
Article 1AUE-9.1 SECTEURS CONCERNES PAR DES CONDITIONS SPECIALES D'OUVERTURE À L'URBANISATION, AFIN DE PRENDRE EN COMPTE LA SECURITE PUBLIQUE [ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME (Réf : n°567)	Supprimer la disposition unique de cet article, à la suite de la réalisation de la condition d'ouverture à l'urbanisation du secteur	Prise en compte des risques naturels Dans le secteur repéré au plan de « Zonage des secteurs concernés par des contraintes particulières ou des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme » et listé ci-dessous, comme présentant un risque naturel d'inondation par crue rapide de rivière en situation actuelle, la délivrance des autorisations du droit des sols est conditionnée la condition spéciale suivante : <table><tr><th>COMMUNE</th><th>Secteurs-Voir document graphique</th><th>Condition spéciale d'ouverture à l'urbanisation</th></tr><tr><td>ENTRE DEUX GUIERS</td><td>LES BAUCHES-ZI CHARTREUSE GUIERS</td><td> L'autorisation des aménagements et constructions nouvelles est conditionnée à la réalisation des travaux de réhausse du pont de la Déchetterie soient réalisés, au dessus de la cote 3.80 m pour garantir l'écoulement d'une crue centennale sans embâcle et lever ainsi le risque lié à la crue rapide de rivière Après réalisation de ces travaux, les autorisations </td></tr></table>		COMMUNE	Secteurs-Voir document graphique	Condition spéciale d'ouverture à l'urbanisation	ENTRE DEUX GUIERS	LES BAUCHES-ZI CHARTREUSE GUIERS	L'autorisation des aménagements et constructions nouvelles est conditionnée à la réalisation des travaux de réhausse du pont de la Déchetterie soient réalisés, au dessus de la cote 3.80 m pour garantir l'écoulement d'une crue centennale sans embâcle et lever ainsi le risque lié à la crue rapide de rivière Après réalisation de ces travaux, les autorisations	Les travaux de rehaussement du pont ayant été réalisés sous Maîtrise d'Ouvrage du Cœur de Chartreuse, la condition d'ouverture à l'urbanisation a été réalisée et n'a plus lieu d'être avant la modification °1 du PLUI, ce qui avait fait l'objet d'une mise à jour de la carte de traduction réglementaire des risques. La présente modification retire cette condition spéciale devenue dès lors caduque. Extrait de la notice de modification n° du PLUI-H : 3.4. Application du zonage post-travaux sur la ZI Chartreuse-Guiers  Les travaux de réhausse du pont de la Rosette ayant été réalisés, l'encart après travaux du zonage a été appliqué pour le nouveau zonage des risques. Les documents justifiant cette modification sont reproduits en annexe 4.2.
COMMUNE	Secteurs-Voir document graphique	Condition spéciale d'ouverture à l'urbanisation								
ENTRE DEUX GUIERS	LES BAUCHES-ZI CHARTREUSE GUIERS	L'autorisation des aménagements et constructions nouvelles est conditionnée à la réalisation des travaux de réhausse du pont de la Déchetterie soient réalisés, au dessus de la cote 3.80 m pour garantir l'écoulement d'une crue centennale sans embâcle et lever ainsi le risque lié à la crue rapide de rivière Après réalisation de ces travaux, les autorisations								

Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)			Justifications et incidences								
				d'urbanismes pourront être délivrées au regard de la carte de zonage réglementaire des risques naturels du présent PLUI intitulée « Zonage des risques après réalisation des travaux de rehaussement du pont d'exploitation »									
Article UB1-9.2 SECTEURS CONCERNES PAR DES INSUFFISANCES DU SYSTEME D'ASSAINISSEMENT, REPERES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-34 DU CODE DE L'URBANISME (Réf. 94) <i>Cf. modification du zonage des secteurs concernés par des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation – Réf. 528</i> <i>(Pages 167 et s.)</i>	Supprimer la disposition unique de cet article, suite à la réalisation de la condition d'ouverture à l'urbanisation du secteur	Dans le secteur repéré sur le plan de « Zonage des secteurs concernés par des contraintes particulières ou des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme » et listé ci-dessous, la délivrance des autorisations du droit des sols est conditionnée par les dispositions spéciales suivantes : <table><tr><th>Commune</th><th>Secteurs</th><th>Code document graphique- R151-34</th><th>Condition spéciale d'ouverture à l'urbanisation</th></tr><tr><td>Saint Pierre de Chartreuse</td><td>Cherlieu</td><td>4</td><td>Dans ce secteur, l'autorisation des constructions créant un besoin supplémentaire en assainissement est conditionnée à la validation, par l'autorité compétente d'une petite station de traitement et du réseau de collecte associé.</td></tr></table> Disposition supprimée en modification n°3 du PLUI-H.			Commune	Secteurs	Code document graphique- R151-34	Condition spéciale d'ouverture à l'urbanisation	Saint Pierre de Chartreuse	Cherlieu	4	Dans ce secteur, l'autorisation des constructions créant un besoin supplémentaire en assainissement est conditionnée à la validation, par l'autorité compétente d'une petite station de traitement et du réseau de collecte associé.	La condition spéciale d'ouverture à l'urbanisation (<i>« Dans ce secteur, l'autorisation des constructions créant un besoin supplémentaire en assainissement est conditionnée à la validation, par l'autorité compétente d'une petite station de traitement et du réseau de collecte associé.»</i>) a été levée par la réalisation d'une station d'épuration par la commune de Saint Pierre de Chartreuse et son raccordement au secteur de Cherlieu. Cette condition fixée <i>in extenso</i> par le PLUI, qui ne comportait pas davantage de précision, a été levée par la création de cette STEP et du réseau associé., la présente modification du PLUI-h acte donc que le secteur n'est plus soumis à des contraintes d'assainissement limitant sa constructibilité au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. <i>Voir compléments de justifications remarque 528 (Pages 167 et s.)</i>
Commune	Secteurs	Code document graphique- R151-34	Condition spéciale d'ouverture à l'urbanisation										
Saint Pierre de Chartreuse	Cherlieu	4	Dans ce secteur, l'autorisation des constructions créant un besoin supplémentaire en assainissement est conditionnée à la validation, par l'autorité compétente d'une petite station de traitement et du réseau de collecte associé.										

5. Règlement graphique :

Les extraits graphiques présentés ont pour objet de présenter la modification décrite en commentaire et de faciliter sa localisation. Les extraits de plans de zonage reportés sont illustratifs, ils peuvent être allégés concernant d'autres prescriptions du document afin d'améliorer leur lisibilité. Seuls les plans intégraux comportant l'ensemble des prescriptions font foi.

Pour les modifications d'éléments existants, les tableaux ci-dessous présentent la situation actuelle et la situation après modification.

Pour les modifications constituant des ajouts de nouveaux éléments ponctuels, linéaires ou surfaciques, la situation initiale n'est pas présentée.

a. Document graphique réglementaire : plan de zonage

Légende des éléments cartographiques utilisés dans les extraits ci-après

Commune

Parcelles

Bâtiments

Station de traitement

Poste de refoulement

Déversoir d'orage

Canalisations

EPL

EU

UN

Cours d'eau

Intermittent

Permanent

ZONAGE

Assainissement Non Collectif

Saint Laurent du Pont - Les Grenats

Assainissement Collectif

Assainissement Collectif futur

Saint Laurent du Pont - La Tuilerie

Collectif existant

Collectif futur

Saint Laurent du Pont - Monastère Curiere

Assainissement Collectif

Saint Pierre d'Entremont - Les Buis

Assainissement Collectif

Assainissement Collectif futur

Légende du règlement graphique du PLUI	
	PPR captage protégé (38)
	PPR captage protégé (73)
	PPI captage protégé (38)
	PPI captage protégé (73)
	PPE captage protégé (38)
	PPE captage protégé (73)

zonage

	1AU - Urbanisation future
	2AU - Urbanisation future
	A - Zone agricole
	Ac1 - Agricole constructible (économie)
	Ac3 - Agricole constructible (tourisme, loisirs)
	N - Zone naturelle
	Nc3 - Naturelle constructible (tourisme, loisirs)
	NI - Dédée aux loisirs
	Nlq - Dédée aux équipements
	Nps - Espace de protection et de mise en valeur des espaces paysagers et environnementaux
	UA - Centralité 1 des pôles de vie
	UA1 - Centralité 1 des pôles touristiques et d'accompagnement
	UB - Centralité 2 secteur de plaine
	UB1 - Centralité 2 des pôles touristiques et d'accompagnement
	Uc - Camping
	Ue - Dédée aux activités économiques de type artisanal et industriel
	UH - Centralité de niveau 3
	Uq - Equipement
	Ut - Dédée aux hébergements touristiques
	Uy - Dédée aux activités économiques de type commerciales

Patrimoine

-  Châteaux et grandes demeures L151-19 du CU
-  Patrimoine agricole L151-19 du CU
-  Patrimoine économique et touristique L151-19 du CU
-  Patrimoine et espace public L151-19 du CU
-  Patrimoine lié aux infrastructures L151-19 du CU
-  Patrimoine religieux L151-19 du CU
-  Patrimoine végétal L151-23 du CU
-  Petit Patrimoine L151-19 du CU

Bâtiments, Cols

-  Châlet d'alpage
-  Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du CU
-  Col et gorge protégés au titre de l'article L151-19 du CU

Prescription linéaire

	Linéaire commercial à protéger au titre de l'article L151-16 du CU
	Route de caractère au titre de l'article L151-23 du CU
	Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU
	Voie verte au titre de l'article L151-38 du CU

Prescription surfacique

	Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU
	Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation à destination de l'habitat (OAP) au titre des articles L151-6 et L151-7 du CU
	Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation à destination touristique (OAP) au titre des articles L151-6 et L151-7 du CU
	Corridor biologique souple à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
	Corridor biologique stricte à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
	Espace alluvial de bon fonctionnement du Guiers identifié au titre de l'article R151-34 du CU
	Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
	Emplacement réservé
	Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23
	Coteau en covisibilité forte à préserver au titre de l'article L151-23 du CU
	Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du CU
	Ensemble urbain homogène au titre de l'article L151-19 du CU
	Secteur concerné par une impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Voir prescriptions énoncées dans le règlement écrit de chaque zone, au titre de l'article R151-34 du CU
	Périmètre immédiat d'un captage non protégé par une DUP. Voir Prescriptions dans le règlement
	Périmètre rapproché d'un captage non protégé par une DUP. Voir Prescriptions dans le règlement
	Périmètre éloigné d'un captage non protégé par une DUP. Voir Prescriptions dans le règlement
	Bâtiment agricole

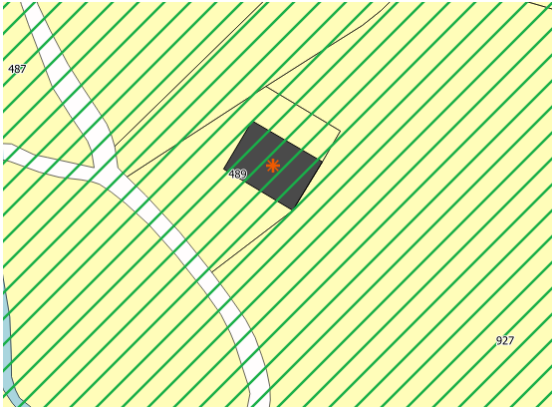
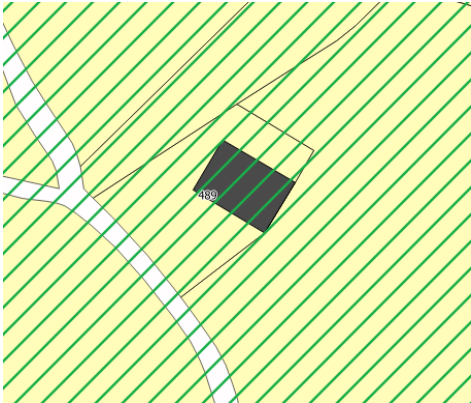
Bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Objet de la modification

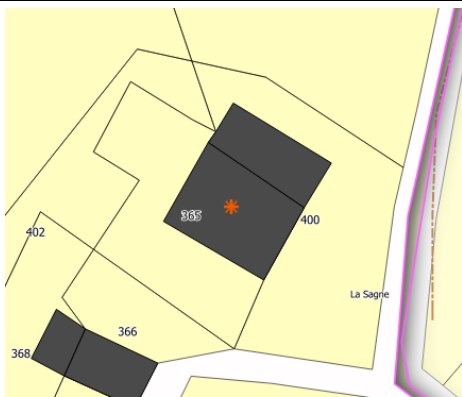
- **Identification d'un seul nouveau bâtiment** susceptible de changer de destination vers la sous-destination bureau en zone N, au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme.
- **Suppression de l'identification d'un autre bâtiment pouvant changer de destination** : projet de transformation réalisé, le logement existant sera encadré par les règles d'évolution des logements en zone agricole.

Correction(s) apportée(s)

1. Suppression de bâtiments pouvant changer de destination

Entremont le Vieux	
Éléments de contexte	
Le Glo – Parcelle C489 Suppression de l'identification d'un bâtiment agricole en vue d'un changement de destination vers l'habitation du fait de la réalisation de la transformation. (n°536)	
Extrait du PLUI opposable avant modification	Extrait du PLUI modification n°3
	

2. Rectification d’une erreur matérielle de la modification n°1 du PLUI

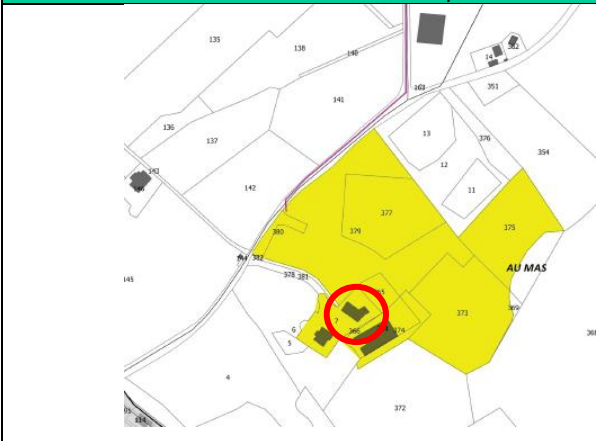
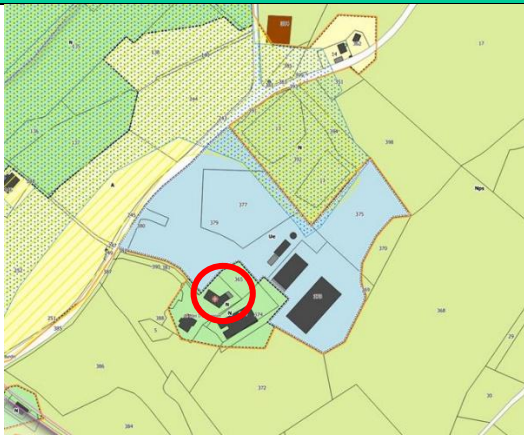
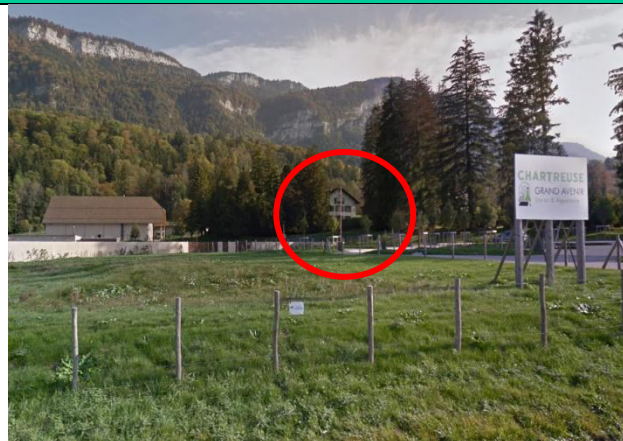
Miribel les Échelles	
Éléments de contexte	
La Sagne– E400 (n°558) Cette modification corrige un oubli de report d'une modification prévue dans la notice de la modification de droit commun n°1 du PLUI-H, qui prévoyait une identification sur chaque parcelle occupée par le bâtiment (E365 et E400). Seule la parcelle E365 avait été identifiée dans le document graphique : cette modification corrige donc cet oubli.	
Extrait du PLUI opposable avant modification	Extrait du PLUI modification n°3
	

3. Création de nouveaux changements de destination

Un seul nouveau changement de destination, remplissant toutes les conditions de raccordement et de limitation des impacts **est ajouté au règlement graphique** via la présente modification du PLUI-h.

L'instauration d'un changement de destination vers la **sous-destination bureau** sur ce bâtiment faisant partie intégrante de l'ensemble bâti des caves de Chartreuse, permet de compléter l'ensemble de production, stockage et logistique de la distillerie de Chartreuse voisine, par la requalification d'une habitation en bâtiment administratif. Cela permet de répondre à un besoin très localisé en évitant la construction d'un nouveau bâtiment.

L'identification en zone agricole et naturelle de bâtiments susceptibles de changer de destination a pour objectif de conserver le patrimoine vernaculaire du territoire en évitant sa ruine et les effets délétères entraînés dans un paysage marqué par le relief en permettant la mutation dans le cas présent pour de l'activité dans du bâti existant.

Adresse	zone PLUI	risques (sur bâti)	voirie de desserte (capacité suffisante)	eau potable à proximité	assainissement collectif	réseau électrique à proximité	bâtiment patrimonial	autres contraintes	Incidences sur la fréquentation
Entre-Deux Guiers B7 Aiguenoire (n°531)	N	Bt1 Risque faible de crues torrentielles	Route départementale 912	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Bâtiment faisant partie intégrante de l'ensemble bâti des caves de Chartreuse, site industriel déjà fréquenté.
Zonage assainissement Extraits du zonage d'assainissement : Voir légende ci-dessus - Fond couleur : assainissement collectif - Fond blanc : assainissement individuel possible				Incidence sur la trame verte et bleue et autres protections Extraits du règlement graphique du PLUI : légende ci-dessus			Photo du bâtiment concerné		
									
Synthèse des incidences du projet sur l'environnement									
Incidence faible en raison de l'absence de protections identifiées à proximité, en raison de la situation de la construction dans un site déjà occupé et de la situation en zone d'assainissement collectif.									

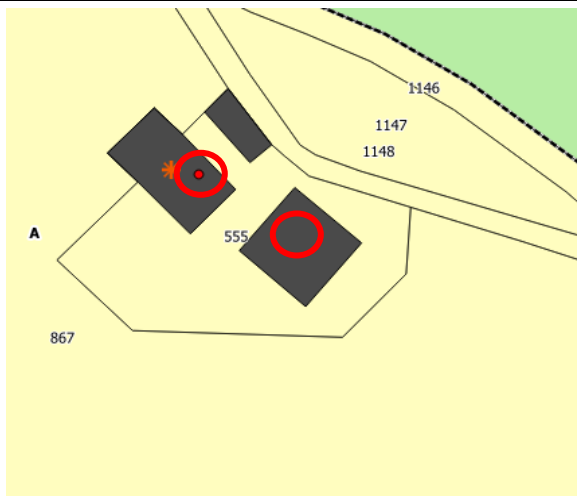
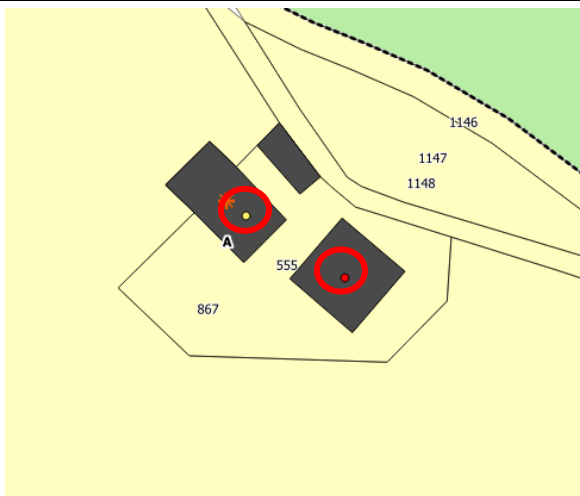
Autres modifications de prescriptions ponctuelles

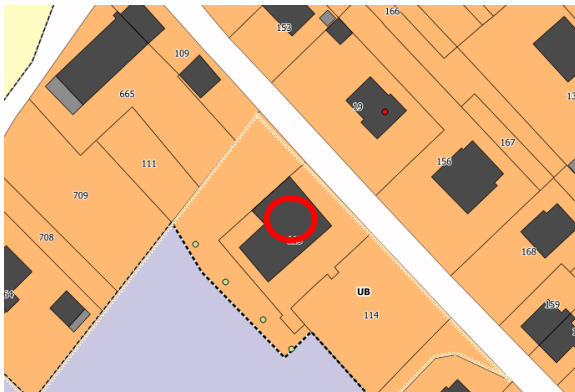
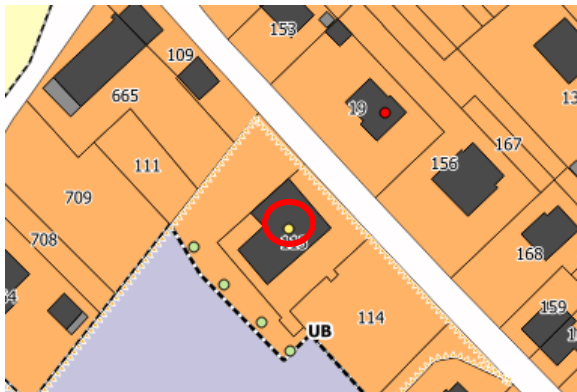
Modifications et ajouts d'éléments de patrimoine à protéger

L'identification des éléments de patrimoine dans le PLUI découle d'un travail d'inventaire mené par le Parc Naturel Régional de Chartreuse qui n'est pas repris dans le PLUI car trop volumineux. Le PLUI ne comporte pas de photographies de ces éléments, qui sont listés dans les livrets communaux.

L'objectif de ces identifications est le maintien et la mise en valeur de ces éléments, catégorisés par leur nature.

Les évolutions proposées ci-après ne relèvent que d'erreurs matérielles à corriger : ajouts mineurs liés à des erreurs dans l'identification de bâtis sur des ensembles.

Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Saint-Laurent-du-Pont (Réf : n°276)	Modification de la pastille rouge (Château et grandes demeures L151-19 CU) sur la grange par une pastille jaune (patrimoine agricole L151-19 CU) et ajout d'une pastille rouge sur la maison.	Correction d'une erreur matérielle : le bâtiment principal a été identifié par erreur comme une annexe agricole, cette dernière qui présente un intérêt patrimonial n'ayant pas bénéficié de protection à ce titre. Cette modification permet d'attribuer la bonne protection « Château et grandes demeures » à la construction principale et ajoute une protection de la grange en tant que "patrimoine agricole".
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		

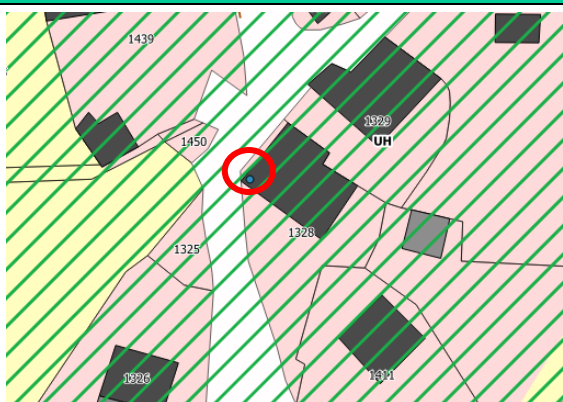
Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Saint-Laurent-du-Pont (Réf : n°532)	Inscription d'une prescription complémentaire "patrimoine agricole" sur la parcelle AL113.	Cette construction présente des caractéristiques patrimoniales agricoles : l'inscription d'une nouvelle protection "patrimoine agricole" sur cette grange de la parcelle AL113 permet un maintien de ses caractéristiques typiques lors de la réhabilitation prévue dans l'OAP sectorielle Molliet-Sabet. 
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		

Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Entremont-le-Vieux (Réf : n°277)	Correction d'une erreur matérielle : Déplacement du référencement en patrimoine religieux.	Correction d'une erreur matérielle. Déplacement du figuré symbolisant "patrimoine religieux" actuellement sur une maison située sur la parcelle B1328 qui n'a jamais eu de vocation religieuse et n'en revêtant aucune caractéristique (pas d'intérêt patrimonial), au profit de la croix située de l'autre côté de la route qui était initialement ciblée comme bénéficiaire de cette protection.

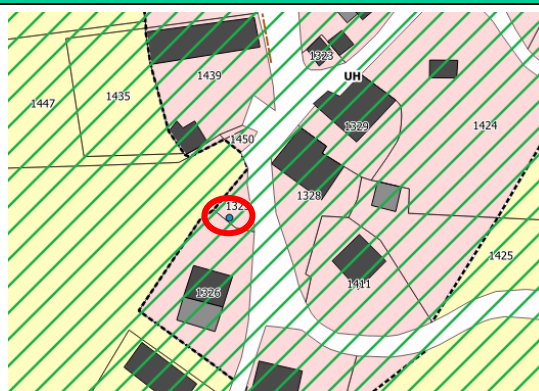
Photos du bâtiment et de la croix concernés



Extrait du PLUI opposable avant modification

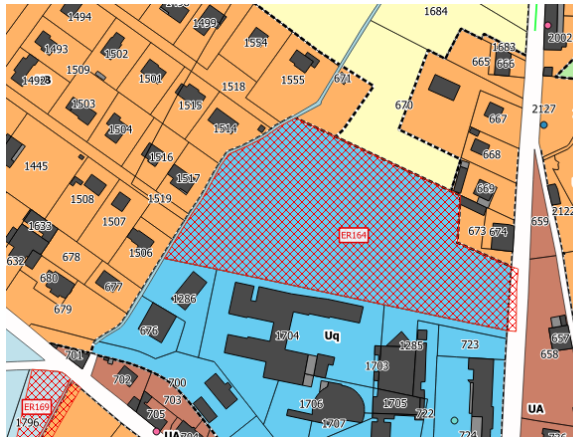
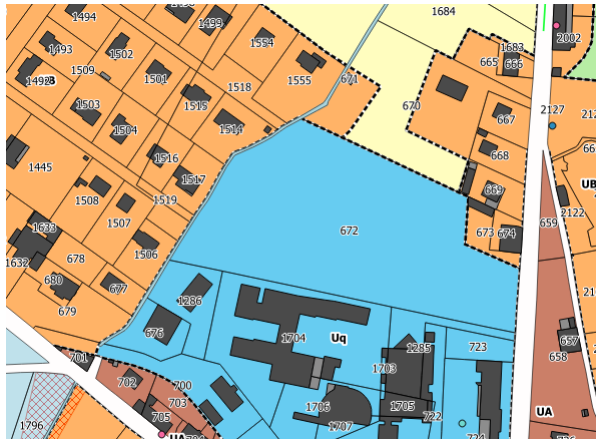


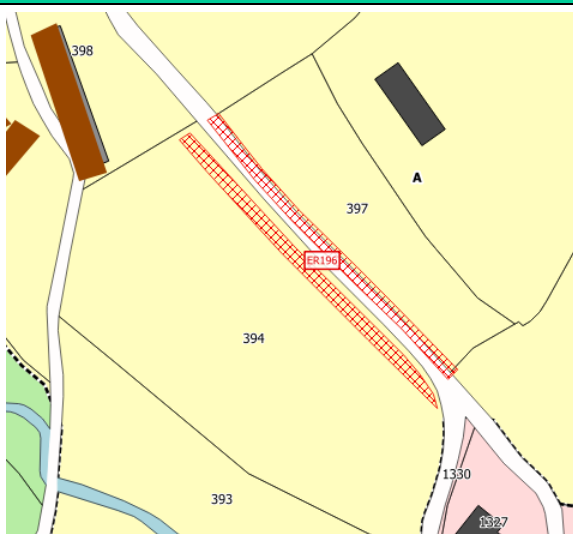
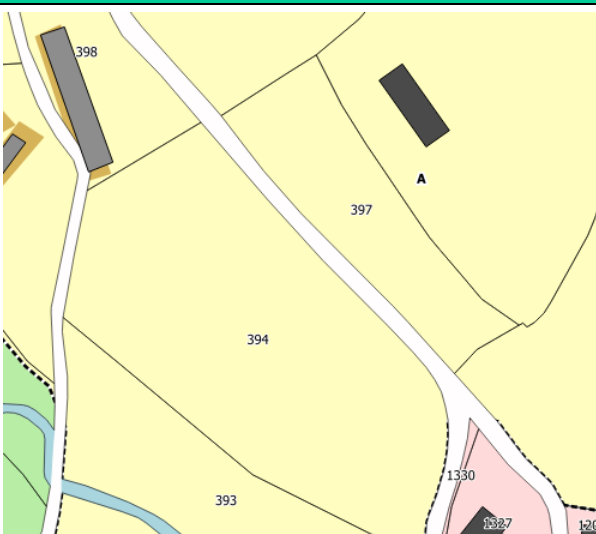
Extrait du PLUI modification n°3

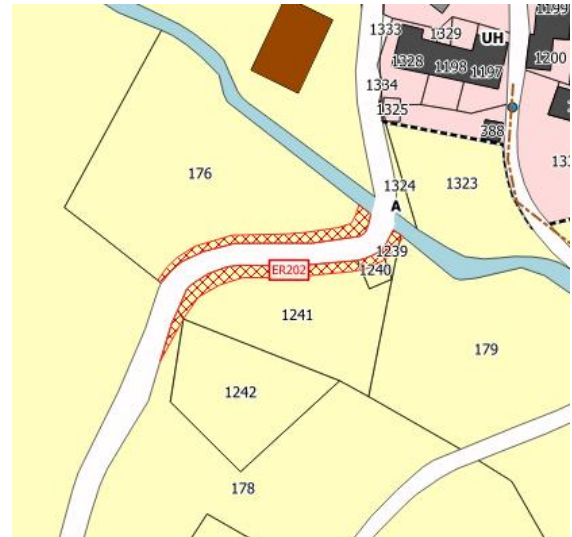
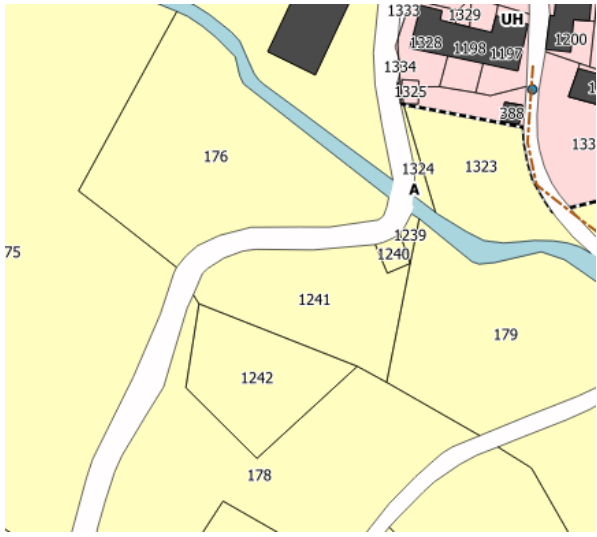


Modifications de prescriptions surfaciques

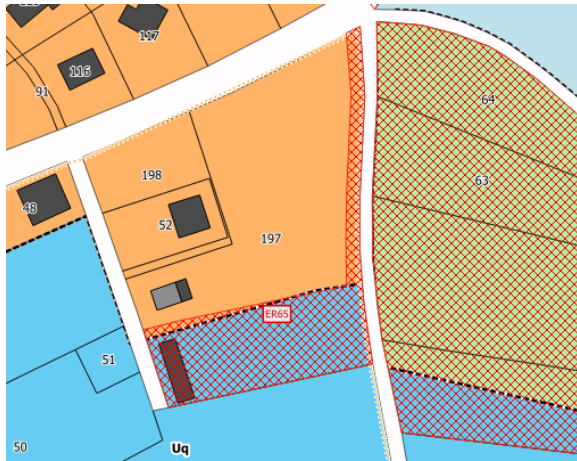
Modifications et suppression d'emplacements réservés

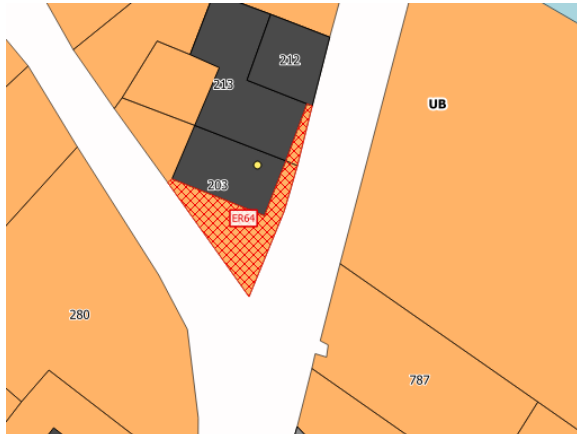
Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Les Échelles (Réf : n°259)	Suppression de l'ER n°164 pour "Extension du collège Béatrice de Savoie ou de l'école du Menuet".	Le foncier concerné par l'ER a été acquis par la commune via l'EPF73 en 2023. Le Conseil Départemental, pourtant bénéficiaire, s'est retiré du projet.
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		

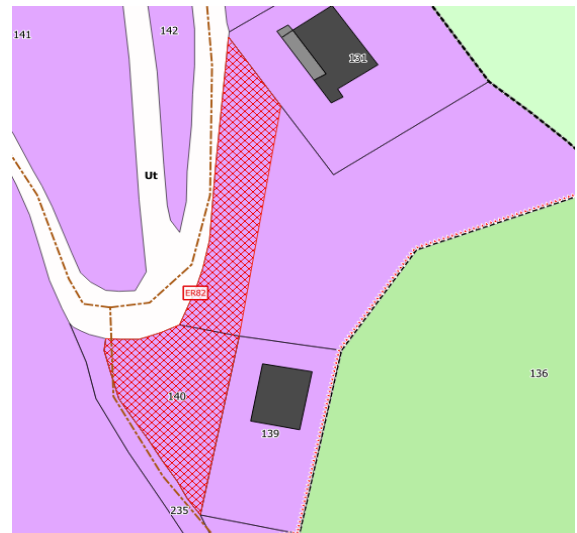
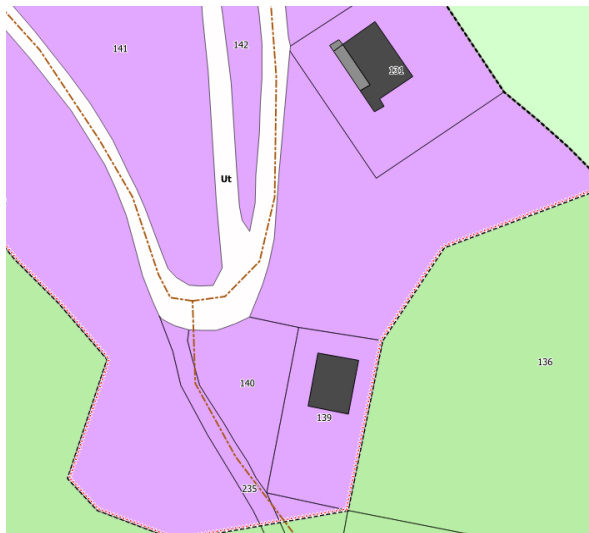
Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Entremont-le-Vieux (Réf : n°260)	Suppression de l'ER n°196 pour "Création, sécurisation et aménagement de voirie".	Les travaux d'élargissement de la voirie ont été réalisés.
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		

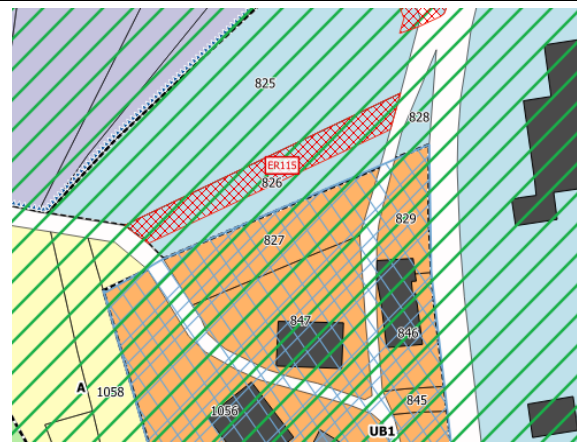
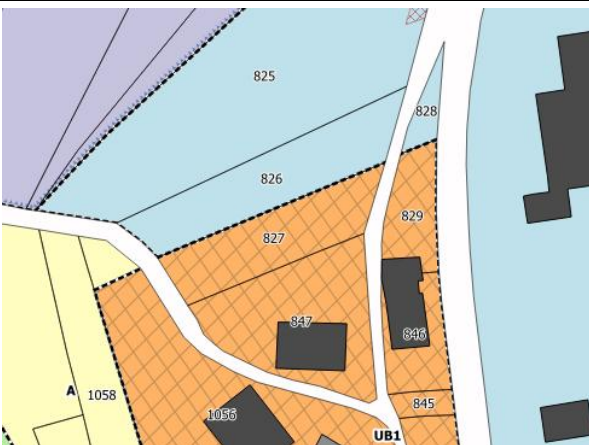
Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Entremont-le-Vieux (Réf : n°262)	Suppression de l'ER n°202 pour "Création, sécurisation et aménagement de voirie"	Les travaux d'élargissement de la voirie ont été réalisés.
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		

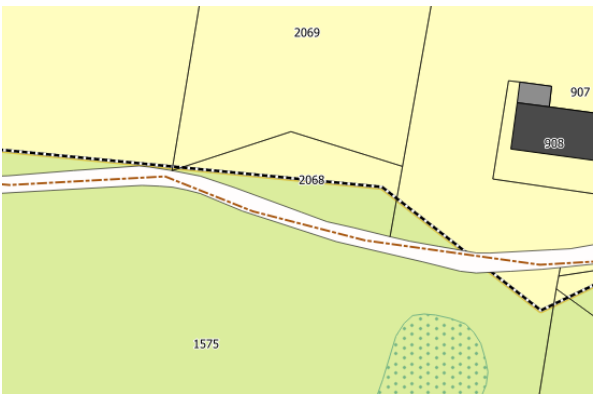
Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Entremont-le-Vieux (Réf : n°263)	Suppression de l'ER n°199 pour "Parking et stationnement"	Souhait de la commune d'abandonner l'acquisition et le projet associé à l'ER.
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		

Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Saint-Laurent-du-Pont (Réf : n°271)	Élargissement de l'ER n°65 pour une surface totale de 2012m² finale.	Augmentation de l'emprise de la bande Est de l'ER65 sur la parcelle AH197 et création d'un cône de sortie sur l'avenue du Commandant l'Herminier.
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		

Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Saint-Laurent-du-Pont (Réf : n°272)	Suppression de l'ER n°64 pour "Création, sécurisation et aménagement de voirie"	L'ER ne correspond plus à l'aménagement projeté du quartier en termes de circulation et de stationnement.
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		

Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Saint-Pierre-de-Chartreuse (Réf : n°274)	Suppression de l'ER n°82 (Les Essarts) pour "Parking et stationnement".	Suppression de l'ER n°82 pour donner suite à la réflexion sur l'aménagement du secteur et du positionnement des aires de stationnement, au regard notamment de la pratique.
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		

Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Saint-Pierre-d'Entremont Isère (Réf : n°269)	Suppression de l'ER n°115 pour "Aménagement et exploitation forestière".	L'aménagement projeté a été réalisé.
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		

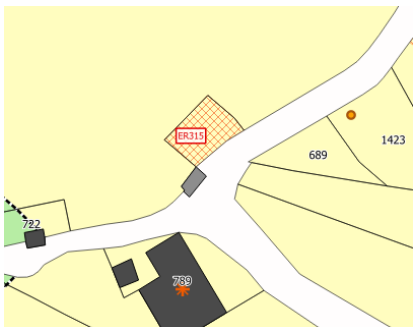
Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Saint-Pierre-de-Genebroz (Réf : n°268)	Suppression de l'ER n°248 pour "Aménagement et exploitation forestière"	L'aménagement projeté a été réalisé.
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
 This map shows a landscape with a yellow background (ER 2069) and a green foreground (ER 1575). A red hatched area labeled '2068 ER 248' is shown, indicating a forest management area. A dashed line separates the yellow and green areas. A small black area labeled '907' and '208' is visible on the right.		 This map shows the same landscape as the previous one, but with the red hatched area removed. The dashed line and other features remain the same.

▶ LES ÉCHELLES

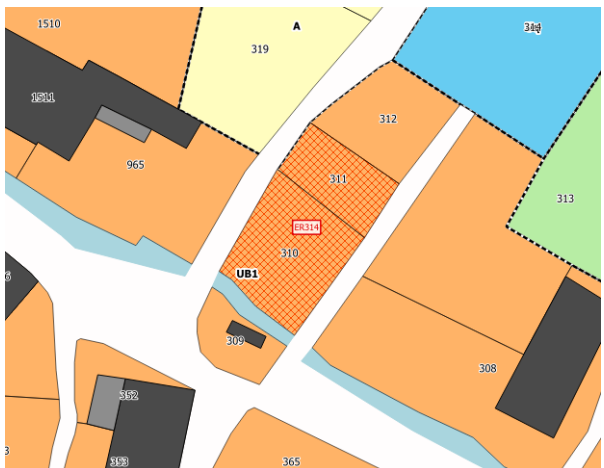
▶ ENTRE DEUX GUIERS

165

► ENTREMONT-LE-VIEUX

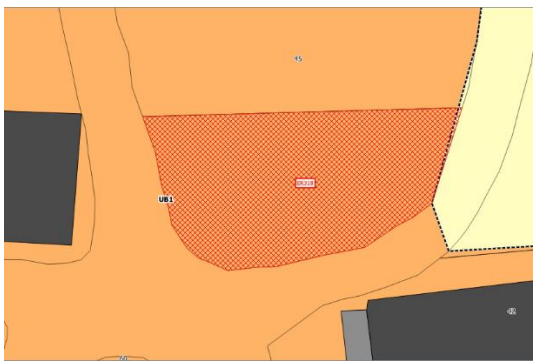
Correction(s) apportée(s)	Extrait du PLUI modification n°3
Inscription d'un nouvel ER pour créer une aire de stationnement public au Grand Carroz sur la parcelle B721. (Réf : n°267)	
Justifications et incidences	
Création d'un ER de 81m² pour parking et stationnement au bénéfice de la commune Le parking est actuellement existant l'ER a uniquement vocation à l'intégrer dans le domaine public par l'acquisition par la commune.	

► SAINT-JEAN-DE-COUZ

Correction(s) apportée(s)	Extrait du PLUI modification n°3
Inscription d'un nouvel ER pour créer une aire de stationnement et compléter une offre de stationnement limitée aux abords de l'Eglise et du fournil. (Réf : n°256)	
Justifications et incidences	
Création d'un ER de 290m² pour « parking et stationnement » au bénéfice de la commune	

► SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

Correction(s) apportée(s)	Extrait du PLUI modification n°3
Inscription d'un nouvel ER pour créer un espace de stationnement sur la parcelle AC176. (Réf : n°559)	
Justifications et incidences	
Création d'un ER de 927m ² en remplacement d'un ER supprimé dans le cadre de l'OAP Les Essarts pour "Parking et stationnement" au bénéfice de la commune	

Correction(s) apportée(s)	Extrait du PLUI modification n°3
Inscription d'un nouvel ER 318 pour « Aménagement et exploitation forestière » sur la parcelle AN44. (Réf : n°561)	
Justifications et incidences	
Création d'un ER de 208m ² en zone UB1 pour un chargeoir à bois situé au débouché d'une piste forestière.	

Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global

► SAINT PIERRE DE CHARTREUSE

Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Suppression du PAPAg localisé au Plan de Ville et des règles afférentes dans l'article UA1-2.3	La période d'application du PAPAg créé le 19/12/2019 est révolue. Cette servitude n'étant plus applicable le PLUI-H est mis à jour par le retrait de cette disposition écrite et graphique.

Création de servitudes de prélocalisation dans le cadre de la refonte des orientations d'aménagement et de programmation sur la commune de Entre-Deux-Guiers.

La création de servitudes a été intégrée lors des réflexions pour améliorer et faciliter l'opérationnalité des Orientations d'aménagement et de programmation sur la commune de Entre-Deux-Guiers. Ces outils, plus souple que les emplacements réservés, permettent de faire figurer la localisation prévue d'équipements, sans pour autant en déterminer l'emprise précise (contrairement aux Emplacements réservés).

Article L.151-41 du Code de l'urbanisme « *En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements* »

Entre-Deux Guiers

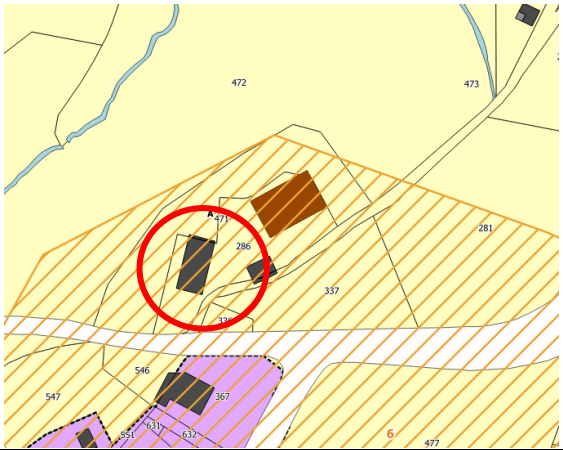
- Une servitude SP1 est inscrite dans le cadre de la traduction réglementaire de l'OAP D6 – Les Delphinelles afin d'assouplir les conditions de réalisation de la voie de desserte du secteur Sud, en remplaçant un Emplacement réservé initialement prévu. L'utilisation de la servitude de prélocalisation donne plus de souplesse quant à la localisation exacte et l'emprise de la voie, afin de l'adapter dans la constitution du futur projet d'aménagement.
- Une servitude de prélocalisation SP2 est inscrite sur l'OAP D3 - Montcelet, afin de matérialiser un principe de cheminement piéton traversant, à positionner en fonction de la composition de l'espace vert attendu dans le cadre de l'aménagement.

Extrait de la liste des Emplacements réservés et servitudes de prélocalisation – Règlement graphique :

Intitulé	Objet
SP1	Création de voirie
SP2	Création d'un cheminement piéton traversant

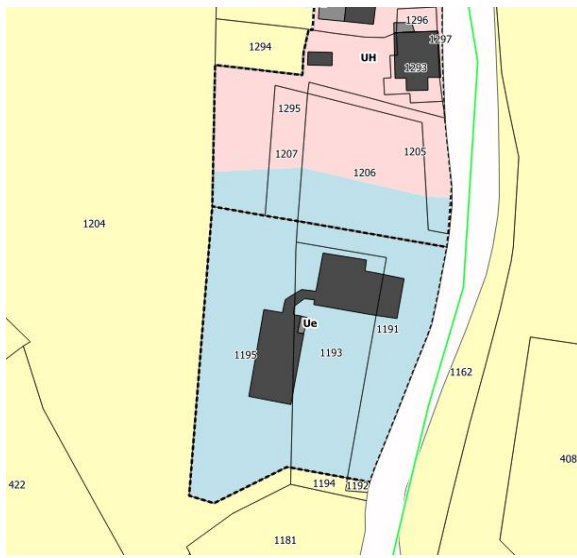
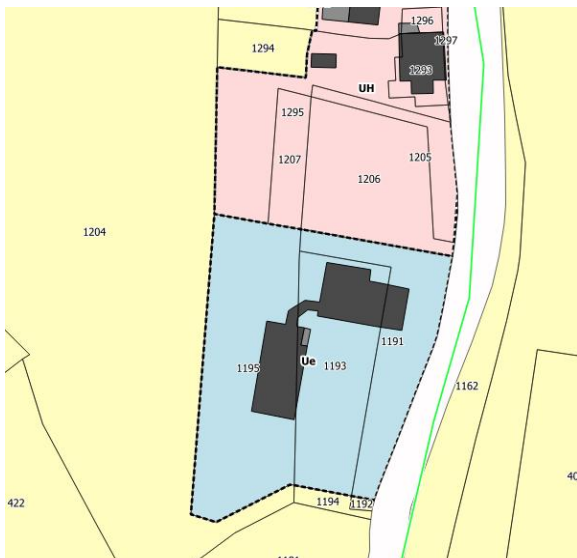
Modifications d'informations surfaciques

Suppression d'un bâtiment identifié comme agricole

Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Saint Pierre de Chartreuse	Suppression de l'information « bâtiment agricole » sur le bâtiment au Sud-Ouest de la parcelle AM 286.	Ce bâtiment a été identifié par erreur au PLUI, s'agissant d'une maison ainsi que le montre la photo ci-dessous. 
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		

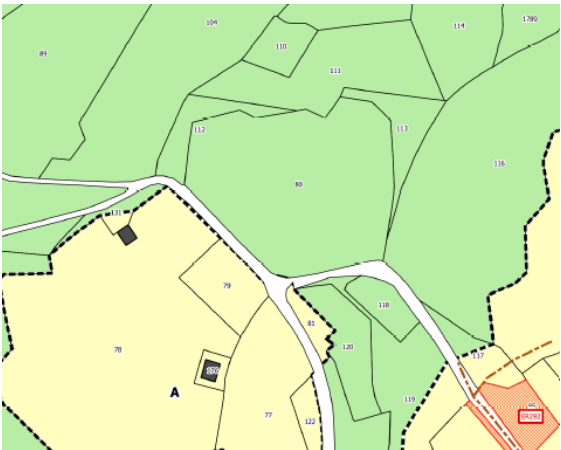
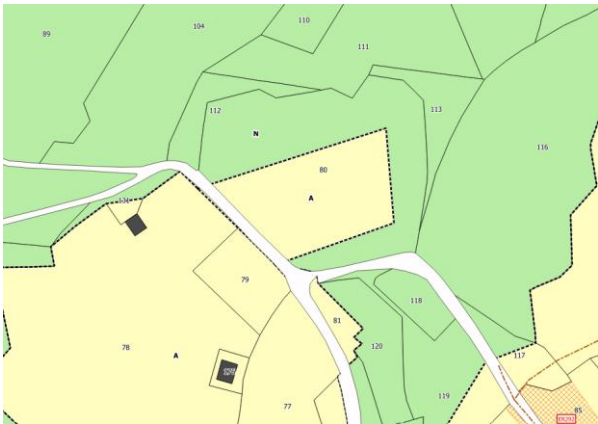
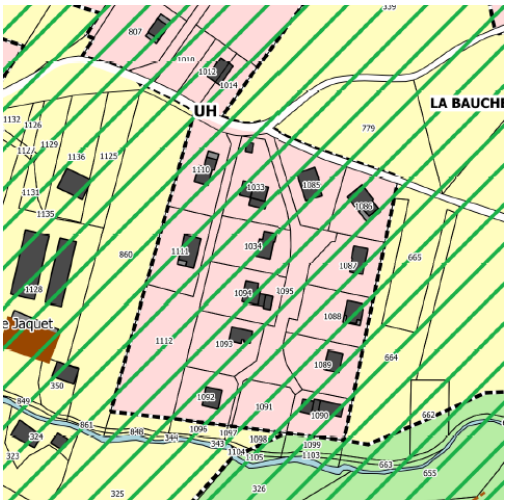
Modifications de zonage

Correction d'erreurs matérielles

Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Entremont-le-Vieux RD 912 (Réf : n°279)	Reclassement des parcelles de zone UE à UH pour cause d'erreur matérielle	Erreur matérielle de zonage : les fonds de parcelle 1206, 1207 et 1195 sont rattachées aux habitations au nord et ne font l'objet d'aucun projet à vocation économique. Le Département de la Savoie confirme que le centre d'entretien routier départemental situé en zone UE ne fait pas l'objet de projet d'extension vers le nord, au-delà de l'emprise de leur tènement : l'actuel découpage qui étend ce zonage au nord est donc incohérent avec l'usage et les projets dans ce secteur. Les parcelles E 1205, 1206, 1207 et 1295 sont donc à inscrire en totalité en zone UH.
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		

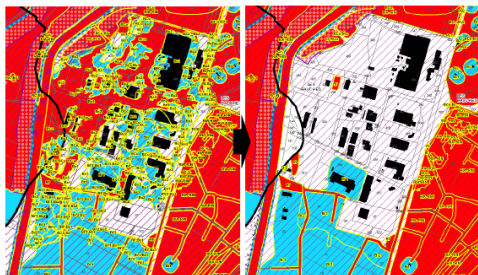
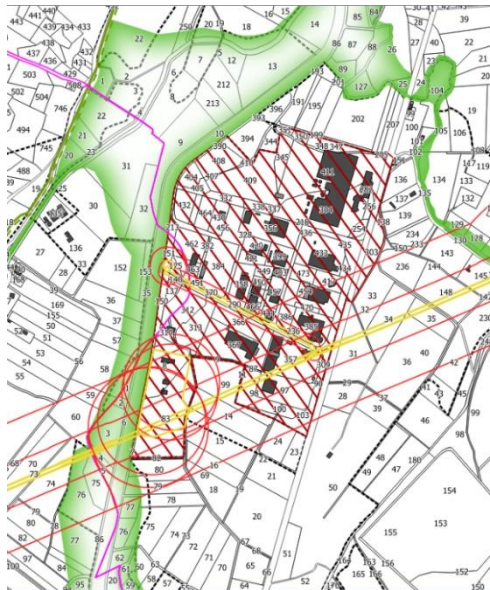
Modifications de zonage

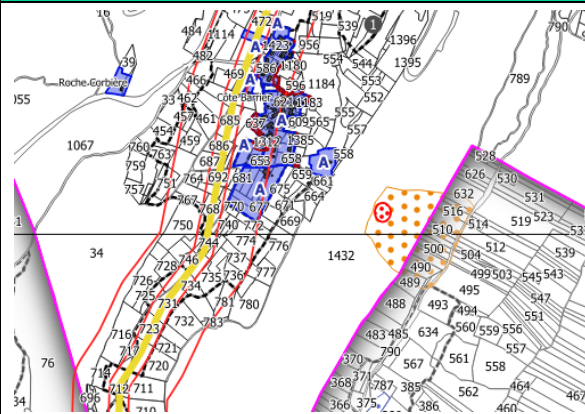
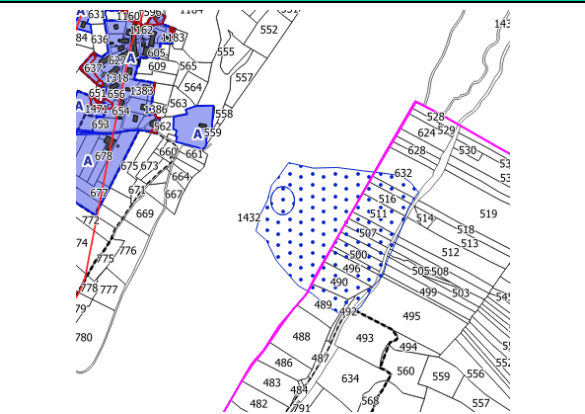
Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Saint-Christophe-la-Grotte La Sauge (Réf : n°526)	Reclasser le secteur en UH en Nc3 au nord et A au sud de la RD 1006 à la suite de l'annulation partielle du PLUi par le jugement du 12/07/2022	Annulation partielle du PLUi suite jugement du 12/07/2022 (contentieux PERRIN, article L153-7 CU élaboration « sans délai" des dispositions) entraînant remise en vigueur du zonage antérieur du PLU communal, soit : Reclassement des parcelles en partie Sud en A, notamment parce que la parcelle A2059 est déjà inscrite pour partie en zone A (2971 m², soit 50% de la parcelle) et en l'absence de projet identifié par les propriétaires. Reclasser les parcelles au Nord de la RD en STECAL Nc3, car permettant les destinations "restauration" et "hébergement hôtelier sous conditions". <i>Cette requalification reprend le projet initial du PLUi-H – version arrêt, qui prévoyait un STECAL à cet emplacement, requalifié en zone UH à la suite de l'avis de la commune.</i>
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3

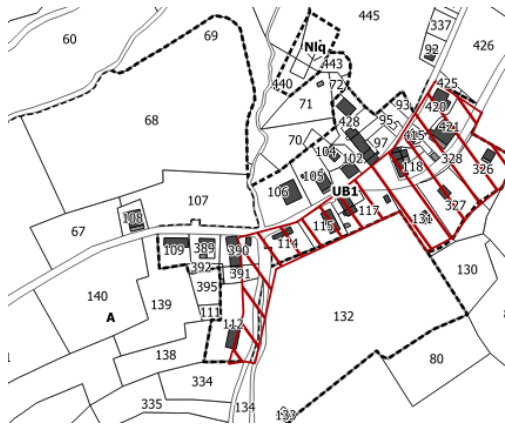
Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Saint-Pierre d'Entremont Isère	Reclassement partielle de la parcelle ZA80 actuellement classée en zone N en zone A afin de permettre la construction d'un bâtiment agricole.	Cette modification issue d'une remarque formulée lors de l'enquête publique répond à la demande de construction d'un bâtiment permettant le développement de son exploitation sur cette parcelle débroussaillée (perte du caractère naturel au profit d'un usage agricole) et présentant une topographie adaptée, rare sur des terrains montagnards.
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		
Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Le Bauche	Reclassement de la parcelle A1112 actuellement classée en zone UH en zone A.	Cette modification issue d'une remarque formulée lors de l'enquête publique répond à la demande de reclassement en zone A d'une parcelle non bâtie classée en zone UH suite à l'abandon de l'objectif de construire cette parcelle, dans le but de restituer à l'agriculture cette surface contigüe à un tènement agricole.
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		

b. Document graphique réglementaire : zonage des secteurs concernés par des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation

Modifications de prescriptions surfaciques

Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Entre Deux Guiers (Réf : n°567 bis) <i>Cf. modification de l'article 9 – Réf. n°567</i>	Suppression du zonage des secteurs concernés par des contraintes particulières ou des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un risque naturel d'inondation par crue rapide de rivière en situation actuelle, dont la délivrance des autorisations du droit des sols est conditionnée une condition spéciale	Les travaux de rehaussement du pont ayant été réalisés sous Maîtrise d'Ouvrage du Cœur de Chartreuse, la condition d'ouverture à l'urbanisation a été réalisée et n'a plus lieu d'être, ce qui avait fait l'objet d'une mise à jour de la carte de traduction réglementaire des risques lors de la modification de droit commun n°1 du PLUi-h. La présente modification retire de la planche « secteurs concernés par des contraintes particulières ou des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation » cette condition spéciale devenue dès lors caduque, qui a été maintenue par erreur lors de la modification n°1 du PLUi-h. Extrait de la notice de modification n° du PLUi-H : 3.4. Application du zonage post-travaux sur la ZI Chartreuse-Guiers  Les travaux de réhaussement du pont de la Rosette ayant été réalisés, l'encart après travaux du zonage a été appliqué pour le nouveau zonage des risques. Les documents justifiant cette modification sont reproduits en annexe 4.2.
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		

Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justifications et incidences
Corbel Saint Jean de Couz (Réf : n°55 bis) <i>Cf. modification de l'article 9 – Réf. n°55</i>	Modifier l’affichage des périmètres de captage de Cote Barrier à Saint Jean de Couz et Corbel en tant que périmètre de captage protégé par une DUP.	Les périmètres de protection du captage de Côte Barrier étaient régis directement par le PLUI car ne faisaient pas l’objet d’une DUP. La prise de l’arrêté préfectoral du 9/12/2024 par le préfet de Savoie, qui a été annexé au PLUI-H par un arrêté de mise à jour du 04/02/2025 instaure une servitude d’utilité publique, qui se substitue aux dispositions du PLUI. Cette modification met en cohérence le PLUI-H avec cette mise à jour des SUP.
Extrait du PLUI opposable avant modification		Extrait du PLUI modification n°3
		

Commune concernée	Correction(s) apportée(s)
Saint-Pierre-de-Chartreuse (Réf : n°528) <u>Cf. modification de l'article 9 du règlement écrit – Réf. n°94 (p.145)</u>	Suppression de l'ensemble du classement en secteur n°4 d'assainissement collectif futur sur le secteur de Cherlieu.
Extrait du PLUI opposable avant modification	Extrait du PLUI modification n°3
	
Justifications et incidences	
La suppression de ce secteur fixant des conditions spéciales d'ouverture à l'urbanisation fait suite au classement d'une zone NIq lors de la modification de droit commun n°1 pour l'installation d'une station d'épuration locale au nord du hameau. L'équipement réalisé, qui permet la desserte du secteur en assainissement collectif tels le détaillent les documents ci-dessous, résout la condition d'ouverture à l'urbanisation qu'il convient de supprimer. Les documents reproduits ci-dessous indiquent que le zonage d'assainissement de la CC Cœur de Chartreuse, annexé au PLUI approuvé, prévoyait dans la « fiche scénario » n°30 la réalisation d'une microstation d'épuration et du réseau afférent apte à recueillir les effluents du secteur, soit 21 habitations. La station d'épuration livrée en 2022, dimensionnée pour 52 eq/habitants a raccordé les 21 habitations prévues dans le zonage intercommunal d'assainissement, répondant précisément à l'objectif fixé par le zonage d'assainissement annexé au PLUi-h.	

« Fiche Scénario n°30 » - Annexe au zonage d'assainissement de la CC Cœur de Chartreuse



Schéma Directeur d'Assainissement Intercommunal

**St Pierre de
Chartreuse**

Référence

Fiche 30

CARACTERISTIQUES DES TRAVAUX

Description et objectif des travaux

Aujourd'hui, les eaux usées du hameau de Cherlieu sont traitées par des systèmes de traitement autonome. Parmi eux, 12 sont non conformes et 9 sont à réhabiliter sous 4 ans ou 1 an lors de vente.

Le site d'implantation de la micro STEP pourra être modifié en fonction des possibilités d'infiltration des sols sur le secteur. Si aucune infiltration n'est envisageable, la création d'une micro STEP pourra s'effectuer près du ruisseau des corbeillers (régime permanent) afin de créer un rejet superficiel.

Ce scénario consiste à créer une micro STEP et un tronçon de réseau de PPØ200 en fonctionnement gravitaire sous voirie pour raccorder l'ensemble des habitations.

Quantitatif et évaluation financière

Descriptif technique	Caractéristiques	Evaluation € HT	Remarques
1 Création de réseau yc regards	1 200 ml	281 000 €	
2 Branchements	21 U	42 000 €	
3 STEP type FTE + filtre coco	50 EH	100 000 €	hors prise en compte du foncier

Evaluation du coût des travaux	423 000 € HT
MOE, Divers et imprévus (15%)	63 450 € HT

Coût du programme 487 000 € HT

Descriptif ratio	Ratio	Remarques
Coût moyen au ml	234 € /ml	
Coût moyen au branchement	2 000 € / branch	
Coût total par habitation	81 167 € /habitation	21 habitations

Avantages et inconvénients identifiés

Avantages	Inconvénients et contraintes
Conformité en traitement des eaux usées Ouvre les possibilités de réhabilitation et de changement de destination	

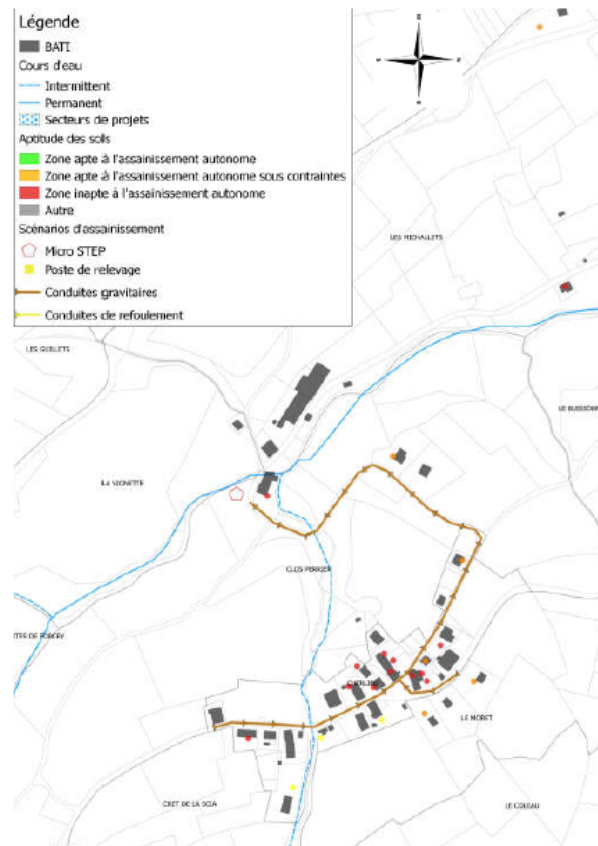


Etabli par : MDR

Date : 05/11/2018

Indice : A

LOCALISATION ET PLAN DES TRAVAUX



HAMEAU DE CHERLIEU

**TRAVAUX DE MISE EN SEPARATIF
CREATION D'UN RESEAU DE COLLECTE ET DE TRANSPORT
DES EAUX USEES ET D'UNE STATION LOCALE DE TRAITEMENT
RENOUVELLEMENT ET RENFORCEMENT DE CONDUITE D'EAU POTABLE**

Maitre d'Ouvrage Commune de Saint Pierre de Chartreuse
Maitre d'Œuvre JAKUBA Stéphanie

Entreprise titulaire REVALTECH
Sous-traitant GUILLAUD André & Fils



Durée des travaux 5 MOIS
Période de réalisation Juin à Octobre 2022

Montant de l'opération 545 593 € HT
Assainissement 394 309 € HT
Eau potable 151 284 € HT

Financements

Assainissement

Commune Saint Pierre de Chartreuse : 171 247 € HT

Agence de l'Eau RMC : 124 485 € HT

Département de l'Isère : 98 577 € HT

Eau potable

Commune Saint Pierre de Chartreuse : 47 542 € HT

Agence de l'Eau RMC : 73 485 € HT

Département de l'Isère : 30 257 € HT



Financé par



PRINCIPAUX OBJECTIFS DE L'OPERATION

- ⇒ Mettre en conformité l'ensemble de la zone en raccordant les 21 habitations aux futures structures d'assainissement, permettant ainsi un traitement optimal des eaux usées et donc limiter la pollution diffuse au ruisseau du Pissot,
- ⇒ Contribuer à l'amélioration qualitative du ruisseau des Corbeillers dont le ruisseau du Pissot est un affluent,
- ⇒ Améliorer le rendement du réseau d'eau potable et lutter efficacement contre les fuites par le renouvellement du réseau et la mise en place de compteur de sectorisation,
- ⇒ Améliorer la défense incendie sur l'ensemble du secteur,
- ⇒ Envisager la déconnexion des 3 bassins du réseau d'eau potable par la création d'un réseau spécifique pour les réalimenter en utilisant une partie des eaux issues du trop-plein du réservoir de Cherlieu.

DESCRIPTION DES TRAVAUX

Réseau de collecte et de transport des eaux usées

- Création de 405 ml de réseau Ø 200 mm (fonte ou polypropylène),
- Création de 17 regards de visite,
- Création de 21 branchements particuliers avec pose d'une boîte de branchement en limite de propriété.

Station locale de traitement des eaux usées (52 EH)

Composition de la filière assainissement regroupé :

- 1 fosse toutes eaux de 25 m³ + préfiltre,
- 1 répartiteur externe d'alimentation à surverse 2 voies,
- 2 filtres compacts coco de 26 EH en parallèle.



Réseau d'eau potable

- Renouvellement et renforcement de 340 ml de conduite (fonte Ø 100 mm, PEHD Ø 50 et 40 mm), dont 240 ml en tranchée commune avec le collecteur d'eaux usées, avec repose d'un poteau incendie,
- Création de 5 chambres de vannes,
- Reprise et raccordement de 21 branchements particuliers et 1 borne fontaine sur les nouvelles conduites,
- Création de 2 nouveaux branchements,
- Mise en place de 2 compteurs de sectorisation.

Travaux envisagés sur 2023

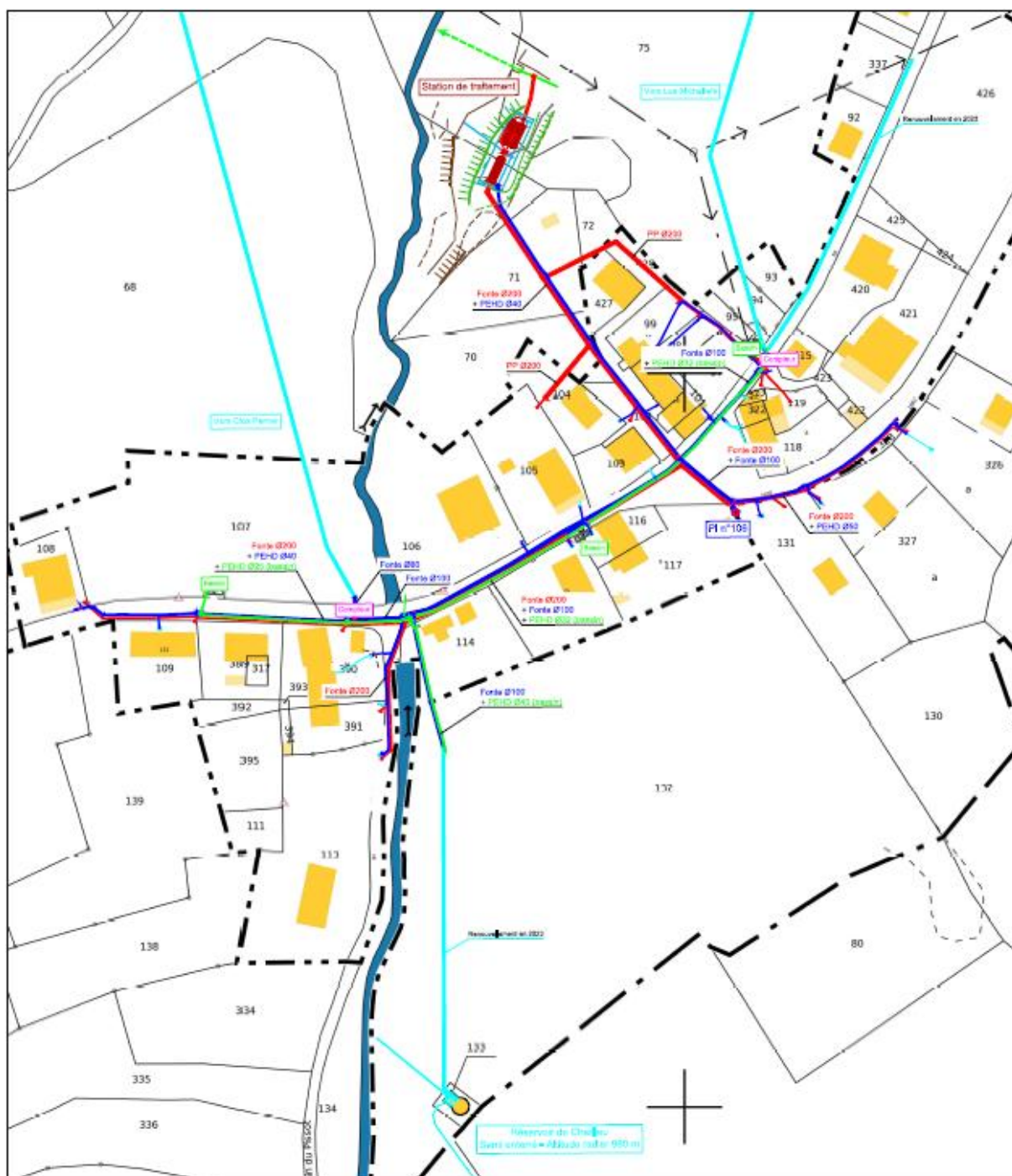
- Renouvellement et renforcement de 200 ml de conduite (fonte Ø 100 mm), avec remplacement d'un poteau incendie et création de 1 chambre de vannes,
- Reprise et raccordement de 3 branchements particuliers sur la nouvelle conduite.

Réseau des bassins

- Création de 240 ml de réseau (PEHD Ø 40, 32 et 25 mm), en tranchée commune avec le collecteur d'eaux usées et/ou la conduite d'eau potable.

Travaux envisagés sur 2023

- Création de 100 ml de réseau (PEHD Ø 40mm), en tranchée commune avec la conduite d'eau potable.



PRINCIPALES ETAPES DE LA CREATION DE LA STATION DE TRAITEMENT

1- Préparation des terrains



2- Terrassement et couche de fondation



3- Drainage périphérique



4- Pose de la filière de traitement et remblaiement

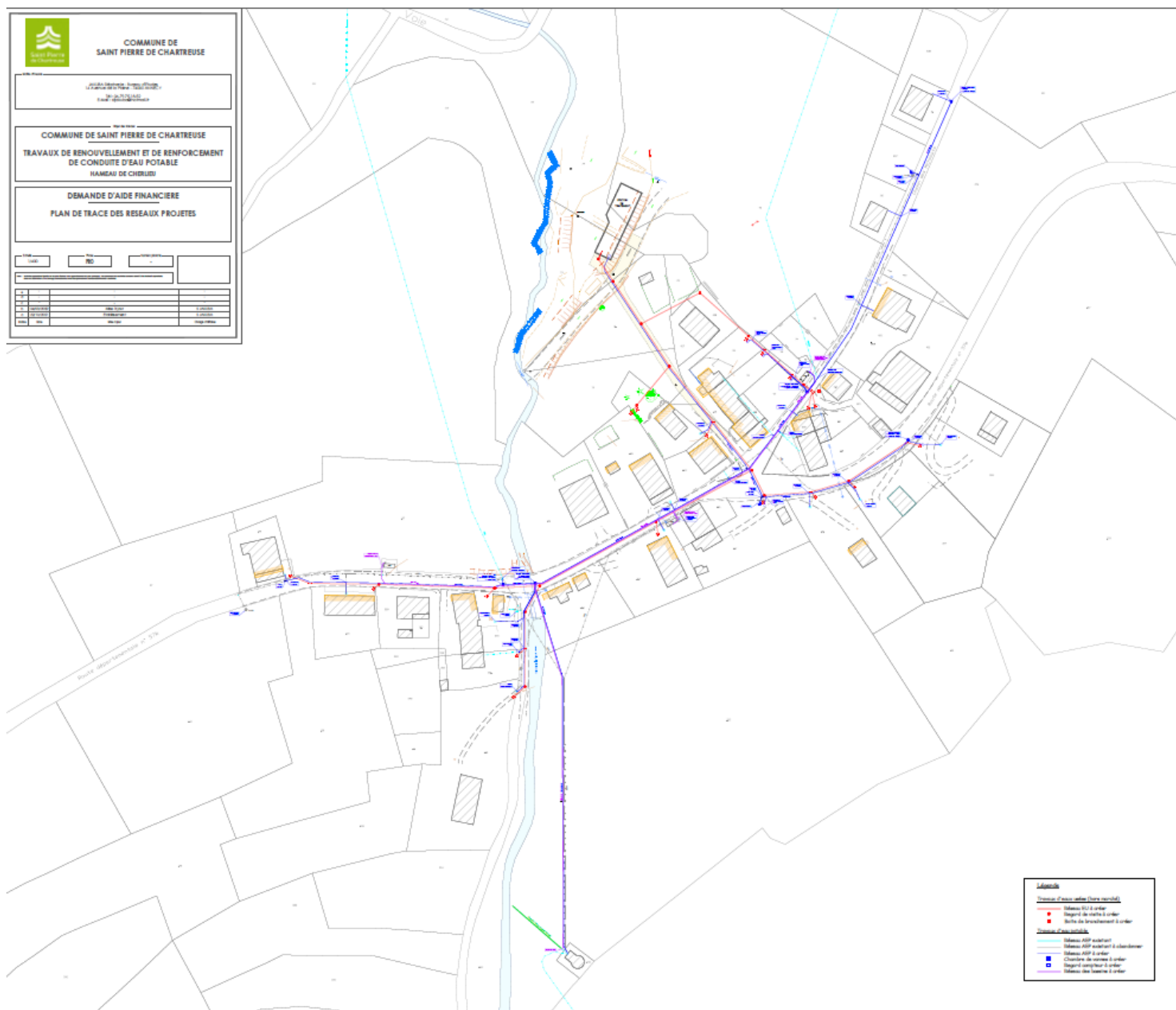


5- Remise en état



6- Pose de la clôture et du portillon





Article du bulletin municipal de Saint Pierre de Chartreuse
Descriptif des travaux réalisés sur le secteur de Cherlieu

VIE COMMUNALE



Inauguration des travaux d'eau potable et d'assainissement le 30 novembre 2022



Ce 30 novembre 2022, nous avons inauguré les chantiers d'eau potable et d'assainissement réalisés cette année à Saint Pierre de Chartreuse, en présence de Mme la Sous-Préfète à la montagne, Madame la Vice-présidente du Département de l'Isère, des élus municipaux, M. le Directeur de l'Agence de l'eau, les entreprises, les bureaux d'études, les Services municipaux et les habitants de Cherlieu.

Trois chantiers ont ainsi été inaugurés : la réfection du réseau potable de Mollard-Bellet/Brévardière, la réfection du réseau d'eau potable des Cottaves/Guillets/Revol, la réfection du réseau potable et du système d'assainissement du hameau de Cherlieu. Ils ont représenté une dépense de plus de 1,9 M€ HT de travaux, avec 8 000 m de conduites nouvelles réalisés. Ces travaux ont bénéficié d'un soutien financier important de l'Etat, via notamment le Plan de relance et du Département de l'Isère, respectivement de 50 % et de 15 % des dépenses totales.



Ils symbolisent bien l'action municipale que nous avons souhaité engager de remise à niveau du patrimoine communal (routes, bâtiments, éclairage public, réseaux eau et assainissement, etc.). Nos réseaux d'eau et d'assainissement ont plusieurs dizaines d'années d'ancienneté et sont très vétustes : le rendement de notre réseau d'eau en 2019 était seulement de 32 %. C'est donc un enjeu majeur de les rénover pour préserver la ressource en eau, si précieuse, garantir la continuité de ces services publics essentiels à la population mais aussi réduire leurs impacts sur l'environnement, comme nous avons pu ici le faire à Cherlieu, où dorénavant, toutes les eaux usées du hameau seront traitées avant d'être rejetées à la rivière, ce qui n'était malheureusement pas le cas jusqu'à maintenant.

Dans cet objectif, nous avons aussi signé tout récemment, avec la SAUR, un nouveau contrat de délégation de service public, pour une durée de 7 ans. Dans ce contrat, tout un plan d'actions est demandé à l'exploitant (en termes de suivi, contrôles, surveillance, rénovation des installations, ingénierie, ...), avec l'objectif d'atteindre un rendement du réseau d'eau potable de 58 % en 2025 et de 66 % fin 2029.

La Commune de Saint Pierre de Chartreuse a été signataire, ce mois de juillet 2022, du Contrat de Bassin Guiers – Aiguebelette – Bièvre et Truisson / Rieu 2022 – 2024, où des projets de rénovation de nos installations communales y sont inscrites, dont notamment la mise en conformité de notre station d'épuration. Depuis 2019, nous avons aussi réalisé les aménagements de protection de nos 3 principales sources d'eau potable, qui alimentent plus de 80 % des habitations du village, alors que les obligations de les réaliser dataient de 2011.

Pour conclure, je tiens aussi à remercier toutes les entreprises, bureaux d'études qui ont œuvré sur ces chantiers, dans des conditions parfois difficiles, et surtout Guy Becle-Berland et Alain Blache, élus en charge des réseaux d'eau et d'assainissement, qui n'ont pas compté leurs heures pour suivre les chantiers, rencontrer tous les habitants, répondre aux questions et parfois apaiser les situations.

Stéphane GUSMEROLI,
le Maire

7 - VIE COMMUNALE



D. PIÈCE N°6 : ANNEXES

Objet de la modification	Justifications et incidences
Ajout aux annexes du règlement des risques de la carte R111-3 de Saint Laurent du Pont (Réf. n°50)	Compléter les annexes conformément aux dispositions de l'article R151-53-9° du Code de l'urbanisme disposant que « figurent en annexe [du PLUI] les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables », les cartes R111-3 ayant valeur de PPR approuvé.

V. MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT AINSI QUE LES EFFETS ET INCIDENCES DE SA MISE EN ŒUVRE SUR CELUI-CI.

Préalablement à l'enquête publique, la communauté de communes Cœur de Chartreuse a adressé à la MRAe Auvergne - Rhône-Alpes (mission régionale d'autorité environnementale) un formulaire/dossier d'examen « au cas par cas » justifiant de l'absence d'incidences notables sur l'environnement du projet de modification du PLUi, et par conséquent, de non-réalisation d'une évaluation environnementale, pour avis conforme.

Concrètement, après étude du dossier, l'autorité environnementale émet un avis favorable ou défavorable à la non-réalisation d'une évaluation environnementale, aux vues de la sensibilité environnementale du territoire et du risque d'impact du projet sur l'environnement et la santé humaine.

- L'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête publique.
- Selon l'avis rendu la présente note sera/est complétée de l'évaluation environnementale.

Le projet de modification a veillé à prendre en compte le souci de la préservation et la mise en valeur de l'environnement. La mise en œuvre du projet n'a pas d'effet ou incidences négatives notables sur l'environnement.

En effet :

Les objets d'évolution du PLUi concernent des ajustements qui, de par leur nature, leur localisation et accumulation, ne portent pas atteintes aux sensibilités environnementales du territoire. Elles prennent également en compte le souci de préservation et la mise en valeur de l'environnement. On notera plus particulièrement des effets positifs :

Synthèse de l'analyse des incidences sur l'environnement des évolutions opérées sur le PLUi du Cœur de Chartreuse :

Synthèse	Incidence sur l'environnement
Natura 2000 La procédure n'a aucun impact sur une zone Natura 2000, malgré la proximité de deux évolutions.	Nulle
Zones humides Cette évolution du PLUi-h n'est pas jugée comme risquant de porter atteinte à une zone humide, les éléments réglementaires déjà présents lors de l'approbation du PLUi-h en 2019 garantissent la préservation, l'évitement ou la compensation des zones humides et ne sont pas remis en cause par la présente procédure.	Nulle
Périmètres de protection réglementaire et d'inventaires	Plutôt positive

La procédure de Modification n°3 n'a quasiment aucun impact sur les milieux naturels et la biodiversité, hormis l'amélioration de l'OAP n°4 d'Entre-Deux-Guiers qui prévoit, à une échelle micro, l'aménagement d'une bande végétalisée.	
Espaces Boisés Classés La procédure ne concerne aucun Espace Boisé Classé.	Nulle
Protections au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme La procédure de Modification n°3 n'impacte par une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.	Nulle
Site Patrimonial Remarquable (SPR), sites inscrits et classés et monuments historiques La procédure n'a aucune incidence sur un SPR, un site inscrit ou classé ou un monument historique.	Nulle
Protections au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme De nombreuses évolutions des OAP visent à améliorer la composition paysagère des sites concernés. Deux modifications du règlement écrit ont également un impact positif en rectifiant une incohérence relative aux toitures et en encadrant l'intégration paysagère des panneaux solaires. Enfin, on compte la rectification et l'ajout d'éléments patrimoniaux sur le règlement graphique à Saint-Laurent-du-Pont.	Très positive
Consommation d'espace On dénombre une dizaine d'évolutions du règlement graphique ayant pour conséquence de déclasser des parcelles initialement classées en U ou 1AU, au profit de la zone A ou N.	Positive
Ressource en eau : protection des captages La procédure prend en compte le nouveau régime de protection du captage de Cote Barrier à Saint-Jean-de-Couz.	Plutôt positive
Ressource en eau : bilan quantitatif La procédure ne remet pas au cause les grands équilibres du PLUi-H en matière de ressource en eau potable.	Nulle
Assainissement Les évolutions de l'OAP à St Thibaud de Couz ne remettent pas en cause le secteur desservi par une STEP de capacité insuffisante en situation future, dont les dispositions dans le règlement écrit viennent encadrer / limiter la possibilité d'implanter des constructions nouvelles. Pas d'aggravation sur la situation de traitement des eaux et de l'assainissement sur ce secteur. La réalisation des travaux nécessaires pour le raccordement d'un secteur urbanisable à une nouvelle STEP participe également de l'amélioration des conditions de traitement des eaux.	Positive
Sites et sols pollués / déchets La procédure n'a pas d'incidence au regard des sites et sols pollués. La procédure n'a pas d'incidence au regard des déchets.	Nulle
Carrières La procédure n'a pas d'incidence au regard des carrières.	Nulle
Risques	Positive

La procédure de Modification n°3 annexe le règlement des risques de la carte R111-3 de Saint Laurent du Pont, améliorant ainsi la connaissance et la gestion des risques par le PLUi-H. Nuisances La procédure n'a aucune incidence au regard des nuisances.	
Qualité de l'air et pollution La procédure de Modification n°3 développe, certes à la marge, les modes de transport moins polluants que la voiture individuelle.	Plutôt positive
Energie La procédure n'a pas d'incidence significative dans le domaine de l'énergie.	Nulle

Incidences cumulées

La procédure de Modification de droit commun n°3 a globalement une incidence positive sur l'environnement. La plupart de ses objets n'ont pas d'incidence sur l'environnement, et certains représentent des améliorations du PLUi actuellement en vigueur, notamment au regard de la mise en valeur du paysage. Il est également à noter que la surface globale des zones U recule au profit des zones A et N. Les incidences cumulées de la Modification de droit commun n°3 sont donc considérées positives voire très positives.

Au regard de cette auto-évaluation, il est conclu que la Modification de droit commun n°3 du PLUi-h valant SCoT Cœur de Chartreuse n'a pas d'incidence notable sur l'environnement. Il est en conséquence décidé de ne pas mettre en œuvre une évaluation environnementale de la procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Dossier d'approbation – Janvier 2026