

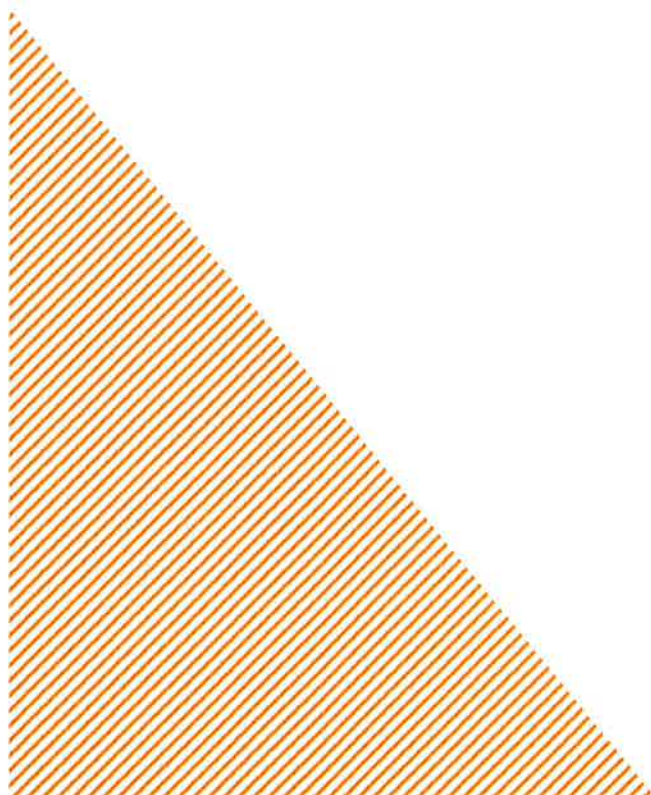


MODIFICATION N°1 DU PLUI

NOTE DE PRESENTATION

(Valant additif au rapport de présentation)

Secteur Bièvre Isère



PREAMBULE

Coordonnées du maître d'ouvrage

Bièvre Isère communauté, 1 Avenue Roland Garros,
38590 Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs
Tél : 04 76 93 51 46

Objet

Modification n°1 de droit commun du PLUi.

Composition du dossier

Le dossier de modification de droit commun du PLUi se compose :

- De la présente note de présentation, valant additif au rapport de présentation du PLUi opposable.
- Des pièces, ou parties de pièces, ayant fait l'objet d'évolutions (ici les pièces n°3 « OAP », n°4.1 « règlement écrit » et n°4.2 « règlement graphique »)
- Lors de l'enquête publique ont été disposés :
 - La décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale.
 - Les 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, 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 »)

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.

Phase 1 :

- Constitution du dossier. La procédure de modification de droit commun est engagée à l'initiative de Monsieur le Président de Bièvre Isère communauté.
- 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.

Phase 2 :

- Saisine de la CDPENAF qui dispose de 3 mois pour émettre son avis sur au titre des articles L151-12 et L-151-13 du Code de l'Urbanisme (*avis sur les dispositions réglementaires en matière d'évolution des bâtiments d'habitation existants -Extensions et annexes ainsi que la création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées - STECAL*)
- Saisine de l'autorité environnementale (DREAL - MRAe) pour la demande d'examen au cas par cas. Toute procédure de modification de PLU doit faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à

l'article R104-30 du Code de l'Urbanisme pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU. Cette décision est motivée ; l'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

- Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, notification du dossier aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées à l'article 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.

Phase 3 :

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

Phase 4 :

- Approbation du projet de modification par délibération de l'organe délibérant de Bièvre Isère Communauté.

Mention des textes qui ont régi l'enquête publique et indication de la façon dont cette enquête s'est insérée dans la procédure administrative

La modification du PLUi 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.

Suite à 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 jours¹ est organisée. 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 le président de Bièvre Isère Communauté après avoir sollicité, auprès du Président du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées - favorables ou non – sur la modification du PLUi.

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

L'enquête publique est régie par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme qui renvoie vers les dispositions du chapitre 3, du titre 2, du livre 1^{er} du code de l'environnement (consultable sur le site www.legifrance.gouv.fr, à la rubrique code de l'environnement) :

Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique (art. L. 123-1 et L. 123-2 ; art. R. 123-1) ;

Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique (art. L. 123-3 à L 123-19 ; art. R. 123-2)

- 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](#))

¹ Selon l'article L 123-9 du Code de l'Environnement, la durée de l'enquête est fixée à 30 jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cas contraire, le délai peut être ramené à 15 jours.

- 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](#))

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique et autorité compétente pour prendre la décision d'approbation

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

SOMMAIRE

1. EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA PROCEDURE	5
2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN.....	12
3. ÉVOLUTIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLUI.....	13
4. MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT AINSI QUE LES EFFETS ET INCIDENCES DE SA MISE EN ŒUVRE SUR CELUI-CI.	100

1. EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA PROCEDURE

Exposé des motifs

Le contexte de la modification n°1 du PLUi « secteur Bièvre Isère »

Malgré le contexte particulier de l'année 2020/début 2021 (crise sanitaire, élections municipales et installation tardive du nouveau Conseil communautaire en 2020...), Bièvre Isère, à l'initiative de son président, a souhaité engager une première procédure de Modification des 2 PLUi de son territoire (PLUi « secteur Bièvre Isère » et PLUi « secteur région Saint Jeannaise »). En effet, l'élaboration des PLUi, sur un territoire vaste de 54 communes (avant fusion), a été menée dans des délais contraints (4 ans d'études et de procédures). A ce titre le document doit nécessairement pouvoir être ajusté et amélioré. L'année 2020/début 2021 a permis à Bièvre Isère d'identifier le contour des évolutions prioritaires à apporter aux documents ainsi qu'une stratégie d'évolution régulière. La première modification du PLUi du secteur Bièvre Isère s'inscrit dans ce cadre.

Les objectifs du projet de modification n°1 du PLUi « secteur Bièvre Isère »

Apporter des corrections, améliorations et ajustements :

- Corriger les erreurs matérielles, les oublis.
- Accroître la sécurité juridique, au regard de règles pouvant générer des fragilités aux autorisations d'urbanisme.
- Lever certains points de blocage importants pour le développement des projets de construction identifiés lors de l'instruction des premiers permis (dans le règlement écrit essentiellement et uniquement sur des OAP faisant l'objet de projets d'urbanisation matures).
- 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.

Ces modifications représentent environ 85% des évolutions apportées au document.

Apporter des évolutions sur des sujets qui concernent le développement économique, commercial et touristique (relevant pour certains des compétences de l'intercommunalité) :

- Intégrer certains nouveaux projets nécessitant l'outil STECAL, mais n'ayant pas, pour la plupart d'entre eux pu être intégrés pendant la phase administrative de l'élaboration du PLUi.
- Ajuster certaines règles initialement prévues en matière de développement économique ou commercial pour lever quelques points de blocage constatés et ainsi faciliter la réalisation des projets économiques dans le contexte actuel.

Ces modifications représentent environ 15% des évolutions apportées au document.

Objets

Apporter des évolutions aux OAP (pièce n°3)

OAP 9 commune de La Côte Saint André

- Adapter les dispositions graphiques de l'OAP afin qu'elles soient conformes aux dispositions réglementaires de la planche graphique 4.2.3 (terrain cultivé inconstructible identifié) et ajout d'un nouvel accès complémentaire en cohérence avec l'ER20 agrandi.

OAP 5 commune de La Frette

- Adapter les dispositions graphiques et le texte de l'AOP en permettant la réalisation de deux accès maximums à la zone, en supprimant la voirie interne de desserte et en faisant figurer le chemin piéton existant en périphérie de l'OAP.

OAP 4 commune de Marcilloles

- Adapter les dispositions graphiques et le texte de l'OAP par la suppression de la référence au PAPA, la précision que le secteur Nord n'a pas obligatoirement vocation à accueillir une mixité services/habitat/commerce, la redéfinition de l'emprise pour l'équipement public central en cohérence avec l'ER 5, le positionnement de formes urbaines différenciées (entre partie nord et partie centrale) et la suppression du secteur

voué au stationnement qui sera réalisé dans le cadre de l'ER5. Par ailleurs le schéma indicatif page 46 évolue en conséquence dans un souci de cohérence.

OAP 1 commune de Pajay

- Adapter les dispositions graphiques et le texte de l'OAP afin de ne plus faire figurer une réserve pour équipement public sur le secteur (en cohérence avec la suppression d'un emplacement réservé). Le site pourra être ouvert à la réalisation de logements avec une desserte par le sud

OAP 3 commune de Saint Siméon de Bressieux

- Adapter les dispositions graphiques de l'OAP par l'adaptation mineure du secteur de densité et la suppression d'un accès au secteur de développement urbain.

Plus généralement, sur l'ensemble de la pièce OAP, le cas échéant :

- Corriger des erreurs matérielles d'écriture.
- Assurer des cohérences avec les dispositions prises dans le cadre du règlement graphique/écrit.
- Clarifier le rédactionnel de certaines dispositions pour garantir leur légalité.

Apporter des évolutions au règlement écrit (pièce n°4.1)

Titre 1 : dispositions applicables à l'ensemble du territoire

Paragraphe 3.2. Desserte par les réseaux 1.Alimentation en eau potable :

- Autoriser sous condition une alimentation en eau potable par une ressource privée en zone A et N, et uniquement pour les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes et les constructions à usage d'habitations liées aux exploitations agricoles.

Paragraphe 4.2.6. et 4.4.5 Clôtures :

- Ajouter l'interdiction des clôtures pleines en zones de glissement et crues rapides des rivières.

Paragraphe 4.2.8. Les aménagements paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions 2.Quantités requises :

- Ajuster le règlement afin de proposer une règle alternative au CBS (coefficient de biotope) en cas de reprise et/ou d'extension d'un bâtiment existant, voire de nouvelles constructions sur des unités foncières déjà bâties.
- Evolution des règles concernant les arbres à planter (laissant par ailleurs un choix : en pleine terre ou au regard des aires de stationnement)

Paragraphe 4.4.3. Aspect des façades :

- Autoriser les menuiseries blanches.

Paragraphe 4.4.3. Toitures :

- Préciser le champ et les règles applicables. Autoriser des ajustements à la règle dans le cas de réhabilitations, de reprises architecturales ou d'extensions de construction existantes.

Paragraphe 4.4.5. Clôtures :

- Adapter les typologies de clôtures non autorisées / ou autorisées en interface avec les espaces publics et privés / en limites séparatives pour certaines communes.

Paragraphe 4.4.6. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables :

- Adapter les dispositions réglementaires dans un but de clarification et de simplification des règles en maintenant les règles les plus essentielles.

Paragraphe 6.2. Points de vue :

- Adapter et renforcer la règle dans un souci d'harmonisation d'écriture et pour mieux apercevoir les différences entre les niveaux de classement.

Paragraphe 6.3. Réservoirs de biodiversité :

- Renforcer la règle en cohérence avec le cadre législatif.

Plus généralement, le cas échéant :

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

Titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines

Chapeaux de zones :

- Afin d'éviter tout oubli, toute erreur, ou faciliter des évolutions ultérieures du PLUi, le chapeau de zone rappelle que l'ensemble des chapitres 1 à 6 du titre 1 (dispositions applicables à l'ensemble du territoire) s'applique.

Paragraphe 7.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- Clarifier et harmoniser les dispositions réglementaires relatives aux nuisances des activités (sur la base de celles déjà rédigées) pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail.

Paragraphe 7.I.2.3. Densité minimale

- Préciser le champ d'application de la règle (la règle s'applique aux constructions et aux programmes qui comportent majoritairement des logements. Par ailleurs, les extensions et les annexes sont désormais exclus du champ d'application)
- Clarifier les tableaux d'application de la règle dans un souci d'une meilleure instruction.

Paragraphe 7.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Compléter les dispositions quant à l'implantation des annexes vis-à-vis des voies et emprises publiques.

Paragraphe 7.II.1.4. Emprise au sol des constructions :

- Supprimer la prise en compte des piscines dans le calcul du CES.
- Fixer un CES unique à 0,20 pour la zone UD

Paragraphe 7.II.1.5 Hauteurs des constructions :

- Ajuster les dispositions visant à ce que les annexes non accolées puissent désormais être assujetties aux règles de hauteurs fixées dans la zone.

Paragraphe 7.II.2.1 - Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues) :

- Réduire les exigences en matière de stationnement pour les destinations artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle afin de favoriser la densification.
- Autoriser le stationnement mutualisé en zone UA sur la commune de La Côte Saint André.

Paragraphe 8.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives :

- Assouplir les règles de reculs par rapport aux limites séparatives pour faciliter la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Paragraphe 9.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Interdire les logements en zone Ulg.
- Supprimer l'interdiction des activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle en zone Ula.

Paragraphe 9.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- Autoriser les hébergements sous conditions dans la zone Ulg afin de permettre l'implantation d'un centre d'hébergement dédié à l'activité de l'école nationale d'aviation présente sur le secteur de l'aéroport.
- Exprimer les conditions de surface des locaux accessoires à usage de logements à la surface de plancher et non plus à l'emprise au sol.
- Ajouter une disposition particulière en ZACOM3 visant à permettre un dépassement mesuré de la surface de vente autorisée dans le cas de l'extension d'une construction destinée à l'artisanat et au commerce de détail existante à la date d'approbation du PLUi, et ne relevant pas d'une « activité commerciale de détail et de proximité ».

Paragraphe 9.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Ajuster les règles afin que les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi puissent s'implanter dans la continuité du recul du bâti existant.

Paragraphe 9.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives :

- Ajuster les règles afin que le recul minimal permette la densification des zones d'activité.
- Ajuster les règles afin que les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi puissent s'implanter dans la continuité du recul du bâti existant.

Paragraphe 9.II.1.4. Emprise au sol des constructions :

- En zone Ula/UlaL : Augmenter le maximum d'emprise au sol pour les industries et les entrepôts autorisés.
- En zone Ula/Ulr : Fixer des conditions d'emprise au sol (ou de surface) minimum pour les activités de services.

Paragraphe 9.II.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) :

- Faire évoluer les dispositions relatives aux exigences de limitation de l'imperméabilisation des sols en cas de reprise et/ou d'extension d'un bâtiment existant, voire de nouvelles constructions sur des unités foncières déjà bâties.
- Préciser que les règles de stationnement ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux, mais qu'elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Réduire les exigences en matière de stationnement pour les destinations artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle afin de favoriser la densification.

Plus généralement, le cas échéant :

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

Titre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapeaux de zones :

- Afin d'éviter tout oubli, toute erreur, ou faciliter des évolutions ultérieures du PLUi, le chapeau de zone rappelle que l'ensemble des chapitres 1 à 6 du titre 1 (dispositions applicables à l'ensemble du territoire) s'applique.

Chapitre 12 et paragraphe 12.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Création d'une zone 1AUeF, avec règlement associé, visant à ne pas y interdire les logements.

Paragraphe 14.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Supprimer l'interdiction des activités de services en zone 1AUIa.

Plus généralement, le cas échéant :

- Assurer la reprise des évolutions réglementaires ou harmoniser les règles avec la zone urbaine.
- Supprimer des mentions inutiles.
- Clarifier, préciser l'écriture de certaines règles.
- Supprimer les règles inapplicables ou illégales.
- Corriger des erreurs matérielles d'écriture ou de référence au cadre réglementaire ou législatif.

Titre 4 : dispositions applicables aux zones agricoles

Paragraphe 15.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- Préciser les règles d'implantations des habitations liées à l'exploitation agricoles, des piscines et des annexes aux habitations existantes.

Paragraphe 15.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Préciser que les extensions des constructions autorisées pourront être implantées dans la continuité du recul du bâti existant.

Paragraphe 15.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives :

- Préciser que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront s'implanter en continuité des reculs de ces dernières et qu'il en est de même pour les nouvelles constructions autorisées dans la zone si elles sont contiguës et sont de même gabarit.

Paragraphe 15.II.1.3. Hauteurs des constructions :

- Ajuster les dispositions visant à ce que les annexes non accolées puissent désormais être assujetties aux règles de hauteurs fixées dans la zone.

Plus généralement, le cas échéant :

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

Titre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles

Paragraphe 16.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- Préciser les règles d'implantations des piscines et des annexes aux habitations existantes.

Paragraphe 16.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Harmoniser l'écriture de la règle avec celle de la zone agricole.

Paragraphe 16.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives :

- Harmoniser l'écriture de la règle avec celle de la zone agricole.

Paragraphe 16.II.1.3. Hauteurs des constructions :

- Fixer une règle de hauteur spécifique pour les exploitations forestières.
- Ajuster des dispositions visant à ce que les annexes non accolées puissent désormais être assujetties aux règles de hauteurs fixées dans la zone.

Plus généralement, le cas échéant :

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

Titre 6 : dispositions applicables aux STECAL

- Compléter, ajuster le tableau détaillant les typologies de STECAL
- Compléter, ajuster le tableau détaillant les éléments indicatifs (type de STECAL, leur surface, leurs zonages, la présence de risques et les parcelles concernées).

Paragraphe 17.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières et 17.2.1. Volumétrie et implantation des constructions :

- Pour les nouveaux STECAL créés, des règles de constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières sont mises en place en cohérence avec les projets portés sur les STECAL. Il en est de même pour les volumétries et implantations des constructions.

Glossaire

- Compléter le glossaire par des définitions des « box non clos » et de la « surface de vente ».

Apporter des évolutions au règlement graphique (pièce n°4.2)

Planches graphiques 4.2.1 : Plan d'ensemble

- Ajout de STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées) sur les communes de Beaufort, Brézins, La Forteresse, Marnans, Marcilloles, Ornacieux (Ornacieux-Balbins), Roybon et Saint Paul d'Izeaux.
- Classer en zone UC une partie de la zone 1AUb (OAP 4 partie Est) sur la commune de Brézins.
- Corriger une erreur matérielle d'étiquette en spécifiant qu'il existe 3 zones 1AUb (OAP2) sur la commune de Faramans.
- Classer en zone U1a deux parcelles classées 1AU1a (ZA La Mûre - secteur Nord-Ouest) sur la commune de La Côte Saint André.
- Harmoniser le classement de haies entre la planche 4.2.1 et la planche 4.2.3 sur la commune de Semons (Porte de Bonnevaux).
- Réduire de manière limitée le périmètre de zones AI pour permettre le développement mesuré d'exploitations agricoles sur les communes de Plan, Sillans, ou assurer des extensions et annexes de constructions à usage d'habitation sur la commune de Saint Geoires.
- Reclassement la zone 1AUe de Faramans et zone 1AUeF.
- Ajouter des changements de destination possibles en zones A et N sur les communes de Brion, Faramans et Roybon.
- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.

Planches graphiques 4.2.2 : Zoom centre

- Simple mise à jour en fonction des évolutions éventuellement apportées aux planches graphiques 4.2.1 pour les communes concernées.
- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.
- Réaliser d'une nouvelle carte zoomée sur un autre secteur urbanisé de la commune de Bossieu.

Planches graphiques 4.2.3 : Protections et contraintes risques.

- Améliorer la représentation graphique des EBC (espaces boisés classés) : toutes les communes.
- Ajouter, élargir ou redessiner des périmètres de centralités commerciales sur les communes de Bossieu, La Côte Saint André, La Forteresse, Roybon, Saint Etienne de Saint Geoires, Saint Geoires, Saint Paul d'Izeaux, et Saint Siméon de Bressieux.

- Corriger une erreur matérielle d'étiquette, en renommant tous les secteurs de risques naturels identifiés Bi'n en Bi'1 sur la commune d'Arzay (Porte de Bonnevaux).
- Corriger une erreur matérielle de traduction des risques naturels sur 4 secteurs urbanisés de la commune de Faramans. Les secteurs classés RIA1 sont reclassés en Bi1.
- Corriger une erreur matérielle de localisation d'un SIS (secteur d'information sur les sols) sur la commune de La Côte Saint André.
- Ajout de la parcelle 1 dans le PIC (périmètre d'implantation commerciale (Z3) pour la zone 1AUia La Mûre, et identifier un nouveau PIC sur la zone d'activités des Meunières sur la commune de La Côte Saint André.
- Elargir le PIC sur la zone Uia sur la commune de Faramans.
- Ajouter un linéaire commercial à préserver sur la commune de Sardieu.
- Corriger une erreur matérielle de sémiologie d'identification « réservoir de biodiversité exceptionnel » (pour un réservoir de biodiversité identifié comme tel) sur la commune de Roybon.
- Correction d'une erreur matérielle de traduction des risques naturels sur la partie Sud de la commune de Saint Pierre de Bressieux (correction de l'oubli de traduction de la carte d'aléas existante à l'élaboration du PLUi)
- Ajouter une protection complémentaire de « haie remarquable » suite à la signature d'une convention avec la Fédération Départementale des Chasseurs de l'Isère sur la commune de Thodure.
- Corriger une erreur matérielle de traduction des risques naturels sur 2 secteurs non urbanisés de la commune de Viriville. Les secteurs classés Bc1 et BtBv sont reclassés en zone RC et RTRV.
- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.

Planches graphiques 4.2.4 : assainissement eaux usées.

- Corriger une erreur matérielle en remplaçant la référence à l'article R-111-2 du Code de l'Urbanisme par la référence à l'article R-151-34 du code de l'Urbanisme : toutes les communes.
- Adapter des périmètres des secteurs soumis à assainissement collectif ou assainissement non collectif sur les communes de Balbins (Ornacieux-Balbins), Le Mottier, La Forteresse, Saint Michel de Saint Geoirs et Saint Paul d'Izeaux. (Traduction réglementaire de la modification des zonages d'assainissement de ces communes qui font l'objet d'une enquête publique en parallèle de la modification du PLUi)
- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.

Planches graphiques 4.2.5 : assainissement eaux pluviales.

- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.
- Adapter le périmètre où l'infiltration des eaux pluviales est rendue possible sur la commune de La Côte Saint André. (Traduction réglementaire de la modification du zonage d'assainissement de la commune qui fait l'objet d'une enquête publique en parallèle de la modification du PLUi)

Planches graphiques 4.2.6 : emplacements réservés.

- Préciser la destination où des intitulés d'emplacements réservés sur les communes de Faramans et Pajay.
- Agrandir/redéfinir/ajouter des emprises d'emplacements réservés sur les communes La Côte Saint André, Plan et Viriville.
- Supprimer des emplacements réservés, ou des servitudes de prélocalisation, lorsque ces derniers ont été acquis, réalisés, ou qu'il y a renoncement quant à leur réalisation : communes de Balbins (Ornacieux-Balbins), Faramans, Marcilloles, Nantoin, Ornacieux, Pajay, Penol, Plan, Roybon, Saint Hilaire de la Côte et Viriville.
- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.

Planches graphiques 4.2.7 : carte des hauteurs.

- Résoudre un oubli de règle de hauteur sur la zone 1AUB (OAP 1) de la commune de La Frette. Mise en place d'une règle de hauteur R+1+toit ou R+2 (10 hors tout) en cohérence avec les règles mobilisées par ailleurs en périphérie immédiate de la zone.
- Corriger des erreurs matérielles en supprimant des règles de hauteurs, lorsque le règlement écrit dispose déjà de règles spécifiques. Ces corrections sont effectuées sur certaines zones des communes de Arzay, Champier, Faramans, La Côte Saint André et Saint Michel de Saint Geoirs.
- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.

Ajout de planches graphiques 4.2.8 : carte des secteurs de densité minimale, afin de rendre plus lisibles les secteurs de densité minimale auparavant mentionnés aux planches graphiques 4.2.3, et :

- Redéfinir les périmètres d'application des secteurs de densité minimale sur les communes de Brézins,



PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

Champier, Faramans, La Côte Saint André, La Frette, Saint Etienne de Saint Geoirs, Saint Hilaire de La Côte, Saint Siméon de Bressieux, Roybon, Sillans et Viriville. Par rapport aux périmètres initiaux, les règles de densité minimale ne s'appliqueront plus aux zones UC, deux secteurs classés UB sur les communes de Champier et La Côte Saint André, ainsi qu'aux secteurs d'OAP dont les densités à atteindre sont inférieures ou égales à 25 logements/hectare.

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

Le PLUi 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 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 neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale 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.).

Aussi, conformément à l'article L. 153-36 les évolutions envisagées rentrent dans le cadre d'une procédure de modification car elles concernent :

- Le règlement (ici graphique et écrit) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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). 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 présent code. (Ce point ne concerne que les PLU intercommunaux tenant lieu de programme local de l'habitat, ce qui n'est pas le cas du PLUi secteur Bièvre Isère).

3. ÉVOLUTIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLUI ET JUSTIFICATIONS

Préalable : code de lecture

Pour les évolutions de texte :

- 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. Lorsque qu'une évolution a été apportée sur une planche elle a été reconduite sur l'autre planche disposant des mêmes informations.

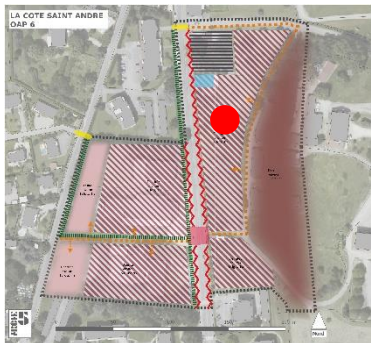
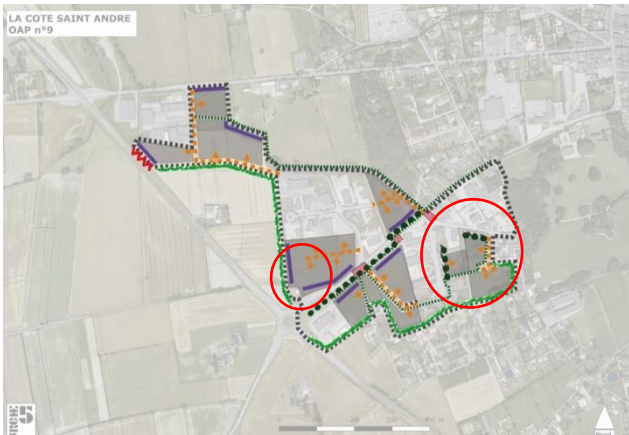
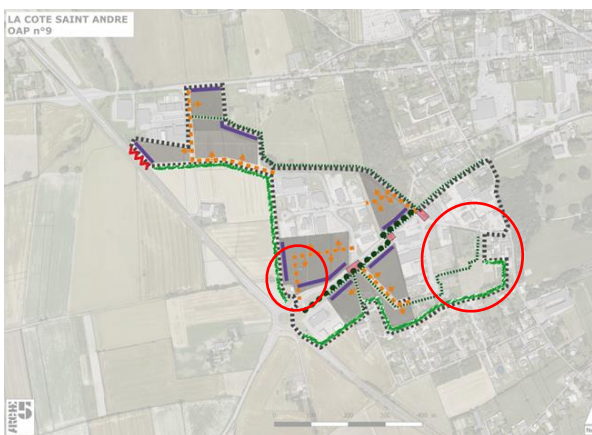
Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
BREZINS	Correction de texte à l'OAP 7 (page 11) : OAP n°7 : • La partie Sud de la zone est concernée par la présence d'une zone de risques faibles de crue (Bc1 sur le règlement graphique). Cette zone est classée en 2AU au PLUi et est inconstructible (voir le règlement de la zone RC pour les constructions et aménagements autorisés).	Résolution d'une erreur matérielle. La zone n'est pas classée à la planche graphique en zone 2AU et le risque est RC et non pas Bc1 (voir page 10 du dossier OAP)
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAMPIER	Correction de texte au paragraphe « présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés » (page) 13 : • Les OAP de la commune de Champier se situent dans la partie centrale de la commune autour du centre bourg de la commune, la plupart en remplissage d'une partie de grandes dents creuses, à l'exception de l'OAP n°6 qui est localisée dans le hameau de Flévin quartier de Gayat • L'OAP n°6, en zone UB, englobe les parcelles A146 et 546-A 0561. Elle constitue une véritable dent creuse au nord du centre bourg sur une superficie d'environ 5000m². • Desservir le site par un accès unique depuis la rue le chemin du Gayat.	Résolution d'erreurs matérielles de texte au paragraphe « présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés »

PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAMPIER FARAMANS	<u>Champier :</u> Correction de texte pour l'OAP 3 (page 15) : OAP n°3 • Sur La zone 1AUe a vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif ou de services publics et/ou des structures d'hébergement (volonté d'accueillir un programme de type résidence sénior) seul un programme de type résidence sénior sera accepté. <u>Faramans :</u> Correction de texte au paragraphe « présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés » (page 21) : • L'OAP n°4 en zone 1AUeF est destinée à accueillir une résidence sénior à accueillir des équipements d'intérêt collectif ou de services publics et/ou des logements et des structures d'hébergement (réflexion en cours pour accueillir une résidence sénior et / ou un établissement public de santé), suite à un leg d'une personne à la commune pour ce type d'établissement. Elle englobe les parcelles AH27, une partie de la 28 et de 31 à 36. Elle s'étend sur une superficie d'environ 1ha. Correction de texte pour l'OAP 4 (page 23) OAP n°4 • Sur Ce secteur, seuls un programme de type résidence sénior et/ou un établissement public de santé seront acceptés. est destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif ou de services publics et/ou des logements et des structures d'hébergement (réflexion en cours pour accueillir une résidence sénior et / ou un établissement public de santé). + suppression de l'indication au schéma	Il n'est légalement pas possible d'être plus limitatif que le règlement écrit sur les destinations autorisées dans une OAP. Une nouvelle rédaction est donc spécifiée.
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
LA COTE SAINT ANDRE	OAP 6 (page 32) : mise à jour du repérage indicatif du SIS (voir également évolution apportée à la planche graphique 4.2.3) OAP 9 (page 35) : • Adaptation des dispositions de l'OAP afin qu'elles soient conformes aux dispositions réglementaires de la planche graphique 4.2.3 (présence d'un terrain cultivé inconstructible) • Ajout d'un nouvel accès complémentaire.	OAP 6 : correction d'erreur matérielle. OAP 9 : mise en cohérence des dispositions entre l'OAP et le règlement graphique. Pour l'accès complémentaire ce dernier fait l'objet d'un ER (voir planche graphique)

PLUI secteur Bièvre Isère - modification n°1

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi suite à la modification n°1
OAP 6 		
OAP 9  Extrait planche graphique 4.2.3 		
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
LA FORTERESSE	Correction de texte au paragraphe « densités » (page 37) Densités Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne : - pour l'OAP n°1 tendre vers 30 25 logements / hectare	Correction d'erreur matérielle. La densité à retenir est de 25 logements/ha conformément à l'indication portée au schéma de l'OAP n°1.

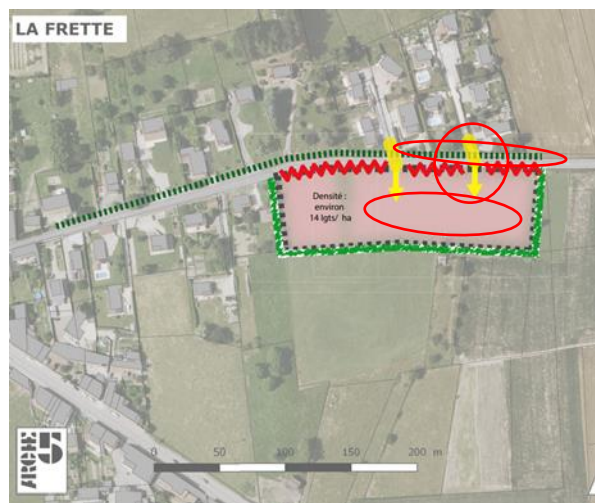
PLUi secteur Bièvre Isère – modification n°1

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
LA FRETTE	Correction de texte à l'OAP 1 (page 39) OAP n°1 - Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires, avec une partie moins dense à l'ouest du terrain en limite des maisons existantes. Intégrer un programme de 12lls. Correction apportée à l'OAP 5 (page 40) Adaptation du schéma organisationnel de l'OAP en permettant la réalisation de deux accès maximums à la zone, en supprimant la voirie interne de desserte et en faisant figurer le chemin piéton existant en périphérie de l'OAP (voir ci-dessous). La prescription sur l'accessibilité évolue également comme suit : - Gérer l'accès aux logements créés par deux un accès unique maximum en sécurisant la traversée piétonne vers le cheminement piéton qui mène au centre-bourg.	OAP 1 : correction d'erreur matérielle. Les logements à réaliser sont situés sur l'OAP n°2. OAP 5 : il s'agit ici de faciliter l'aménagement de la zone. Ces corrections permettent par ailleurs d'être en cohérence avec l'organisation du tissu urbain situé au nord de la zone.

Extrait du PLUi opposable avant modification

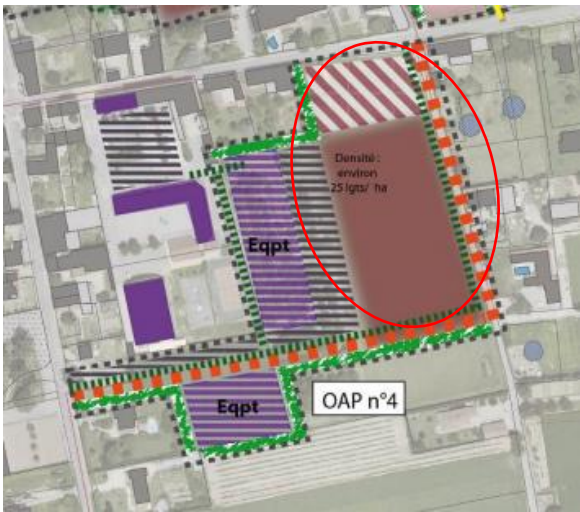
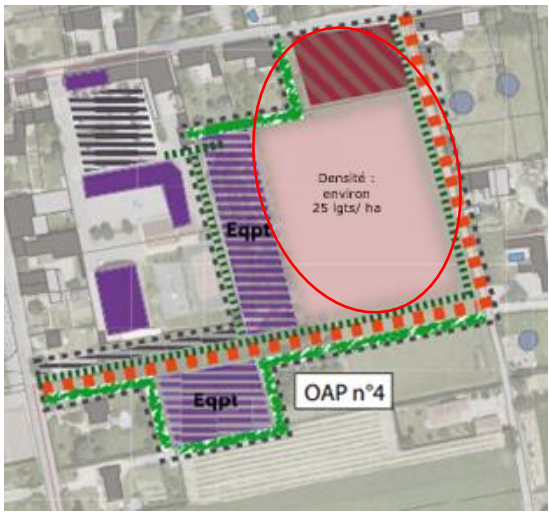
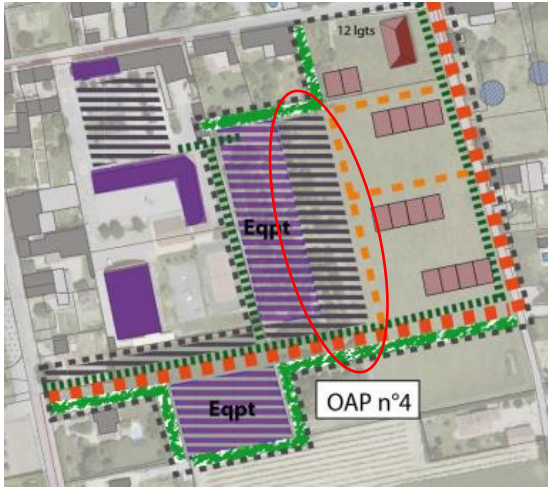
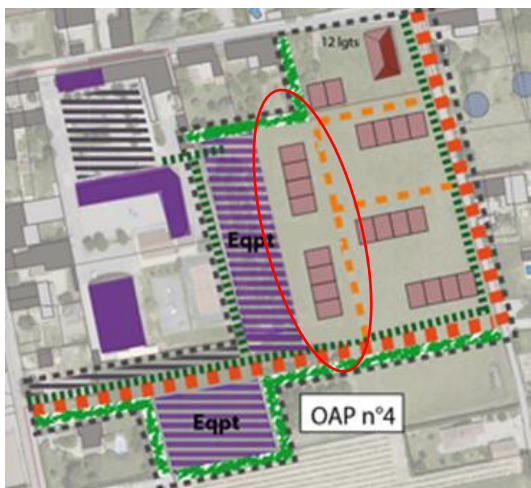


Extrait du PLUi suite à la modification n°1



Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
MARCILLOLLES	Correction de texte au paragraphe « présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés » (page 44) : L'OAP n°4 en particulier devra accueillir de nouveaux équipements avec l'extension de l'école et la création d'une salle des fêtes. Les réflexions non finalisées ont abouti à la mise en place d'une « PAPA » sur ce secteur	Correction d'erreur matérielle. Il n'existe pas de « PAPA » identifié sur la planche graphique.

PLUi secteur Bièvre Isère - modification n°1

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
	afin de laisser à la collectivité le temps de réflexion nécessaire à l'aboutissement d'un projet global et cohérent. Corrections apportées à l'OAP 4 (page 45) Précision au texte de l'OAP que « Pour le secteur Nord, la mixité services/habitat/commerce est une possibilité mais n'est pas imposée ». Correction du schéma organisationnel de l'OAP par la redéfinition de l'emprise pour l'équipement public central en cohérence avec l'ER 5, le positionnement de formes urbaines différenciées (entre partie nord et partie centrale) et la suppression du secteur voué au stationnement qui sera réalisé dans le cadre de l'ER5. A noter que le schéma indicatif page 46 évolue en conséquence dans un souci de cohérence. (Voir ci-dessous).	Pour la précision de texte, il s'agit d'assurer plus de souplesse à la réalisation d'un projet. Pour l'adaptation du schéma organisationnel et de composition, il s'agit ici d'assurer la mise en cohérence de ce dernier avec l'ER5 et de faciliter la réalisation d'un projet imaginé à court terme. Ces corrections mineures ne remettent pas en question les ambitions initiales. La densité demandée reste identique.
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi suite à la modification n°1
		
		

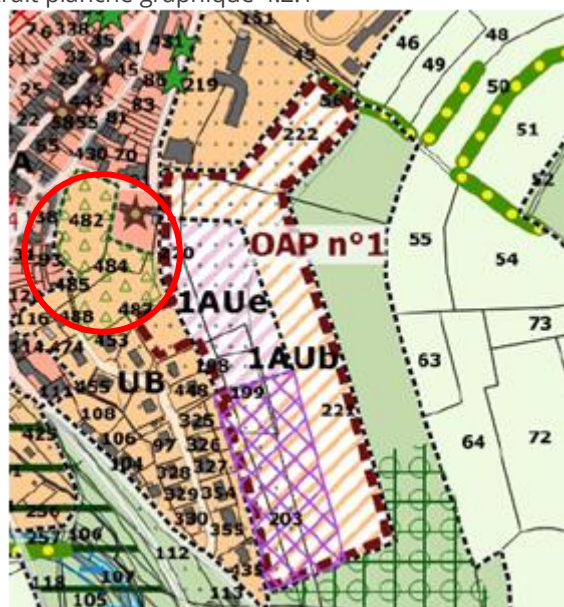
PLUi secteur Bièvre Isère – modification n°1

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
ROYBON	Correction du schéma de l'OAP 1 (page 58) afin que le périmètre d'application de l'OAP soit en conformité avec celui du plan de zonage. Les indications de la partie Ouest ne faisant pas parties de l'OAP (au sens de son périmètre d'application) sont supprimées.	Correction d'erreur matérielle garantissant la cohérence entre les pièces du PLUi

Extrait du PLUi opposable avant modification



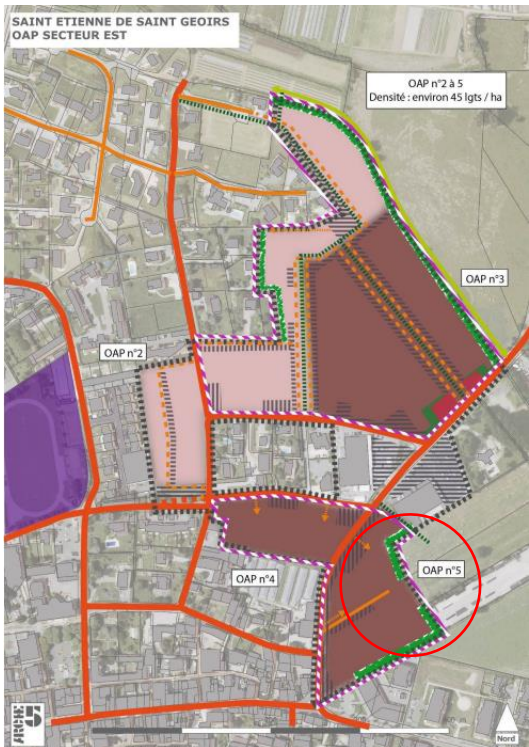
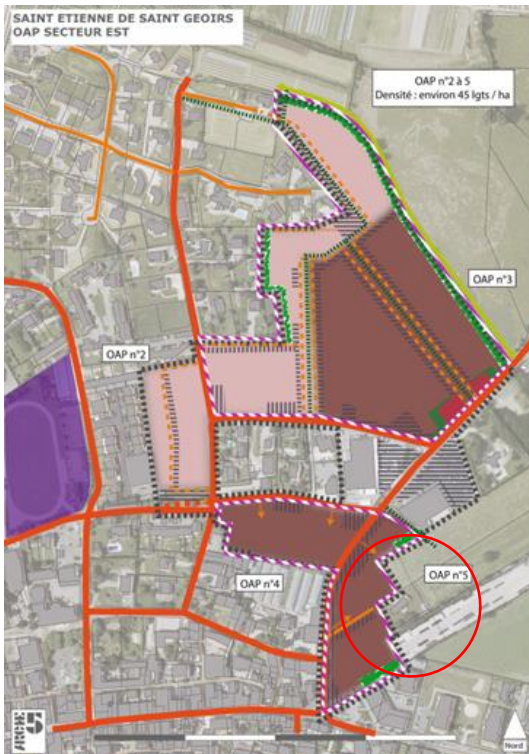
Extrait planche graphique 4.2.1



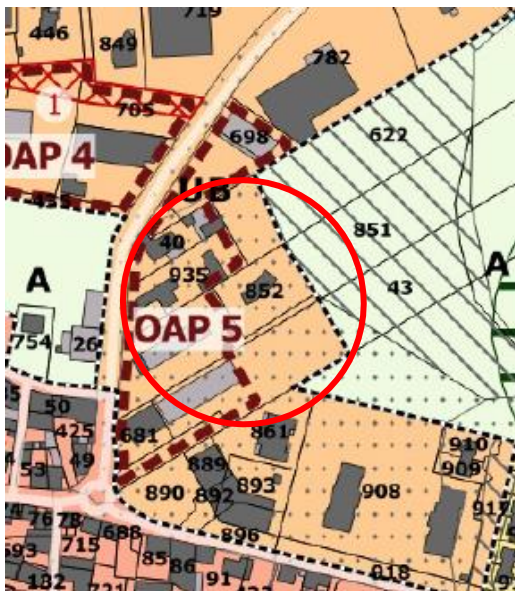
Extrait du PLUi suite à la modification n°1



PLUi secteur Bièvre Isère – modification n°1

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SAINT ETIENNE DE SAINT GEOIRS	Correction du schéma de l'OAP 5 (page 69) afin que le périmètre d'application de l'OAP soit en conformité avec celui du plan de zonage. Les indications de la partie Est ne faisant pas parties de l'OAP (au sens de son périmètre d'application) sont supprimées. En conséquence de ce changement la prescription écrite de l'OAP 5 page 70 est supprimée : En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions. A noter que le schéma indicatif page 71 évolue en conséquence dans un souci de cohérence. (Voir ci-dessous).	Correction d'erreur matérielle garantissant la cohérence entre les pièces du PLUi
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi suite à la modification n°1
		

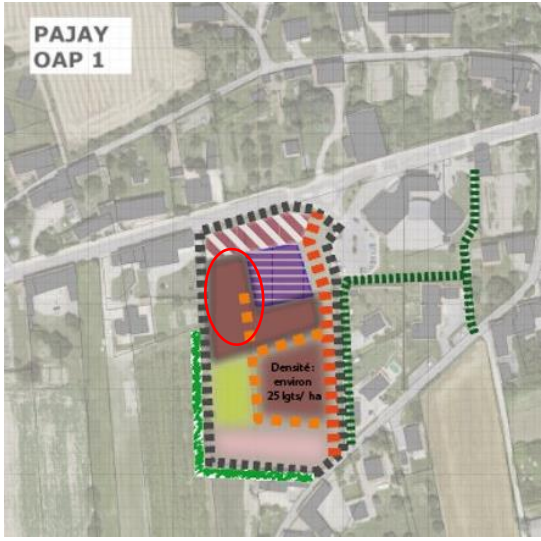
PLUI secteur Bièvre Isère - modification n°1

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
Extrait planche graphique 4.2.1		
		
Extrait du schéma illustratif de l'OAP 5		
		
		

PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SAINT SIMEON DE BRESSIEUX	Correction apportée à l'OAP 3 (page 45) Adaptation du schéma organisationnel de l'OAP par la suppression d'un accès au site et identification du secteur construit en forme urbaine dense. A noter que le schéma indicatif page 90 évolue aussi pour intégrer cet ajustement.	Il s'agit ici de faciliter la réalisation d'un projet imaginé à court terme. Ces corrections mineures ne remettent pas en question les ambitions initiales. La densité demandée est harmonisée à l'ensemble du site et reste identique.
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi suite à la modification n°1
		
PAJAY	Correction apportée à l'OAP 1 Adaptation du texte et schéma organisationnel de l'OAP afin d'intégrer l'abandon de l'ER n°1 (voir évolutions apportée aux planches graphiques). Le texte évolue comme suit : « Sur la partie Nord Est, la commune est propriétaire des terrains et souhaite conserver une réserve en cas de besoin notamment l'utiliser pour l'extension de l'école. Un front urbain pourra éventuellement se bâtir le long de la RD 73 dans un bâtiment mixte (habitat, services, commerces). » Le schéma évolue afin de ne plus faire figurer cette réserve pour équipement public sur ce secteur. Le site pourra être ouvert à la réalisation de logements avec une desserte par le sud. Il est cependant bien précisé que les autres dispositions de l'OAP sont maintenues	Il s'agit ici d'une mise en cohérence de l'OAP avec la suppression opérée de l'ER n°1.

PLUi secteur Bièvre Isère - modification n°1

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
	(densités/formes urbaines à atteindre/réaliser notamment)	
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi suite à la modification n°1
		

Pièce 4.1. Règlement écrit

Titre 1 : dispositions applicables à l'ensemble du territoire

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux. 3.2. Desserte par les réseaux 1.Alimentation en eau potable	Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes suivant le règlement de service eau potable en vigueur sur la commune. Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone A et N, uniquement pour : • Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes, • Les constructions à usage d'habitations liées aux exploitations agricoles. Pour ces deux cas, l'alimentation en eau potable par une ressource privée sera possible sous réserve de satisfaire aux conditions de sécurité incendie, et faire l'objet préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire préfectorale (accord de l'ARS)	Le règlement du PLUi impose que « toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ». En zone A et N le raccordement aux réseaux n'est cependant pas toujours possible (éloignement important) et peut constituer un frein au développement pour les extensions et annexes d'habitations existantes ainsi que les habitations liées aux exploitations agricoles. En ce sens, et pour ces seules constructions, est mise en place une possibilité d'alimentation par une ressource privée mais encadrée sous condition de sécurité incendie et garanties sanitaires. Ces dispositions ne sont pas prévues pour les changements de destination ou les STECAL dans la mesure il est préférable de maintenir un raccordement au réseau public d'eau potable.
CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux. 3.2. Desserte par les réseaux 2.Assainissement 2.1.Eaux usées	Dans les secteurs couverts par la trame d'interdiction (mentionnée sur les plans 4.2.4) au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme : toutes les constructions nouvelles génératrices d'eaux usées supplémentaires sont interdites dans l'attente de l'ordre de service (par l'organe concerné) des travaux de mise en conformité des dispositifs d'assainissement collectifs dont le délai est estimé à court et moyen terme (3 à 5 ans).	Il s'agit ici d'apporter une précision à la règle. En effet, les constructions nouvelles génératrices d'eaux usées qui ne génèrent pas d'apports complémentaires n'ont pas d'impact sur les dispositifs d'assainissement collectifs existants (actuellement non conformes). Ils n'ont donc pas forcément lieux d'être assujettis à cette règle.

PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 4 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère Constructions à destination d'activités 4.2.6. Clôtures	Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues rapides des rivières , de crues torrentielles de ruissellement sur versant et de glissements de terrains : les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Les clôtures pleines et les murets y sont interdits.	Les clôtures pleines sont actuellement interdites en zone de risques d'inondations, de crues torrentielles et de ruissellement sur versant. Elles ne le sont pas en secteurs de glissements de terrain et crues rapides des rivières alors que la conséquence (dégâts sur la clôtures et déviation des risques) pourrait sembler la même. A cette fin sont désormais ajoutés l'interdiction des clôtures pleines en zones de glissement et crues rapides des rivières.
CHAPITRE 4 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère Constructions à destination d'activités 4.2.8. Eclairage	Les sources d'éclairage devront faire l'objet d'une composition harmonieuse à l'échelle du projet et de l'aménagement d'ensemble de la zone. L'éclairage sera suffisant pour être sécurisant et d'une conception limitant au maximum la pollution lumineuse. A cet effet, l'usage de sources lumineuses économes en énergie est indispensable. L'objectif est l'utilisation d'optiques performantes permettant un bon rapport consommation/éclairage. L'énergie solaire et éolienne est envisageable. Le positionnement des sources lumineuses devra également tenir compte des plantations, celle des arbres de haute tige notamment (afin d'éviter la réduction de la qualité de l'éclairage à terme).	Les dispositions concernant l'éclairage ne peuvent être mentionnées dans un règlement de PLU. Cette disposition illégale est donc supprimée.
CHAPITRE 4 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère Constructions à destination d'activités 4.2.8. Les aménagements paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions 2.Quantités requises	<u>Règle générale :</u> Il est demandé un Coefficient de Biotope par surface (CBS) de 0,2 minimum. (...) (...) <u>Règle alternative :</u> Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) demandé (0,2 minimum) pourra être porté à 0,1 minimum lorsque que la surface d'une unité foncière dispose, avant travaux ou division, d'un pourcentage de pleine terre inférieur ou égal à 20% <u>Les dispositions concernant les CBS ci-dessus (règle générale et alternative) ne s'appliqueront pas :</u>	En application de la règle actuelle, atteindre les objectifs de CBS/arbres à planter est parfois impossible pour les porteurs de projet en cas de reprise et/ou d'extension d'un bâtiment existant, voire de nouvelles constructions sur des unités foncières déjà bâties. Les projets concernés s'en trouvent donc bloqués. Le règlement évolue afin de proposer une règle alternative au CBS dans ces cas de figure et met en place une évolution des règles concernant les arbres à planter (laissant par ailleurs un choix : en pleine terre ou au regard des aires de stationnement)

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
	• En cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume. • Aux unités foncières déjà bâties, dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol inférieure ou égale à 30% du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi. • Aux unités foncières déjà bâties, dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol supérieure à 30% et jusqu'à 50% inclus du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, et uniquement lorsque que la surface de l'unité foncière dispose, avant travaux ou division, d'un pourcentage de pleine terre inférieur ou égal à 20%. <u>Arbres à planter :</u> Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface de pleine terre, Au moins un arbuste ou arbre (tige ou cépée) devra être planté tous les 100 m2 de pleine terre, déduction faite des arbres existants qui seront conservés dans la mesure du possible, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels. <u>Ou :</u> Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement extérieures créées, Les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées avec une implantation garantissant le développement des arbres. Les plantations peuvent être regroupées, en bosquets. Les ombrières photovoltaïques sont autorisées : dans le cas de leur implantation, les exigences en arbre de haute tige liées aux espaces aires de stationnement ci-dessus n'existent plus.	

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 4 - Construction à destination agricole, forestière ou d'équipement public d'équipements d'intérêt collectif et services publics 4.3. Construction à destination agricole, forestière ou d'équipement public d'équipements d'intérêt collectif et services publics	Réécriture du titre du chapitre et du paragraphe.	Il est procédé à un ajustement de la terminologie (« équipement public » remplacé par « équipements d'intérêt collectif et services publics ») afin que cette dernière soit conforme avec les destinations du Code de l'Urbanisme.
CHAPITRE 4 - Construction à destination agricole, forestière ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics 4.3.1. Insertion et volumes	En tissu constitué, les implantations devront respecter les implantations traditionnelles des villages, parallèles ou perpendiculaires aux voies	Cette disposition réglementaire est supprimée car elle est difficilement applicable à l'instruction (comment appréhender un « tissu constitué » ? ; comment mesurer « le respect » des implantations traditionnelles de villages » ?)
CHAPITRE 4 - Construction à destination agricole, forestière ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics 4.3.2. Aspect des façades	Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés au présent règlement (en pièce n°6 du dossier de PLUi).	Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés en pièce 6 du dossier de PLU et non pas au règlement écrit. La disposition réglementaire est donc bien précisée.
CHAPITRE 4 - 4.4. Construction à destination d'habitat et autres constructions 4.4.2. Architecture / volume	(...) Dans le cas d'une extension modérée , le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.	Ces dispositions réglementaires sont supprimées car elles sont difficilement applicables à l'instruction (comment appréhender une « extension modérée » ? ; comment mesurer « une extension importante » ; « une organisation en cohérence » ?)

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 4 – 4.4. Construction à destination d'habitat et autres constructions 4.4.3. Aspect des façades	Pour toutes les constructions, les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant et respecter la tonalité des teintes beiges (pierre), gris, ocres et terres (couleur pisé). Pour les façades, Les couleurs tranchant sur l'environnement (exemple du « blanc pur », des couleurs vives, des couleurs très claires) sont interdites, sauf sur des éléments ponctuels de façades, ou pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures...). Pour les menuiseries, le « blanc pur » est autorisé. Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés au présent règlement (en pièce n°6 du dossier de PLUi).	Les dispositions réglementaires évoluent afin de faire évoluer les couleurs souhaitées pour les menuiseries. Les tonalités : teinte beiges (pierre), gris, ocre et terre (couleur pisés) ne sont plus spécifiées pour les menuiseries. Globalement, il est néanmoins spécifié que « les couleurs tranchant sur l'environnement (exemple du « blanc pur », des couleurs vives, des couleurs très claires) sont interdites. Seul le « blanc pur » est autorisé pour les menuiseries. Enfin, les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés en pièce 6 du dossier de PLU et non pas au règlement écrit. La disposition réglementaire est donc bien précisée.
CHAPITRE 4 – 4.4. Construction à destination d'habitat et autres constructions 4.4.4. Toitures	(...) Les couvertures de piscine, les toitures des vérandas et abris de jardin ne sont pas concernées par les règles de forme et volume des toitures qui suivent. <u>Les pentes et les pans</u> Les toitures à 1 pan sont interdites sur les constructions principales. Elles sont autorisées sur les extensions, les annexes accolées (à condition de ne pas créer de rupture de pente respecter la même pente que la construction principale), les abris pour animaux et les cabanes de pêche et de chasse. Elles sont interdites sur les annexes non accolées sauf si celles-ci sont implantées sur les limites séparatives ou font moins de si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m². (...) Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés au présent règlement (en pièce n°6 du dossier de PLUi). (...) <u>Les débords de toiture</u> En cas de toitures à pans, les débords de toitures (hors chenaux) doivent être au	En cohérence avec les dispositions du paragraphe « pentes et pans », les abris de jardins sont désormais concernés par les règles de formes et de volume de toiture (car leurs emprises au sol sont généralement inférieures ou égale à 20 m²) La notion de « rupture de pente » est supprimée. Elle laisse à penser un « décroché » alors que c'est bien la volonté de respecter la même pente que la construction principale qui est recherchée. Enfin l'emprise au sol est précisée notamment afin d'intégrer des abris de jardin de 20 m² Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés en pièce 6 du dossier de PLU et non pas au règlement écrit. La disposition réglementaire est donc bien précisée. Une disposition complémentaire est ajoutée concernant les règles de débords de toitures dans le cadre d'évolutions du bâti existant (réhabilitation, reprises architecturales, extension). Elles permettent d'assurer un peu plus de souplesse ou de garantir des cohérences d'ensemble (extensions)

	minimum de 40 cm sur façades et pignons (20 cm pour les annexes < 20m² d'emprise au sol). Des ajustements à ses valeurs seront néanmoins possibles dans le cas de réhabilitations, de reprises architecturales ou pour assurer une cohérence avec le débord de la toiture de la construction principale dans le cadre d'une extension.	
Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 4 – 4.4.Construction à destination d'habitat et autres constructions 4.4.5. Les Clôtures	Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues rapides des rivières, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant et de glissements de terrains : les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Les clôtures pleines et les murets y sont interdits.	Les clôtures pleines sont actuellement interdites en zone de risques d'inondations, de crues torrentielles et de ruissellement sur versant. Elles ne le sont pas en secteurs de glissements de terrain et crues rapides des rivières alors que la conséquence (dégâts sur la clôtures et déviation des risques) pourrait sembler la même. A cette fin est désormais ajoutée l'interdiction des clôtures pleines en zones de glissement et crues rapides des rivières.
CHAPITRE 4 – 4.4.Construction à destination d'habitat et autres constructions 4.4.5. Les Clôtures <i>A Clôture sur espaces publics et voies publiques et privé</i>	Le tableau des clôtures est complété par la commune de Plan qui est ajoutée au tableau et interdit pour ses zones UA, UC, les clôtures de type A. La commune d'Ornacieux/balbins sort désormais du tableau La commune de Virville autorise désormais les clôtures de types A pour ces différentes zones.	Ces communes ont souhaité : soit sortir du tableau (Ornacieux/balbins) où retenir certaines des typologies de clôtures non autorisées / ou autorisées en interface avec les espaces publics et privés. Il s'agit ici d'adapter les règlements en fonction de leurs volontés.
CHAPITRE 4 – 4.4.Construction à destination d'habitat et autres constructions 4.4.5. Les Clôtures <i>B Clôture sur limites séparatives</i>	Le tableau des clôtures est complété par les communes de Penol et Plan qui autorisent : Pour Plan, pour ses zones UA, UC les clôtures de type B, C, D et E Pour Penol, pour ses zones UA, UB, UC, UD les clôtures de type B La commune d'Ornacieux/balbins sort désormais du tableau La commune de Saint Etienne de Saint Geoires autorise désormais les clôtures de type B, C, D et E La commune de Marcilloles autorise désormais les clôtures de type B.	Les communes ont souhaité adapter les typologies de clôtures non autorisées / ou autorisées en limites séparatives. Il s'agit ici d'adapter les règles en fonction de leurs volontés

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 4 – 4.4. Construction à destination d'habitat et autres constructions 4.4.6. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables	(...) Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont acceptés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Ils doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage. Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) : sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. En ce sens, leur implantation, forme, aspect, volume ou proportions devront être adaptés à la construction et au terrain, minimiser leur impact visuel sur le paysage et sur les équilibres du bâti. • Regrouper les panneaux solaires en une seule nappe pour leur implantation, • Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie, • Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents, • Adapter forme, proportion et position des capteurs, • Respecter l'orientation et la pente de la toiture, • En cas d'implantation hors bâti (au sol), l'importance devra être proportionnée au site d'implantation et sera comptabilisée dans le CES, • Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation, • Intégrer le capteur dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau de la couverture, plutôt qu'en surimposition, particulièrement en secteur protégé, • Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture,	Des règles concernant les panneaux solaires souvent "favorisantes" plus qu' "obligeantes" , créant des difficultés d'instruction (subjectivité). Par ailleurs, elles semblent très contraignantes et restrictives (notamment pour l'implantation en toiture), ce qui ne va pas dans le sens d'une facilitation des projets ENR. Les dispositions du règlement ont donc été adaptées dans un but de clarification et de simplification des règles en maintenant les règles les plus essentielles. Enfin il est clairement indiqué que le schéma présenté est illustratif et sans valeur réglementaire.

	• Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves • Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces. L'implantation en toiture devra : • Respecter l'orientation ainsi que la pente générale de la toiture de la construction et sans créer de surélévation excessive (dans la limite d'une surépaisseur qui ne devra pas excéder 15 cm). Les dispositifs devront être regroupés en une seule nappe par pan. • Tenir compte de l'ordonnancement des ouvertures en recherchant avec elles alignements et symétries. Implantation hors bâti (au sol) : • L'importance devra être proportionnée au site d'implantation et sera comptabilisée dans le CES.	
Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine bâti 5.1. Généralités	(...) Les communes possédant un nuancier avant l'arrêt du PLUI pourront le conserver. Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés en pièce n°6 du dossier de PLUi.	Reformulation nécessaire dans la mesure où il ne s'agit pas uniquement de ceux existants avant l'arrêt mais tous ceux annexés ou pouvant être annexés au PLUi. Reprise de la règle type proposée dans les autres chapitres dans un souci de cohérence du règlement.
CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel Introduction	NB : ces propositions règles ne concernent que les éléments existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du CU des articles L 151-23 (éléments de paysage) et L113-1 (Espaces Boisés Classés) du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le recours à un paysagiste conseil (gratuit) est vivement conseillé. Concernant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : il pourra être dérogé aux règles de protection ci-après pour des raisons sanitaires, de sécurité, de projets d'amélioration d'espaces publics ou de voiries publiques ainsi que dans le cadre de la réalisation de projets d'intérêt collectif. La dérogation aux règles ci-après n'est valable que pour raisons sanitaires ou de sécurité concernant les Espaces Boisés	Reformulation permettant de bien préciser qu'il ne s'agit pas de « propositions » de règles mais bien de règles et précision du « champ d'application » en cohérence avec le règlement exposé ensuite. Reformulation afin d'être en accord avec le cadre législatif. Pour les Espaces Boisés Classés, la dérogation n'étant possible que pour des raisons sanitaires et de sécurité.

	Classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.	
Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel 6.2. Points de vue	<u>Les vues intéressantes</u> Tout projet de construction devra préserver la vue identifiée, d'installation ou de plantation de haies, arbustes et/ou arbre s'implantera de manière à maintenir des axes de vues depuis le point de vue identifié. <u>Les vues remarquables</u> Elles seront conservées. Toute Tout projet de construction, d'installation ou de plantation de haies, arbustes et/ou arbres ne pourra entraver la vue. Une zone en avant plan de ces vues est défini, à l'intérieur duquel toute urbanisation ou toute plantation de haies, arbustes et/ou arbres est interdite. est interdit dans la zone d'avant plan associée et délimitée graphiquement. <u>Les vues exceptionnelles</u> Elles seront conservées. Toute Tout projet de construction, d'installation ou de plantation de haies, arbustes et/ou arbre ne pourra entraver la vue. Une zone en avant plan de ces vues est défini, à l'intérieur duquel toute urbanisation ou toute plantation de haies, arbustes et/ou arbres est interdite. est interdit dans la zone d'avant plan associée et délimitée graphiquement.	La rédaction actuelle du règlement relative aux différents niveaux de classement des "Points de vue" manque de clarté, peut être soumise à interprétation et peut poser des difficultés d'instruction. Le rédactionnel est donc revu et précisé dans un souci d'harmonisation d'écriture et pour mieux apercevoir les différences entre les niveaux de classements. Il est précisé que ces adaptations ne réduisent pas les protections édictées en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. La rédaction proposée renforce même la protection des vues.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel 6.3. Réservoirs de biodiversité	(...) Au sein des réservoirs de biodiversité « exceptionnels » identifiés au document graphique. A condition de préserver la qualité écologique du site, ne sont autorisés que : • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics destinés à l'accueil du public, aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel, à l'entretien des espaces (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ; aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel, à l'entretien des espaces et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les petits équipements légers nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des réservoirs de biodiversité. (...) Au sein des réservoirs de biodiversité « remarquables » identifiés au document graphique. A condition de préserver la qualité écologique du site, ne sont autorisés que : En zones Agricoles (A) et Naturelles (N) : • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics destinées à l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ; aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel, à l'entretien des espaces et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	Le règlement actuel est harmonisé, à la marge, en écriture. Actuellement le règlement indique que sont autorisées "les constructions destinées à l'accueil du public (visites naturalistes...) et aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel, à l'entretien des espaces". Cependant ces constructions pourraient être illégales (relevant de STECAL). Il est donc précisé qu'il s'agit d'équipements collectifs ou à des services publics, seuls pouvant être autorisés en zones A et N sous certaines conditions (dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages). Dans ce même esprit, il est précisé que les équipements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des réservoirs de biodiversité ne pourront être que légers. Ces adaptations ne réduisent pas les protections édictées en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. La rédaction proposée renforce même la protection des réservoirs de biodiversité.

	Les petits équipements légers nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des réservoirs de biodiversité.	
--	---	--

Titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 7 – Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes 7.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières.	(...) Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas générer de nuisance pour l'environnement présenter de nuisances incompatibles avec la proximité (ou cohabitation) de zones résidentielles et qu'elles n'occasionnent pas de nuisances pour l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution, ou de circulation : accès au site et maîtrise des flux de marchandises) Les industries et les entrepôts à condition de ne pas présenter de nuisances incompatibles avec la proximité (ou cohabitation) de zones résidentielles et qu'elles n'occasionnent pas de nuisances pour l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution, ou de circulation : accès au site et maîtrise des flux de marchandises) que leur emprise au sol ne dépasse pas 500m² et qu'ils n'occasionnent pas de nuisances pour l'environnement. Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, cette emprise au sol pourra être dépassée pour l'extension des constructions et installations relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises) Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : - Être situées dans un « Périmètre d'Implantation commerciale » (PIC), ou dans une « centralité commerciale » (CC) délimités par le document graphique « 4.2.3. Protections, contraintes et risques », - Respecter la surface de vente maximale par établissement autorisée et qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement ». Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, en dehors des obligations à respecter concernant les surfaces de vente maximales, l'extension des constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) de l'artisanat et du commerce de détail est autorisé dans la limite de 70%	Les dispositions réglementaires relatives aux nuisances étaient peu détaillées pour les activités de services, les industries et les entrepôts. Elle pouvait générer des difficultés à l'instruction des permis de construire. A cet effet, la rédaction a été clarifiée et harmonisée sur la base de celle déjà rédigée pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail. Ces adaptations ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance et n'apportent pas d'évolutions de nature à induire de graves risques de nuisance. La rédaction proposée renforce les attendus par une clarification du règlement. Les éléments réglementaires concernant les conditions d'emprises au sol sont supprimés de cet article. En effet ces derniers doivent trouver leur place à l'article 7.II.1.4. Emprise au sol des constructions.

PLUi secteur Bièvre Isère – modification n°1

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)																																																
	de CES au total (constructions existantes comprises), Ne pas générer pour le voisinage de nuisances sonores, olfactives ou de circulation (accès au site, maîtrise des flux de marchandises). - De ne pas présenter de nuisances incompatibles avec la proximité (ou cohabitation) de zones résidentielles et qu’elles n’occasionnent pas de nuisances pour l’environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution, ou de circulation : accès au site et maîtrise des flux de marchandises)																																																	
CHAPITRE 7 – Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes 7.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières.	Suppression de la commune de Villeneuve de Marc au tableau des surfaces de vente par établissement. Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement. Pour les constructions relevant de la sous-destination "artisanat et commerce de détail" dans les zones urbaines mixtes. Valeurs par commune sans limitation du nombre d'établissement <table><tr><th>Commune</th><th>Surface de vente maximale par établissement (m²)</th></tr><tr><td>La Côte-Saint-André</td><td>4000 m² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité"</td></tr><tr><td></td><td>5000 m² max. pour les autres activités commerciales</td></tr><tr><td>Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs</td><td>2500 m² max.</td></tr><tr><td>Viriville</td><td>1000 m² max.</td></tr><tr><td>Roybon</td><td>1000 m² max.</td></tr><tr><td>Châtonnay</td><td>1000 m² max.</td></tr><tr><td>Saint-Siméon-de-Bressieux</td><td>1000 m² max.</td></tr><tr><td>Faramans</td><td>500 m² max.</td></tr><tr><td>La Frette</td><td>500 m² max.</td></tr><tr><td>Champier</td><td>500 m² max.</td></tr><tr><td>Sillans</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Brézins</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Longechenal</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Mottier</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Saint-Pierre-de-Bressieux</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Gillonay</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Sardieu</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Pajay</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Villeneuve-de-Marc</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Marcollolles</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Saint-Hilaire-de-la-Côte</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Penol</td><td>350 m² max.</td></tr><tr><td>Autres communes</td><td>300 m² max.</td></tr></table>	Commune	Surface de vente maximale par établissement (m²)	La Côte-Saint-André	4000 m² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité"		5000 m² max. pour les autres activités commerciales	Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs	2500 m² max.	Viriville	1000 m² max.	Roybon	1000 m² max.	Châtonnay	1000 m² max.	Saint-Siméon-de-Bressieux	1000 m² max.	Faramans	500 m² max.	La Frette	500 m² max.	Champier	500 m² max.	Sillans	400 m² max.	Brézins	400 m² max.	Longechenal	400 m² max.	Mottier	400 m² max.	Saint-Pierre-de-Bressieux	400 m² max.	Gillonay	400 m² max.	Sardieu	400 m² max.	Pajay	400 m² max.	Villeneuve-de-Marc	400 m² max.	Marcollolles	400 m² max.	Saint-Hilaire-de-la-Côte	400 m² max.	Penol	350 m² max.	Autres communes	300 m² max.	Correction d’une erreur matérielle. La commune de Villeneuve de Marc étant située sur le PLUi secteur Région Saint Jeannaise.
Commune	Surface de vente maximale par établissement (m²)																																																	
La Côte-Saint-André	4000 m² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité"																																																	
	5000 m² max. pour les autres activités commerciales																																																	
Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs	2500 m² max.																																																	
Viriville	1000 m² max.																																																	
Roybon	1000 m² max.																																																	
Châtonnay	1000 m² max.																																																	
Saint-Siméon-de-Bressieux	1000 m² max.																																																	
Faramans	500 m² max.																																																	
La Frette	500 m² max.																																																	
Champier	500 m² max.																																																	
Sillans	400 m² max.																																																	
Brézins	400 m² max.																																																	
Longechenal	400 m² max.																																																	
Mottier	400 m² max.																																																	
Saint-Pierre-de-Bressieux	400 m² max.																																																	
Gillonay	400 m² max.																																																	
Sardieu	400 m² max.																																																	
Pajay	400 m² max.																																																	
Villeneuve-de-Marc	400 m² max.																																																	
Marcollolles	400 m² max.																																																	
Saint-Hilaire-de-la-Côte	400 m² max.																																																	
Penol	350 m² max.																																																	
Autres communes	300 m² max.																																																	
CHAPITRE 7 – Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes 7.1.2.2. Mixité sociale	<table><tr><th>Commune</th><th>Localisation</th><th>Outils : SMS (Servitude de mixité sociale) ou ER (emplacement réservé)</th><th>Nombre de logements</th></tr><tr><td rowspan="2">BREZINS</td><td>OAP 5</td><td>ER 03</td><td>7</td></tr><tr><td>OAP 6</td><td>SMS</td><td>8</td></tr><tr><td>LA-FRETTE</td><td>OAP-2</td><td>SMS</td><td>12</td></tr><tr><td>LA-COTE-SAINT-ANDRE</td><td>OAP-1</td><td>SMS</td><td>40</td></tr><tr><td>ROYBON</td><td>OAP-1</td><td>SMS</td><td>26</td></tr><tr><td rowspan="2">SAINT ETIENNE DE ST GEOIRS</td><td>OAP-1</td><td>SMS</td><td>20</td></tr><tr><td>OAP 3</td><td>SMS</td><td>20</td></tr><tr><td rowspan="2">SILLANS</td><td>OAP-4</td><td>SMS</td><td>12</td></tr><tr><td>OAP 5</td><td>SMS</td><td>8</td></tr><tr><td></td><td>UB</td><td>ER 04</td><td>4</td></tr><tr><td rowspan="2">VIRIVILLE</td><td>OAP 1</td><td>SMS</td><td>9</td></tr><tr><td>OAP 3</td><td>SMS</td><td>9</td></tr></table>	Commune	Localisation	Outils : SMS (Servitude de mixité sociale) ou ER (emplacement réservé)	Nombre de logements	BREZINS	OAP 5	ER 03	7	OAP 6	SMS	8	LA-FRETTE	OAP-2	SMS	12	LA-COTE-SAINT-ANDRE	OAP-1	SMS	40	ROYBON	OAP-1	SMS	26	SAINT ETIENNE DE ST GEOIRS	OAP-1	SMS	20	OAP 3	SMS	20	SILLANS	OAP-4	SMS	12	OAP 5	SMS	8		UB	ER 04	4	VIRIVILLE	OAP 1	SMS	9	OAP 3	SMS	9	Il s’agit ici de résoudre une erreur matérielle. Les OAP 2 (La Frette), OAP 1 (La Côte Saint André), OAP 1 (Roybon), OAP 1 (Saint Etienne de Saint Geoirs), OAP 4 (Sillans) sont classées en zone 1AU. Les indications de servitudes de mixités sociales applicables sont supprimées car elles n’ont pas lieu de figurer en zone urbaine mixte.
Commune	Localisation	Outils : SMS (Servitude de mixité sociale) ou ER (emplacement réservé)	Nombre de logements																																															
BREZINS	OAP 5	ER 03	7																																															
	OAP 6	SMS	8																																															
LA-FRETTE	OAP-2	SMS	12																																															
LA-COTE-SAINT-ANDRE	OAP-1	SMS	40																																															
ROYBON	OAP-1	SMS	26																																															
SAINT ETIENNE DE ST GEOIRS	OAP-1	SMS	20																																															
	OAP 3	SMS	20																																															
SILLANS	OAP-4	SMS	12																																															
	OAP 5	SMS	8																																															
	UB	ER 04	4																																															
VIRIVILLE	OAP 1	SMS	9																																															
	OAP 3	SMS	9																																															

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)																				
CHAPITRE 7 – Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes 7.1.2.3. Densité minimale	Dans les secteurs de densité minimale identifiés au règlement graphique (plan 4.2.3 4.2.8), les programmes de constructions à usage d'habitation sont soumis aux règles suivantes selon les niveaux de pôles des communes : des règles de densité minimale s'appliquent aux nouvelles constructions ou opérations d'aménagement d'ensemble destinées majoritairement (en terme de surface de plancher) à la sous destination « logement ». <u>Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas :</u> - Aux extensions des bâtiments existants ou réalisés suite à l'application de la règle. - Aux annexes, ni aux garages semi enterrés (ou qui ne dépassent pas le niveau du rez-de-chaussée). Pour la commune de La Côte St André, Saint Siméon de Bressieux, Roybon et St Etienne de St Geoires le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,14 minimum. En outre, en fonction du CES du projet, les règles de hauteur minimum suivantes seront à respecter : CES mini et hauteur mini <table><tr><td>0,2</td><td>R+1</td></tr><tr><td>0,14</td><td>R+2</td></tr></table> <table><tr><th>CES</th><th>Hauteur mini</th></tr><tr><td>Si $0,14 \leq \text{CES} < 0,20$</td><td>R+2</td></tr><tr><td>Si $\text{CES} \geq 0,20$</td><td>R+1</td></tr></table> Pour les communes de Brézins, Champier, Faramans, La Frette, Sillans, Viriville et Saint Hilaire de la Côte le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,10 minimum. En outre, en fonction du CES du projet, les règles de hauteur minimum suivantes seront à respecter : CES mini et hauteur mini <table><tr><td>0,15</td><td>R+1</td></tr><tr><td>0,10</td><td>R+2</td></tr></table> <table><tr><th>CES</th><th>Hauteur mini</th></tr><tr><td>Si $0,10 \leq \text{CES} < 0,15$</td><td>R+2</td></tr><tr><td>Si $\text{CES} \geq 0,15$</td><td>R+1</td></tr></table>	0,2	R+1	0,14	R+2	CES	Hauteur mini	Si $0,14 \leq \text{CES} < 0,20$	R+2	Si $\text{CES} \geq 0,20$	R+1	0,15	R+1	0,10	R+2	CES	Hauteur mini	Si $0,10 \leq \text{CES} < 0,15$	R+2	Si $\text{CES} \geq 0,15$	R+1	Les secteurs de densité minimale sont aujourd'hui mentionnés à la planche graphique 4.2.3. Au regard des multiples informations figurant sur cette planche, il a été décidé de créer une nouvelle planche graphique 4.2.8 portant uniquement sur ces périmètres (pour assurer plus de lisibilité et une meilleure instruction) L'application de la règle a également été précisée. L'objectif étant d'indiquer que la règle s'applique aux constructions et aux programmes qui comportent majoritairement des logements. Cette adaptation permet de clarifier les dispositions en cas de constructions ou programmes mixtes mais aussi d'exclure la destination « hébergement » (qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services). Cette sous-destination qui recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie à souvent des besoins spécifiques et ces dispositions pourraient s'avérer bloquantes. Par ailleurs, la règle vise avant tout à assurer la densification des bâtiments principaux. Ainsi les extensions et les annexes sont désormais exclus du champ d'application. Enfin une clarification des tableaux d'application de la règle a été réalisée car elle pouvait être assujettie à interprétation.
0,2	R+1																					
0,14	R+2																					
CES	Hauteur mini																					
Si $0,14 \leq \text{CES} < 0,20$	R+2																					
Si $\text{CES} \geq 0,20$	R+1																					
0,15	R+1																					
0,10	R+2																					
CES	Hauteur mini																					
Si $0,10 \leq \text{CES} < 0,15$	R+2																					
Si $\text{CES} \geq 0,15$	R+1																					

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 7 – Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes 7.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	3. Dispositions particulières Les annexes inférieures ou égales à 20 m² peuvent s'implanter librement. Les annexes supérieures à 20 m² ne peuvent s'implanter librement que lorsque la construction principale consomme déjà la totalité de la surface concernée par la limite de fait entre le terrain et la voie ou que la surface du tènement est insuffisante.	Les dispositions particulières sont complétées dans l'objectif d'assurer plus de souplesse quant à l'implantation des annexes vis-à-vis des voies et emprises publiques (possibilité d'implantation libre). Il s'agit cependant d'encadrer ces possibilités en fonction de la taille des annexes ou de certaines configurations de terrain.
CHAPITRE 7 – Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes 7.II.1.4. Emprise au sol des constructions	- Dans les zones UA/UB/UR/UN il n'est pas fixé de CES - Dans la zone UC, le CES est limité à 0.3 (hors piscine). - Dans la zone UD, le CES est limité à 0.15 0.20 (hors piscine) pour les nouvelles constructions. Pour les constructions existantes, une extension est possible jusqu'à 0.25 500 m² maximum d'emprise au sol pour les industries et les entrepôts autorisés. Les emprises au sol ci-dessus pourront être dépassées : pour l'existant à la date d'approbation du PLUi : - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant des sous-destinations "industrie" et "entrepôt" et ainsi que pour les installations relatives à la leur mise aux normes (handicapés, sécurité...) des industries et entrepôts, dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises) - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" et ainsi que pour les installations relatives à la leur mise aux normes (handicapés, sécurité...) de l'artisanat et du commerce de détail, dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises et pour les zones ou un CES est demandé) et des surfaces de ventes autorisées au paragraphe 7.I.2.1	Certains projets sont parfois pénalisés si toutes les constructions sont comptabilisées dans le calcul du CES. L'exclusion des piscines dans le calcul du CES permet ainsi d'assurer la réalisation de constructions sur de plus petites parcelles. Pour la zone UD : la mise en place d'un seul CES à 0,20 participe à simplifier le règlement et permet de répondre à un souci d'équité entre construction neuve et existante. Cette correction permet en outre d'assurer une densification légère et mesurée qui reste compatible avec la vocation de cette zone (<i>Rappel de la zone UD - extrait du rapport de présentation :</i> « Une zone UD, regroupant des hameaux ou des quartiers constitués de tissus pavillonnaires moins denses où une densification n'est pas souhaitable du fait de l'éloignement des services, de l'isolement ou de la limitation des réseaux ») Enfin les règles de dépassement d'emprise au sol autorisés pour l'extension des constructions existantes à la date

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
		d'approbation du PLUi (industrie, entrepôt, artisanat et commerce de détail) sont clarifiées. La rédaction précédente laissait à penser que ces règles de dépassement n'étaient possibles que dans le cadre de mises aux normes. Ce qui n'était pas l'objectif recherché.
CHAPITRE 7 – Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes 7.II.1.5 Hauteurs des constructions	3. Dispositions particulières (...) • En ce qui concerne les annexes non accolées, dans toutes les zones, leur hauteur est limitée à 4 m hors tout. • Dans les zones UA, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, il sera autorisé la création de nouveaux logements dans un étage supplémentaire dans le cadre de la réalisation d'une isolation thermique performante (L151-28-3) dans la mesure où la structure d'origine du bâtiment le permet et sans aller au-delà de 3,50 mètres pour une toiture terrasse et 4,50 m pour une toiture à pan. (...)	Les annexes non accolées peuvent désormais être assujetties aux règles de hauteurs fixées dans la zone. Cette disposition permet d'assurer dans certains cas des continuités de volume de constructions. Pour le complément apporté en zone UA il s'agit uniquement de préciser « la construction existante ». L'ambition initiale était que l'étage supplémentaire soit possible pour une construction déjà édifiée à l'approbation du PLUi et non pas une construction neuve pouvant ensuite être qualifiée d'existante.
CHAPITRE 7 – Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes 7.II.2.1 - Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues)	2. Quantités requises • Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. • Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux et, pour les habitations, dans la mesure où il n'y a pas de création de logement(s) supplémentaire(s) ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée. • Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur. Tableau de règles : Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : • En dessous de 100 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement • A partir de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 25 35 m² de surface de	Il ne s'agit pas ici de créer de nouvelles règles. Ces dernières, étaient auparavant spécifiées au paragraphe « 1. Généralités » Leur localisation au paragraphe « 2. Quantités requises » facilite la bonne instruction des règles. Concernant les règles pour l'artisanat et commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il s'agit de clarifier la rédaction qui est peu lisible et difficilement applicable. Il a été retenu le déclenchement à partir de 101 m ² de surface de plancher. La surface de plancher a été augmentée à 35 m ² car l'exigence de 25 m ² a été jugée trop importante.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
	plancher à partir de 101 m² de surface de plancher 3. Dispositions particulières (...) Parkings intégrés : sauf impossibilité technique dûment justifiée (risque naturel par exemple), 50% minimum du stationnement (y compris les garages) des logements devra être intégré dans la construction principale (parking semi-enterré ou enterré). (...) En amont du tableau des dispositions particulières : Code lecture : case blanche : non autorisé / case orange : autorisé Tableau : La Côte Saint André – zone UA. Application de la mutualisation.	Au paragraphe « 3. Dispositions particulières », il est indiqué 50% minimum afin qu'il n'y ait pas la difficulté de réalisation. Le code de lecture du tableau des dispositions particulières est supprimé. Ce dernier n'est pas adapté. En effet, le tableau a pour but de préciser quelle règle s'applique dans telle zone de telle commune. Enfin la mutualisation des stationnements est désormais autorisé en zone UA de la Côte Saint André afin de maximiser l'usage du stationnement.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 8 – Dispositions applicables à la zone urbaine équipements Chapeau de zone	Il est rappelé que la zone Urbaine équipements est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement : • CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels • CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières • CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux • CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions • CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine Bâti • CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel	Afin d'éviter tout oubli, toute erreur, ou faciliter des évolutions ultérieures du PLUi, le chapeau de zone rappelle que l'ensemble des chapitres 1 à 6 du titre 1 (dispositions applicables à l'ensemble du territoire) s'applique.
CHAPITRE 8 – Dispositions applicables à la zone urbaine équipements 8.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites	(...) En sous-zone UEm sont interdits toutes constructions, installations, usages des sols et activités les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à l'activité du camp militaire des Chambarans. (...)	Il s'agit ici de bien préciser le champ d'interdiction en zone UEm et donc de considérer également les constructions et installations.
CHAPITRE 8 – Dispositions applicables à la zone urbaine équipements 8.II.1.2.	3. Règle En zone UE et sous zone UEm, les constructions peuvent s'implanter librement. Les constructions peuvent s'implanter librement pour	Il s'agit ici d'assouplir les règles de recul par rapport aux limites séparatives en zone UE et sous zone UEm pour faciliter la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
Implantations par rapport aux limites séparatives	les "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" et "les équipements sportifs.; Pour les autres destinations et sous destinations autorisées, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 3,00$ m) En sous-zone UEc, les constructions peuvent s'implanter : • Soit sur limite toute hauteur lorsque deux constructions sont réalisées simultanément, • Soit sur limite lorsque la construction est réalisée en continuité d'un bâtiment existant de même gabarit, • Soit sur limite avec une hauteur de 7m maximum • Soit avec un recul minimum de 3m et $L \geq H/2$. En sous-zone UEm, les constructions peuvent s'implanter librement.	publics. Ainsi l'implantation libre concerne désormais l'ensemble des sous destinations de cette destination et ne se limite plus uniquement aux « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" et "les équipements sportifs »
CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone urbaine activités 9.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	Il est rappelé que la zone Urbaine équipements est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement : • CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels • CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières • CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux • CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions • CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine bâti • CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel	Afin d'éviter tout oubli, toute erreur, ou faciliter des évolutions ultérieures du PLUi, le chapeau de zone rappelle que l'ensemble des chapitres 1 à 6 du titre 1 (dispositions applicables à l'ensemble du territoire) s'applique.
CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone urbaine activités 9.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites	(...) Les habitations (logements et hébergements) en zone Ula/UlaL, et Uld et Uig Les hébergements en zone Ula/UlaL et Uld Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf en zone Ula, UlaL, Ulr et Uig (...)	Le règlement évolue afin d'interdire les logements en zone Uig et d'y autoriser les hébergements. Concernant l'interdiction des logements, il s'agit d'être en cohérence avec les autres zones d'activités. Pour l'hébergement il s'agit de permettre l'implantation d'un centre d'hébergement dédié à l'activité de l'école nationale d'aviation présente sur le secteur de l'aéroport (se situant à cheval sur des terrains en Ulr et Uig). Il s'agit aussi de ne plus interdire les activités de services (salles de sport, jeux indoor...) dans les

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
		zones économiques Uia. Bièvre Isère souhaite en effet pouvoir répondre favorablement à leur installation lorsque ces dernières sont « compatibles avec les zones économiques et incompatibles avec la zone d'habitat » (l'objectif étant à la fois de maintenir la dynamique de proximité et d'éviter de consommer du foncier normalement dédié à de l'industrie pour des activités de services pouvant trouver leur place dans les zones urbaines) A cet effet, des dispositions spécifiques sont prévues en matière d'emprise au sol. Voir l'évolution chapitre 9.II.1.4. Emprise au sol des constructions.
CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone urbaine activités 9.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières	<u>Dans la zone UIr et Ulg :</u> • Les constructions, installations, usages des sols et activités autorisées doivent être liés à l'activité aéroportuaire. <u>Dans la zone Ulg :</u> (...) Les hébergements s'ils sont liés à l'activité aéroportuaire. <u>Dans les zones Ula/UlaL et Uld :</u> Les locaux accessoires à usage de logement sont autorisés à condition (cumulative) : (...) • De représenter une surface de plancher inférieure à 15% de la surface totale de plancher de la construction à usage d'activité économique autorisée dans la zone, et dans la limite de 60m² d'emprise au sol maximum de surface de plancher. Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : (...) • Respecter la surface de vente maximale par établissement autorisée et qui figure sur le tableau « Dimensionnement maximal des surfaces de vente	Correction d'une erreur matérielle pour la zone Ulg (il ne s'agit pas d'une zone aéroportuaire) Les hébergements sont désormais autorisés sous conditions dans la zone Ulg afin de permettre l'implantation d'un centre d'hébergement dédié à l'activité de l'école nationale d'aviation présente sur le secteur de l'aéroport. (se situant à cheval sur des terrains en UIr et Ulg) Les règles relatives aux locaux accessoires à usage de logement sont notamment définies dans le cadre d'une limite d'emprise au sol. Cette règle ne permet pas d'encadrer la surface de plancher et peut donc générer de potentielles dérives. La règle est donc désormais définie à la surface de plancher et non pas à l'emprise au sol.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)																																																					
	par établissement ». Pour l'existant à la date d'approbation du PLUi, en dehors des obligations à respecter concernant les surfaces de vente maximales, l'extension des constructions et installation relatives à la mise aux normes (handicapés, sécurité...) de l'artisanat et du commerce de détail est autorisé dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises).	Les éléments réglementaires concernant les conditions d'emprises au sol sont supprimés de cet article. En effet ces derniers doivent trouver leur place à l'article 9.II.1.4. Emprise au sol des constructions.																																																					
CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone urbaine activités 9.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières	Le tableau des surfaces de vente par établissement évolue afin de supprimer : la référence de zone UE pour la ZA Aristide Briand/renommée La Mûre (en la remplaçant par Ula, la référence à la commune de Villeneuve de Marc, et enfin en renommant la ZA pour Marcilloles. <table><caption>Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement</caption> Pour les constructions relevant de la sous-détermination "artisanat et commerce de détail" dans les zones urbaines activités. Valeurs par commune sans limitation du nombre d'établissement <tr><th>Commune</th><th>Surface de vente maximale par établissement (m²)</th></tr><tr><td rowspan="3">La Côte-Saint-André</td><td>4000 m² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité"</td></tr><tr><td>5000 m² max. pour les autres activités commerciales</td></tr><tr><td>4000 m² max. pour les autres activités commerciales dans LE PIC de la zone Ula de la ZA La Mûre (Z3)</td></tr><tr><td rowspan="2">Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs</td><td>300 m² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité" dans le PIC de la zone Ulg de Grenoble</td></tr><tr><td>Air Parc</td></tr><tr><td></td><td>2500 m² max. pour les autres activités commerciales</td></tr><tr><td></td><td>4000 m² max. pour les autres activités commerciales dans la zone Ula (étiquetée Z3)</td></tr><tr><td>Viriville</td><td>1000 m² max.</td></tr><tr><td>Roybon</td><td>1000 m² max.</td></tr><tr><td>Châtonnay</td><td>1000 m² max.</td></tr><tr><td>Saint-Siméon-de-Bressieux</td><td>1000 m² max.</td></tr><tr><td>Faramans</td><td>500 m² max.</td></tr><tr><td>La Frette</td><td>500 m² max.</td></tr><tr><td>Champier</td><td>500 m² max.</td></tr><tr><td>Sillans</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Brézins</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Longchenal</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Mottier</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Saint-Pierre-de-Bressieux</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Gillonnay</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Sardieu</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Pajay</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Villeneuve-de-Marc</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Marcilloles</td><td>4000 m² max. dans la zone Ula Z3 (La Vallée Porte des Alpes) (étiquetée Z3)</td></tr><tr><td>Saint-Hilaire-de-la-Côte</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Penol</td><td>350 m² max.</td></tr><tr><td>Autres communes</td><td>300 m² max.</td></tr></table> Suite au tableau de dimensionnement maximal de surface de vente par établissement il est ajouté : Disposition particulière : En ZACOM 3 (Z3) : dans le cas de l'extension d'une construction destinée à l'artisanat et au commerce de détail existante à la date d'approbation du PLUi, et ne relevant pas d'une « activité commerciale de détail et de proximité », la surface de vente maximale autorisée pourra faire l'objet d'un dépassement de 600 m²	Commune	Surface de vente maximale par établissement (m²)	La Côte-Saint-André	4000 m² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité"	5000 m² max. pour les autres activités commerciales	4000 m² max. pour les autres activités commerciales dans LE PIC de la zone Ula de la ZA La Mûre (Z3)	Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs	300 m² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité" dans le PIC de la zone Ulg de Grenoble	Air Parc		2500 m² max. pour les autres activités commerciales		4000 m² max. pour les autres activités commerciales dans la zone Ula (étiquetée Z3)	Viriville	1000 m² max.	Roybon	1000 m² max.	Châtonnay	1000 m² max.	Saint-Siméon-de-Bressieux	1000 m² max.	Faramans	500 m² max.	La Frette	500 m² max.	Champier	500 m² max.	Sillans	400 m² max.	Brézins	400 m² max.	Longchenal	400 m² max.	Mottier	400 m² max.	Saint-Pierre-de-Bressieux	400 m² max.	Gillonnay	400 m² max.	Sardieu	400 m² max.	Pajay	400 m² max.	Villeneuve-de-Marc	400 m² max.	Marcilloles	4000 m² max. dans la zone Ula Z3 (La Vallée Porte des Alpes) (étiquetée Z3)	Saint-Hilaire-de-la-Côte	400 m² max.	Penol	350 m² max.	Autres communes	300 m² max.	Correction d'erreurs matérielles dans le tableau des surfaces de vente. Ont été identifiées en ZACOM 3 des zones à vocation commerciale non alimentaire ou "spécialisées" (cuisinistes, meubles, bricolages, jardinages...), et ayant un rayonnement et une zone de chalandise relativement importante sur le territoire. Sur ces sites, se trouvent donc souvent des commerces existants non alimentaires disposants (ou souhaitant) de surfaces de ventes « extérieures » et dont l'application de la règle rend difficile leur évolution. A cet effet, et uniquement pour une construction ne relevant pas d'une « activité commerciale de détail et de proximité », la surface de vente maximale autorisée pourra faire l'objet d'un dépassement limité.
Commune	Surface de vente maximale par établissement (m²)																																																						
La Côte-Saint-André	4000 m² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité"																																																						
	5000 m² max. pour les autres activités commerciales																																																						
	4000 m² max. pour les autres activités commerciales dans LE PIC de la zone Ula de la ZA La Mûre (Z3)																																																						
Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs	300 m² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité" dans le PIC de la zone Ulg de Grenoble																																																						
	Air Parc																																																						
	2500 m² max. pour les autres activités commerciales																																																						
	4000 m² max. pour les autres activités commerciales dans la zone Ula (étiquetée Z3)																																																						
Viriville	1000 m² max.																																																						
Roybon	1000 m² max.																																																						
Châtonnay	1000 m² max.																																																						
Saint-Siméon-de-Bressieux	1000 m² max.																																																						
Faramans	500 m² max.																																																						
La Frette	500 m² max.																																																						
Champier	500 m² max.																																																						
Sillans	400 m² max.																																																						
Brézins	400 m² max.																																																						
Longchenal	400 m² max.																																																						
Mottier	400 m² max.																																																						
Saint-Pierre-de-Bressieux	400 m² max.																																																						
Gillonnay	400 m² max.																																																						
Sardieu	400 m² max.																																																						
Pajay	400 m² max.																																																						
Villeneuve-de-Marc	400 m² max.																																																						
Marcilloles	4000 m² max. dans la zone Ula Z3 (La Vallée Porte des Alpes) (étiquetée Z3)																																																						
Saint-Hilaire-de-la-Côte	400 m² max.																																																						
Penol	350 m² max.																																																						
Autres communes	300 m² max.																																																						
CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone urbaine activités 9.II.1.1. Implantations par rapport aux	2. Règle générale Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de fait des emprises publiques. Les extensions devront être implantées dans la continuité du bâti existant et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi	Le règlement prévoit que les constructions nouvelles soient implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de fait des emprises publiques et que les extensions <u>devront</u> être implantées dans la continuité (du recul) du bâti																																																					

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
voies et emprises publiques	pourront s'implanter dans la continuité du recul du bâti existant. (...)	existant. Cette dernière disposition peut s'avérer contraignante et empêcher les évolutions des activités économiques existantes. Ainsi le règlement évolue afin de laisser la possibilité d'implanter les extensions et les annexes dans la continuité du bâti mais sans l'imposer nécessairement.
CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone urbaine activités 9.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	2. Règles générales Les constructions devront être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, au minimum minimale de 5 mètres de la limite séparative. Néanmoins, les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront s'implanter dans la continuité du recul du bâti existant. Les constructions pourront s'implanter sur au moins une limite séparative sous réserve que des précautions soient prises pour lutter contre la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les dispositions réglementaires actuelles ne favorisent pas la densification et l'optimisation du foncier des zones économiques. Elles peuvent également représenter un frein à l'installation de certaines destinations (ou la hauteur n'est pas réglementée). A cette fin, le règlement évolue en supprimant le calcul par rapport à la hauteur de la construction. Aussi, à l'instar de l'article 9.II.1.1, le règlement évolue afin de laisser la possibilité d'implanter les extensions et les annexes dans la continuité d'un bâti existant. Est supprimée la possibilité de s'implanter en limite séparative « sous réserve que des précautions soient prises pour lutter contre la propagation des incendies (murs coupe-feu) ». En effet cette disposition est illégale. Enfin, il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de s'assurer que ces derniers puissent s'implanter sans difficultés.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone urbaine activités 9.II.1.4. Emprise au sol des constructions	<u>Dans la zone Ula/UlaL :</u> • 800 1200 m2 maximum d'emprise au sol pour les industries et les entrepôts autorisés. <u>Dans les zones Ula/Ulr :</u> • 600 m2 minimum d'emprise au sol pour les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cette disposition ne s'appliquera pas dans le cadre d'une réhabilitation dans le volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la surface de plancher des activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sera fixée à 300 m2 minimum. <u>Dans la zone Uld :</u> • 500 m2 minimum d'emprise au sol pour les industries. Les emprises au sol ci-dessus pourront être dépassées : pour l'existant à la date d'approbation du PLUi : • Pour l'extension des autres des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi relevant des sous-destinations "industrie" et "entrepôt" et ainsi que pour les installations relatives à la leur mise aux normes (handicapés, sécurité...) des industries et entrepôts, dans la limite de 70% de CES au total (constructions existantes comprises). Pour l'artisanat et le commerce de détail complémentaiement dans la limite des surfaces de ventes autorisées au paragraphe 9.1.2. <u>Dans les zones Ula/UlaL et Uld :</u> • 60 m² maximum d'emprise au sol pour les locaux accessoires à usage de logement	Dans la zone Ula/UlaL : • La limite de 800 m2 d'emprise au sol pour les industries et les entrepôts s'est avérée souvent bloquante pour répondre à la demande des entreprises (artisanales notamment). En effet, les projets comportent souvent des locaux supplémentaires (notamment destinés à la location) de manière à équilibrer les opérations. Ainsi, la construction principale, additionnée à un éventuel local locatif, a tendance à dépasser la surface maximale autorisée de 800 m². Pour pallier cette difficulté, l'emprise au sol maximum a été relevée à 1200 m2. Cette surface ne saurait être supérieure afin de maintenir l'intérêt d'une zone Uld qui à vocation accueillir les plus grosses structures. • Dans les zones Ula/Ulr : Une emprise au sol minimale de 600 m2 a été mise en place pour les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle désormais autorisés. Cette surface minimum doit permettre d'orienter uniquement vers l'accueil activités incompatibles avec les zones d'habitat et ainsi garantir le maintien des dynamiques des centralités et assurer l'économie du foncier économique. Par ailleurs une règle spécifique est fixée permettant d'assurer la réhabilitation/reprise d'un bâtiment existant/d'une friche à la date d'approbation du PLUi. Enfin : • Les règles de dépassement d'emprise au sol autorisées

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
		pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (industrie, entrepôt, artisanat et commerce de détail) sont clarifiées. La rédaction précédente laissait à penser que ces règles de dépassement n'étaient possibles que dans le cadre de mises aux normes. Ce qui n'était pas l'objectif recherché. • La règle d'emprise au sol pour les locaux accessoires à usage de logement est supprimée dans la mesure où cette dernière est désormais gérée à la surface de plancher à l'article 9.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières
CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone urbaine activités 9. .II.1.5. Hauteurs des constructions	Dans les autres zones En zone Uig et pour les autres destinations de constructions : La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée, cependant une bonne intégration à l'environnement proche sera exigée, notamment à l'environnement urbain mixte.	Correction d'erreur matérielle. Il n'y a qu'une seule autre zone : la zone Uig.
CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone urbaine activités 9.II.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)	1. Généralités Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit répondre aux besoins de l'opération et être assuré par des installations propres Les aménagements liés au stationnement des véhicules autre que des poids lourds doivent limiter l'imperméabilisation des sols à hauteur de 50 % maximum. Les solutions techniques mises en œuvre doivent intégrer les risques de pollution accidentelle et le traitement de ces dernières. Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas : ▪ En cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume. ▪ Aux unités foncières déjà bâties, dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol inférieure ou égale à 30% du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi. ▪ Aux unités foncières déjà bâties, dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol	La règle générale d'obligation de réalisation de stationnements en dehors des voies publiques est réécrite. Cette dernière était trop limitative et pouvait porter à interprétation (référence aux constructions, des installations propres). En application de la règle actuelle, atteindre les objectifs de 50% maximum d'imperméabilisation des sols pour le stationnement est parfois impossible pour les porteurs de projet en cas de reprise et/ou d'extension d'un bâtiment existant, voire de nouvelles constructions sur des unités foncières déjà bâties. Les projets concernés s'en trouvent donc bloqués. Le règlement évolue afin de ne

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
	supérieure à 30% et jusqu'à 50% inclus du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, et uniquement lorsque que la surface de l'unité foncière dispose, avant travaux ou division, d'un pourcentage de pleine terre inférieur ou égal à 20%." (...) 2. Quantités requises Avant le tableau des règles est inséré : Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée. Tableau de règles : Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : • En dessous de 100 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement • A partir de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 25 35 m² de surface de plancher à partir de 101 m² de surface de plancher	pas appliquer cette disposition dans ces cas de figure et en s'appuyant sur les dispositions établies par ailleurs pour le coefficient de biotope (CBS) – voir 4.2.8. Les aménagements paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions. Il s'agit ici de reprendre les règles disposées en zones mixtes dans un souci d'harmonisation sur le mode de calcul des places de stationnement. Les modifications apportées en zone urbaine mixte sont reprises.

Titre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 10 – Dispositions applicables à la zone AU stricte (2AU et 2AUi) Chapeau de zone	Il est rappelé que la zone à urbaniser AU stricte est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement • CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels • CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières • CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux • CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysage des constructions • CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine Bâti • CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel	Afin d'éviter tout oubli, toute erreur, ou faciliter des évolutions ultérieures du PLUi, le chapeau de zone rappelle que l'ensemble des chapitres 1 à 6 du titre 1 (dispositions applicables à l'ensemble du territoire) s'applique.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 10 – Dispositions applicables à la zone AU stricte (2AU et 2AUi) et CHAPITRE 11 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte CHAPITRE 13 - Dispositions applicables aux zones à la zone AU activités 10.I.2, 11.I.2, 13.I.2 Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières	Certaines zones sont concernées par la présence d'une zone de risques faibles de crue ou d'inondation de plaine (Bc1 ou Bi1 sur le règlement graphique). Les aménagements de la zone ne devront pas aggraver le risque d'inondation et devront compenser la surface d'expansion des crues soustraite par les infrastructures et les constructions.	Cette disposition est supprimée. Le règlement dispose d'un chapitre spécifique concernant la prise en compte et la gestion des risques naturels dans le cadre d'aménagements. Cette correction n'est pas de nature à réduire une protection édictée. Elle renforce même la bonne prise en compte du règlement « risques » (titre 1 : chapitre 1 – secteurs soumis aux risques naturels)
CHAPITRE 10 – Dispositions applicables à la zone AU stricte (2AU et 2AUi) 10.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	1. Définition Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer. + schéma supprimé Limite d'application de la règle : Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction. Les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents (ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions), ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50 m par rapport à la chaussée (voir croquis ci contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies. 2. Dispositions particulières Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant	Dans la mesure où le règlement prévoit que les constructions peuvent s'implanter librement, la définition, le schéma et la limite d'application de la règle n'ont pas lieu d'être spécifiés et sont donc supprimés. Afin d'avoir une cohérence rédactionnelle avec les autres articles il est désormais spécifié « non réglementé » La disposition particulière relative au cours d'eau est supprimée. Il s'agit d'une erreur matérielle car seule la zone AU était concernée par cette règle. En outre le chapitre 6.6 les cours

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
	un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures. La bande de recul est de 10m minimum, à partir du haut des berges. Les constructions pourront s'implanter librement. Article non réglementé.	d'eau et espaces alluviaux de bon fonctionnement dispose déjà des règles applicables à l'ensemble du territoire sur cet aspect.
CHAPITRE 10 – Dispositions applicables à la zone AU stricte (2AU et 2AUi) 10.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	1. Définitions Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Limite d'application de la règle : La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. (les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment). Les constructions pourront s'implanter librement. Article non réglementé.	Dans la mesure où le règlement prévoit que les constructions peuvent s'implanter librement, la définition et la limite d'application de la règle n'ont pas lieu d'être spécifiés et sont donc supprimés. Afin d'avoir une cohérence rédactionnelle avec les autres articles il est désormais spécifié « non réglementé »
CHAPITRE 11 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte 11.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières	Les corrections apportées à ce chapitre sont identiques à celles apportées au chapitre 7.I.2	Voir justifications apportées au chapitre 7.I.2.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)																																																		
CHAPITRE 11 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte 11.I.2.2. Mixité sociale	<table><tr><th>Commune</th><th>Localisation</th><th>Outils : SMS (Servitude de mixité sociale) ou ER (emplacement réservé)</th><th>Nombre de logements</th></tr><tr><td rowspan="2">BREZINS</td><td>OAP-5</td><td>ER-03</td><td>7</td></tr><tr><td>OAP-6</td><td>SMS</td><td>8</td></tr><tr><td>LA FRETTE</td><td>OAP 2</td><td>SMS</td><td>12</td></tr><tr><td>LA COTE SAINT ANDRE</td><td>OAP 1</td><td>SMS</td><td>40</td></tr><tr><td>ROYBON</td><td>OAP 1</td><td>SMS</td><td>26</td></tr><tr><td rowspan="2">SAINT ETIENNE DE ST GEOIRS</td><td>OAP 1</td><td>SMS</td><td>20</td></tr><tr><td>OAP-3</td><td>SMS</td><td>20</td></tr><tr><td>SILLANS</td><td>OAP 4</td><td>SMS</td><td>12</td></tr><tr><td></td><td>OAP-5</td><td>SMS</td><td>8</td></tr><tr><td></td><td>UB</td><td>ER-04</td><td>4</td></tr><tr><td>VIRIVILLE</td><td>OAP-1</td><td>SMS</td><td>9</td></tr><tr><td></td><td>OAP-3</td><td>SMS</td><td>9</td></tr></table>	Commune	Localisation	Outils : SMS (Servitude de mixité sociale) ou ER (emplacement réservé)	Nombre de logements	BREZINS	OAP-5	ER-03	7	OAP-6	SMS	8	LA FRETTE	OAP 2	SMS	12	LA COTE SAINT ANDRE	OAP 1	SMS	40	ROYBON	OAP 1	SMS	26	SAINT ETIENNE DE ST GEOIRS	OAP 1	SMS	20	OAP-3	SMS	20	SILLANS	OAP 4	SMS	12		OAP-5	SMS	8		UB	ER-04	4	VIRIVILLE	OAP-1	SMS	9		OAP-3	SMS	9	Il s'agit ici de résoudre une erreur matérielle. Les OAP 5 et 6 (Brézins), OAP 3 (Saint Etienne de Saint Geoirs), OAP 5, UB, OAP 1 et 3 (Viriville) sont classées en zone U. Les indications d'emplacements réservés et de servitudes de mixité sociale applicables sont supprimées car elles n'ont pas lieu de figurer en zone à urbaniser mixte.
Commune	Localisation	Outils : SMS (Servitude de mixité sociale) ou ER (emplacement réservé)	Nombre de logements																																																	
BREZINS	OAP-5	ER-03	7																																																	
	OAP-6	SMS	8																																																	
LA FRETTE	OAP 2	SMS	12																																																	
LA COTE SAINT ANDRE	OAP 1	SMS	40																																																	
ROYBON	OAP 1	SMS	26																																																	
SAINT ETIENNE DE ST GEOIRS	OAP 1	SMS	20																																																	
	OAP-3	SMS	20																																																	
SILLANS	OAP 4	SMS	12																																																	
	OAP-5	SMS	8																																																	
	UB	ER-04	4																																																	
VIRIVILLE	OAP-1	SMS	9																																																	
	OAP-3	SMS	9																																																	
CHAPITRE 11 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte 11.I.2.3. Densité minimale / 11.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques /	Les corrections apportées à ce chapitre sont identiques à celles apportées aux chapitres 7.I.2.3 et 7.II.1.1	Voir justifications apportées aux chapitres 7.I.2.3 et 7.II.1.1																																																		
CHAPITRE 11 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte 11.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	2. Règles générales Dans les zones 1AUb , les constructions peuvent s'implanter : (...) • Soit avec un recul minimum de 3 m et $D \leq H/2$ Dans les zones 1AUc , les constructions peuvent s'implanter : (...) • Soit avec un recul minimum de 3 m et $D \leq H/2$	Résolution d'une erreur matérielle. Correction en cohérence avec la règle applicable par ailleurs en zone urbaine mixte.																																																		
CHAPITRE 11 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte 11.II.1.4. Emprise au sol	Les corrections apportées à ce chapitre sont identiques à celles apportées au chapitre 7.II.1.4 + Il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires	Voir justifications apportées aux chapitres 7.II.1.4. La règle d'emprise au sol pour les équipements publics, les																																																		

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
des constructions	aux services publics ou d'intérêt collectif.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est supprimée afin que les règles soient en cohérence avec celles de la zone urbaine mixte.
CHAPITRE 11 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte 11.II.1.5 Hauteurs des constructions	Les corrections apportées à ce chapitre sont identiques à celles apportées au chapitre 7.II.1.5 (<i>hors cas spécifique zone UA dans la mesure où il n'existe pas de zone 1AUA</i>)	Voir justifications apportées aux chapitres 7.II.1.5.
CHAPITRE 11 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte 11.II.2.1 Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues)	Les corrections apportées à ce chapitre sont identiques à celles apportées au chapitre 7.II.2.1	Voir justifications apportées aux chapitres 7.II.2.1.
CHAPITRE 12 – Dispositions applicables à la zone AU équipements CHAPITRE 13 – Dispositions applicables à la zone AU tourisme Chapeau de zone	Il est rappelé que la zone AU activités est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement : • CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels • CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières • CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux • CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysage des constructions • CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine Bâti • CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel	Afin d'éviter tout oubli, toute erreur, ou faciliter des évolutions ultérieures du PLUi, le chapeau de zone rappelle que l'ensemble des chapitres 1 à 6 du titre 1 (dispositions applicables à l'ensemble du territoire) s'applique.
CHAPITRE 12 – Dispositions applicables à la zone AU équipements	Création d'une zone 1AUeF : le chapeau de zone mentionne désormais la zone 1AUeF : « des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'équipements et d'habitat spécifique (hébergement de type résidence seniors par exemple, et pour ceux relevant de la destination logement, exceptionnellement en zone 1AUeF. Le règlement indique désormais : « Les logements en zone 1AUe, saufs dans les conditions fixées à l'article 12.I.2,	Il s'agit ici de permettre la réalisation de résidences seniors relevant de la catégorie logement en zone 1AUeF,

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 13 – Dispositions applicables à la zone AU tourisme 13.II.2. Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit répondre aux besoins de l'opération et être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.	La règle générale d'obligation de réalisation de stationnements en dehors des voies publiques est réécrite. Cette dernière était trop limitative et pouvait porter à interprétation (référence aux constructions, des installations propres).
CHAPITRE 14 – Dispositions applicables à la zone AU activités Chapeau de zone	Il est rappelé que la zone AU activités est également concernée par les chapitres suivants du présent règlement : • CHAPITRE 1 - Secteurs soumis aux risques naturels • CHAPITRE 2 - Servitudes et carrières • CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux • CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysage des constructions • CHAPITRE 5 – Protection du patrimoine Bâti • CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel	Afin d'éviter tout oubli, toute erreur, ou faciliter des évolutions ultérieures du PLUi, le chapeau de zone rappelle que l'ensemble des chapitres 1 à 6 du titre 1 (dispositions applicables à l'ensemble du territoire) s'applique.
CHAPITRE 14 - Dispositions applicables à la zone AU activités 14.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites	(...) Les activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle, sauf en 1AUia.	Les activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle ne sont désormais plus interdites. Cette évolution apportée en zone 1AUia est identique à celle apportée en zone UIa (voir justification apportée au chapitre 9.I.1)

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)																																																		
CHAPITRE 14 - Dispositions applicables à la zone AU activités 14.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières.	Les corrections apportées à ce chapitre sont identiques à celles apportées au chapitre 9.I.2 (hors disposition particulière en ZACOM 3 (Z3) dans la mesure où aucune zone 1AUi n'est concernée).+ le tableau de surface de vente évolue pour intégrer une parcelle zonée 1AUia en ZACOM3 (voir évolutions apportées aux planches graphiques) Dimensionnement maximal des surfaces de vente par établissement Pour les constructions relevant de la sous-destination "artisanat et commerce de détail" dans les zones à urbaniser mixtes. Valeurs par commune sans limitation du nombre d'établissements <table><tr><th>Commune</th><th>Surface de vente maximale par établissement (m²)</th></tr><tr><td>La Côte-Saint-André</td><td>4000 m² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité"</td></tr><tr><td></td><td>5000 m² max. pour les autres activités commerciales</td></tr><tr><td></td><td>4000 m² max. pour les autres activités commerciales dans LE PIC de la zone 1AUia de la ZA La Mûre (Z3)</td></tr><tr><td>Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs</td><td>2500 m² max.</td></tr><tr><td>Viriville</td><td>1000 m² max.</td></tr><tr><td>Roybon</td><td>1000 m² max.</td></tr><tr><td>Châtonnay</td><td>1000 m² max.</td></tr><tr><td>Saint-Siméon-de-Bressieux</td><td>1000 m² max.</td></tr><tr><td>Faramans</td><td>500 m² max.</td></tr><tr><td>La Frette</td><td>500 m² max.</td></tr><tr><td>Champier</td><td>500 m² max.</td></tr><tr><td>Sillans</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Brézins</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Longchenal</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Mottier</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Saint-Pierre-de-Bressieux</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Gillonnay</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Sardieu</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Pajay</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Villeneuve-de-Marc</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Marçilloles</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Saint-Hilaire-de-la-Côte</td><td>400 m² max.</td></tr><tr><td>Penol</td><td>350 m² max.</td></tr><tr><td>Autres communes</td><td>300 m² max.</td></tr></table>	Commune	Surface de vente maximale par établissement (m²)	La Côte-Saint-André	4000 m² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité"		5000 m² max. pour les autres activités commerciales		4000 m² max. pour les autres activités commerciales dans LE PIC de la zone 1AUia de la ZA La Mûre (Z3)	Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs	2500 m² max.	Viriville	1000 m² max.	Roybon	1000 m² max.	Châtonnay	1000 m² max.	Saint-Siméon-de-Bressieux	1000 m² max.	Faramans	500 m² max.	La Frette	500 m² max.	Champier	500 m² max.	Sillans	400 m² max.	Brézins	400 m² max.	Longchenal	400 m² max.	Mottier	400 m² max.	Saint-Pierre-de-Bressieux	400 m² max.	Gillonnay	400 m² max.	Sardieu	400 m² max.	Pajay	400 m² max.	Villeneuve-de-Marc	400 m² max.	Marçilloles	400 m² max.	Saint-Hilaire-de-la-Côte	400 m² max.	Penol	350 m² max.	Autres communes	300 m² max.	Voir justifications apportées aux chapitres 9.I.2. Le tableau de surface de vente est corrigé d'une erreur matérielle et pour intégrer les évolutions apportées aux planches graphiques.
Commune	Surface de vente maximale par établissement (m²)																																																			
La Côte-Saint-André	4000 m² max. pour les "activités commerciales de détail et de proximité"																																																			
	5000 m² max. pour les autres activités commerciales																																																			
	4000 m² max. pour les autres activités commerciales dans LE PIC de la zone 1AUia de la ZA La Mûre (Z3)																																																			
Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs	2500 m² max.																																																			
Viriville	1000 m² max.																																																			
Roybon	1000 m² max.																																																			
Châtonnay	1000 m² max.																																																			
Saint-Siméon-de-Bressieux	1000 m² max.																																																			
Faramans	500 m² max.																																																			
La Frette	500 m² max.																																																			
Champier	500 m² max.																																																			
Sillans	400 m² max.																																																			
Brézins	400 m² max.																																																			
Longchenal	400 m² max.																																																			
Mottier	400 m² max.																																																			
Saint-Pierre-de-Bressieux	400 m² max.																																																			
Gillonnay	400 m² max.																																																			
Sardieu	400 m² max.																																																			
Pajay	400 m² max.																																																			
Villeneuve-de-Marc	400 m² max.																																																			
Marçilloles	400 m² max.																																																			
Saint-Hilaire-de-la-Côte	400 m² max.																																																			
Penol	350 m² max.																																																			
Autres communes	300 m² max.																																																			
CHAPITRE 14 - Dispositions applicables à la zone AU activités 14.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	Les corrections apportées à ce chapitre sont identiques à celles apportées au chapitre 9.II.1.1	Voir justifications apportées aux chapitres 9.II.1.1																																																		
CHAPITRE 14 - Dispositions applicables à la zone AU activités 14.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	Les corrections apportées à ce chapitre sont identiques à celles apportées au chapitre 9.II.1.2	Voir justifications apportées aux chapitres 9.II.1.2																																																		

PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 14 - Dispositions applicables à la zone AU activités 14.II.1.4. Emprise au sol des constructions	Les corrections apportées à ce chapitre sont identiques à celles apportées au chapitre 9.II.1.4	Voir justifications apportées aux chapitres 9.II.1.4
CHAPITRE 14 - Dispositions applicables à la zone AU activités 14.II.1.5. Hauteurs des constructions	<u>Dans les autres zones et pour les autres destinations de constructions :</u> La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée, cependant une bonne intégration à l'environnement proche sera exigée, notamment à l'environnement urbain mixte.	Correction d'une erreur matérielle. Il n'existe pas d'autres zones que les zones 1AUia et 1AUId.
CHAPITRE 14 - Dispositions applicables à la zone AU activités 14.II.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)	Les corrections apportées à ce chapitre sont identiques à celles apportées au chapitre 9.II.2.1 (hors dispositions particulières prévues concernant le stationnement des véhicules autre que des poids lourds / l'imperméabilisation des sols à hauteur de 50 % maximum et ce dans la mesure où il n'existe pas de bâtiments existants)	Voir justifications apportées aux chapitres 9.II.2.1

Titre 4 : dispositions applicables à la zone agricole

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 15 - Dispositions applicables à la zone A 15.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières	Les habitations liées à l'exploitation agricole, à condition : (...) • Que le bâtiment soit intégré ou accolé à la structure du bâtiment d'activité sauf en cas d'élevage où il pourra également être situé à proximité. Il devra dans ce cas être localisé en tout point dans un rayon de 50 m, sauf impossibilité démontrée liée à la présence de risques naturels, ou de protections environnementales identifiés aux documents graphiques. • (...) Pour les habitations existantes : (...) • Les annexes aux habitations existantes sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,	Les corrections apportées ont pour but de préciser la règle pour éviter toute interprétation ou être en conformité avec le cadre législatif.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
	qu'elles soient implantées, en tout point, à moins de 20 mètres de l'habitation existante, qu'elles ne dépassent pas 30m² d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine) et dans la limite des autres articles du présent règlement. La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m. • Les piscines à condition qu'elles soient implantées, en tout point, à moins de 20 mètres de l'habitation existante, que la superficie du bassin de la piscine ne dépasse pas 40 m² et dans la limite des autres articles du présent règlement. • (...) • Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L 151-11 2° à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les nouvelles destinations autorisées sont l'habitation (comprenant les sous-destinations logement et hébergement) et la restauration et seront accordées sous réserve de l'accord de la de l'avis conforme de la CDPENAF.	
CHAPITRE 15 - Dispositions applicables à la zone A 15.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	4. Dispositions particulières L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : En cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume, • Aux équipements d'intérêt collectif et services publics • aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, • aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Les extensions pourront être implantées dans la continuité du recul bâti existant. Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité, ...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la construction.	Les corrections apportées ont pour but de clarifier / simplifier l'écriture de la règle. En effet la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » est conforme au code de l'urbanisme. Est ajoutée la règle « les extensions pourront être implantées dans la continuité du recul du bâti existant » à l'instar de ce qui est prévu en zone N pour harmoniser les dispositions entre ces deux zones.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 15 - Dispositions applicables à la zone A 15.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	2. Règle La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 4,00$ m) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront s'implanter en continuité des reculs de ces dernières. Il en est de même pour les nouvelles constructions si elles sont contiguës et sont de même gabarit. Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.	Le règlement évolue afin de laisser la possibilité d'implanter les extensions dans la continuité d'un bâti existant afin d'assurer plus de souplesse à l'évolution de ces constructions. Il en est de même pour des nouvelles constructions sous condition (celles autorisées en zone A : exploitations agricoles...) Le paragraphe sur la non-conformité est supprimé. Il permet également d'avoir une cohérence avec ce qui est prévu en zone N pour harmoniser les dispositions entre ces deux zones.
CHAPITRE 15 - Dispositions applicables à la zone A 15.II.1.3. Hauteurs des constructions	2. Règle La hauteur maximale des constructions autorisées sera limitée à : • 8,50 m hors tout pour les bâtiments à usage d'habitation et 4 m pour leurs annexes non accolées ; • 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole. Toutefois, une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques (bâtiments de type silos). (...)	Les annexes non accolées peuvent désormais être assujetties aux règles de hauteurs fixées dans la zone. Cette disposition permet d'assurer dans certains cas des continuités de volume de constructions. Cette correction permet d'être en cohérence avec l'ajustement opéré au chapitre 7.II.1.5
CHAPITRE 15 - Dispositions applicables à la zone A 15.II.2. Stationnement	Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit répondre aux besoins de l'opération et être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.	La règle générale d'obligation de réalisation de stationnements en dehors des voies publiques est réécrite. Cette dernière était top limitative et pouvait porter à interprétation (référence aux constructions, des installations propres). Cette correction est identique à celle apportée au Chapitre 9.II.2.1.

Titre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 16 - Dispositions applicables à la zone N 16.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites	Les destinations et constructions non autorisées à l'article R 151-25 du Code de l'Urbanisme ;	Cette mention est inutile car le cadre législatif et réglementaire s'impose en zone A et N. Elle permet également d'avoir une cohérence rédactionnelle avec ce qui est prévu en zone A pour harmoniser les dispositions entre ces deux zones.
CHAPITRE 16 - Dispositions applicables à la zone N 16.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières	Les corrections apportées sont identiques à celles apportées en zone A pour les constructions autorisées. Voir chapitre 15.I.2. + Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L 151-11 2° à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les nouvelles destinations autorisées sont l'habitation (comprenant les sous-destinations logement et hébergement) et la restauration et seront accordées sous réserve de l'accord de la CDPENAF de l'avis conforme de la CDNPS.	Voir justifications apportées au chapitre 15.I.2
CHAPITRE 16 - Dispositions applicables à la zone N 16.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	3. Dispositions particulières L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : • En cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume. • Aux équipements d'intérêt collectif et services publics, Les extensions pourront être implantées dans la continuité du bâti existant. (...)	Cette disposition est complétée afin d'avoir une cohérence rédactionnelle avec ce qui est prévu en zone A pour harmoniser les dispositions entre ces deux zones. Voir justification apportée au chapitre 15.II.1.1
CHAPITRE 16 -	2. Règle	Ces dispositions sont ajustées et

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
Dispositions applicables à la zone N 16.II.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives	Par rapport aux limites séparatives, la construction devra être implantée en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 3,00$ m). La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 4,00$ m) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront s'implanter en continuité des reculs de ces dernières. Il en est de même pour les nouvelles constructions si elles sont contiguës et sont de même gabarit. Les annexes et les abris pour animaux peuvent s'implanter librement. 3. Dispositions particulières : L'implantation jusqu'en limite est autorisée en cas : D'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics. De bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances : Si leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 3 m, Si la longueur cumulée de leurs façades sur la limite ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. (voir schéma repris de la zone A)	complétées afin d'avoir une cohérence rédactionnelle avec ce qui est prévu en zone A pour harmoniser les dispositions entre ces deux zones. Voir également justifications apportées au chapitre 15.II.1.2
CHAPITRE 16 - Dispositions applicables à la zone N 16.II.1.3. Hauteurs des constructions	2. Règle La hauteur doit être adaptée à la destination et s'intégrer dans l'environnement existant. Elle sera limitée à 8,50 m hors tout, sauf : • Pour les ouvrages de transport d'électricité « HTB ». • Pour les exploitations forestières où elle sera limitée à 12 m hors tout. Les extensions autorisées sont limitées à la hauteur du bâtiment existant avant extension, les annexes non accolées sont limitées à 4 m.	La hauteur maximum des exploitations forestières a été relevée car elle peut parfois être bloquante pour certaines activités, notamment en cas de manœuvre des engins à l'intérieur des bâtiments. Les annexes non accolées peuvent désormais être assujetties aux règles de hauteurs fixées dans la zone. Cette disposition permet d'assurer dans certains cas des continuités de volumes de constructions. Cette correction permet d'être en cohérence avec l'ajustement opéré en zone A au chapitre 15.II.1.3

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 16 - Dispositions applicables à la zone N 16.II.2. Stationnement	Les corrections apportées à ce chapitre sont identiques à celles apportées au chapitre 15.II.2	Voir justifications apportées aux chapitres 15.II.2

Titre 6 : dispositions applicables aux STECAL

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 17 - Dispositions applicables aux STECAL Tableaux généraux	Le tableau détaillant les typologies de STECAL est complété/ajusté. 3 nouvelles typologies de STECAL ont été créées permettant de disposer de règles spécifiques et adaptées aux projets (S1 : équipements d'intérêt collectif, TV : tourisme et événementiel et V : activité événementielle A noter : le nombre de sites concernés est supprimé et ce afin de faciliter les procédures d'évolutions ultérieures (éviter une mise à jour continuelle du nombre de STECAL concernés par typologie) Le tableau détaillant les éléments indicatifs (type de STECAL, leur surface, leurs zonages, la présence de risques et les parcelles concernées) est complété/ajusté.	Il s'agit ici simplement d'une mise à jour des éléments indicatifs au regard des STECAL créés/ajustés.
CHAPITRE 17 - Dispositions applicables aux STECAL 17.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières Et 17.1. Volumétrie et implantation des constructions	Pour les nouveaux STECAL créés des règles de constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières ont été mises en place en cohérence avec les projets portés sur les STECAL. Il en est de même pour les volumétries et implantations des constructions.	Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme les règles mise en place visent : • A préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. • A fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après

		l'avis systématique de la CDPENAF (que la commune ou l'EPCI soit couvert ou non par un SCOT). Il s'agit d'un avis simple, réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF (article R.151-26)
--	--	--

Glossaire

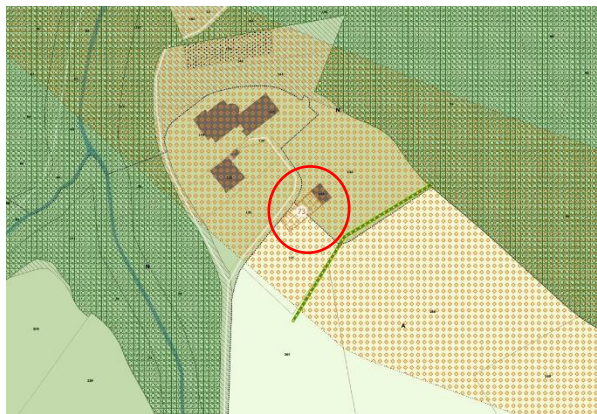
Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
GLOSSAIRE	<u>Box non clos</u> Un box est un endroit fermé par des murs et une porte, situé dans un parking souterrain partagé avec d'autres utilisateurs. Non clos signifie sans porte. <u>Surface de vente :</u> Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.	Le glossaire est complété de deux définitions afin d'éviter toute interprétation. Ces définitions seront opposables.

Pièce 4.2. Règlement graphique

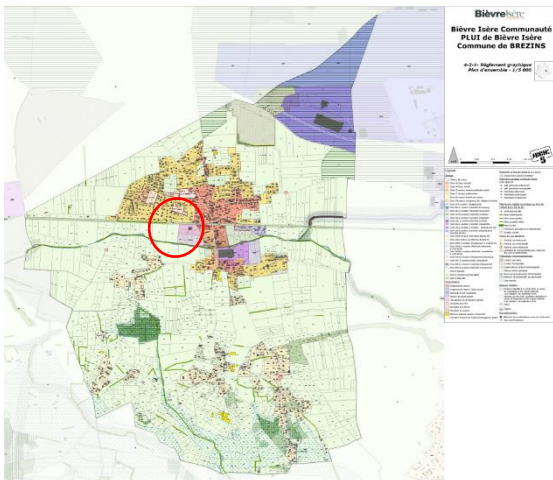
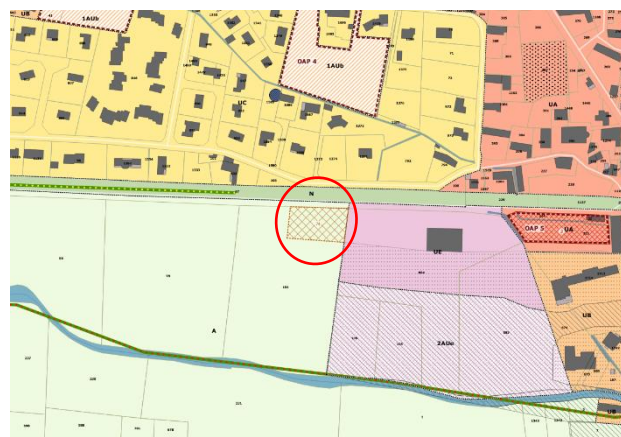
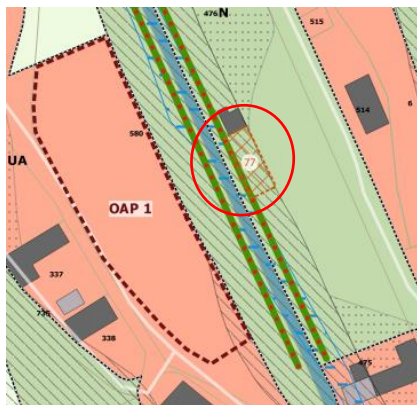
Planche graphique 4.2.1 : Plan d'ensemble

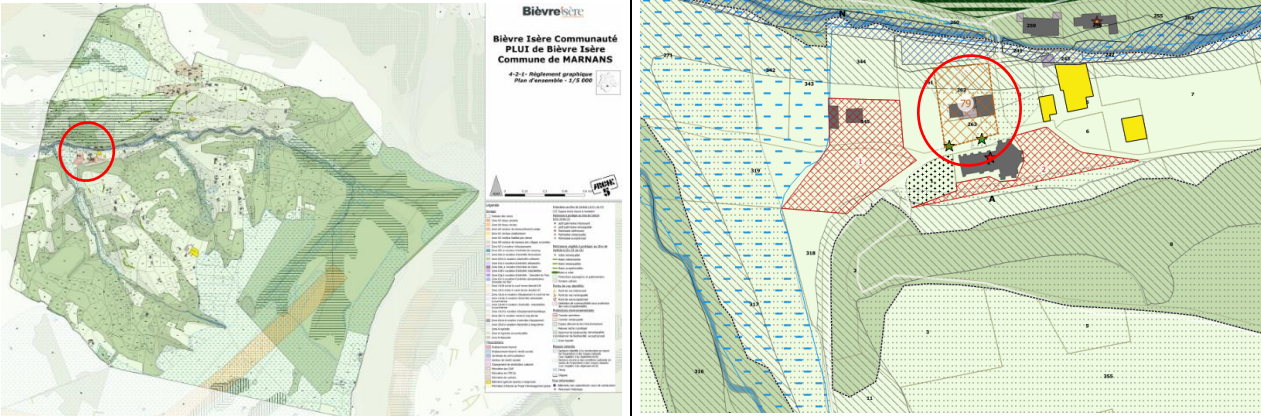
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
BEAUFORT	Ajout d'un STECAL n°73 "Maison d'hôte existante : agrandissement d'une piscine existante, accompagnée d'un poolhouse et d'une plage (terrasse) en continuité d'une construction existante, au sein d'une propriété close. STECAL de type "T"	STECAL n°73 : Il s'agit d'assurer le maintien et le développement des activités de tourisme et de loisirs qui sont très importantes pour la valorisation du territoire et pour la diversité des accueils proposés. Il existe en effet une offre hôtelière très limitée et ce sont ces sites touristiques et de loisirs qui répondent à la demande en termes d'hébergement saisonnier. Le STECAL est localisé en zone naturelle. Son emprise est limitée (205 m²) et l'emprise au sol des nouvelles constructions autorisées est très restreinte : 150 m² permettant un développement très

PLUi secteur Bièvre Isère – modification n°1

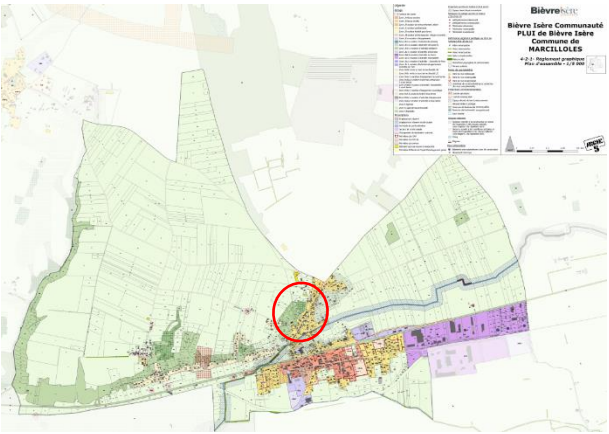
		modéré. La consommation foncière est donc très limitée. Le corridor remarquable n'est pas fragilisé car les travaux, constructions et aménagements sont mesurés et ne peuvent constituer un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune et à la propagation de la flore. Rappel : les STECAL sont délimités après l'avis systématique de la CDPENAF (que la commune ou l'EPCI soit couvert ou non par un SCOT). Il s'agit d'un avis simple, réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF (article R.151-26)
Localisation du STECAL		Extrait du PLUi modification n°1
		
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
BREZINS LA FORTERESSE MARNANS	<u>Brézins</u> : ajout d'un STECAL n°74 Equipements d'intérêt collectif : Préau, sanitaires et local technique à proximité du futur City stade, en continuité d'une zone d'équipements (UE). Le terrain a récemment été acquis par la commune. STECAL de type « S1 » <u>La Forteresse</u> : ajout d'un STECAL n°75 Equipement d'intérêt collectif : préau/abri pour manifestations (emplacement des terrains de pétanque et	STECAL n°74, n°77 et n°79 : Il s'agit de permettre à ces sites d'équipements d'intérêt collectif (associatif et/ou services publics) de conforter leurs destinations et usages (préaux communaux à usages multiples, salles de réunion, salles d'exposition/de réception communale...). Les STECAL sont localisés en zone agricole (Brézins, Marnans) et naturelle (La Forteresse). Leurs emprises sont limitées (Brézins : 2053 m² La Forteresse : 158 m², Marnans : 1934 m²) et l'emprise au sol des nouvelles constructions autorisées est très restreinte (Brézins 200 m², La Forteresse : 100 m², Marnans : 170 m²) permettant un développement très modéré. La consommation foncière est donc très limitée. Rappel : les STECAL sont délimités après l'avis systématique de la CDPENAF (que la commune ou l'EPCI

PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

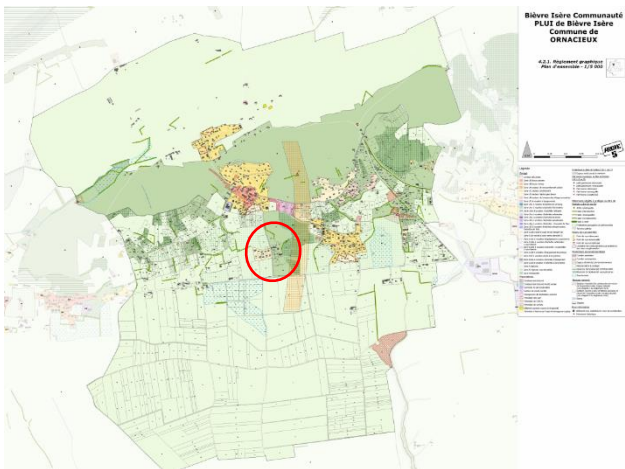
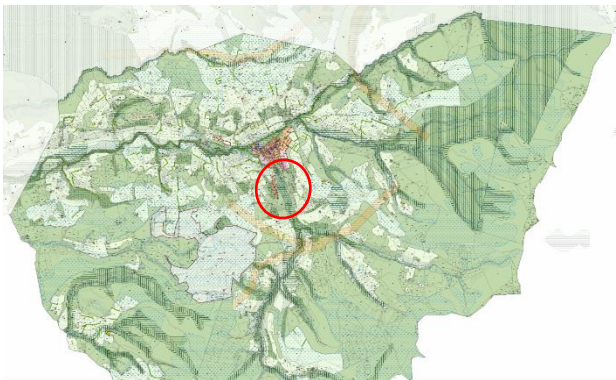
	de tennis communaux). Habituellement, un chapiteau démontable est utilisé. L'objectif est de pérenniser l'usage de cette emprise en installant une construction durable, ouverte sur ses 4 faces, dans la continuité du local sportif existant. STECAL de type « S1 » <u>Marnans</u> : ajout d'un STECAL n°79 extension de la mairie : salle de réunion, d'exposition et de réception, notamment utilisable dans le cadre du festival des « étés de Marnans ». STECAL de type « S1 »	soit couvert ou non par un SCOT). Il s'agit d'un avis simple, réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF (article R.151-26)
Localisation des STECAL		Extrait du PLUi modification n°1
Brézins : 		
La Forteresse 		

Marnans		
		
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
MARCILLOLES	Ajout d'un STECAL n°78 Hôtel restaurant de luxe et spas au Château de Marcilloles : création de chambres dans le château et une extension projetée. Un espace spa et une piscine seront également réalisés, accompagnés d'un restaurant gastronomique. Une salle de séminaire devrait prendre place dans les dépendances existantes à l'Ouest du Château, dans la propriété » STECAL de type "TV"	STECAL n°78 : Il s'agit d'assurer d'un projet visant à la création d'un hôtel/restaurant/spa de luxe dans un Château et une propriété existante. Le développement de cette activité, inédite sur Bièvre Isère, est très important pour la valorisation du territoire et pour la diversité des accueils proposés. Il existe en effet une offre hôtelière très limitée. L'attractivité du site emportera une attractivité du territoire tout à fait particulière. Le STECAL est localisé en zone naturelle. Son emprise est relativement importante mais répond au besoin du projet qui demande des espaces verts (5626 m²). L'emprise au sol des nouvelles constructions autorisées est très restreinte : 500 m² permettant un développement modéré. La consommation foncière est donc très limitée. Le site est concerné pour partie par des risques Bg et RG (à la marge et des études géotechniques ont été réalisées ne pénalisant pas la réalisation du projet) Rappel : les STECAL sont délimités après l'avis systématique de la CDPENAF (que la commune ou l'EPCI soit couvert ou non par un SCOT). Il s'agit d'un avis simple, réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF (article R.151-26)

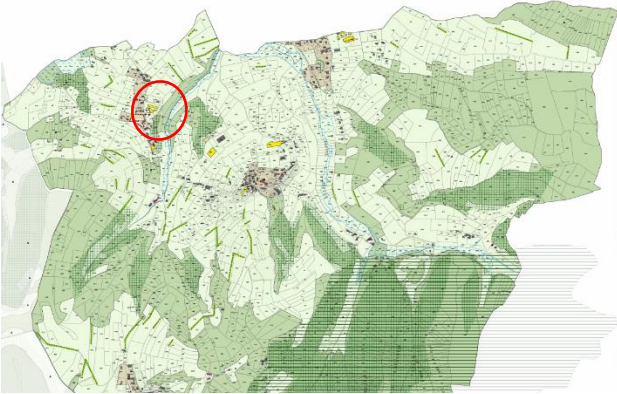
PLUi secteur Bièvre Isère – modification n°1

Localisation du STECAL		Extrait du PLUi modification n°1
		
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
ORNACIEUX (Ornaciaux-Balbins)	Ajout d'un STECAL n°80 Château Armanais : Location évènementiel/réceptions (nouvelles constructions démontables) STECAL de type "V"	STECAL n°80 : Il s'agit d'assurer le développement d'une activité événementielle spécifique (car aucune nouvelle construction pérenne n'est envisagée) Le développement de cette activité est important pour la valorisation du territoire et pour la diversité des services proposés dans un cadre particulier (site constitué d'un Château et de ses dépendances) Le STECAL est localisé en zone naturelle. Son emprise est relativement importante mais répond au besoin du projet (5364 m²). L'emprise au sol des nouvelles constructions autorisées est très restreinte : 30 m² permettant un développement modéré. La consommation foncière est donc très limitée. Rappel : les STECAL sont délimités après l'avis systématique de la CDPENAF (que la commune ou l'EPCI soit couvert ou non par un SCOT). Il s'agit d'un avis simple, réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF (article R.151-26)

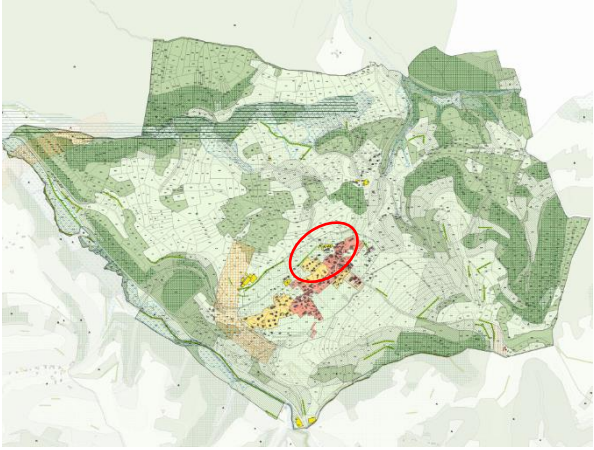
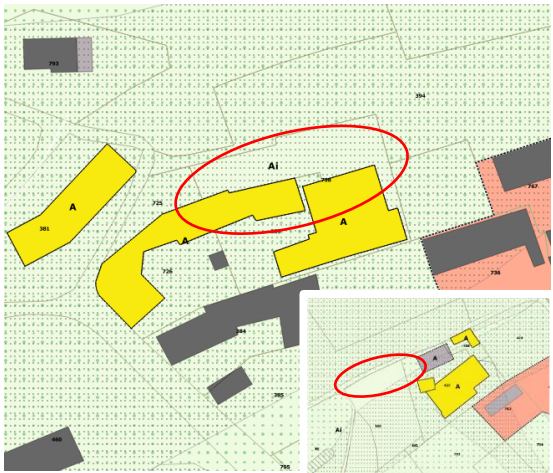
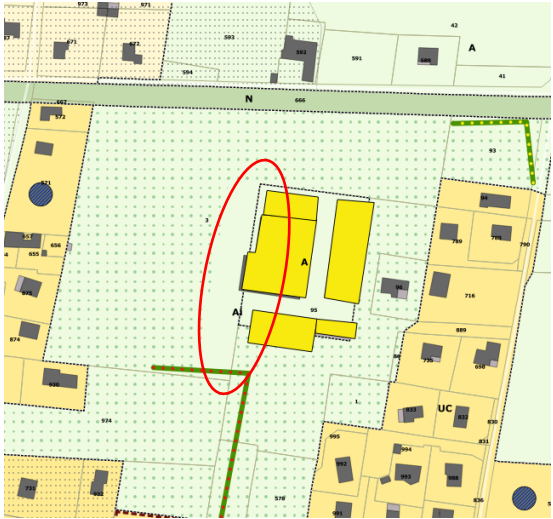
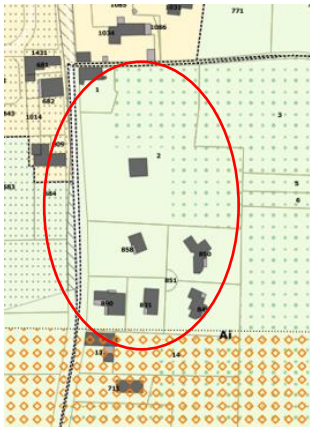
PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

Localisation du STECAL		Extrait du PLUi modification n°1
		
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
ROYBON	Ajout d'un STECAL n°82 Base de loisir existante : Réhabilitation/Agrandissement du restaurant existant et réhabilitation des sanitaires. STECAL de type "TG"	STECAL n°82 : Il s'agit d'assurer le développement touristique de la structure existante. Le STECAL est localisé en zone naturelle. Son emprise est scindée en deux secteurs (STECAL Nord 665m² STECAL Sud : 251m². L'emprise au sol des nouvelles constructions autorisées est restreinte : 550 m² permettant un développement modéré. La consommation foncière est donc très limitée. Rappel : les STECAL sont délimités après l'avis systématique de la CDPENAF (que la commune ou l'EPCI soit couvert ou non par un SCOT). Il s'agit d'un avis simple, réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF (article R.151-26)
Localisation du STECAL		Extrait du PLUi modification n°1
		

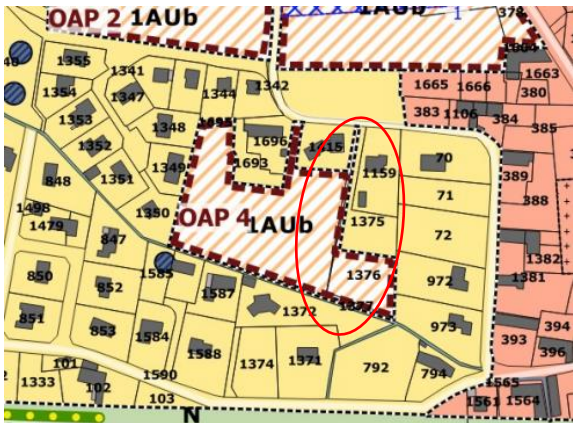
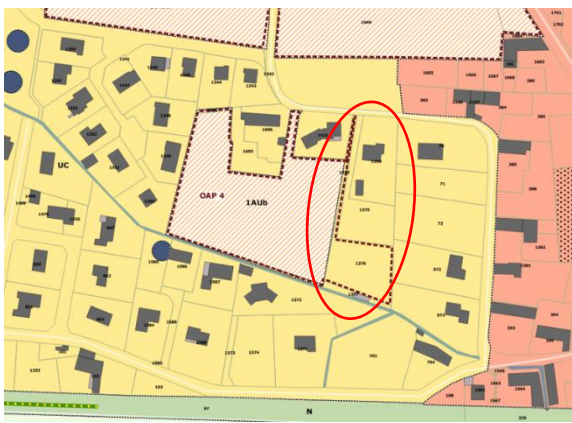
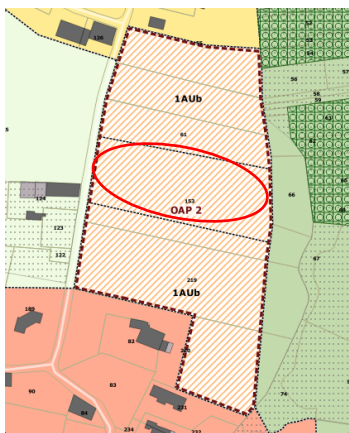
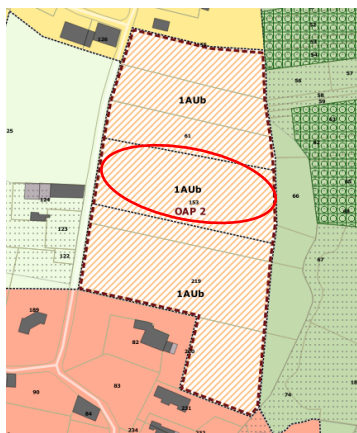
PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SAINT PAUL D'IZEAUX	Ajout d'un STECAL n°84 Atelier mécanique de véhicules de collection (Activité existante comme local accessoire de la maison d'habitation voisine), situé en « dent creuse » à proximité immédiate de zones urbaines. STECAL de type "A"	STECAL n°84 : Il s'agit d'assurer le développement d'activités existantes. Il s'agit de permettre aux entreprises de s'agrandir si besoin et éventuellement à de nouvelles constructions de venir s'implanter à condition qu'elles soient en lien avec l'activité existante. Le STECAL est localisé en zone agricole. Son emprise est limitée : 422 m². L'emprise au sol des nouvelles constructions autorisées est restreinte : CES fixé à 50% maximum pour les nouvelles constructions et 70% en cas d'extensions, permettant un développement modéré. La consommation foncière est donc très limitée. Rappel : les STECAL sont délimités après l'avis systématique de la CDPENAF (que la commune ou l'EPCI soit couvert ou non par un SCOT). Il s'agit d'un avis simple, réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF (article R.151-26)
Localisation du STECAL		Extrait du PLUi modification n°1
		
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
PLAN SILLANS SAINT GEOIRS	Réduire de manière limitée le périmètre de zones AI. <u>Plan</u> : reclassement en zone A des parcelles A738 et 580 <u>Sillans</u> : reclassement en zone A de la parcelle 3 pour partie	Il s'agit ici de permettre le développement mesuré d'exploitations agricoles existantes ou les extensions et les annexes de constructions à usage d'habitation existantes. Ces évolutions sont rendues possibles dans la mesure où les zones AI ne reposent pas sur la base d'une protection paysagère édictée au titre l'article L-151-23 du Code de l'urbanisme et ne relèvent pas d'une protection édictée au regard des risques de nuisance justifiée sur la base de l'article R-151-31 2° du Code de l'urbanisme au rapport de présentation du PLUi.

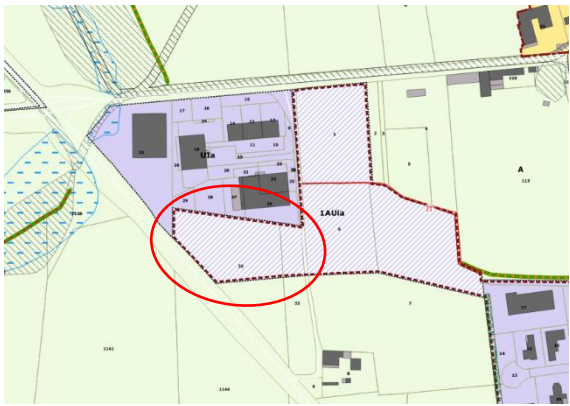
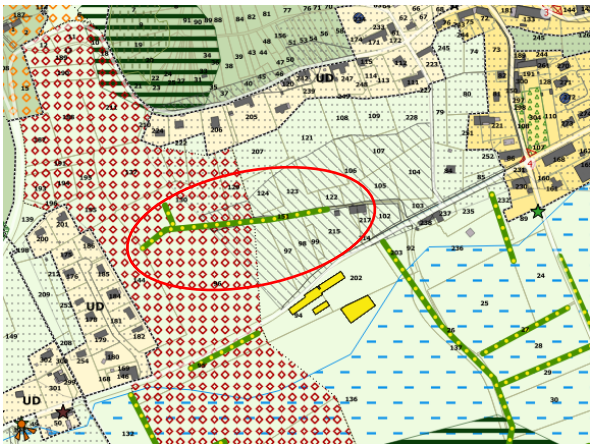
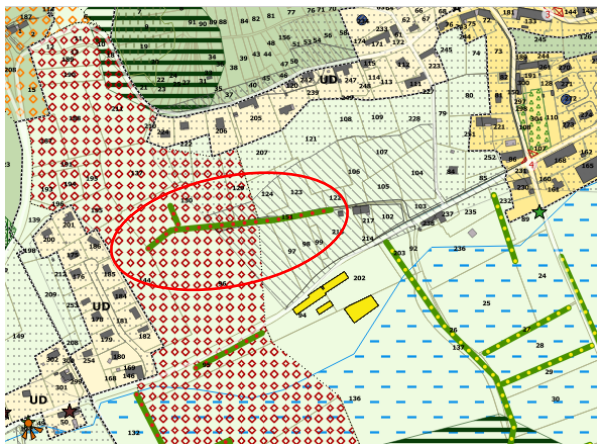
PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

	<u>Saint Geoirs</u> : reclassement en zone A de secteurs bâtis.	
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1
Plan : 		
Sillans : 		
Saint Geoirs : 		

PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

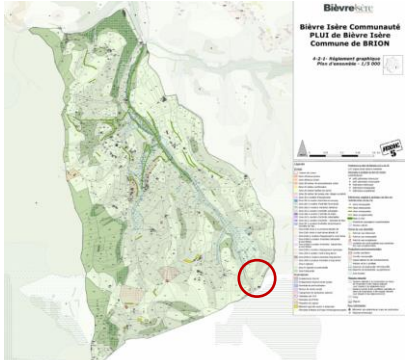
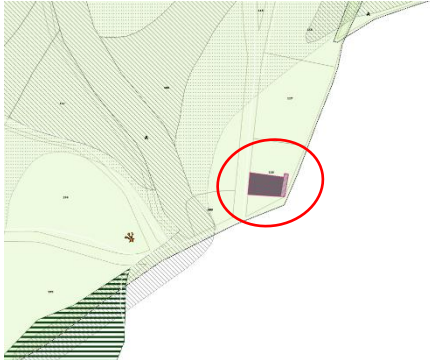
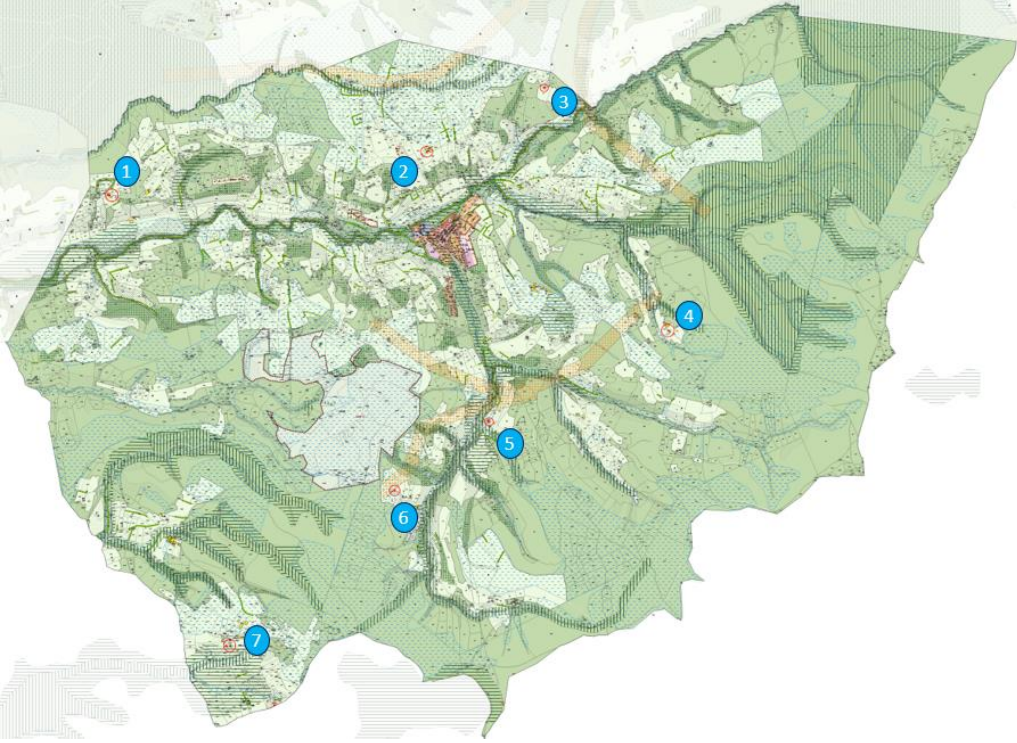
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
BREZINS	Classement en zone UC d'une partie de la zone 1Aub (partie Est). Le périmètre de l'OAP demeure et s'applique.	Ce secteur est reclassé en zone U dans la mesure où il peut être urbanisé indépendamment de la zone centrale, et ce, sans remettre en question les principes de l'OAP. Dans un souci de cohérence avec les règles limitrophes, un zonage UC a été retenu.
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1
		
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
FARAMANS	Ajout d'une étiquette de renseignement de type de zone.	Correction d'une erreur matérielle. Le zonage actuel comprend 3 découpes de zones 1Aub mais seulement 2 étiquettes d'information de zones 1Aub. L'étiquette 1Aub pour la zone centrale est donc renseignée.
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1
		

PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

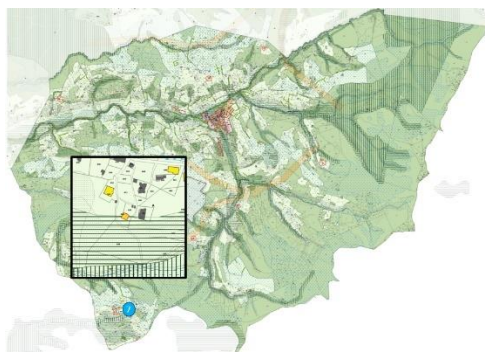
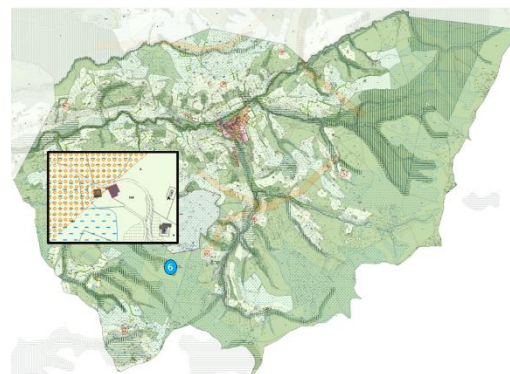
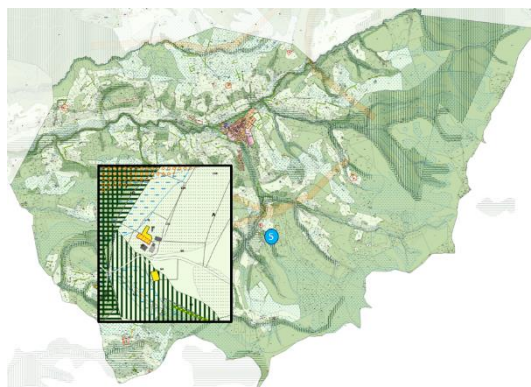
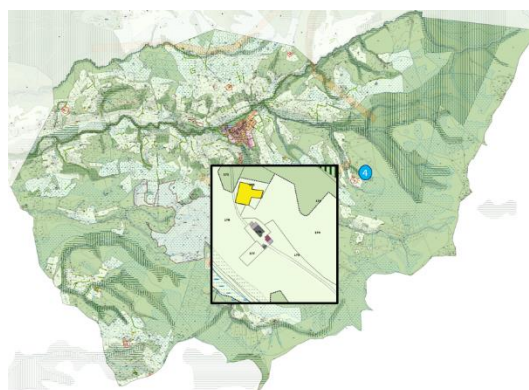
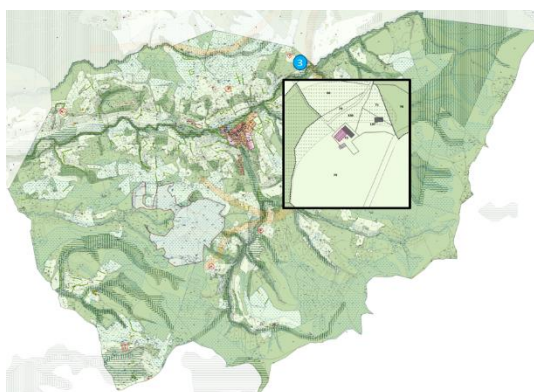
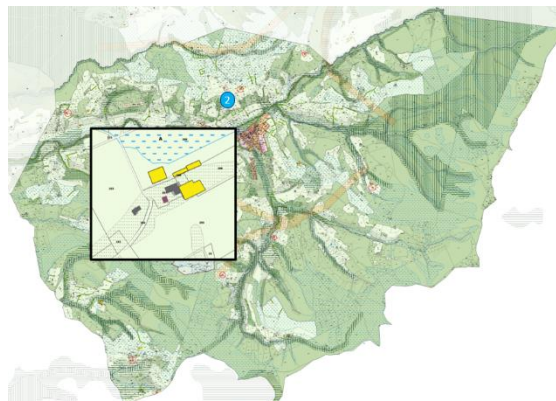
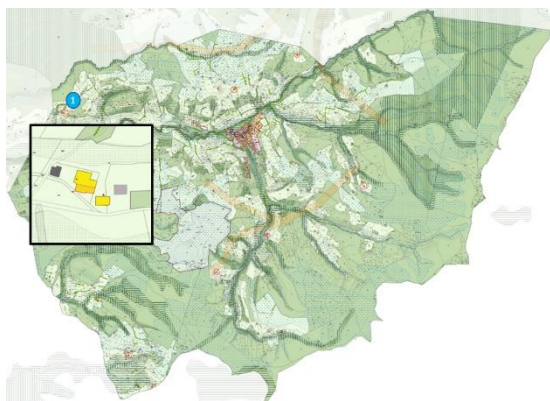
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
LA COTE SAINT ANDRE	Classement en zone Ula des parcelles 32 et 33 pour partie (ZA La Mûre-secteur Nord-Ouest)	Le tènement concerné par l'actuel Bricomarché, sur la zone La Mûre (Zone d'Activité - ZACOM 3) a été récemment agrandi. Une parcelle (32) de ce tènement est donc désormais en zone 1AUla, alors que le reste du tènement se situe en zone Ula. A cet égard un classement en zone 1AU ne se justifie plus au regard de l'usage de la parcelle par l'activité existante (déjà desservie notamment) et les parcelles 32 et 33 pour partie peuvent être reclassées Ula dans un souci de cohérence de zonage. L'OAP reste néanmoins conservée sur le site.
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1
		
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SEMONS (Porte de Bonnevaux)	Harmonisation de classement de haies exceptionnelles entre la planche 4.2.1 et la planche 4.2.3.	Correction d'une erreur matérielle. Il s'agit de mettre en cohérence les dispositions retenues entre les 2 planches graphiques. Le niveau de protection le plus élevé a été retenu au regard de l'intérêt de la haie.
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1
		

Haie classée « exceptionnelle » sur 4.2.3 		
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
FARAMANS BRION ROYBON	Ajouter des changements de destination possibles en zones A/N. <u>Faramans</u> : 2 changements de destination <u>Brion</u> : 1 changement de destination <u>Roybon</u> : 7 changements de destination	Au regard des possibilités offertes par l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme, il s'agit ici de permettre la réhabilitation de certaines constructions situées en zones agricoles et naturelles. Pour mémoire : Conformément aux intentions du PLUi et indiqués dans le rapport de présentation, ces changements ont été sélectionnés : • Parce que les bâtiments étaient situés dans des secteurs non grevés de contraintes environnementales fortes ou non soumis à des risques naturels importants ; • Permettait souvent la mise en valeur et la sauvegarde de constructions intéressantes du point de vue du patrimoine (mais les bâtiments ne doivent pas être à l'état de ruine). • Permettait de répondre à l'enjeu du PADD qui prévoit le développement touristique en ouvrant les possibilités de destination à l'hébergement et à la restauration. • Satisfont aux conditions minimums d'équipements et de réseaux : accessibilité satisfaisante, alimentation en eau potable (raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes suivant le règlement de service eau potable en vigueur sur la commune), électricité assurée, traitement des eaux usées et de pluie possible. Le règlement précise que « le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L 151-11 2° à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les nouvelles destinations autorisées sont l'habitation (comprenant les sous-destinations logement et hébergement) et la restauration » Ces changements de destinations seront soumis :

PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

	• En zone agricole (A) : à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF). La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-59 du code de l'urbanisme). • En zone naturelle (N) : à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). La CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-60 du code de l'urbanisme).
Brion : localisation du changement de destination	Extrait du PLUi modification n°1
	
Roybon : localisation des 7 secteurs où des changements de destination ont été inscrits	
	

Extraits du PLUi modification n°1 (bâtiments hachurés en violet)



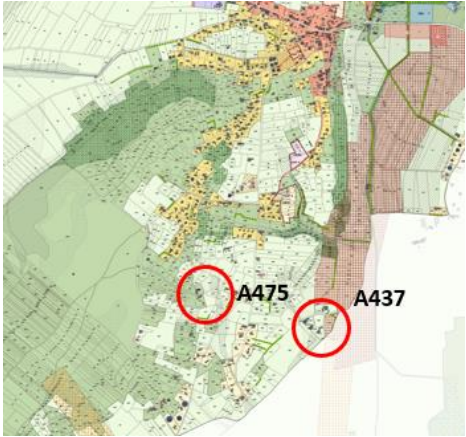
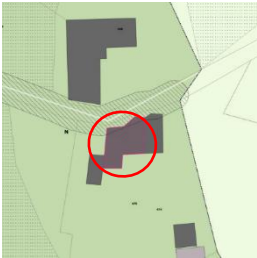
Faramans : localisation des changements de destination	Extrait du PLUi modification n°1
	2 changements de destination  

Planche graphique 4.2.2 : Zoom centre

Remarque : pas de correction de fond

- Simple mise à jour en fonction des évolutions éventuellement apportées aux planches graphiques 4.2.1 pour les communes concernées.
- Intégration des évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.
- Ajout d'un zoom complémentaire pour la commune de Bossieu (voir ci-dessous).

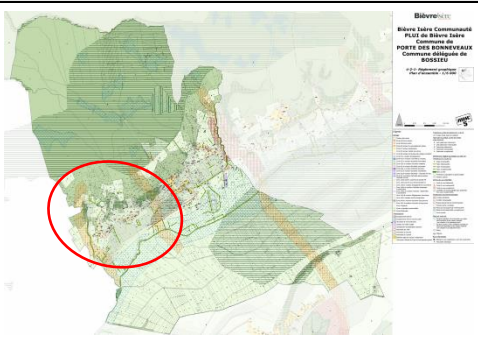
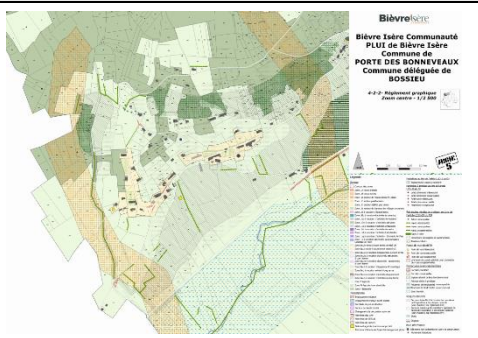
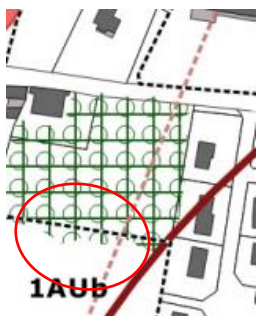
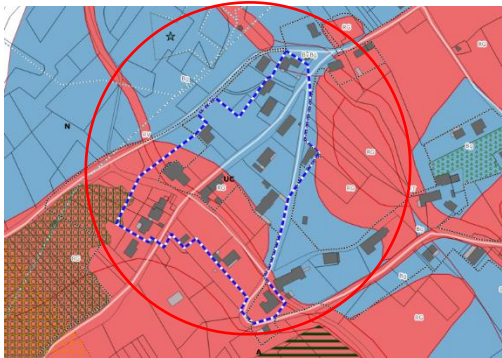
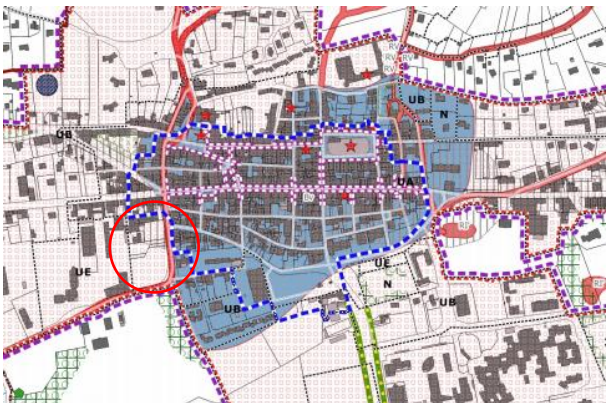
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
BOSSIEU	Réalisation d'une nouvelle carte zoomée sur un autre secteur urbanisé de la commune.	Carte complémentaire visant à assurer un meilleur usage du PLUi.
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1
		

Planche graphique 4.2.3 : Protections et contraintes risques

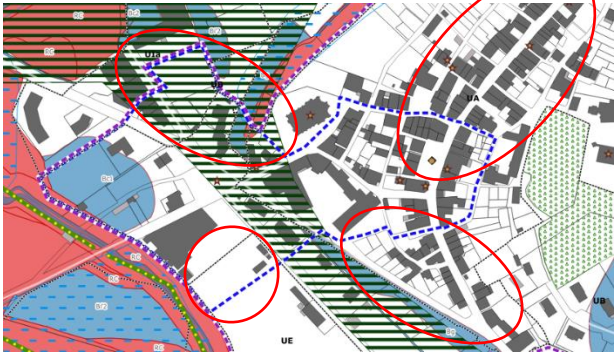
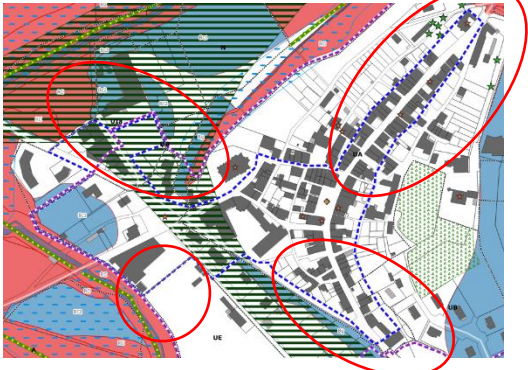
Préalable : une nouvelle planche 4.2.8 a été créée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi afin de rendre plus lisible les secteurs de densité minimale. Ces secteurs sont ainsi supprimés des planches 4.2.3 (y compris en légende)

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
TOUTES LES COMMUNES	Amélioration de la représentation graphique de tous les EBC (espaces boisés classés) en ajoutant clairement le périmètre.	Il s'agit de la résolution d'une erreur matérielle. Elle permet en outre de bien appréhender le périmètre d'application des EBC.
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1
EBC : exemple 		EBC : exemple 

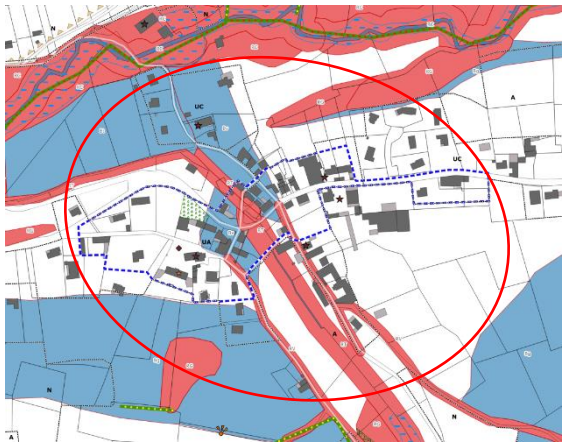
PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
BOSSIEU LA COTE SAINT ANDRE LA FORTERESSE ROYBON SAINT ETIENNE DE SAINT GEOIRS SAINT GEOIRS SAINT PAUL D'IZEAUX SAINT SIMEON DE BRESSIEUX	Ajouter, élargir ou redessiner des périmètres de centralités commerciales.	Ces périmètres permettront à ces communes d'autoriser les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ainsi que les activités commerciales de détail et de proximité, et ce, en respectant les dispositions du règlement écrit.
BOSSIEU Extrait du PLUi opposable avant modification	BOSSIEU Extrait du PLUi modification n°1 En pointillé bleu : Périmètre de centralité commerciale ajouté	
LA COTE SAINT ANDRE Extrait du PLUi opposable avant modification	LA COTE SAINT ANDRE Extrait du PLUi modification n°1 En pointillé bleu : Périmètre de centralité commerciale élargi	

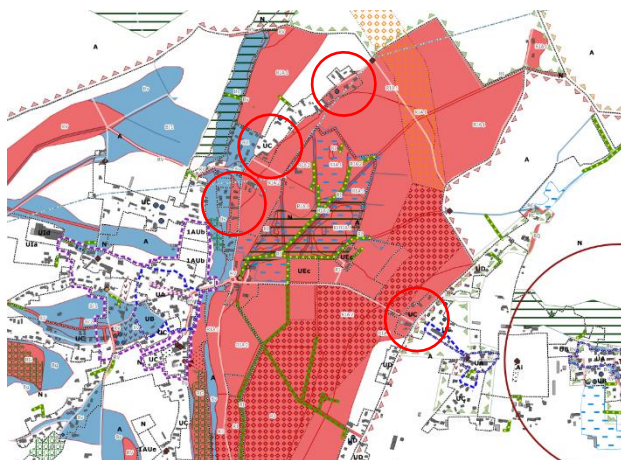
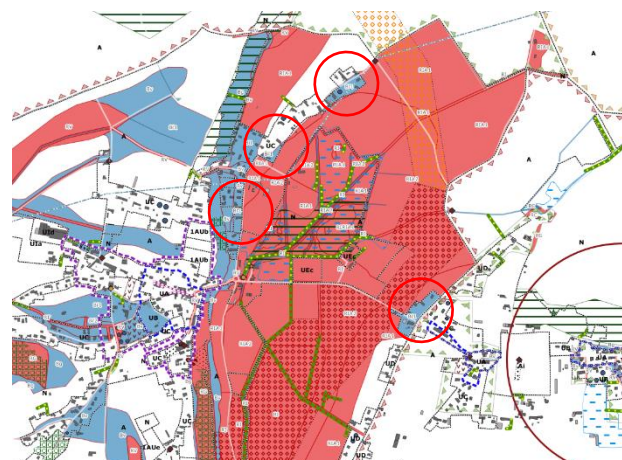
PLUI secteur Bièvre Isère - modification n°1

LA FORTERESSE Extrait du PLUi opposable avant modification Sans objet	LA FORTERESSE Extrait du PLUi modification n°1 En pointillé bleu : Périmètre de centralité commerciale ajouté 
ROYBON Extrait du PLUi opposable avant modification Sans objet 	ROYBON Extrait du PLUi modification n°1 En pointillé bleu : Périmètre de centralité commerciale redessiné 
SAINT ETIENNE DE SAINT GEOIRS Extrait du PLUi opposable avant modification 	SAINT ETIENNE DE SAINT GEOIRS Extrait du PLUi modification n°1 En pointillé bleu : Périmètre de centralité commerciale élargi 

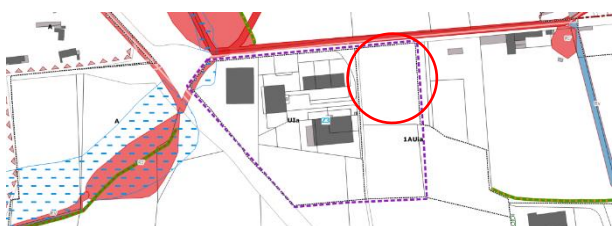
PLUi secteur Bièvre Isère - modification n°1

SAINT GEOIRS Extrait du PLUi opposable avant modification	SAINT GEOIRS Extrait du PLUi modification n°1
Sans objet	En pointillé bleu : Périmètre de centralité commerciale ajouté 
SAINT PAUL D'IZEAUX Extrait du PLUi opposable avant modification	SAINT PAUL D'IZEAUX Extrait du PLUi modification n°1
Sans objet	En pointillé bleu : Périmètre de centralité commerciale ajouté 
SAINT SIMEON DE BRESSIEUX Extrait du PLUi opposable avant modification	SAINT SIMEON DE BRESSIEUX Extrait du PLUi modification n°1
Sans objet	En pointillé bleu : Périmètre(s) de centralité commerciale ajouté(s) 

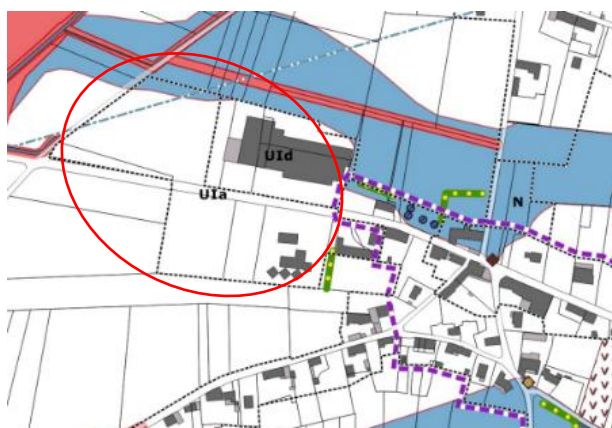
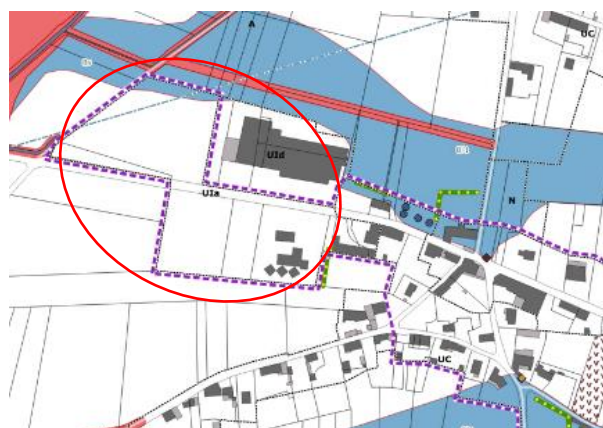
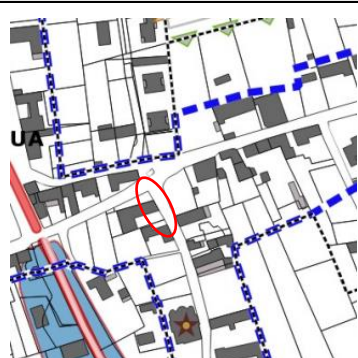
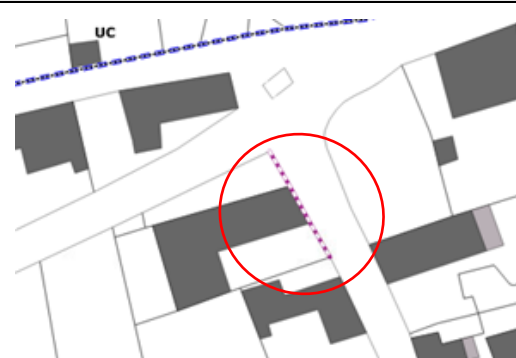
PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)												
ARZAY	Renommer tous les secteurs identifiés Bi'n en Bi'1	Correction d'une erreur matérielle de traduction du risque. La zone Bi'n n'existe pas au règlement écrit des risques. Cette zone représente une zone de d'aléa faible d'inondation de pied de versant. Elle correspond à une zone Bi'1.												
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)												
FARAMANS	En application de la doctrine de traduction des cartes d'aléas au PLUi, correction d'une erreur de traduction de la carte d'aléas. 4 secteurs urbanisés (et non à vocation agricole) de la commune classés RIA1 sont reclassés en Bi1. Rappel de la grille utilisée : « grille de correspondance aléas-zonage risques - annexe 1 du guide PLU et risques version 3.10 du 17/12/2009 <table><tr><td></td><td>ALEA FORT</td><td>ALEA MOYEN</td><td>ALEA FAIBLE</td></tr><tr><td>I</td><td>I3</td><td>I2</td><td>I1</td></tr><tr><td>INONDATIONS DE PLAINE</td><td>RI</td><td> Dans les centres urbains (= espaces urbains centraux à l'intérieur du périmètre du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) : Bi2 Observation : Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. En zone urbanisée hors centres urbains, si existence d'une cartographie précise des vitesses : consulter DDE/SPR En zone à vocation agricole : RIA2 </td><td> En zone urbanisée : Bi1 Observation : Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. En zone à vocation agricole : RIA1 Dans les autres cas : RI </td></tr></table>		ALEA FORT	ALEA MOYEN	ALEA FAIBLE	I	I3	I2	I1	INONDATIONS DE PLAINE	RI	Dans les centres urbains (= espaces urbains centraux à l'intérieur du périmètre du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) : Bi2 Observation : Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. En zone urbanisée hors centres urbains, si existence d'une cartographie précise des vitesses : consulter DDE/SPR En zone à vocation agricole : RIA2	En zone urbanisée : Bi1 Observation : Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. En zone à vocation agricole : RIA1 Dans les autres cas : RI	Correction d'une erreur matérielle de traduction du risque.
	ALEA FORT	ALEA MOYEN	ALEA FAIBLE											
I	I3	I2	I1											
INONDATIONS DE PLAINE	RI	Dans les centres urbains (= espaces urbains centraux à l'intérieur du périmètre du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) : Bi2 Observation : Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. En zone urbanisée hors centres urbains, si existence d'une cartographie précise des vitesses : consulter DDE/SPR En zone à vocation agricole : RIA2	En zone urbanisée : Bi1 Observation : Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. En zone à vocation agricole : RIA1 Dans les autres cas : RI											
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1												
														

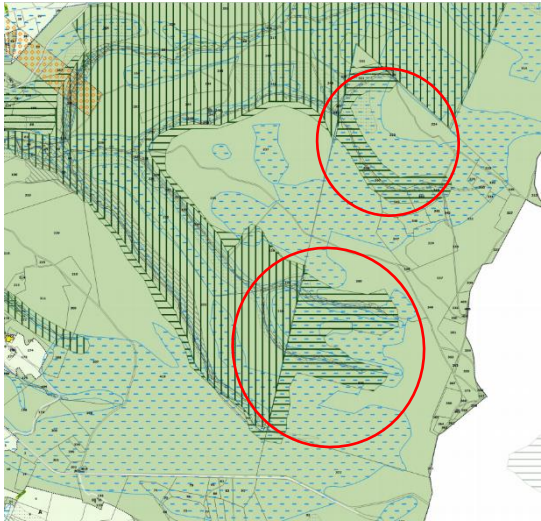
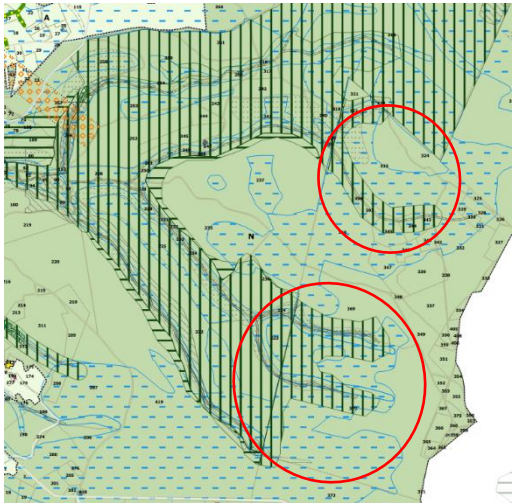
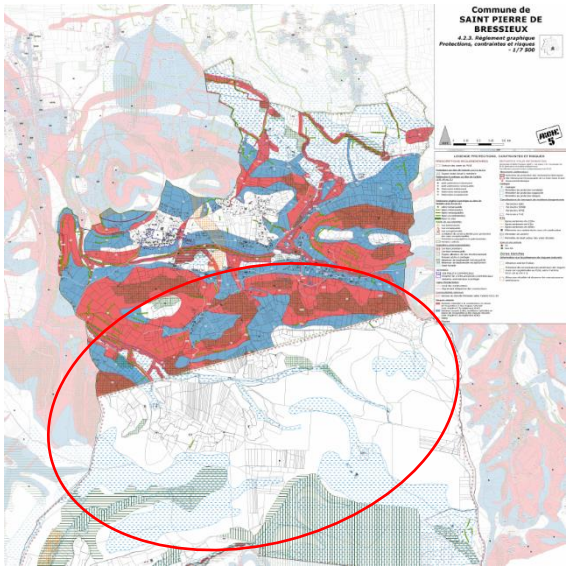
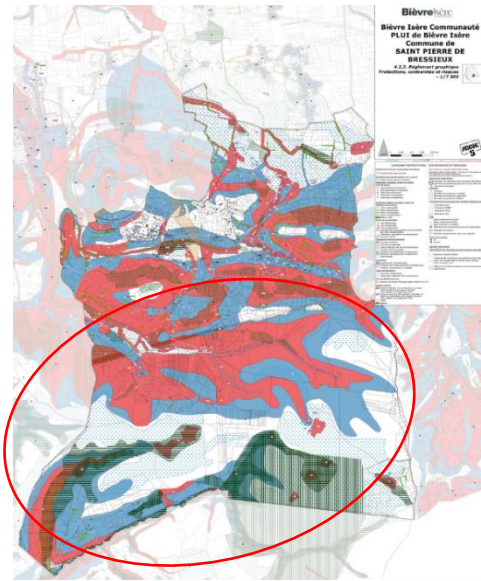
PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
FARAMANS LA COTE SAINT ANDRE	<u>Faramans</u> : Elargissement du PIC (périmètre d'implantation commerciale) sur la zone Ula <u>La Côte Saint André</u> : Rectification de l'erreur de localisation du SIS (secteur d'information sur les sols). Ce dernier n'est pas situé sur la parcelle AT 37 mais sur les parcelles AT 24 et 25. Ajout de la parcelle 1 dans le PIC (périmètre d'implantation commerciale (Z3) pour la zone 1AUia La Mûre Ajout d'un PIC sur la zone d'activité les Meunières.	<u>La Côte Saint André</u> Corrections d'une erreur matérielle afin d'être conforme à l'arrêté (annexé au PLUi et daté de mars 2019) faisant référence aux parcelles AT 24 et 25. Ajout d'une parcelle dans le PIC de la zone 1AUia La Mûre : cet ajustement permet une cohérence d'implantation commerciale sur le secteur et est compatible avec le SCoT (DAC : document d'aménagement commercial) <u>Pour Faramans (Ula) et La Côte Saint André (les Meunières).</u> Elargissement et ajout d'un PIC sur la partie en continuité immédiate du centre bourg (ajustements dans la marge de compatibilité SCOT)
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1
La Cote Saint André SIS  La Cote Saint André Parcelle 1 		La Cote Saint André SIS  La Cote Saint André Parcelle 1 

PLUi secteur Bièvre Isère - modification n°1

La Cote Saint André PIC zones des MEUNIERES		La Cote Saint André PIC zones des MEUNIERES	
			
Faramans PIC zone U1a		Faramans PIC zone U1a	
			
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)		Justification(s)
SARDIEU	Ajouter un linéaire commercial (secteur de la boulangerie)		Mise en place d'une protection permettant d'éviter une transformation de l'usage et préserver une activité commerciale sur le site.
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1	
			

PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
ROYBON	Appliquer la sémiologie « réservoir de biodiversité exceptionnel » sur un réservoir de biodiversité identifié comme tel.	Correction d'une erreur matérielle de sémiologie graphique.
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1
		
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SAINT PIERRE DE BRESSIEUX	Traduction réglementaire de la carte des aléas en partie sud de la commune (déjà présente à l'élaboration du PLUi)	Correction d'une erreur matérielle de traduction du risque (oubli de traduction de carte d'aléas à l'élaboration)
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1
		

PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

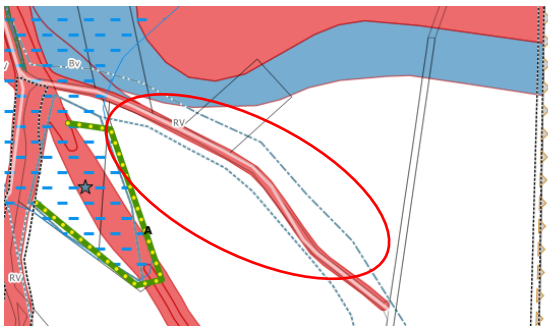
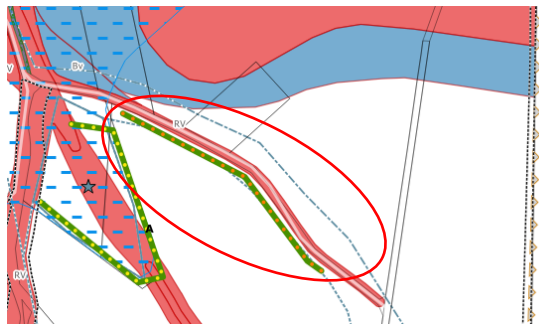
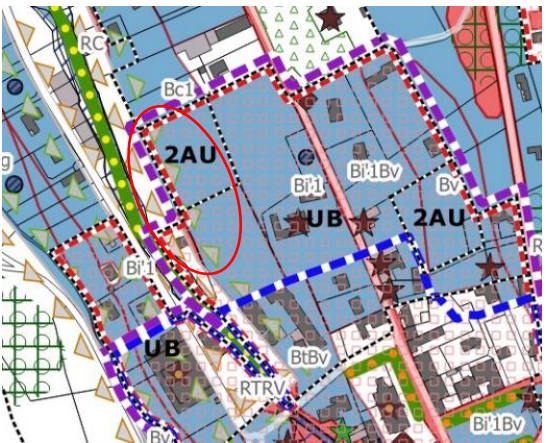
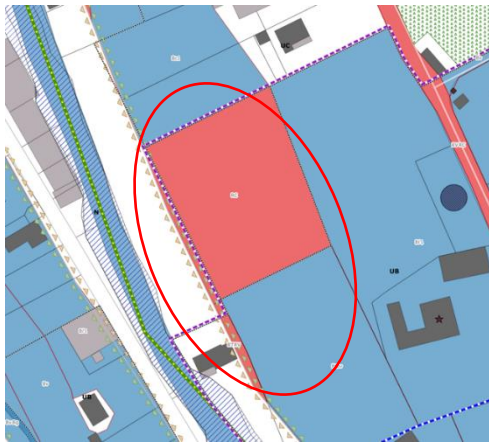
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
THORDURE	Ajouter une haie remarquable au niveau des parcelles ZI 60 et 111.	Protection complémentaire de haie suite à la signature d'une convention avec la Fédération Départementale des Chasseurs de l'Isère ;
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1
		
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
VIRIVILLE	En application de la doctrine de traduction des cartes d'aléas au PLUi, correction d'une erreur de traduction de la carte d'aléas. 2 secteurs non urbanisés de la commune classés Bc1 et BtBv sont reclassés en zone RC et RTRV	Correction d'une erreur matérielle de traduction du risque.
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1
		

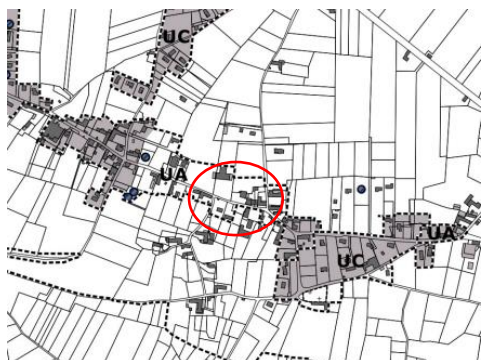
Planche graphique 4.2.4 : Assainissement des eaux usées

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
TOUTES LES COMMUNES	La mention faite en titre de planches graphiques de l'application du R-111-2 du CU est erronée. Elle est remplacée par R-151-34 du CU.	Simple mise à jour du titre en cohérence avec le cadre réglementaire du code de l'urbanisme.
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1
Règlement graphique Carte 4.2.4. Assainissement eaux usées et secteur de restriction de la construction au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme 1/22 000		Règlement graphique Carte 4.2.4. Assainissement eaux usées et secteur de restriction de la construction au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme 1/22 000
BALBINS LE MOTTIER LA FORTERESSE SAINT MICHEL DE SAINT GEOIRS ST PAUL D'IZEAUX	Adaptation de quelques périmètres de secteurs AC/ANC.	Traduction réglementaire de la modification du zonage d'assainissement des communes (qui fait l'objet d'une enquête publique en parallèle de la modification du PLUi)
BALBINS Extrait du PLUi opposable avant modification		BALBINS Extrait du PLUi modification n°1
		

PLUi secteur Bièvre Isère - modification n°1

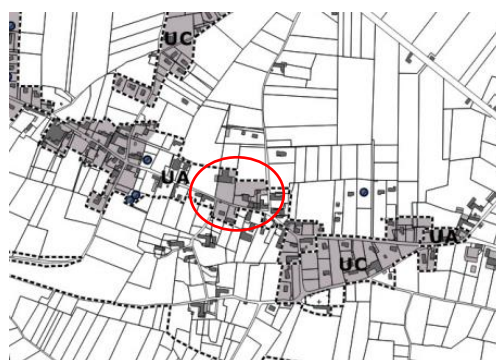
LE MOTTIER

Extrait du PLUi opposable avant modification



LE MOTTIER

Extrait du PLUi modification n°1



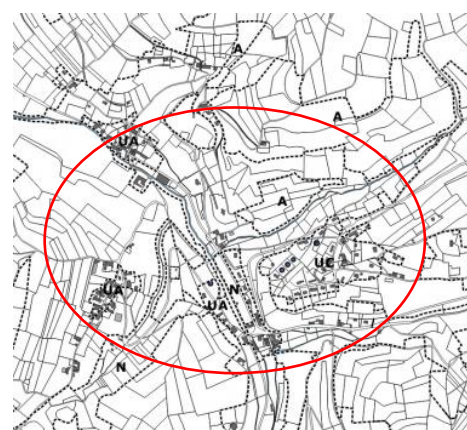
LA FORTERESSE

Extrait du PLUi opposable avant modification



LA FORTERESSE

Extrait du PLUi modification n°1



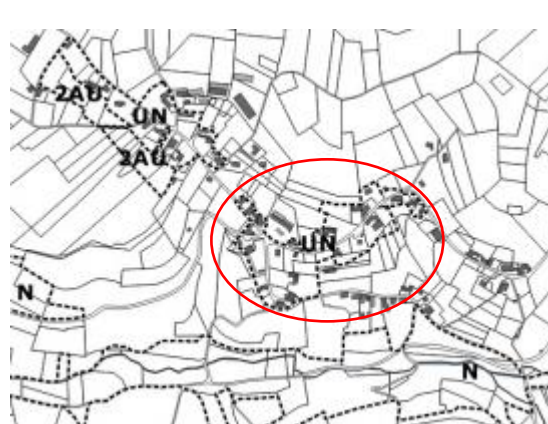
SAINT MICHEL DE SAINT GEOIRS

Extrait du PLUi opposable avant modification



SAINT MICHEL DE SAINT GEOIRS

Extrait du PLUi modification n°1



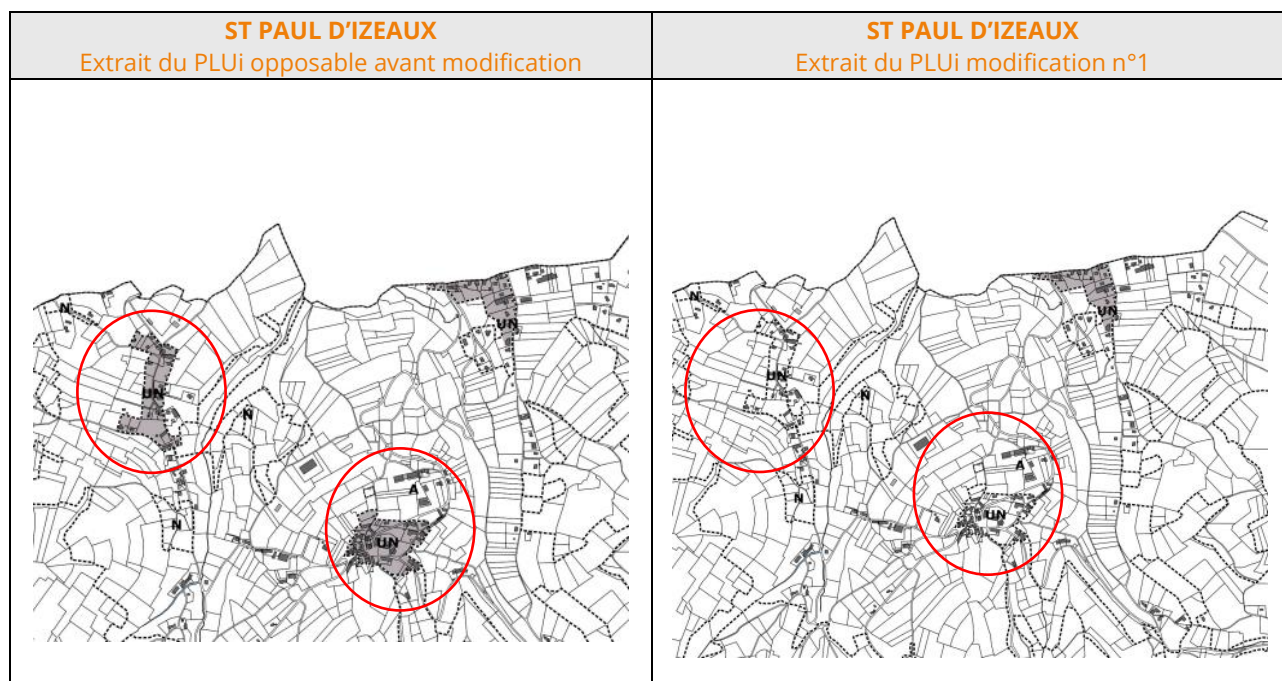
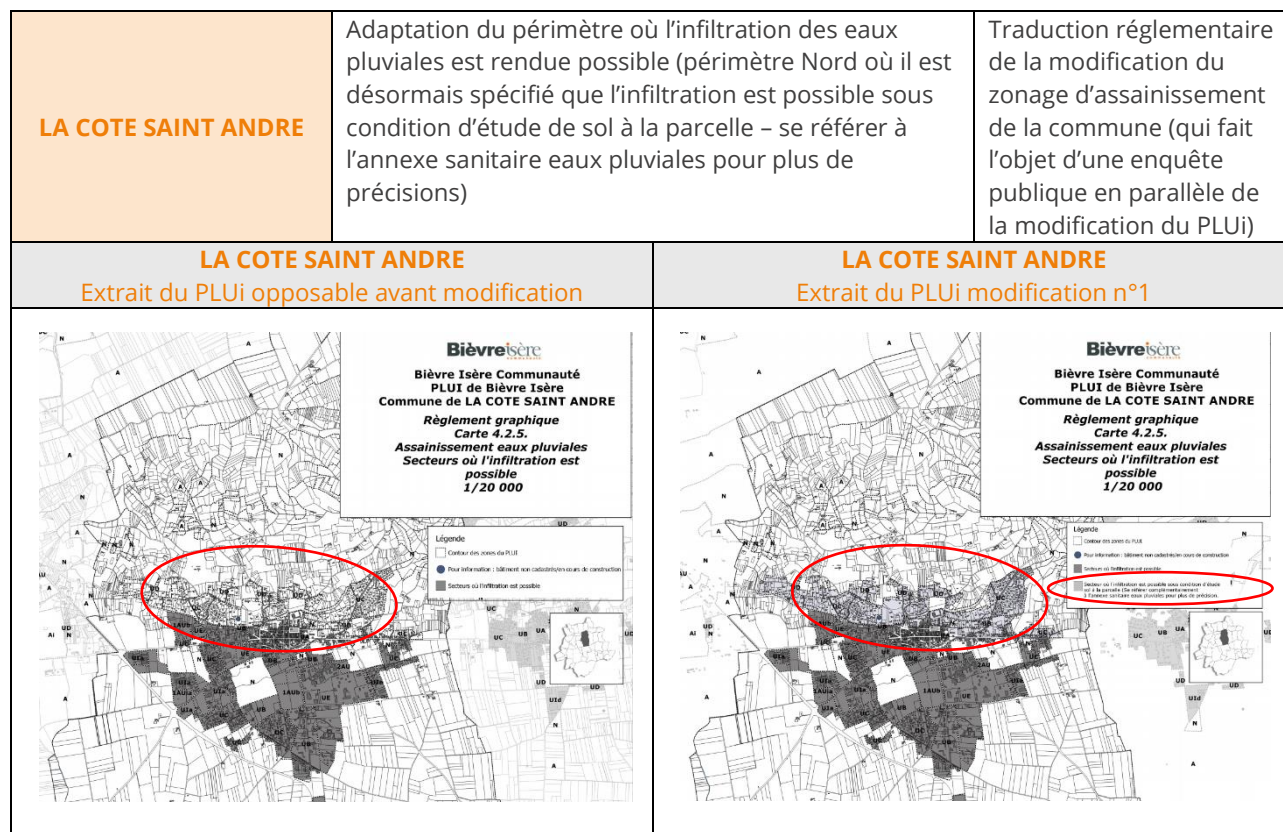


Planche graphique 4.2.5 : Assainissement eaux pluviales

Remarque : pas de correction de fond (hormis le cas développé ci-dessous à la Côte Saint André)

- Simple mise à jour en fonction des évolutions éventuellement apportées aux planches graphiques 4.2.1 pour les communes concernées.
- Intégration des évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.



PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

Planche graphique 4.2.6 : Emplacements réservés

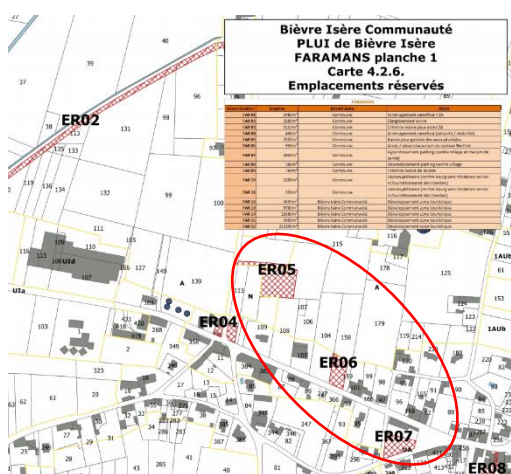
Préalable : lorsque des emplacements réservés/servitudes de prélocalisation ont été supprimés, le tableau de référencement des emplacements réservés a été mis à jour. Cette correction n'est pas explicitement mentionnée ci-dessous. Le numéro de l'emplacement réservé est maintenu dans la liste mais avec l'indication « supprimé », en objet, pour éviter une renumérotation de ces derniers et garder l'historique des corrections.

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)																																																			
BALBINS FARAMANS MARCILLOLES NANTOIN ORNACIEUX PAJAY PENOL PLAN ROYBON SAINT HILAIRE DE LA COTE VIRIVILLE	Supprimer des emplacements réservés ou des servitudes de prélocalisation.	Il s'agit ici d'assurer une mise à jour des emplacements réservés et servitudes de prélocalisation. Ils sont supprimés lorsque ces derniers ont été acquis, réalisés, ou bien que la commune renonce à leur réalisation.																																																			
BALBINS Extrait du PLUi opposable avant modification Bièvre Isère Communauté PLUI de Bièvre Isère BALBINS Carte 4.2.6. Emplacements réservés <table><tr><th>Emplacement</th><th>Superficie</th></tr><tr><td>BAL 01</td><td>20</td></tr><tr><td>BAL 02</td><td>3</td></tr><tr><td>BAL 03</td><td>5</td></tr><tr><td>BAL 04</td><td>40</td></tr><tr><td>BAL 05</td><td>25</td></tr><tr><td>BAL 06</td><td>10</td></tr><tr><td>BAL 07</td><td>4</td></tr><tr><td>BAL 08</td><td>20</td></tr><tr><td>BAL 09</td><td>10</td></tr><tr><td>BAL 10</td><td>20</td></tr><tr><td>BAL 11</td><td>27</td></tr><tr><td>BAL 12</td><td>400</td></tr></table>	Emplacement	Superficie	BAL 01	20	BAL 02	3	BAL 03	5	BAL 04	40	BAL 05	25	BAL 06	10	BAL 07	4	BAL 08	20	BAL 09	10	BAL 10	20	BAL 11	27	BAL 12	400	BALBINS Extrait du PLUi modification n°1 Suppression de l'ER4 Bièvre Isère Communauté PLUI de Bièvre Isère BALBINS Carte 4.2.6. Emplacements réservés <table><tr><th>Emplacement</th><th>Superficie</th></tr><tr><td>BAL 01</td><td>20</td></tr><tr><td>BAL 02</td><td>3</td></tr><tr><td>BAL 03</td><td>5</td></tr><tr><td>BAL 04</td><td>40</td></tr><tr><td>BAL 05</td><td>25</td></tr><tr><td>BAL 06</td><td>10</td></tr><tr><td>BAL 07</td><td>4</td></tr><tr><td>BAL 08</td><td>20</td></tr><tr><td>BAL 09</td><td>10</td></tr><tr><td>BAL 10</td><td>20</td></tr><tr><td>BAL 11</td><td>27</td></tr><tr><td>BAL 12</td><td>400</td></tr></table>	Emplacement	Superficie	BAL 01	20	BAL 02	3	BAL 03	5	BAL 04	40	BAL 05	25	BAL 06	10	BAL 07	4	BAL 08	20	BAL 09	10	BAL 10	20	BAL 11	27	BAL 12	400
Emplacement	Superficie																																																				
BAL 01	20																																																				
BAL 02	3																																																				
BAL 03	5																																																				
BAL 04	40																																																				
BAL 05	25																																																				
BAL 06	10																																																				
BAL 07	4																																																				
BAL 08	20																																																				
BAL 09	10																																																				
BAL 10	20																																																				
BAL 11	27																																																				
BAL 12	400																																																				
Emplacement	Superficie																																																				
BAL 01	20																																																				
BAL 02	3																																																				
BAL 03	5																																																				
BAL 04	40																																																				
BAL 05	25																																																				
BAL 06	10																																																				
BAL 07	4																																																				
BAL 08	20																																																				
BAL 09	10																																																				
BAL 10	20																																																				
BAL 11	27																																																				
BAL 12	400																																																				

PLUI secteur Bièvre Isère - modification n°1

FARAMANS

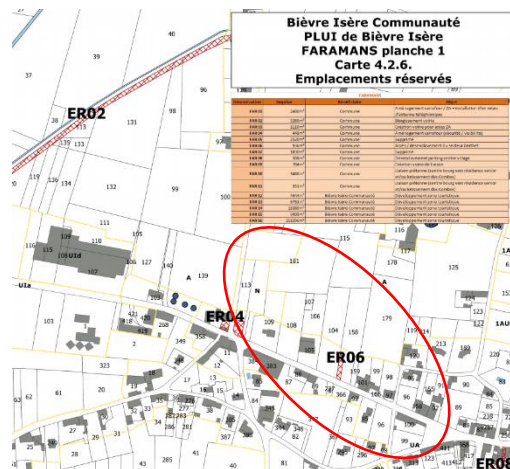
Extrait du PLUI opposable avant modification



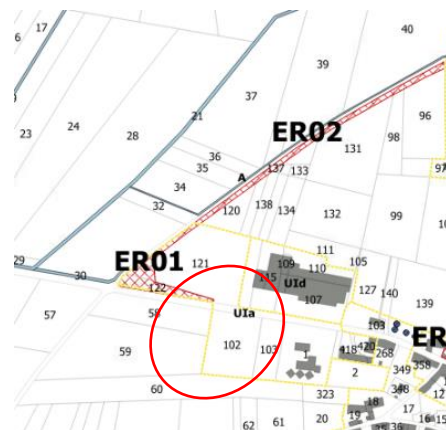
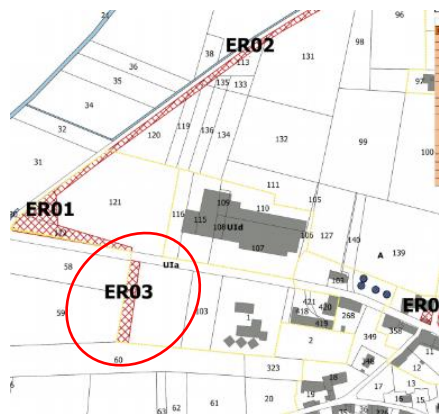
FARAMANS

Extrait du PLUI modification n°1

Suppression des ER 5,6 (pour partie) et 7

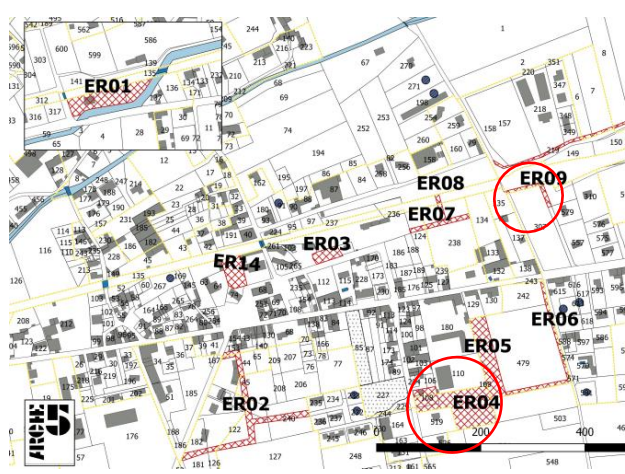


Suppression de l'ER 3



MARCILLOLES

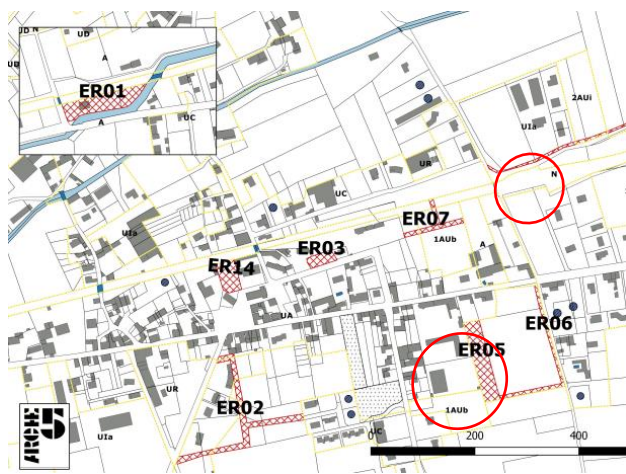
Extrait du PLUI opposable avant modification



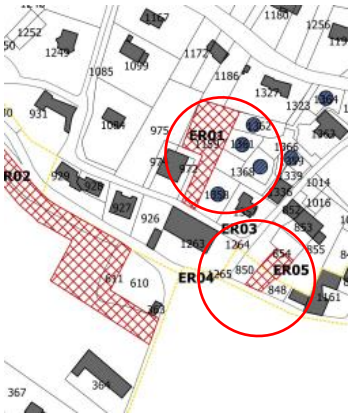
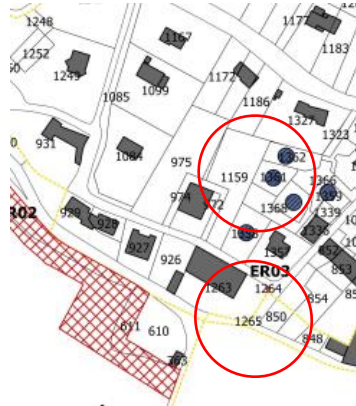
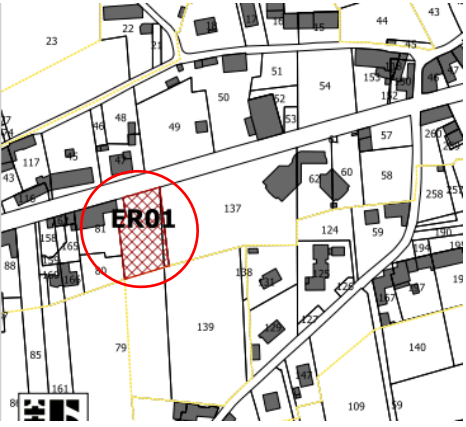
MARCILLOLES

Extrait du PLUI modification n°1

Suppression des ER 4 et 9



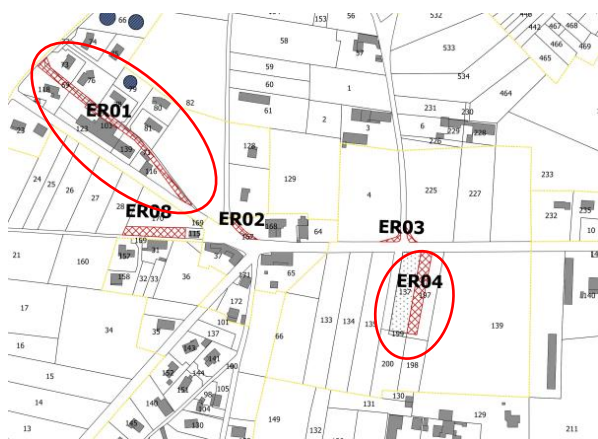
PLUI secteur Bièvre Isère - modification n°1

NANTOIN Extrait du PLUi opposable avant modification 	NANTOIN Extrait du PLUi modification n°1 Suppression de l'ER 2 
ORNACIEUX Extrait du PLUi opposable avant modification 	ORNACIEUX Extrait du PLUi modification n°1 Suppression des ER 1, 4 et 5 
PAJAY Extrait du PLUi opposable avant modification 	PAJAY Extrait du PLUi modification n°1 Suppression de l'ER 1 

PLUi secteur Bièvre Isère - modification n°1

PENOL

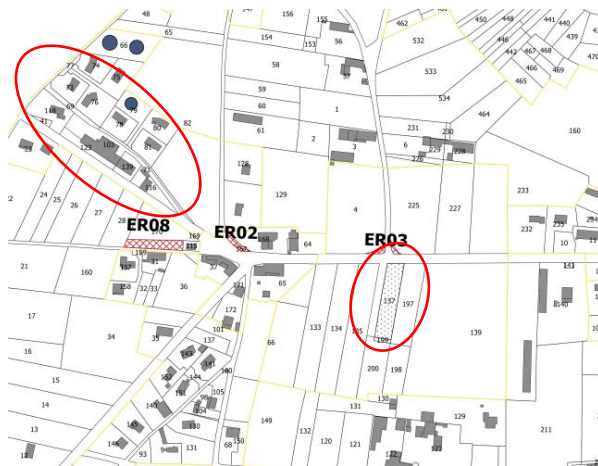
Extrait du PLUi opposable avant modification



PENOL

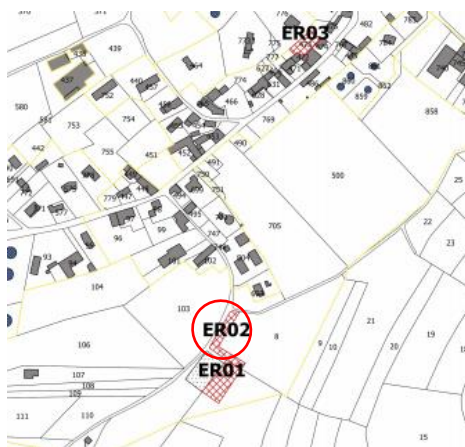
Extrait du PLUi modification n°1

Suppression des ER 1 et 4



PLAN

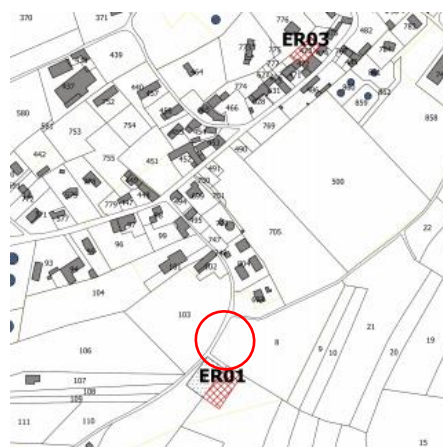
Extrait du PLUi opposable avant modification



PLAN

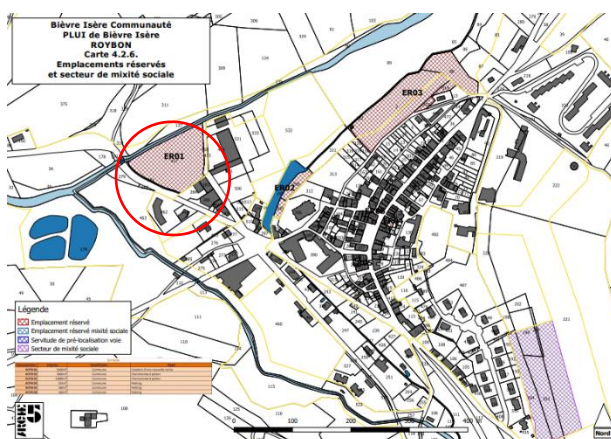
Extrait du PLUi modification n°1

Suppression de l'ER 2



ROYBON

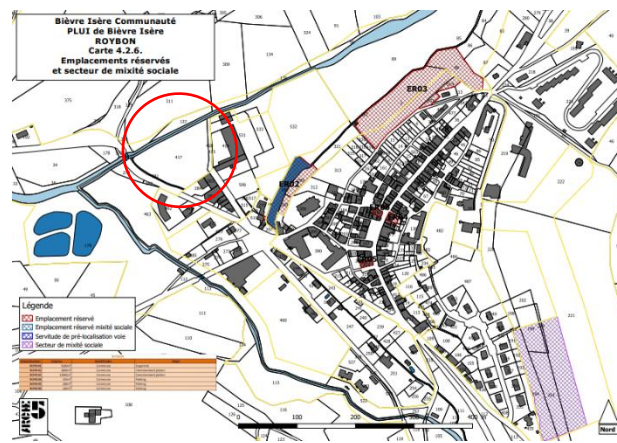
Extrait du PLUi opposable avant modification



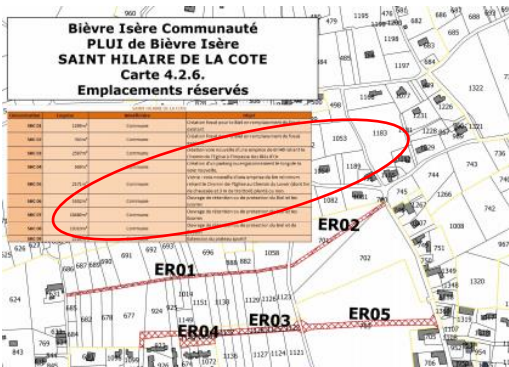
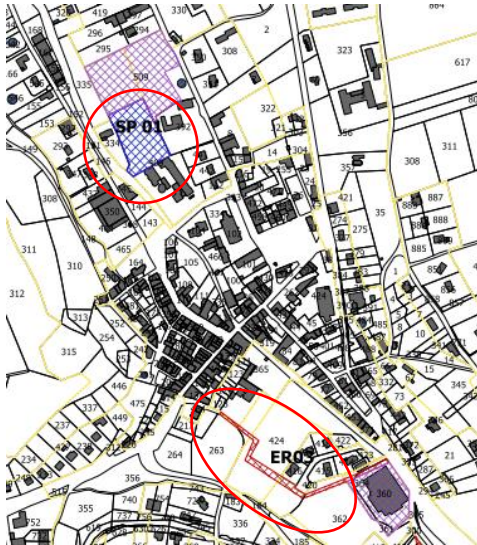
ROYBON

Extrait du PLUi modification n°1

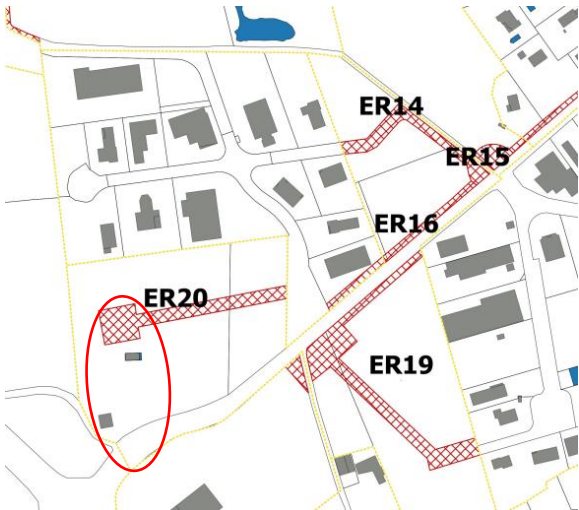
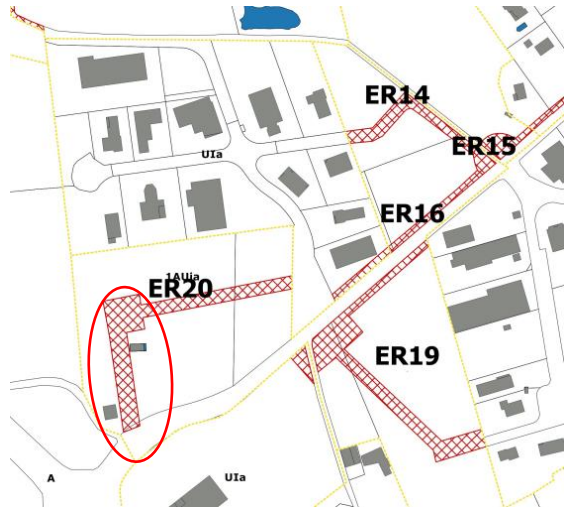
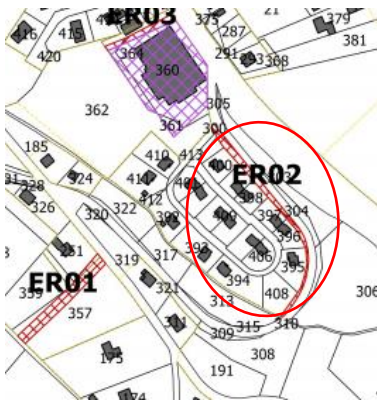
Suppression de l'ER 1



PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

SAINT HILAIRE DE LA COTE Extrait du PLUi opposable avant modification		SAINT HILAIRE DE LA COTE Extrait du PLUi modification n°1
		Suppression des ER 1 et 2 
VIRIVILLE Extrait du PLUi opposable avant modification		VIRIVILLE Extrait du PLUi modification n°1
		Suppression de la servitude de prélocalisation SP1 et réduction de l'emprise de l'ER 3. 
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
FARAMANS PAJAY	Préciser la destination ou des intitulés d'emplacements réservés : <u>Faramans</u> : préciser la destination de l'ER 1 comme suit : « aménagement carrefour / ZA + installation d'un relais d'antenne téléphonique » <u>Pajay</u> : Préciser l'intitulé de l'ER1 : supprimer « équipement public » et remplacer par « Réalisation de maisons partagées à destination des séniors, type résidence séniors »	<u>Faramans</u> : Il s'agit ici de préciser la destination de l'emplacement réservé au regard du projet. <u>Pajay</u> : Il s'agit ici de préciser la destination de l'emplacement réservé (il était peu précis et rendait donc fragile son instauration)

PLUI secteur Bièvre Isère - modification n°1

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
LA COTE SAINT ANDRE VIRIVILLE	Agrandir/redéfinir des emprises d'emplacements réservés : <u>La Côte Saint André</u> : ER 20 agrandi <u>Viriville</u> : ER 2 agrandi	<u>La Côte Saint André</u> : Il s'agit ici de permettre un accès complémentaire à la zone d'urbanisation future économique 1AUia (zones d'activités des Meunières) <u>Viriville</u> : il s'agit ici de reprendre l'emprise de l'ER qui était définie au POS au regard des besoins d'acquisition.
LA COTE SAINT ANDRE Extrait du PLUi opposable avant modification	LA COTE SAINT ANDRE Extrait du PLUi modification n°1	
	Agrandissement de l'ER 20 	
VIRIVILLE Extrait du PLUi opposable avant modification	VIRIVILLE Extrait du PLUi modification n°1	
	Agrandissement / redéfinition de l'emprise de l'ER 2 	

PLUi secteur Bièvre Isère – modification n°1

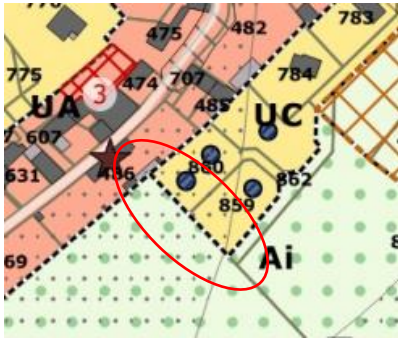
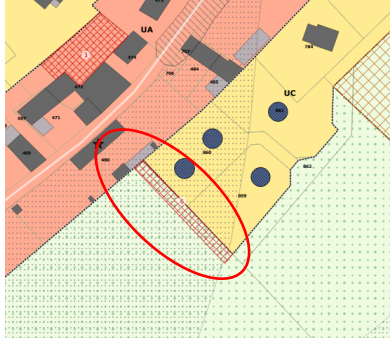
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
PLAN	Ajouter un emplacement réservé n°6	Ce nouvel emplacement réservé (d'une largeur de 5m) permettra à terme de sécuriser l'accès aux logements communaux situés dans l'ancienne mairie.
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1
Extrait sur la base la planche 4.2.1		Extrait sur la base la planche 4.2.1
		

Planche graphique 4.2.7 : Carte des hauteurs

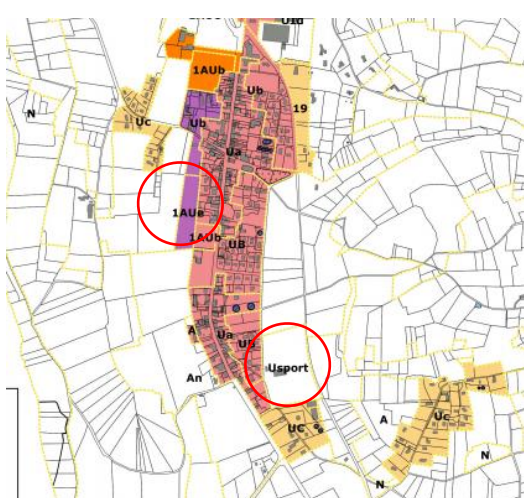
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
LA FRETTE	En cohérence avec le règlement écrit des zones à urbaniser mixtes (qui indique que « Le document graphique « plan des hauteurs » précise les hauteurs maximales définies sur les différents secteurs du territoire ») une règle de hauteur type R+1+toit ou R+2 (10 hors tout) est mise en place pour un secteur 1AUb situé à l'Est de la commune.	Résolution d'une erreur matérielle (la règle de hauteur sur ce secteur avait été oubliée à l'élaboration du PLUi). Le choix a été fait de retenir la règle R+1+toit ou R+2 (10 hors tout) en cohérence avec les règles mobilisées par ailleurs en périphérie immédiate.

PLUi secteur Bièvre Isère – modification n°1

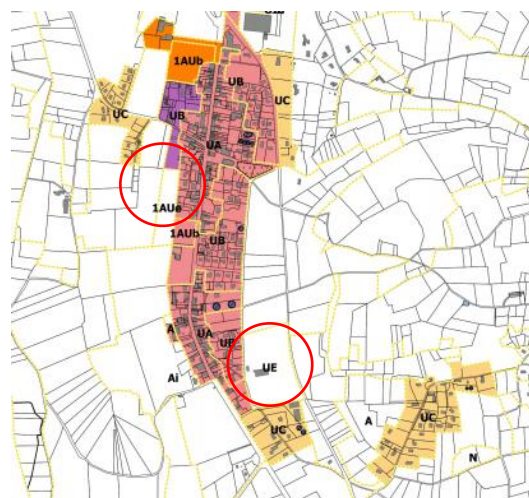
LA FRETTE		LA FRETTE	
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1	
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)	
ARZAY CHAMPIER FARAMANS LA COTE SAINT ANDRE SAINT MICHEL DE SAINT GEOIRS	<u>Arzay et Saint Michel de Saint Geoirs</u> : En cohérence avec le règlement écrit des zones à urbaniser CHAPITRE 10 – Dispositions applicables à la zone AU stricte 2AU et 2AU_i (qui indique en 10.II.1.4. Hauteurs des constructions, que cet article est non réglementé.) des zones 2AU ne font plus l'objet de règles de hauteur sur la carte. <u>Champier Faramans</u> : En cohérence avec le règlement écrit des zones à urbaniser CHAPITRE 12 – Dispositions applicables à la zone AU équipements (qui indique en 12.II.1.3. Hauteurs des constructions, que la hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres hors tout.) une zone 1AU_e ne fait plus l'objet de règles de hauteur sur la carte. Par ailleurs est supprimé à Champier la zone « Us-port » qui n'existe pas au règlement écrit. Elle est remplacée par la zone UE. <u>La Cote Saint André</u> : En cohérence avec le règlement écrit des zones agricoles CHAPITRE 15 – Dispositions applicables à la zone agricole (qui indique en 15.II.1.3. Hauteurs des constructions, que cet article dispose de règles sans faire référence à des règles fixées à la carte des hauteur), des zones A ne font plus l'objet de règles de hauteur sur la carte.	Résolution d'erreurs matérielles. Ces zones ne sont pas assujetties à des règles de hauteurs en dehors des dispositions du règlement écrit.	
ARZAY		ARZAY	
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi modification n°1	

PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

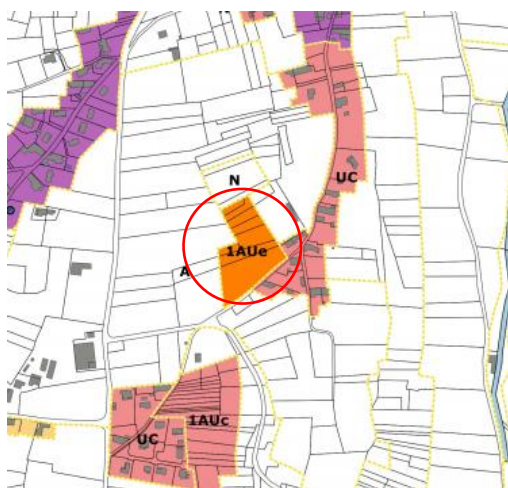
Extrait du PLUi opposable avant modification



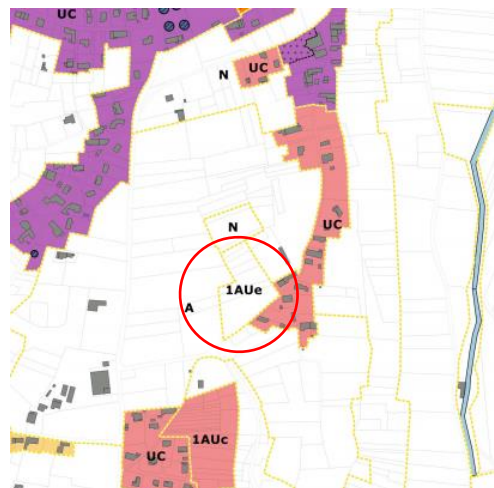
Extrait du PLUi modification n°1



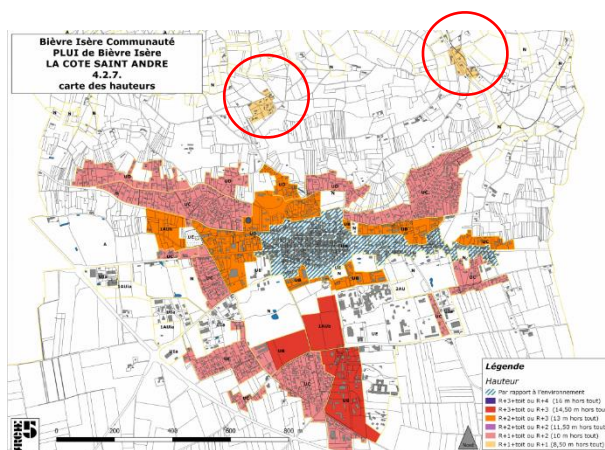
Extrait du PLUi opposable avant modification



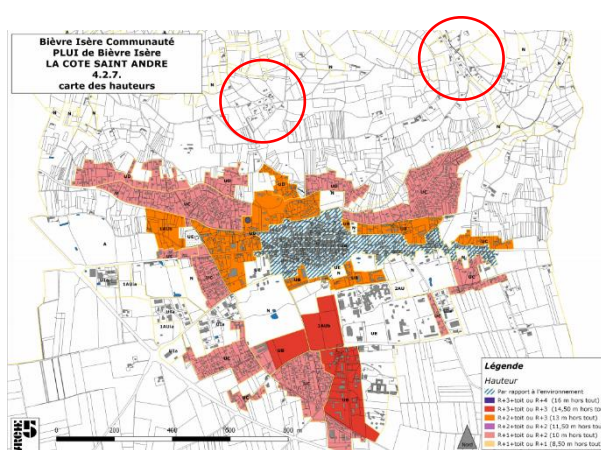
Extrait du PLUi modification n°1



Extrait du PLUi opposable avant modification



Extrait du PLUi modification n°1



PLUi secteur Bièvre Isère – modification n°1

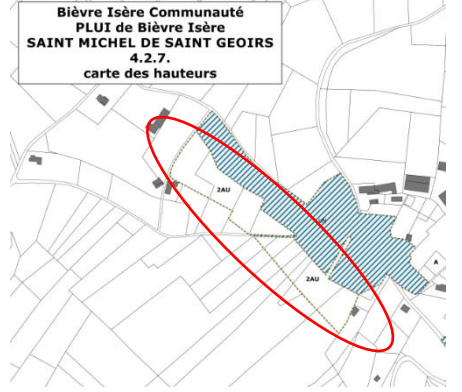
SAINT MICHEL DE SAINT GEOIRS Extrait du PLUi opposable avant modification	SAINT MICHEL DE SAINT GEOIRS Extrait du PLUi modification n°1
	

Planche graphique 4.2.8 : carte des secteurs de densité minimale

Préalable : la planche 4.2.8 est une nouvelle planche graphique du PLUi créée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi afin de rendre plus lisible les secteurs de densité minimale. Ces secteurs sont ainsi supprimés des planches 4.2.3 (y compris en légende)

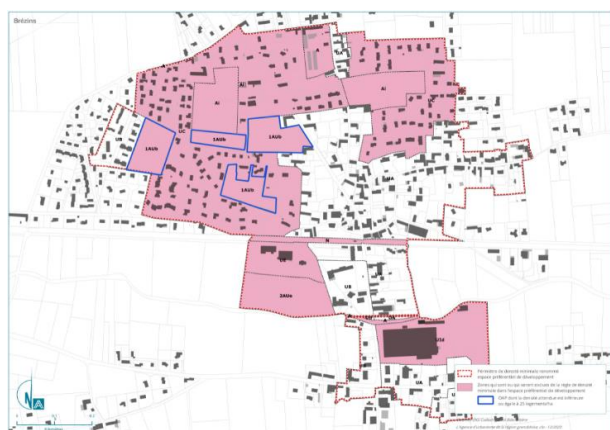
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
BREZINS CHAMPIER FARAMANS LA COTE SAINT ANDRE LA FRETTE SAINT ETIENNE DE SAINT GEOIRS SAINT HILAIRE DE LA COTE SAINT SIMEON DE BRESSIEUX ROYBON SILLANS VIRIVILLE	Redéfinition des périmètres d'application. Par rapport au périmètre initial, les règles de densité minimale ne s'appliqueront plus aux zones UC, deux secteurs UB limités (communes de Champier et La Côte Saint André) ainsi qu'aux secteurs d'OAP dont les densités à atteindre sont inférieures ou égales à 25 logements/hectare.	Il s'est avéré à l'usage que le périmètre d'application n'était pas adapté aux secteurs périphériques des centralités (encore majoritairement constituées d'habitat pavillonnaire) ou d'OAP dont les objectifs de densification sont déjà encadrés et restent « modérés ». Ces sites peuvent en effet accueillir des formes urbaines différenciés (y compris de plain-pied) permettant d'être en rapport avec le tissu bâti existant. Ainsi « l'opportunité » d'imposer une hauteur minimale de R+1 comme le prévoit le règlement n'a pas été jugée adaptée. Pour les deux autres secteurs également exclus de la règle (Champier et La Côte Saint André), il s'agit de sites d'emprises limitées qui sont situés en périphérie du périmètre actuel. Pour le site de la Côte Saint André ce dernier est bordé de zones UC déjà bâties et l'exclure de la règle permet ainsi de garder une cohérence d'ensemble en matière de volumétrie. Pour le site de Champier, il s'agit d'un lotissement (Le Soleil Levant) qui est déjà commercialisé à plus de 70% avec des maisons de plain-pied et, de la même manière, l'exclure de la règle permettra de garder une cohérence d'ensemble en matière de volumétrie. <i>A noter que cette adaptation de règle n'est pas en contradiction avec les orientations du SCoT. Les règles de construction des zones situées dans ces espaces permettent bien d'atteindre les densités souhaitées par ce dernier.</i> <i>La densité maximum la plus faible étant celle des zones UC et 1AUc avec un CES maximum de 0.30 et une hauteur autorisée d'au moins 2 niveaux habitables. La combinaison des 2 règles permet bien d'atteindre les objectifs de densification.</i>

PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

BREZINS

Extrait des évolutions apportées au périmètre initial

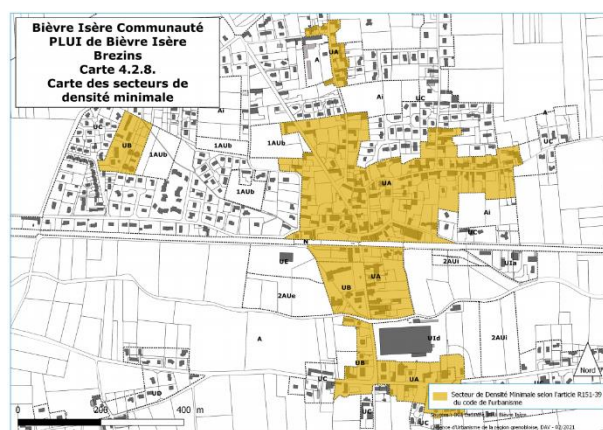
- Trait rouge : périmètre de densité minimal initial
- En rose : synthèse de zones désormais exclues de la règle de densité minimale dans ce périmètre (et notamment l'exclusion des zones UC).
- Contour bleu : OAP inférieures ou égales à 25 logements/hectare les zones exclues également de la règle de densité minimale dans ce périmètre.



BREZINS

Extrait du PLUI modification n°1

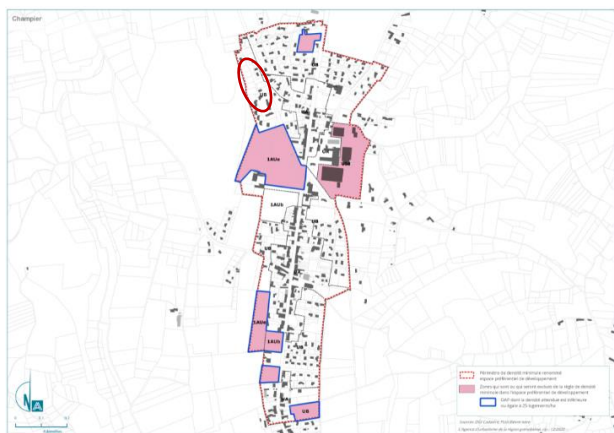
En orange : périmètre retenu à la planche graphique.



CHAMPIER

Extrait des évolutions apportées au périmètre initial

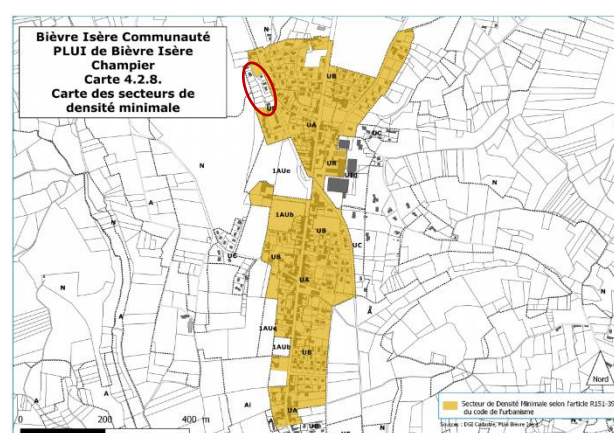
- Trait rouge : périmètre de densité minimal initial
- En rose : synthèse de zones désormais exclues de la règle de densité minimale dans ce périmètre (et notamment l'exclusion des zones UC).
- Cerclé rouge : secteur UB complémentaire exclu de la règle.
- Contour bleu : OAP inférieures ou égales à 25 logements/hectare les zones exclues également de la règle de densité minimale dans ce périmètre.



CHAMPIER

Extrait du PLUI modification n°1

En orange : périmètre retenu à la planche graphique.

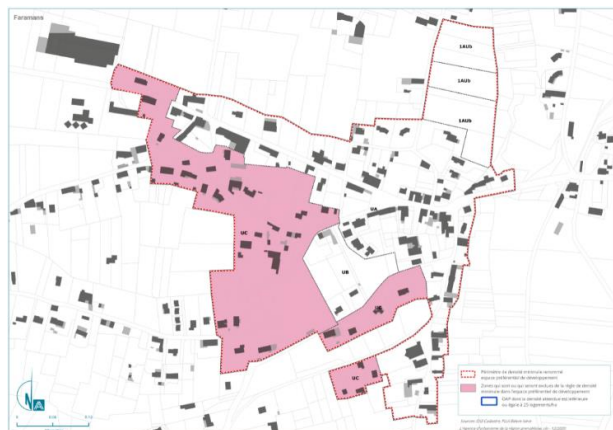


PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

FARAMANS

Extrait des évolutions apportées au périmètre initial

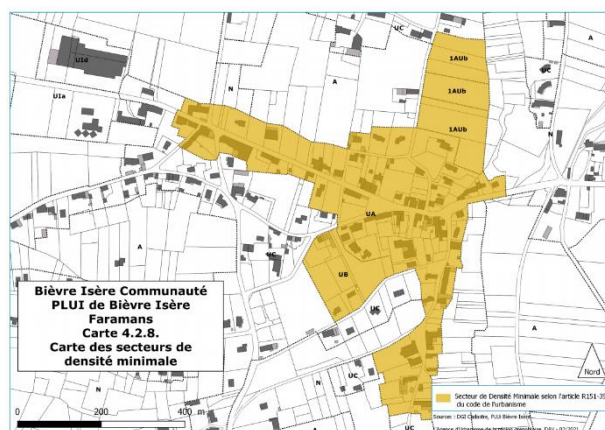
- Trait rouge : périmètre de densité minimal initial
- En rose : synthèse de zones désormais exclues de la règle de densité minimale dans ce périmètre (et notamment l'exclusion des zones UC).
- Contour bleu : OAP inférieures ou égales à 25 logements/hectare les zones exclues également de la règle de densité minimale dans ce périmètre.



FARAMANS

Extrait du PLUi modification n°1

En orange : périmètre retenu à la planche graphique.



LA COTE SAINT ANDRÉ

Extrait des évolutions apportées au périmètre initial

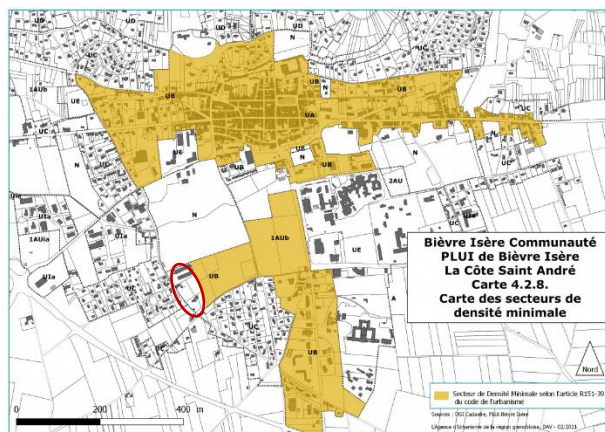
- Trait rouge : périmètre de densité minimal initial
- En rose : synthèse de zones désormais exclues de la règle de densité minimale dans ce périmètre (et notamment l'exclusion des zones UC).
- Cerclé rouge : secteur UB complémentaire exclu de la règle.
- Contour bleu : OAP inférieures ou égales à 25 logements/hectare les zones exclues également de la règle de densité minimale dans ce périmètre.



LA COTE SAINT ANDRÉ

Extrait du PLUi modification n°1

En orange : périmètre retenu à la planche graphique.

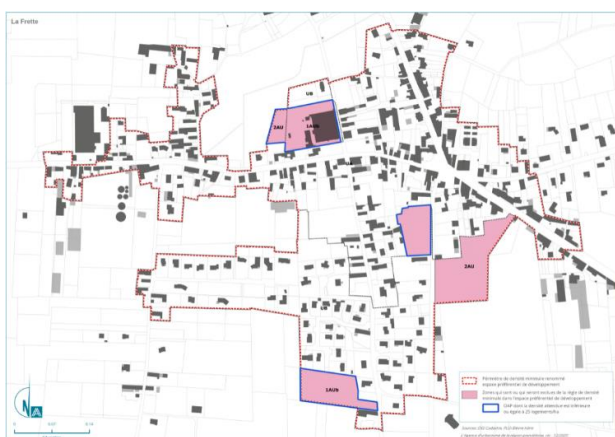


PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

LA FRETTE

Extrait des évolutions apportées au périmètre initial

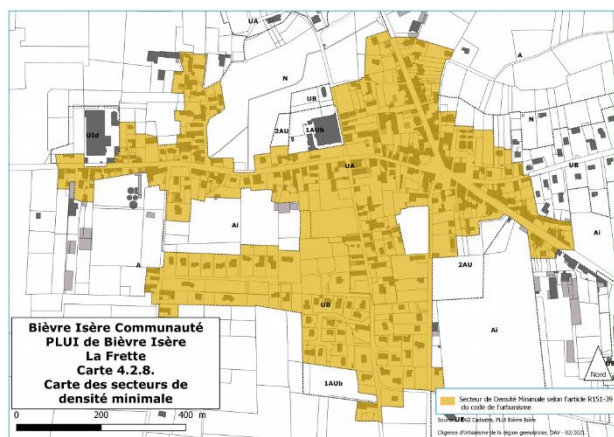
- Trait rouge : périmètre de densité minimal initial
- En rose : synthèse de zones désormais exclues de la règle de densité minimale dans ce périmètre (et notamment l'exclusion des zones UC).
- Contour bleu : OAP inférieures ou égales à 25 logements/hectare les zones exclues également de la règle de densité minimale dans ce périmètre.



LA FRETTE

Extrait du PLUi modification n°1

En orange : périmètre retenu à la planche graphique.



SAINT HILAIRE DE LA CÔTE

Extrait des évolutions apportées au périmètre initial

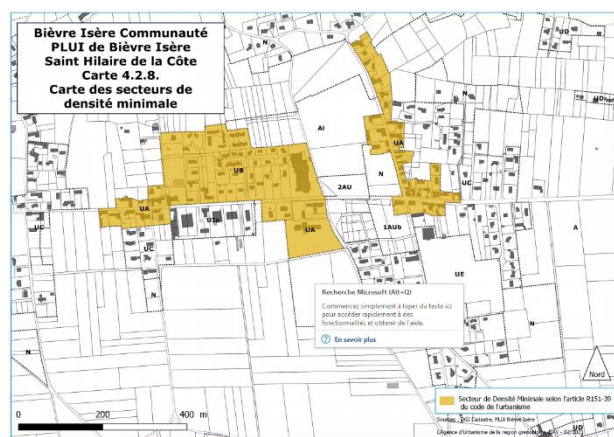
- Trait rouge : périmètre de densité minimal initial
- En rose : synthèse de zones désormais exclues de la règle de densité minimale dans ce périmètre (et notamment l'exclusion des zones UC).
- Contour bleu : OAP inférieures ou égales à 25 logements/hectare les zones exclues également de la règle de densité minimale dans ce périmètre.



SAINT HILAIRE DE LA CÔTE

Extrait du PLUi modification n°1

En orange : périmètre retenu à la planche graphique.

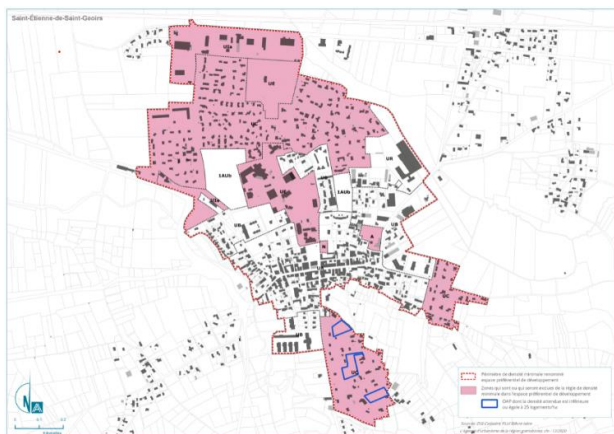


PLUi secteur Bièvre Isère – modification n°1

SAINT ETIENNE DE SAINT GEOIRS

Extrait des évolutions apportées au périmètre initial

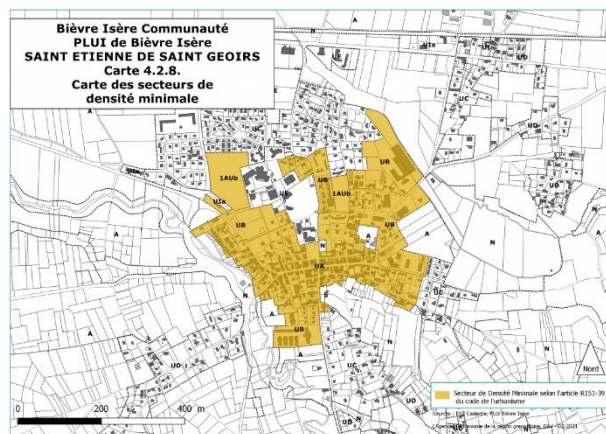
- Trait rouge : périmètre de densité minimal initial
- En rose : synthèse de zones désormais exclues de la règle de densité minimale dans ce périmètre (et notamment l'exclusion des zones UC).
- Contour bleu : OAP inférieures ou égales à 25 logements/hectare les zones exclues également de la règle de densité minimale dans ce périmètre.



SAINT ETIENNE DE SAINT GEOIRS

Extrait du PLUi modification n°1

En orange : périmètre retenu à la planche graphique.



SAINT SIMEON DE BRESSIEUX

Extrait des évolutions apportées au périmètre initial

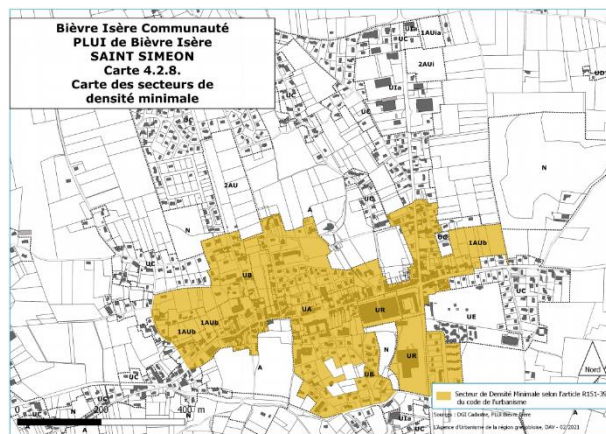
- Trait rouge : périmètre de densité minimal initial
- En rose : synthèse de zones désormais exclues de la règle de densité minimale dans ce périmètre (et notamment l'exclusion des zones UC).
- Contour bleu : OAP inférieures ou égales à 25 logements/hectare les zones exclues également de la règle de densité minimale dans ce périmètre.



SAINT SIMEON DE BRESSIEUX

Extrait du PLUi modification n°1

En orange : périmètre retenu à la planche graphique.



PLUI secteur Bièvre Isère – modification n°1

ROYBON

Extrait des évolutions apportées au périmètre initial

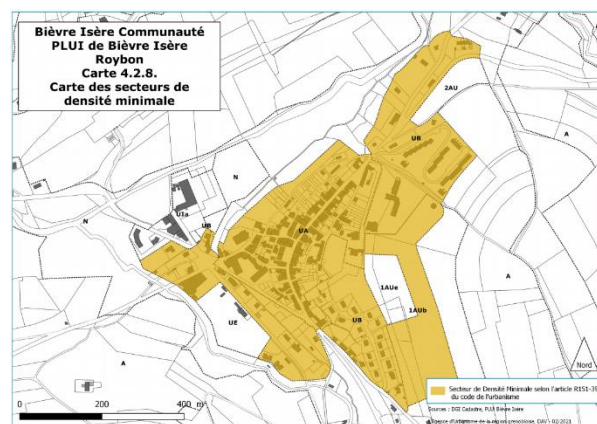
- Trait rouge : périmètre de densité minimal initial
- En rose : synthèse de zones désormais exclues de la règle de densité minimale dans ce périmètre (et notamment l'exclusion des zones UC).
- Contour bleu : OAP inférieures ou égales à 25 logements/hectare les zones exclues également de la règle de densité minimale dans ce périmètre.



ROYBON

Extrait du PLUI modification n°1

En orange : périmètre retenu à la planche graphique.



SILLANS

Extrait des évolutions apportées au périmètre initial

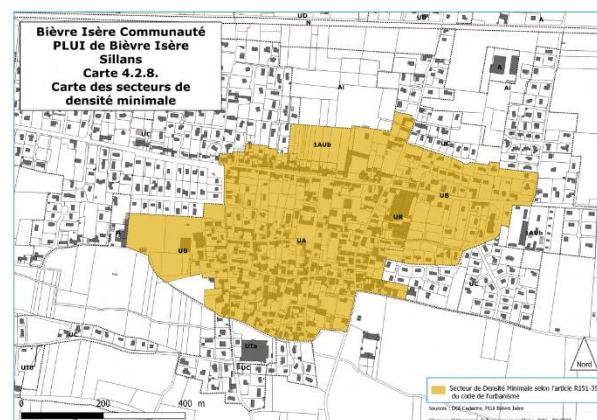
- Trait rouge : périmètre de densité minimal initial
- En rose : synthèse de zones désormais exclues de la règle de densité minimale dans ce périmètre (et notamment l'exclusion des zones UC).
- Contour bleu : OAP inférieures ou égales à 25 logements/hectare les zones exclues également de la règle de densité minimale dans ce périmètre.

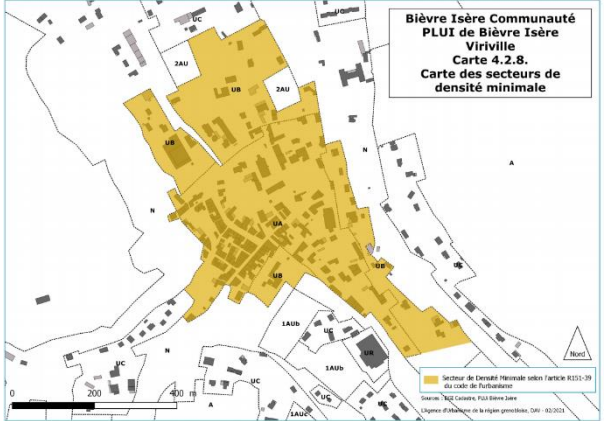


SILLANS

Extrait du PLUI modification n°1

En orange : périmètre retenu à la planche graphique.



VIRIVILLE Extrait des évolutions apportées au périmètre initial	VIRIVILLE Extrait du PLUi modification n°1
• Trait rouge : périmètre de densité minimal initial • En rose : synthèse de zones désormais exclues de la règle de densité minimale dans ce périmètre (et notamment l'exclusion des zones UC). • Contour bleu : OAP inférieures ou égales à 25 logements/hectare les zones exclues également de la règle de densité minimale dans ce périmètre. 	En orange : périmètre retenu à la planche graphique. 

4. MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE LA PRESERVATION 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, Bièvre Isère a adressé à la Direction Régionale à l'Environnement, à l'Aménagement et au Logement (DREAL), un formulaire d'examen « au cas par cas » afin que l'autorité environnementale puisse se prononcer sur la nécessité ou non de procéder à une évaluation environnementale du dossier. Cet examen au cas par cas est prévu aux articles R. 104-28 et suivants du code de l'urbanisme. L'examen au cas par cas vise à déterminer la nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour certains projets. Concrètement, l'autorité environnementale décide, après étude du dossier, si une évaluation environnementale est nécessaire au vu 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 a été joint au dossier d'enquête publique. Aucune évaluation environnementale n'a été requise.

Par ailleurs, le projet de modification vise des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) et ajuste certaines règles concernant les bâtiments d'habitation existants en zone agricole et naturelle. A ce titre, la CDPENAF a été consultée pour avis au titre des articles L-151-12 et L-151-13 du code de l'urbanisme préalablement à l'enquête publique.

- L'avis de la CDPENAF a été joint au dossier d'enquête publique. Le présent dossier intègre les avis formulés.

Par ailleurs le projet de modification a veillé à prendre en compte le souci de la préservation et la mise en valeur de l'environnement. Aussi, la mise en œuvre du projet n'a pas d'effet ou incidences notables sur l'environnement. En effet :

Les objets d'évolution du PLUi concernent :

- Pour une grande partie la correction d'erreurs matérielles ou d'oublis.

- Des ajustements ou compléments de règles (graphiques, écrites ou d'OAP), sans remise en cause des fondements du PLUi, et qui ne remettent pas en cause ni portent pas atteintes aux protections environnementales établies.
- Une mise à jour de la traduction réglementaire des zonages d'assainissement permettant une meilleure gestion des problématiques d'eaux usées.
- La suppression/ajout d'emplacements réservés sans impacts environnementaux.

Plus précisément la modification du PLUi :

- Ne prévoit pas une nouvelle urbanisation (zone U ou AU) sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers ou d'espaces faisant l'objet de protections particulières. A noter également que la délimitation des STECAL en zone agricole ou naturelle s'établit sur des emprises limitées, majoritairement déjà bâties ou artificialisées et que leurs règles visent à encadrer strictement la constructibilité pour limiter au maximum leurs effets sur ces espaces.
- N'impacte pas directement ou indirectement des espaces naturels sensibles ou des espaces de biodiversités. Les ZNIEFF, zones humides, corridors écologiques ou autres protections restent préservées. Le règlement a par ailleurs fait l'objet d'évolutions permettant de renforcer ou corriger des erreurs matérielles concernant les protections des réservoirs de biodiversités.
- N'impacte pas directement ou indirectement des éléments de paysage ou un patrimoine bâti préalablement identifiés et faisant l'objet de protections particulières. Les protections édictées au titre des articles L.151-23 et L-151-19 du code de l'urbanisme ne sont pas remises en question. Le projet vise même à préserver quelques haies, clarifier les périmètres applicables aux espaces boisés classés, ou à renforcer les dispositions applicables aux points de vue paysagers.
- Ne prévoit pas de projets susceptibles d'impacter les périmètres de protection de captage d'eau potable.
- N'a pas d'impact sur les usages de l'eau. A cet égard, les changements de destination complémentaire identifiés ont été choisis car ils satisfont aux conditions minimums d'équipements et de réseaux : accessibilité satisfaisante, alimentation en eau potable (raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes suivant le règlement de service eau potable en vigueur sur la commune), électricité assurée, traitement des eaux usées et de pluie possible.
- Ne prévoit pas de projets sur des secteurs identifiés de sensibilité du sol et du sous-sol. La bonne prise en compte de ces secteurs est même menée par la correction d'une erreur matérielle de repérage du Secteur d'Information sur les Sols (SIS - Ancienne usine de distillation) sur la commune de La Côte Saint André.
- Ne prévoit pas de nouveaux projets en secteurs de risques naturels forts ou soumis à des nuisances particulières. A cet égard les évolutions apportées au règlement graphique et écrit visent à assurer la bonne prise en considération des risques naturels (interdiction de clôtures en zones de glissement et crues rapides des rivières, carte de traduction des risques naturels sur la partie sud de la commune de Saint Pierre de Bressieux, corrections d'erreurs matérielles concernant les règles applicables). Enfin, la réduction des zones AI à proximité immédiate des exploitations agricoles a été limitée au strict minimum permettant uniquement des extensions mesurées des constructions existantes.
- N'apporte pas d'incidences complémentaires à celle du PLUi opposable concernant la qualité de l'air l'énergie, et le climat. La mise en place de nouvelles centralités commerciales participera également à favoriser le développement des commerces de proximité au plus près des lieux de vie, limitant ainsi les déplacements sur les communes concernées.

Enfin, de manière plus générale, la modification du PLUi :

- Ne remet pas en question les orientations prises dans le cadre du PADD du PLUi, notamment ses objectifs en matière de protections environnementales ainsi que de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Reste compatible avec les dispositions des documents de rangs supérieurs et notamment le SCoT de la Grande Région Grenobloise.

Maîtrise d'ouvrage



Maîtrise d'œuvre

