

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE LA BALME-LES-GROTTE

**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à l'arrêté du
maire du **XXX** engageant la
modification n°1 du PLU

En date du

Le Maire

Table des matières

Préambule	3
Exposé des motifs	5
1/ Assurer une évolution harmonieuse du village et des hameaux anciens	5
2/ Assurer une densification qualitative des tissus bâtis récents à dominante pavillonnaire	20
3/ Evolutions destinées à faciliter l'application du PLU	23
4/ Intégration de la carte des aléas naturels et des aléas liés aux crues du Rhône, ainsi que du Plan des Surfaces Submersibles.....	25
Les modifications apportées au Plan Local d'urbanisme	31
1/ Les évolutions apportées au règlement	31
2/ Les évolutions apportées au plan de zonage.....	50
3/ Les évolutions apportées aux annexes	53
4/ Bilan.....	54

Préambule

Le territoire communal est géré par un plan local d'urbanisme approuvé :

- 27.09.1985 – Approbation du POS
- 31.03.1994 – Révision n°1 du POS
- 06.05.2009 – Approbation du PLU (Révision n°2)
 - 27.01.2012 – Approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU.
 - 20.12.2019 – Approbation de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU.

Depuis son approbation en 2009, les évolutions apportées au dossier de PLU ont été les suivantes :

- Révision simplifiée n°1 du PLU portant sur la création d'une déchetterie intercommunale.
- Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU, portant sur l'extension d'un camping.

La modification n°1 du PLU est motivée par :

-assurer une évolution harmonieuse et mieux adaptée au bâti ancien pour le village et les hameaux : le règlement du PLU est modifié afin de prendre en compte les spécificités propres aux trois secteurs bâtis anciens de la commune : le quartier de l'église et du château de la Serve, présentant un intérêt fort sur le plan architectural et paysage, le village ancien, qui se caractérise par des fronts bâtis denses le long des rues, à l'arrière desquels se trouvent généralement des cours et jardins attachés au logement, ainsi que les hameaux La Brosse et de Travers, constitués de bâtisses anciennes le plus souvent volumineuses. Dans la mesure où le PADD prévoit la préservation des paysages urbains ainsi que la protection du château de la Serve dans le cadre de l'aménagement de son parc, un ensemble d'évolutions sont apportées au règlement. La zone UB est réduite au profit de zones mieux adaptées aux caractéristiques du tissu bâti ancien : extension limitée de la zone UA, création d'un secteur UBb pour les extrémités du hameau de Travers et d'un secteur UBc pour le site du château de la Serve et de l'église. La modification porte également sur l'instauration pour ce dernier site d'un périmètre d'attente de projet conformément au 5° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Enfin, des modifications portent sur l'implantation des constructions visant notamment à conforter les fronts bâtis anciens, et sur l'aspect extérieur et les accès.

-Assurer une densification qualitative des tissus bâtis récents à dominante pavillonnaire : l'habitat individuel pavillonnaire ayant tendance à occuper des surfaces de plus en plus réduites, le règlement du PLU doit évoluer de manière à favoriser une densification harmonieuse des tissus bâtis, notamment sur les aspects suivants : limitation de la multiplication des accès, respect de la géométrie de la parcelle, meilleur encadrement des créations de clôtures et portails.

-Un ensemble d'évolutions destinées à faciliter l'application du PLU : actualisation du règlement destinée à intégrer les évolutions législatives et réglementaires portant sur les définitions et les dispositifs d'urbanisme, ainsi que la notion de surfaces d'activités. Par ailleurs, les emplacements réservés doivent être actualisés.

-L'intégration des aléas et des zones de risques définis par trois documents de référence : carte des aléas naturels sous maîtrise d'ouvrage communale en 2017, cartographie des aléas liés aux crues de référence et exceptionnels du Rhône Amont communiqué en 2013, ainsi que le Plan des Surfaces Submersibles approuvé en 1972, ce dernier valant servitude d'utilité publique. Cette intégration implique l'évolution du règlement (plan de zonage et règlement écrit) afin de délimiter le zonage des risques et d'intégrer les prescriptions applicables.

La modification du PLU devait également avoir pour objet d'expertiser le degré d'intégration dans le document d'urbanisme des objectifs du développement durable prévues par les lois Grenelle. Toutefois, la loi relative à

l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 supprime la date butoir du 1^{er} janvier 2017 pour la « grenellisation » des PLU et des SCOT.

Les études et la procédure relatives à la modification du PLU sont menées conformément aux dispositions prévues par la loi, et notamment les articles L153-36 à L153-45 du code de l'urbanisme.

Exposé des motifs

le développement du bourg



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la révision n°2 du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2009 prévoit un développement privilégié du bourg de La Balme-Les-Grottes. Ce parti d'urbanisation doit répondre à des objectifs affichés dans le PADD de limitation de l'étalement urbain, de structuration de l'urbanisation, d'amélioration de l'habitat, de développement de la mixité sociale et de développement des équipements dans le bourg.

Les objectifs d'aménagement et de développement durable du centre bourg dans le PADD portent sur l'amélioration du fonctionnement du bourg, le réaménagement du secteur central (mairie) et de l'ancien bâtiment de la Légion (château de la Serve), le développement des équipements, la conservation des jardins familiaux, ainsi que la maîtrise de l'urbanisation nouvelle à l'ouest de la RD65.

A l'échéance des dix ans d'application du PLU, un bilan de la mise en œuvre du projet communal peut être fait.

1/ Assurer une évolution harmonieuse du village et des hameaux anciens

1/ La prise en compte de l'intérêt spécifique du quartier de l'église et du château de la Serve

Le quartier de l'église et du château de la Serve, au sud du centre bourg, forme un ensemble remarquable en raison de l'intérêt du patrimoine bâti et du site, localisé en bonne partie en promontoire au-dessus du bourg. Ce quartier se caractérise par la présence d'édifices emblématiques (château de la Serve du XVIIIème siècle, église Saint-Pierre construite au XIIème siècle et agrandie au XIXème), bâtisses volumineuses de grande qualité constructive environnées par de grands jardins. Ainsi, ce quartier se distingue fortement du reste du bourg, qui se caractérise par des fronts bâtis denses le long des rues.

Au sein de ce quartier, un enjeu de première importance est attaché à l'évolution du château de la Serve et de son parc. En premier lieu, cet ensemble remarquable de 1,6 hectares à l'état d'abandon se dégrade fortement. En second lieu, ce site offre un potentiel fort de renforcement et de revitalisation du centre bourg, en raison de son intérêt patrimonial, et des possibilités de développement urbain qu'il offre dans le prolongement immédiat du centre.

Le caractère spécifique du quartier de l'église et du château de la Serve n'est pas pris en compte dans le règlement du PLU, alors même que le PADD prévoit la protection des secteurs sensibles du paysage, dont le « paysage urbain ». Le PADD s'appuie notamment sur le diagnostic paysager qui établit que « le site des grottes, le bourg

RAPPORT DE PRESENTATION

ancien avec son église, son château, ont des sensibilités patrimoniales spécifiques auxquelles peuvent correspondre des mesures de protection et d'entretien particulières ». Or, le quartier ne fait l'objet d'aucune protection particulière : de par son classement en zone UB, il est susceptible d'accueillir une urbanisation de type pavillonnaire qui porterait atteinte à son homogénéité. Le développement urbain du site doit se faire par un confortement de l'existant plutôt que par une fragmentation pavillonnaire des espaces.

Le PADD prévoit également l'urbanisation du site du château tout en préservant ce bâtiment pour lequel il préconise un « réaménagement » (implantation d'un équipement). Cette orientation du PADD n'est toutefois pas prise en compte par les dispositions opposables du PLU : aucune protection patrimoniale n'est inscrite au règlement, et aucun schéma d'aménagement du site n'est prévu, que ce soit par le biais d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou d'un plan masse coté à trois dimensions. De plus, les emplacements réservés applicables sur le site ont dû être levés : emplacement réservé n°8, prévoyant un équipement d'accueil polyvalent au niveau du château, ainsi que l'emplacement réservé n°9 prévoyant la réalisation de logements locatifs au niveau du parc.

En cohérence avec les orientations du PADD, les dispositions réglementaires du PLU doivent évoluer afin de répondre à un double objectif de préservation du patrimoine et de renforcement du centre bourg.

Identification des éléments constitutifs de l'intérêt remarquable du quartier de l'église et du château de la Serve :



Perspective remarquable depuis la route de Travers sur le chevet de l'église implanté dans l'axe du château de la Serve



Situation de promontoire le long duquel s'étagent des bâtisses volumineuses de grande qualité constructive, environnées de jardins et vergers ceints par des murs en pierre



Bâtisse intéressante (au second plan sur la photo de gauche) et son verger, repère fort de l'arrivée dans le bourg par la route de Crémieu





Situation de promontoire offrant des vues sur le bourg, notamment depuis l'église et le chemin de la Vie Saint-Pierre



Murs anciens au bas du chemin de la Vie Saint-Pierre

Caractère remarquable et fragilité du site du château de la Serve :



Photo extraite de la Gazette de la Balme – octobre, novembre, décembre 2016 et janvier 2017 : les corps de logis principaux datent du XVIIIème siècle. La dépendance à droite était autrefois réservée à l'élevage des vers à soie. Au lancement de la Seconde Guerre Mondiale, le château abrite un foyer d'accueil de légionnaires retraités. Les légionnaires quittent définitivement les lieux en 1987.



Vue sur l'arrière du château



L'entrée dans la propriété du château



Le mur d'enceinte du parc du château route de Crémieu

2/ Le village ancien

Il est décrit de la manière suivante dans le rapport de présentation de la révision du PLU (page 31) : « le village ancien, situé au pied de la falaise à hauteur de l'entrée de la grotte, s'étire le long de la route départementale 65 sur environ 500 mètres. Dense, il est bien structuré avec plusieurs places et les bâtiments, du type R+2, sont implantés à l'alignement et très souvent en continu. Les murs des maisons et les murs de clôture qui les relient ou séparent les parcelles sont en pierre apparente et les toitures à 2, 3 ou 4 pans sont généralement couvertes de tuiles plates, donnant à l'ensemble un aspect harmonieux. »

Le tissu bâti ancien se caractérise par sa forte densité et par une recherche d'optimisation de l'occupation de l'espace, y compris au niveau des espaces libres constitués de cours et jardins, qui sont une composante essentielle d'une densité harmonieuse.

Le règlement actuel prend en compte certaines des caractéristiques du tissu bâti actuel, par un classement du village ancien en zone UA, en prévoyant notamment des dispositions favorables à la conservation des alignements bâtis existants. Par contre, le règlement du PLU favorise à l'arrière des fronts bâtis une urbanisation de type pavillonnaire caractérisée par des hauteurs de constructions limitées et une implantation en retrait des limites de propriété.

C'est ce qui ressort notamment à la lecture de l'article UA7 : « Sur les fonds de parcelles, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres. Toutefois une implantation en limite séparative peut être autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin. »

Cette densification de type pavillonnaire favorisée par le règlement du PLU est d'un intérêt faible en raison du nombre limité de logements réalisés, et en raison du risque de fragilisation d'un tissu bâti ancien qui fonctionne traditionnellement sur une forte complémentarité entre un bâti dense et volumineux et des espaces de jardins. L'enjeu de densification dans le bourg est de réinvestir les fronts bâtis, qui peuvent potentiellement accueillir de nombreux logements, en adaptant ces derniers aux besoins actuels (luminosité, accessibilité, surfaces habitables...).

De plus, le bourg comporte de nombreux témoins bâtis intéressants en raison de leur qualité constructive et de caractéristiques particulières qui les différencient de l'architecture observable au niveau des communes environnantes.

Les caractéristiques du tissu ancien :

Fronts bâtis denses le long de la rue principale :



Rue principale



Densité de l'habitat au niveau des fronts bâtis : immeuble de 24 logements donnant sur la rue principale (photo de gauche) et la rue de la Coubardière à l'arrière

Immeuble de 6 logements au nord du bourg



Quelques possibilités de réhabilitation encore présentes dans le bourg



Les constructions sont souvent agrémentées de cours et jardins. Ci-dessous : ensemble de jardins situés à l'arrière des fronts bâtis de la place du colonel Pition (face à la mairie)



A l'arrière de la rue principale, un quartier spécifique le long de la rue des Grottes, caractérisé par un tissu bâti imbriqué et complexe :



Un quartier spécifique rue des Grottes, caractérisé par un tissu bâti imbriqué et complexe



Des petites rues peu passantes, facilitant l'appropriation de l'espace public par les riverains

Un patrimoine bâti particulièrement riche et original :



Fronts bâtis face à la place du colonel Pition, offrant une certaine diversité des façades et des volumes tout en créant une harmonie d'ensemble



Maison de village à gauche et maison bourgeoise à droite rue des Grottes



Mur ancien et lavoir le long d'un ruisseau au nord du village

3/ Les hameaux

L'armature urbaine de la Balme-Les-Grottes se compose principalement du village situé désormais des deux côtés de la RD65i, ainsi que des hameaux de Travers et de la Brosse.

Le hameau de Travers s'étire sur 500 mètres le long de la RD65H. Il est constitué de grandes bâtisses le plus souvent perpendiculaires à la route (abri contre le vent du nord) couvertes de toitures généralement à deux pentes. La continuité bâtie est, comme au village, assurée par de hauts murs de clôture en pierre. Ce hameau comporte de nombreux éléments remarquables du patrimoine.

Le hameau de La Brosse est moins dense et comprend un plus grand nombre de constructions de type pavillonnaire, notamment le long du chemin du Marais. Il se caractérise également par certains éléments de patrimoine intéressants, notamment des murs en pierre et certaines bâtisses.

Le paysage bâti rural et le patrimoine des deux hameaux sont fragiles face au développement d'une urbanisation pavillonnaire généralement en rupture avec les logiques vernaculaires qui ont dominé jusqu'au XX^{ème} siècle. Le bâti pavillonnaire se caractérise par une implantation en milieu de parcelle, par opposition au bâti ancien implanté à l'alignement, ainsi que par l'emploi de matériaux standardisés qui ne sont pas propres à la région. L'enjeu de préservation du paysage bâti et du patrimoine est particulièrement fort à Travers, hameau qui se caractérise par l'homogénéité et la qualité du tissu bâti ancien.

Le règlement du PLU ne permet pas de protéger de manière suffisante le patrimoine et le paysage bâti rural, notamment au hameau de Travers. Un secteur UBa a été délimité de manière à englober des tissus bâtis caractérisés par une implantation des constructions à l'alignement ainsi qu'en ordre continu. Il couvre notamment la partie centrale du hameau de Travers. Toutefois, ce secteur ne couvre pas les parties anciennes du hameau de Travers plus périphériques : bien que peu denses avec un bâti implanté en ordre discontinu, elles présentent des spécificités qui ne sont pas prises en compte par le règlement du PLU qui les classe en zone UB. Les prescriptions applicables sont adaptées à un tissu pavillonnaire plutôt qu'à un tissu bâti ancien : implantation des constructions en retrait de la voie et des limites de propriété, pas de limitation à l'emploi de couleurs blanches ou brillantes par opposition aux teintes plus discrètes de l'ancien, etc...

Qualités et fragilités du paysage et du patrimoine des hameaux de Travers et de La Brosse

Hameau de Travers



Vue sur le hameau de Travers depuis le chemin de Montaplan à l'ouest



Fronts bâtis implantés en ordre semi-continu (une façade jouxtant une limite de propriété)



Qualité et diversité des types de bâtis à Travers : petits fronts bâtis alignés le long d'une cour (avec implantation en « peigne » par rapport à la rue, bâtisse en pisé, construction volumineuse caractéristique du hameau



Murs anciens en pierres sèches ou pierres levées, caractéristique forte du hameau

Portail marquant l'entrée d'une construction du XIXème environnée par un petit parc, à l'abandon



Construction nouvelle dans le hameau, en rupture avec le bâti limitrophe : implantation en retrait de la voie, couleurs claires notamment en façade. Cette densification s'accompagne d'une certaine dégradation d'un bâti ancien limitrophe (remplacement des menuiseries par du PVC de couleur blanche, suppression de la cheminée, altération de l'enduit de façade

Hameau de La Brosse



Grande propriété, très visible en raison de sa localisation en entrée de hameau



Constructions nouvelles implantées à l'arrière d'un mur ancien en pierre, qui est conservé



Ferme et colombier dans le hameau

Modalités de mise en compatibilité du PLU

Au regard de l'analyse urbaine décrite précédemment, l'enjeu est d'éviter une fragilisation du bâti ancien par une densification non maîtrisée, ainsi que la disparition d'éléments constitutifs du patrimoine.

Règlement graphique

- Délimitation des zones du PLU
 - Création d'un secteur UBb

Le nouveau secteur UBb englobe en lieu et place de la zone UB un tissu bâti ancien de densité relativement faible au hameau de Travers, qui se distingue des tissus pavillonnaires, mais également du cœur de hameau classé en secteur UBa. En conséquence, le règlement privilégie comme en secteur UBa une implantation des constructions à l'alignement de la voie, mais il ne prévoit pas d'implantation des constructions sur au moins une des limites de propriété latérales. La création de ce secteur a également pour objet d'assurer l'application des règles de la zone UA sur l'aspect extérieur des constructions.

- Création d'un secteur UBc

Le nouveau secteur UBc englobe le quartier de l'église et du château de la Serve, dans le prolongement du centre du village, actuellement classé en zone UB. Est exclu toutefois de ce nouveau classement un jardin situé au nord de l'atelier communal : cet espace se rattache au tissu villageois, puisqu'il s'agit d'un jardin situé à l'arrière du front bâti de la rue des Grottes. Dans la mesure où, au sein de ce tissu bâti peu dense, les constructions sont implantées en retrait de la voie comme dans le reste de la zone UB, la création de ce secteur ne modifie pas les règles d'implantation en zone UB, mais a pour objet d'assurer l'application des règles de la zone UA sur l'aspect extérieur des constructions.

- Extension de la zone UA

Le jardin lié aux fronts bâtis de la rue de la Grotte, mentionné au paragraphe précédent, est logiquement rattaché à la zone UA limitrophe, puisqu'il est une composante du tissu villageois dense justifiant ce zonage.

- Dispositions graphiques particulières
 - Instauration d'un périmètre d'attente de projet

Une servitude de constructibilité limitée au titre du 5° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme est instaurée au niveau du quartier de l'église et du château de la Serve. Cette servitude interdit pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Cette servitude est justifiée par les enjeux patrimoniaux et de revitalisation du centre bourg expliqués précédemment. Elle englobe donc des tissus bâtis de forte valeur patrimoniale, mais qui sont également mutables en raison de la faible densité bâtie et de leur classement en zone urbanisable du PLU. Elle doit permettre de mener une réflexion d'ensemble sur l'évolution du site, afin de définir les protections adaptées et de cibler les développements possibles.

Cette servitude englobe :

- A l'Est de la route de Crémieu : le château de la Serve et son parc, incluant donc l'ensemble principal classé en secteur UBc par la modification du PLU (en lieu et place de la zone UB), ainsi que des dépendances du château classées en zone UA au PLU.
- A l'Ouest de la route de Crémieu : l'ensemble du quartier classé en secteur UBc par la modification du PLU (en lieu et place de la zone UB), à l'exception de tissus bâti non mutables : l'église pour des raisons évidentes d'intérêt patrimonial, paysager et historique très fort, les hangars parce que ces bâtiments et les surfaces d'activités associées occupent l'essentiel de leur parcelle.

Cette servitude couvre ainsi une surface de près de 3,2 hectares.

- Instauration de protections pour des motifs de protection du patrimoine et du paysage

Ces protections sont établies au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Elles n'ont pas vocation à s'appliquer à l'ensemble des éléments constitutifs du patrimoine. Sont concernés les éléments les plus remarquables et certains patrimoines fragiles.

Elles portent sur :

- Ensemble du château de la Serve :
 - Le château de la Serve. Motif : bâtiment historique de forte valeur patrimoniale.
 - Le mur de clôture du parc du château de la Serve. Motif : élément du paysage significatif, très visible en entrée du village – contribue au caractère remarquable de l'ensemble du site de l'église et du château de la Serve.



Photos ci-contre :

-A gauche : le château de la Serve et l'église

-A droite : le mur de clôture du parc du château de la Serve

- Quartier de l'église
 - L'église Saint-Pierre. Motif : bâtiment historique de forte valeur patrimoniale.
 - Cinq bâtiments situés dans les environs immédiats de l'église. Motif : bâtiments volumineux de grande qualité architecturale et constructive.

RAPPORT DE PRESENTATION

- Le mur en pierre chemin de l'église : mur accompagnant le cheminement au sein d'un site à forte valeur patrimoniale et paysagère (vues).
- Le mur de soutènement en pierre route de Crémieu : mur de grande qualité constructive, très visible en entrée de village.

L'ensemble des éléments identifiés dans le quartier de l'église contribuent au caractère remarquable du site et sont donc indissociables les uns des autres.



Photos ci-dessus et ci-contre :
-Les cinq bâtiments recensés dans les environs immédiats de l'église

Bâtiment protégé en arrière plan



Photos ci-contre :
-A gauche : mur de pierre le long du chemin de l'église
-A droite : mur de soutènement le long de la route de Crémieu

- le quartier de la nouvelle école :
 - Le mur en pierre long de la RD65i et de la route de Crémieu. Ensemble très significatif en raison de son long linéaire. Très visible au niveau des deux entrées de la commune (RD65L et route de Crémieu). Vitrine paysagère forte de la commune.



Photos ci-contre :
-A gauche : mur de pierre le long de la RD65i
-A droite : mur de pierre le long de la route de Crémieu

- Le quartier à l'Ouest de la RD65i :
 - Les derniers murs en pierre à l'ouest de la RD65i le long de la route de Travers et du chemin de Salette. Motif : dernières composantes du patrimoine rural contribuant fortement à limiter la banalisation du paysage lié au développement pavillonnaire de ce quartier de la commune. Un des murs est également en co-visibilité avec le château de la Serve et l'église.



Photos ci-contre :
-A gauche : mur de pierre le long
du chemin de Travers
-A droite : mur de pierre le long
du chemin de Salette

- L'entrée de village au niveau du carrefour de la RD65i et la RD65h :
 - o Un mur en pierre le long de la RD65i. Motif : mur très perceptible au niveau de la principale entrée de village.

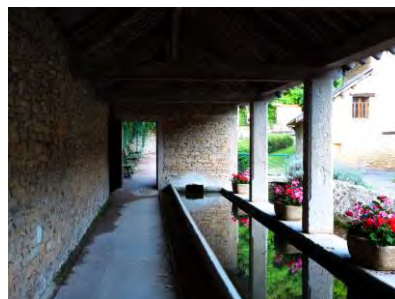


Photos ci-contre : mur de pierre
le long de la RD65i

- L'entrée de village par le chemin du ruisseau :
 - o Le mur longeant le chemin du ruisseau. Motif : mur de caractère le long d'une des entrées de village, emblématique parce que situé sur l'itinéraire des grottes de la Balme.
 - o Le lavoir situé chemin du ruisseau. Patrimoine remarquable et fonctionnant en interaction avec le ruisseau. Emblématique parce que situé sur l'itinéraire des grottes de la Balme.



Mur de pierre le long du chemin du ruisseau



Lavoir

- Le quartier de la mairie :
 - o Le mur de clôture en pierre autour de la mairie et du jardin public. Motif : espace central de la commune, valorisé par un grand mur de pierre.



Photos ci-contre : mur de
clôture autour du jardin public

- Le hameau de Travers :

RAPPORT DE PRESENTATION

- Les murs en pierres sèches et pierres levées au hameau de Travers. Motifs : murs très bien conservés, notamment les murs en pierres levées qui ont peu d'équivalents sur la commune.
- Une bâtisse du XIXème siècle et ses dépendances à l'extrémité nord du hameau de Travers. Motifs : originalité de ce patrimoine rare de la boucle du Rhône. Vulnérabilité nécessitant une protection spécifique (site à l'abandon).



Photos ci-contre :

-Murs de pierres sèches ou pierres levées identifiés comme éléments à protéger du nord au sud du hameau



Photos ci-contre :

*-A gauche : dépendance du manoir
-A droite : portail du parc du manoir*

- Le hameau de la Brosse :

- Les murs en pierre à La Brosse. Motifs : murs ceignant une bâtisse de caractère et marquant l'entrée de hameau au Sud. Mur en pierre permettant d'atténuer l'impact de l'urbanisation pavillonnaire au sud du hameau. Mur particulièrement bien conservé le long de la RD65h à proximité du chemin de la Fontaine, ainsi que le long de ce dernier, facilitant l'intégration paysagère d'un bâti pavillonnaire.
- Un pigeonnier à La Brosse. Motifs : spécificité d'un patrimoine peu présent sur la Balme Les Grottes et les communes environnantes.



Mur de pierre particulièrement visible le long de la RD65h



Mur le long d'un chemin adjacent à la RD65h



Mur en pierre séparant un pré et un nouveau lotissement



Photos ci-contre :

-A gauche : mur de clôture en pierre le long de la RD65h, à proximité du chemin de la Fontaine

-A droite : pigeonnier

- **Inscription en Espace Boisé Classé**

L'inscription en espace boisé classé concerne un grand verger dont l'intérêt tient à sa situation en entrée de village le long de la route de Crémieu ainsi qu'à sa localisation au sein du quartier remarquable de l'église.

Règlement écrit

- **Dispositions applicables aux zones du PLU**

- **Articles 1 et 11 des zones UA, UB, AU, A et N**

Ces zones sont concernées par le classement d'éléments du paysage et du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux et constructions remettant en cause l'intérêt de l'élément repéré sont interdits.

L'article 11 précise les conditions dans lesquelles peuvent être menés des travaux sur ces éléments du patrimoine.

- **Article 1 de la zone UB**

Comme le prévoit le 5° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, un seuil correspondant à une emprise et une surface de plancher maximale de 20 m² et à une hauteur maximale de 3 mètres est fixé par le règlement, au-delà duquel sont interdites toutes installations et constructions nouvelles. Toujours en conformité avec le même alinéa de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, cette servitude n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

▪ **Articles 1 et 2 de la zone UA**

Une bande de constructibilité principale d'une largeur de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques est établie, afin d'une part de conforter les fronts bâtis existants, et d'autre part de préserver les jardins et cours liés au bâti ancien. Le règlement liste les constructions admises en dehors de la bande de constructibilité, qui se limitent à l'évolution des constructions existantes, à la réalisation de leurs annexes, au stationnement en sous-sol, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

▪ **Article 3 des zones UA, UB et AUb**

Pour des motifs de sécurité routière et d'intégration paysagère des projets de construction venant densifier un tissu bâti existant, une mutualisation d'accès est demandée dans le cadre de division parcellaire en vue de construire ou de projet conjoint. Afin toutefois de ne pas bloquer les projets de densification qui peuvent nécessiter une desserte séparée des logements existants et futurs, il sera possible de réaliser un accès jumelé.

▪ **Article 6 de la zone UA**

La réalisation d'une clôture minérale à l'alignement demandée à l'article UA6 afin de conserver le caractère continu du bâti ne concorde pas avec les caractéristiques du tissu bâti en zone UA : un alignement formé par les constructions. De plus, la clôture minérale, généralement réalisée en parpaing enduit, peut potentiellement porter atteinte à la qualité des alignements bâtis.

Il est donc décidé de supprimer cette disposition de l'article UA6.

▪ **Article 6 de la zone UB**

L'implantation des constructions à l'alignement est demandée pour le secteur UBb. En cohérence avec l'implantation du bâti ancien au nord du hameau de Travers, une implantation en retrait est admise sous réserve qu'un mur plein et une annexe assurent la continuité du bâti.

▪ **Article 11 des zones UA, UB, AUb et N**

Il n'est pas possible de soumettre l'emploi du bois à la réalisation d'une étude destinée à prouver son intégration au site et au paysage. Cette disposition est supprimée et remplacée par une prescription précisant les conditions de réalisation d'un bardage bois : un langage contemporain, privilégiant une différenciation d'avec l'architecture traditionnelle, tout en recherchant l'intégration au site, à la différence d'une architecture standardisée.

De nouvelles dispositions visent à remédier aux dysfonctionnements constatés dans le cadre de l'étude urbaine. Sont ainsi interdits :

- les matériaux de construction laissés à nu alors qu'ils ont vocation à être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement.
- Les couleurs de façade trop claires et rendues plus « agressives » par l'emploi de volets roulants de couleur blanche.
- Les panneaux solaires non intégrés à la toiture.
- Le recours aux éléments opaques types film ou toile pour les clôtures, éléments peu esthétiques et qui vieillissent mal.
- Portail surdimensionné par rapport à la clôture, caractéristique constante du bâti pavillonnaire, à la différence des portails traditionnels, généralement plus sobres.

▪ **Article 11 de la zone UB**

Des éléments du règlement de la zone UA sont repris pour les secteurs UBa, UBb et UBc, afin de tenir compte du caractère ancien dominant des tissus bâtis concernés. Cela concerne la préservation des toitures vis-à-vis du développement des ouvertures, ainsi que le traitement des ouvertures en façade.

▪ **Article 11 des zones UB et AUb**

RAPPORT DE PRESENTATION

La réglementation des antennes paraboliques est ajoutée, en cohérence avec les dispositions applicables en zones UA et N.

2/ Assurer une densification qualitative des tissus bâtis récents à dominante pavillonnaire

Le tissu bâti récent est pour l'essentiel de type pavillonnaire. Il se localise principalement dans le prolongement sud du village, jusqu'au nouveau groupe scolaire, ainsi que de l'autre côté de la RD651. Il se caractérise donc par des constructions implantées le plus souvent en retrait des limites de propriété et disposant d'un accès individuel. Le tissu pavillonnaire tend à occuper des volumes de moins en moins importants, que ce soit au niveau du bâti ou de la taille de la parcelle, sans pour autant remettre en cause le mode d'implantation pavillonnaire.

Ce type d'implantation génère une consommation d'espace liée à l'emprise nécessaire aux accès, à la perte de surfaces générée par l'implantation de la construction en milieu de parcelle, aux emprises de voirie nécessaires pour « suivre » l'étalement urbain. Il implique également une relation complexe entre l'habitation et l'espace collectif, puisque le logement pavillonnaire est fondé sur une valorisation de l'espace privatif. Dans ce contexte, les portails et clôtures ainsi que l'orientation du bâti ont un impact fort sur le paysage bâti. Certaines constructions ont une orientation qui ne respecte pas celle de la parcelle. Le caractère hétéroclite des clôtures, les décrochés liés aux reculs des portails contribuent à créer un paysage bâti peu qualitatif. Le règlement du PLU doit contribuer à réglementer la création d'accès, de manière à éviter leur multiplication, et remédier aux effets de rupture liés à des accès implantés avec un trop grand retrait.

Les caractéristiques du tissu bâti pavillonnaire :

L'implantation des constructions



Dans les lotissements, implantation fréquente des constructions sur la limite de propriété



Consommation de terrain liée à une allée d'accès à une habitation



Construction nouvelle issue d'une division parcellaire : cas encore peu fréquent sur la commune

Le traitement des limites de propriété



Il n'est pas obligatoire de se clore : l'exemple ci-contre montre que l'absence de clôture renforce le lien entre le logement et son environnement



A gauche : un système de haies variées doublant un muret surmonté d'un grillage assure une limite de qualité tout en préservant l'intimité de la propriété. A droite : le dispositif occultant peut être susceptible de mal vieillir avec le temps



Le mur ancien favorise l'intégration paysagère de la construction



Meilleure intégration de portails sobres en ferronnerie

L'aspect des constructions



Des volumes simples, un enduit de qualité, une toiture de teinte rouge-brun homogènes : éléments facilitant l'intégration de la construction. Il faut souligner l'atténuation de la clarté de la façade grâce au surlignage de l'encadrement des ouvertures par une teinte pâle

Modalités de mise en compatibilité du PLU

Au regard de l'analyse urbaine décrite précédemment, l'enjeu est de remédier à certains dysfonctionnements propres à l'urbanisation pavillonnaire, et que peuvent aggraver les divisions de parcelles en vue de construire.

Règlement écrit

- **Dispositions applicables aux zones du PLU**

Les évolutions ne concernent pas la zone AUB, bien que cette dernière soit destinée à accueillir des logements nouveaux. Elles portent surtout sur l'évolution de tissus bâtis existants. De plus, l'aménagement de la zone AUB est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **Article 3 de la zone UB**

Les modifications apportées en faveur de la mutualisation des accès présentées dans la première partie relative à « l'évolution harmonieuse du village et des hameaux anciens » sont également justifiées par l'analyse urbaine des tissus pavillonnaires.

- **Article 6 de la zone UB**

-principe de respect de la géométrie de la parcelle, afin d'avoir une meilleure harmonie de l'implantation des constructions.

- **Article 7 de la zone UB**

-principe de respect de la géométrie de la parcelle, afin d'avoir une meilleure harmonie de l'implantation des constructions.

- **Article 11 de la zone UB**

Certaines modifications apportées sur l'aspect extérieur présentées dans la première partie relative à « l'évolution harmonieuse du village et des hameaux anciens » sont également justifiées par l'analyse urbaine des tissus pavillonnaires, notamment l'interdiction des éléments opaques types film ou toile pour les clôtures, ainsi que l'harmonisation du portail et de la clôture.

3/ Evolutions destinées à faciliter l'application du PLU

Le PLU ayant été approuvé en 2009, il n'est plus à jour au regard d'un ensemble d'évolutions de différents types :

- Suite à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, les références aux articles du code de l'urbanisme ont évolué
- L'évolution de définitions, notamment suite à la mise en place d'un lexique national de l'urbanisme par le ministère de la cohésion des territoires en 2017
- La suppression du coefficient d'occupation des sols (article 14 du règlement écrit des zones du PLU) et des surfaces minimales constructibles (article 5 du règlement écrit des zones du PLU).
- La délimitation des OAP à porter au règlement graphique.
- La création de la surface de plancher en lieu et place de la surface hors œuvre nette et de la surface hors œuvre brute
- L'évolution du régime applicable aux autorisations d'occuper et d'utiliser le sol.
- La suppression de la notion de locaux liés au gardiennage, à la surveillance ou à direction qui ne sont plus considérés comme de l'habitation, mais comme de l'activité.

Des besoins de mise à jour ou de corrections d'erreurs matérielles sont également constatés : emplacements réservés, suppression du périmètre d'étude de l'A48, suppression de la mention « recul article L111-4 », qui ne fait l'objet d'aucune délimitation au plan de zonage.

Modalités de mise en compatibilité du PLU

Règlement écrit

- **Ensemble du règlement**

Mise à jour des références législatives et réglementaires, des termes et définitions.

- **Dispositions applicables aux zones du PLU :**
 - **Articles 5 et 14 du règlement écrit des zones du PLU**

Ces articles ne sont plus réglementés.

- **Articles 1, 2 et 10 du règlement écrit des zones UI et AUi**

Suppression de la disposition relative aux constructions liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés : ces constructions ne sont plus considérées comme de l'habitation.

- **Articles 12 du règlement écrit des zones UA, UB et AUb**

Le règlement ne fixe pas de règles chiffrées en matière de stationnement. Dans un souci de clarification, il est proposé pour les zones d'urbanisation mixtes de fixer des ratios de places de stationnement en fonction du nombre de logements ou de la surface de plancher. Le nouveau règlement vise à favoriser les réhabilitations et changements de destination, en évitant notamment de prévoir un trop grand nombre de places de stationnement.

Des dispositions spécifiques pour favoriser l'utilisation du vélo sont introduites.

Règlement graphique (plan de zonage)

- **Emplacements réservés**

Sont supprimés les emplacements réservés suivants, avec pour motifs :

RAPPORT DE PRESENTATION

- Emplacement réservé n°2 pour la création d'espaces publics et d'un parking. Une aire de stationnement existe à proximité, d'une capacité suffisante, et la commune possède déjà du foncier pouvant accueillir ce type d'aménagement.
- Emplacement réservé n°5 pour une opération de logements locatifs favorisant la mixité sociale, la commune prévoyant de créer ce type de logements dans l'ancienne école.
- Emplacement réservé n°8 pour création d'un équipement public polyvalent, levé par délibération du conseil municipal du 24 mai 2013.
- Emplacement réservé n°9 pour création de logements locatifs favorisant la mixité sociale, levé par délibération du conseil municipal du 24 mai 2013.
- Emplacement réservé n°11 pour aménagement du carrefour RD65l et VC9, levé par délibération du conseil municipal du 1^{er} décembre 2012.
- Emplacement réservé n°18 pour une liaison RD65h et RD65l avec contre-allée RD65l (voie nouvelle), levé par délibération du conseil municipal du 5 mai 2010.

Est modifié l'emplacement réservé suivant, avec pour motifs :

- Emplacement réservé n°3 pour la création d'une voie piétonne et d'équipements. Cet emplacement réservé impacte toutefois des jardins de centre bourg, dont l'importance du maintien a été soulignée dans le présent rapport. Aussi il est décidé de réduire l'emplacement réservé afin qu'il ne corresponde qu'au strict besoin de création d'un cheminement piéton.

4/ Intégration de la carte des aléas naturels et des aléas liés aux crues du Rhône, ainsi que du Plan des Surfaces Submersibles

Les aléas naturels sont définis par trois documents de référence :

- **Plan des Surfaces Submersibles (PSS) approuvé en 1972**

Le PSS reste applicable. Il vaut PPR et constitue donc une servitude d'utilité publique à annexer au PLU et à mentionner au règlement du PLU.

- **La carte des aléas naturels réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale par le bureau d'études Alpes Géo Risques en 2017**

L'ensemble des aléas naturels ont été étudiés, à l'exception des aléas liés aux crues du Rhône, qui ont fait l'objet d'une cartographie communiquée en 2013 par l'Etat.

Les aléas pris en compte sont les suivants : crues rapides des rivières / inondations de plaine / inondations en pied de versant / ravinements et ruissellements sur versant / glissements de terrain / chutes de pierre et de blocs / affaissements, effondrements et suffosion.

Globalement, les aléas naturels les plus sensibles sont liés aux chutes de blocs et glissements de terrains. Ils touchent une partie du village ancien, certains secteurs étant en aléas forts à très forts de chutes de blocs. Les autres aléas ont un impact très limité sur les secteurs bâtis : il s'agit principalement du nord du village et de la zone d'activités impactés par un risque faible de crues de rivière.

- **La cartographie des aléas liés aux crues de référence et exceptionnels du Rhône communiquée par l'Etat en 2013**

Cette cartographie est issue du croisement de la ligne d'eau de l'aléa du Rhône avec la cartographie IGN de la BDT du Rhône. Elle a été réalisée en 2012 et communiquée à la commune en 2013. Dans la mesure où cette cartographie des aléas est plus précise que le plan des surfaces submersibles (PSS) approuvé en 1972 et tient compte de l'effet des aménagements hydroélectriques, il y a lieu de la considérer comme la nouvelle référence en matière d'inondation du Rhône. Le règlement du PLU doit prendre en compte les aléas liés à la crue de référence et à la crue exceptionnelle du Rhône.

La zone inondable impacte quelques constructions et installations proches du Rhône, notamment le château de la Salette et le camping situé au nord du hameau de La Brosse.

Modalités de mise en compatibilité du PLU

Les aléas définis par la cartographie communale et celle des lignes d'eau des crues du Rhône doivent faire l'objet d'une traduction réglementaire au PLU. Cette traduction a pour impact principal d'interdire ou de soumettre à des prescriptions spécifiques les occupations et utilisations du sol dans les secteurs identifiés comme impactés par les aléas naturels.

La traduction s'est réalisée en utilisant deux nouveaux documents établis par l'Etat en 2016-2017 : un « règlement PPRN type » et une grille de correspondance « aléa – zonage ». Ces documents différencient les préconisations suivant quatre niveaux d'aléas : de très faible à très fort ainsi qu'en fonction du contexte urbain ou naturel. En effet, le zonage du PLU proprement dit n'a pas d'incidence sur la classification en zone d'aléas.

Rappels préalables :

L'aléa est défini par une lettre majuscule indiquant la nature de l'aléa, suivie d'un chiffre indiquant la gravité de l'aléa (1 pour faible, 2 pour moyen, 3 pour fort, etc.). Exemple : G2 pour un aléa moyen de glissement de terrain.

RAPPORT DE PRESENTATION

Une rubrique du règlement type est définie par 2 lettres éventuellement suivies d'un 3ème caractère, chiffre ou lettre.

Quand la première lettre est R, les projets sont interdits de manière générale, sauf ceux correspondant aux exceptions précisées par le règlement type ; quand elle est B, la plupart des projets sont possibles, sous réserve d'application des prescriptions du règlement type.

La seconde lettre indique la nature de l'aléa.

Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer pour un aléa donné différentes rubriques réglementaires créées pour moduler les règles au vu d'autres critères que la nature et le niveau de l'aléa.

Exemples pour les glissements de terrain : RG, Bg2.

Méthode de traduction réglementaire des aléas :

Étape 1 : rechercher le tableau correspondant à la nature de l'aléa. La nature de l'aléa est identifiée dans la cartographie des aléas par sa lettre (ex : aléa T3

=> lettre T => crues torrentielles)

Étape 2 : dans ce tableau, aller dans la colonne correspondant au niveau de l'aléa indiqué par le chiffre (ex : aléa T3 => chiffre 3 => aléa fort)

Étape 3 : prendre en compte les éventuels critères complémentaires (présence d'urbanisation par exemple) apparaissant sous forme de lignes distinctes

Étape 4 : lire le nom de la rubrique du règlement type indiquée (dans l'exemple cité : RT) et la consulter dans le règlement type pour connaître les règles associées.

La coloration des cases des tableaux indique le principe dominant relatif à la réalisation de projets :

CASES ROUGES : projets interdits en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement type, sous réserve d'analyse au cas par cas de correspondance avec ces dernières

CASES BLEUES : la plupart des projets sont possibles, sous réserve du respect de prescriptions

ALÉA INONDATIONS DE PLAINE (I)

	Aléa faible I1 hors bandes de précautions	Aléa moyen I2 hors bandes de précautions	Aléa fort I3 hors bandes de précautions	Aléa très fort I4 hors bandes de précautions
Centre urbain*	Bi1	Bi2	Ric	RI
Zone urbanisée** hors centre urbain	Bi1	Bi2	Rlu	RI
Zone non urbanisée**	RIA-RIN	RIA-RIN	RIA-RIN	RI

* : centre urbain = ensemble qui se caractérise par son histoire, par une occupation du sol importante, par une continuité du bâti et par la mixité des usages entre logements, commerces et services.

** : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

ALÉA CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES (C)

	Aléa faible C1 hors bandes de précautions	Aléa moyen C2 hors bandes de précautions	Aléa fort C3 hors bandes de précautions	Aléa très fort C4 hors bandes de précautions
--	---	--	---	--

RAPPORT DE PRESENTATION

Centre urbain*	Bc1	Bc2	RCc	RC
Zone urbanisée** hors centre urbain	Bc1	Bc2	RCu	RC
Zone non urbanisée**	RCn	RCn	RCn	RC

* : centre urbain = ensemble qui se caractérise par son histoire, par une occupation du sol importante, par une continuité du bâti et par la mixité des usages entre logements, commerces et services.

** : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

ALÉA INONDATION EN PIED DE VERSANT (I')

Aléa faible I'1	Aléa moyen I'2	Aléa fort I'3	Aléa très fort I'4
BI'1	BI'2	RI'	RI'

ALÉA GLISSEMENT DE TERRAIN

	Zones G0 (1)	Aléa faible G1	Aléa moyen G2, dont G2a, G2b, G2c et G2d	Aléa fort G3, dont G3im, G3a, G3b, G3c et G3d	Aléa très fort G4
Zone urbanisée*	Bgs	Bg	Bg	RG	RG
Zone non urbanisée*	Bgs	Bg	RG	RG	RG

* : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

(1) : les zones G0 sont les zones hors aléa situées en amont de zones de glissement de terrain actif ou potentiel, où certains travaux pourraient aggraver la probabilité d'occurrence en aval.

ALÉA CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS

	Zones PO (1)	Aléa faible P1	Aléa moyen P2	Aléa fort P3	Aléa fort P3r	Aléa très fort P4	Aléa très fort aggravé P5
Zone urbanisée*	Bps	Bp1	Bp2	RP2	RPr	RP2	RP2
Zone non urbanisée*	Bps	Bp1	RP1	RP2	RPr	RP2	RP2

* : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

(1) : les zones PO sont des zones hors aléa où certains travaux pourraient aggraver le risque dans des zones urbanisées concernées par l'aléa chutes de pierres et de blocs ou dans les zones Bp1 où l'urbanisation est admise.

ALÉA EFFONDREMENT DE CAVITÉ SOUTERRAINE, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION (F)

Aléa faible F1	Aléa moyen F2	Aléa fort F3	Aléa très fort F4
Bf1	RF	RF	RF

ALÉA RAVINEMENT ET RUISSELLEMENT SUR VERSANT (V)

L'identification de l'aléa ravinement et ruissellement sur versant a été menée de différentes manières suivant le territoire d'étude. Il est impératif d'identifier la méthodologie de qualification des aléas utilisée pour l'élaboration de la carte et d'appliquer la grille de correspondance adaptée.

La qualification des aléas a été menée suivant la grille de qualification du CCTP d'octobre 2016 rappelée ci-dessous :

		Vitesse d'écoulement en m/s				Axes d'écoulement
		0 à 0,2 m/s	0,2 à 0,5 m/s	0,5 à 1 m/s	> 1 m/s	
Hauteurs de submersion en m	0 à 0,2 m	faible V1	faible V1	moyen V2	fort V3	/
	0,2 à 0,5 m	faible V1	moyen V2	fort V3	Très fort V4	/
	0,5 à 1 m	moyen V2	moyen V2	fort V3	Très fort V4	/
	> 1 m	fort V3	fort V3	Très fort V4	Très fort V4	/

La grille de correspondance aléas/zonage à utiliser est la grille suivante :

	Aléa généralisé V*	Aléa faible V1	Aléa moyen V2	Aléa fort V3 Aléa très fort V4 Axes d'écoulement
Zone urbanisée*	Bv*	Bv1 si $h < 0,2$ m Bv2 si $0,2 \text{ m} < h < 0,5$ m (1)	Bv1 si $h < 0,2$ m Bv2 si $0,2 \text{ m} < h < 0,5$ m Bv3 si $0,5 \text{ m} < h < 1$ m (2)	Bv1 si $h < 0,2$ m et hors axes d'écoulement (4) Autres cas : RV2 (4)
Zone non urbanisée*	Bv*	Bv1 si $h < 0,2$ m Bv2 si $0,2 \text{ m} < h < 0,5$ m (1)	Bv1 si $h < 0,2$ m (3) RV1 si $0,2 \text{ m} < h < 1$ m (3)	RV2

– * : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

(1) : à défaut de connaissance de la classe de hauteur de submersion, utiliser le règlement Bv2.

(2) : à défaut de connaissance de la classe de hauteur de submersion, utiliser le règlement Bv3.

(3) : à défaut de connaissance de la classe de hauteur de submersion, utiliser le règlement RV1.

(4) : à défaut de connaissance de la classe de hauteur de submersion, utiliser le règlement RV2.

ALÉA SISMIQUE

Il est fortement recommandé de rappeler dans les décisions d'urbanisme la classe de sismicité du site du projet et l'obligation du respect de règles parasismiques imposée par des textes réglementaires spécifiques.

CAS PARTICULIER DES INONDATIONS DE PLAINE

Un cas particulier s'applique toutefois aux inondations de plaine de la carte des aléas naturels, ainsi qu'à la crue de référence et à la crue exceptionnelle du Rhône. Pour ces aléas, la traduction réglementaire est définie par la grille de correspondance « aléa – zonage » précédemment mentionnée, mais sans prescriptions définies par le « règlement PPRN type ». Il faut pour cette raison se référer à la doctrine Rhône établie 2006. (« doctrine commune pour les plans de prévention des risques d'inondation du fleuve Rhône et de ses affluents à crue lente »). Ce document peut être téléchargé à l'adresse internet suivante : <https://www.google.com/search?q=doctrine+rhone&ie=utf-8&oe=utf-8&client=firefox-b-ab>

La doctrine Rhône différencie les zones naturelles des zones urbanisées. Cette distinction est indépendante du zonage réglementaire du document d'urbanisme. Elle s'appuie sur le paysage urbain et la densité de constructions. Le propre de la doctrine étant de ne pas aggraver les risques sur le territoire impacté, cette appréciation ne tient pas compte des projets à venir.

Règlement graphique (plan de zonage)

La traduction réglementaire au PLU des aléas naturels a été opérée de la manière suivante :

- Report au plan de zonage de la traduction réglementaire des aléas naturels, avec d'une part une zone « rouge » correspondant à des projets interdits en dehors d'exceptions, et d'autre part une zone « bleue » correspondant à des projets possibles sous réserve du respect de prescriptions. Le plan de zonage fait également apparaître la nature et le niveau d'aléa en deux à trois caractères :
 - o « R » (projets interdits) ou « B » (plupart des projets possibles)
 - o Une seconde lettre indiquant la nature de l'aléa
 - o Un troisième caractère qui est un indice permettant de distinguer pour un aléa donné différentes rubriques réglementaires créées pour moduler les règles au vu d'autres critères que la nature et le niveau de l'aléa.
- Report au plan de zonage du périmètre de la zone inondable du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) qui se superpose au secteur Nri, dont la délimitation suit celle du PSS.

Règlement écrit

- o **Dispositions générales :**
 - **Création d'un sous-titre III portant sur les risques naturels**

Ce sous-titre comporte les définitions et un glossaire nécessaire à la compréhension des extraits du « règlement PPRN type » insérés au sein du nouveau titre II décrit ci-après.

- o **Création d'un titre II commun à toutes les zones du PLU :**

Un nouveau titre commun à toutes les zones du PLU comporte les dispositions suivantes :

- o Des extraits du « règlement PPRN type », et notamment les prescriptions applicables au sein des différentes zones de risques, à l'exception des aléas inondations de plaine.
- o En ce qui concerne spécifiquement les inondations de plaine : le règlement fait un renvoi aux préconisations de la « doctrine Rhône » définie en juillet 2006.
- o **Dispositions applicables aux zones du PLU :**
 - **Articles 1 et 2 du règlement de l'ensemble des zones sauf zone N**

Il est ajouté une référence au zonage des risques naturels repéré au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale.

- **Articles 1 et 2 du règlement de la zone N**

Il est ajouté une référence au zonage des risques naturels repéré au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale, ainsi qu'au titre de la carte des lignes d'eau des crues du Rhône amont.

- **Articles 2 du règlement de la zone N**

Il est ajouté une référence aux zones délimitées par le Plan des Surfaces Submersibles.

Annexes du PLU

La traduction réglementaire au PLU des aléas naturels a été opérée de la manière suivante :

- Insertion de deux nouvelles annexes :
 - o la carte des aléas naturels réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale.
 - o La cartographie des aléas liés aux crues de référence et exceptionnels du Rhône communiquée par l'Etat en 2013.
- Insertion au sein des servitudes d'utilité publique : plan des Surfaces Submersibles (PSS) approuvé en 1972.

Les modifications apportées au Plan Local d'urbanisme

1/ Les évolutions apportées au règlement

A) Ensemble du règlement :

Article	Etat actuel	Modification
	Références aux articles du code de l'urbanisme antérieures à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.	Insertion des références aux articles du code de l'urbanisme issus de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme.

B) Titre I : Dispositions générales :

a. Sous-titre I – Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire :

Article	Etat actuel	Modification
Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres légalisations relatives à l'occupation des sols	Mention des articles du Règlement National d'Urbanisme restant applicables	Mention de l'ensemble des articles du Règlement National d'Urbanisme restant applicables
	Mention de l'article L111-3 du code rural régissant les distances (principe de réciprocité) entre d'une part bâtiments agricoles et d'autres part habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers	Article complété par la mention de l'ensemble de son contenu.
	Compatibilité des règles du lotissement avec celles du PLU : mention des articles du code de l'urbanisme applicables	Compatibilité des règles du lotissement avec celles du PLU : mise à jour des références aux articles du code de l'urbanisme
Article 3 – Division du territoire en zones	Mention des zones du PLU applicables au territoire.	Mention des zones du PLU applicables complété : -prise en compte des zones à urbanisation, et agricoles -prise en compte de la zone UD créée à l'issue de la révision simplifiée du PLU.
Article 6 – Rappel des procédures applicables dans toutes les zones	Mentions des autorisations applicables aux occupations et utilisations du sol	Mise à jour des mentions au regard de l'évolution des dispositions du code de l'urbanisme.

b. Sous-titre II – Définitions de base :

Article	Etat actuel	Modification
	Définitions : -alignement -coefficient d'occupation du sol -surface hors d'œuvre brute -surface hors d'œuvre nette -hauteur -coupe et abattage d'arbres -défrichement -emplacement réservé	Mise à jour de définitions : -reconstruction à l'identique Définitions complétées : -hauteur Ajout de nouvelles définitions : -affouillement et exhaussement des sols -annexe -bâtiment -coefficient d'emprise au sol -construction -construction existante -contigu -constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles -emplacement réservé -emprise au sol -extension -façade -gabarit -limites d'emprises publiques et voies -limites séparatives -local accessoire -reconstruction à l'identique -surface de plancher Suppression de définitions caduques : -coefficient d'occupation du sol -surface hors d'œuvre brute -surface hors d'œuvre nette

c. Sous-titre III – Dispositions générales relatives aux risques naturels :

Article	Etat actuel	Modification
	<i>Pas de sous-titre relatif aux risques naturels</i>	Création d'un sous-titre portant sur les définitions et contenant un glossaire

C) Titre II : Dispositions communes à l'ensemble des zones

a. Chapitre I – Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel

Article	Etat actuel	Modification

	<i>Pas de titre et de chapitre affectés aux dispositions communes</i>	<p>Création d'un titre et d'un chapitre spécifique portant sur les risques naturels, structuré par les différentes zones de risques.</p> <p>-à l'exception des secteurs RI et RIA-RIN auxquels s'appliquent les prescriptions de la doctrine Rhône, les autres zones sont structurées par un ou deux articles :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites ✓ Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
--	---	--

D) Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

a. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA

Article	Etat actuel	Modification
UA1		<p><i>Ajout de nouvelles prescriptions :</i></p> <p>5– En dehors de la bande de constructibilité principale d'une largeur de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques hors voies piétonnes ou cyclables, les constructions non soumises à conditions à l'article UA2.</p> <p>6– Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale, il faut se référer aux interdictions définies par le présent règlement ainsi qu'à la carte des aléas naturels annexée au PLU.</p> <p>7– Eléments repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : tous travaux, y compris affouillements et exhaussements des sols, tout dépôt, et toute construction remettant en cause la conservation des éléments constitutifs de l'intérêt de l'élément repéré ou du secteur identifié.</p>
UA2		<p><i>Ajout de nouvelles prescriptions :</i></p> <p>-En dehors de la bande de constructibilité principale d'une largeur de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques hors piétonnes ou cyclables, les constructions sont admises dès lors qu'il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif

		<p>et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • de démolition-reconstruction ou restructuration lourde de constructions autorisées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU • d'annexes • d'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol • de stationnements réalisés en sous-sols • de balcons et d'oriels. <p>-Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale, il faut se référer aux prescriptions définies par le présent règlement ainsi qu'à la carte des aléas naturels annexée au PLU.</p>
UA3		<p><i>Ajout d'une nouvelle prescription :</i></p> <p>-Sauf impossibilité technique, il sera demandé une mutualisation d'accès, le cas échéant par la suppression de l'accès actuel, dans le cadre d'une division parcellaire en vue de construire ou de projet conjoint au sein d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës. Cette mutualisation pourra se faire sous la forme d'accès jumelés.</p>
UA6	<p>Les constructions doivent être édifiées : (...)</p> <p>-soit en recul plus important, sous réserve de créer à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti.</p>	<p><i>Suppression de la disposition définie dans la colonne de gauche.</i></p>
UA11	<p>L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée. Une étude sera fournie au permis de construire.</p>	<p><i>Suppression de la disposition contenue dans la colonne de gauche</i></p> <p><i>Ajout de nouvelles dispositions :</i></p> <p>2/ Volume et aspect architectural : (...)</p> <p>Le bardage bois sera mis en œuvre de manière à ne pas être l'élément constitutif principal de la façade, dans la mesure où il ne constitue pas une référence architecturale locale. Il sera mis en œuvre dans un langage contemporain, préférentiellement en pose à claire-voie. Le bois devra être choisi de manière à ne pas nécessiter de traitement chimique (hormis traitement nécessaire à un pré-grisement)</p>

	<p>et grisera avec le temps. (...) L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. (...)</p> <p>3/ Toitures : (...) Les dispositifs de panneaux solaires seront posés de manière à avoir la même inclinaison que la toiture.</p> <p>4/ Murs et enduits : (...) Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. Les tableaux de fenêtre, portes d'entrée, angles, modénatures, volets, etc... peuvent être soulignés par une teinte pâle.</p> <p>8/ Clôtures : (...) Les matériaux de type film ou de toile sont proscrits. Le portail est considéré comme une clôture mobile. Il sera donc proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci. (...)</p> <p><u>Dispositions spécifiques applicables au patrimoine bâti repéré au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :</u></p> <p>Concernant les bâtiments patrimoniaux identifiés par un indice spécifique au règlement graphique : les dispositions d'origine du bâtiment devront être conservées, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">- La volumétrie :<ul style="list-style-type: none">o Les volumes bâtis initiaux seront respectés. Les extensions autorisées ne se feront pas au détriment de la façade principale. Elles seront réalisées de préférence du côté de la partie la moins visible depuis l'espace
--	--

		<p>public et/ou dans la continuité du bâtiment existant (s'il s'agit d'un bâtiment en long, dans la longueur par exemple).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les façades : <ul style="list-style-type: none"> o Le principe général est la conservation ou la restauration de la composition des façades. o Les mises en œuvre, les décors et ferronneries traditionnels doivent être conservés, ou restaurés. o Les ouvertures neuves ou modifiées doivent s'intégrer à la composition de la façade, respecter le rythme des travées, et reprendre les proportions et la nature constructive des encadrements existants. Tout rétrécissement des ouvertures en maçonnerie est interdit. Les éléments traditionnels tels que les arcs, linteaux, jambages ou menuiseries devront être conservés ou restaurés autant que possible à l'identique. Les volets roulants sont interdits. o Les portes anciennes seront à conserver et à restaurer. Dans le cas d'un remplacement ou d'une création de porte neuve, les portes doivent s'inspirer des modèles anciens adaptés au style du bâtiment. - Les toitures : <ul style="list-style-type: none"> o Les pentes, l'orientation du faîtage et les débords de toitures devront être conservés. Ces éléments peuvent être modifiés si la réfection a pour but de retrouver l'état originel du bâtiment. o Les mises en œuvre traditionnelles constituées par les matériaux, éléments de décor ou éléments techniques sont à conserver ou à restaurer si possible à l'identique. o Les châssis de toit seront privilégiés pour un aménagement de comble, en les alignant horizontalement.
--	--	--

		<p>Concernant les murs anciens identifiés par un indice spécifique au règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Linéaire existant : <ul style="list-style-type: none"> o Les linéaires existants seront conservés. En cas de destruction nécessaire à un projet d'aménagement ou de construction, le linéaire pourra être reconstitué dans le respect de sa mise en œuvre initiale, et en cas de création d'ouverture, cette dernière se limitera strictement aux besoins d'accès. - Les mises en œuvre traditionnelles seront conservées, y compris les couronnements. Toutefois, en l'absence de couronnement traditionnel existant, le recours à une couverture en chaux arrondie est admis. Les ferronneries existantes (clôtures et portails) seront conservées ou restaurées dans le respect de leurs caractéristiques, suivant notamment un système d'assemblage de fer plat par simple rivet.
<p>UA12</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.</p>	<p><i>Nouvelle rédaction :</i></p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>1.) Véhicules automobiles :</p> <p>-Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation <ul style="list-style-type: none"> o Pour les constructions neuves : 1,5 places par logement. o Pour les réhabilitations et les changements de destination : il est exigé une place de stationnement par tranche de 160 m² de surface de plancher.

		<p>Le nombre de places de stationnement sera arrondi à l'entier supérieur.</p> <p>2.) Stationnement des cycles : -Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement pour toute opération comportant trois logements et plus.</p>
--	--	--

b. Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB

Article	Etat actuel	Modification
UB1		<p><i>Ajout de nouvelles prescriptions :</i></p> <p>5– A l'exclusion des travaux d'aménagement, d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes, sont interdites toutes installations et constructions nouvelles d'une emprise au sol et d'une surface de plancher supérieures à 20 m², et d'une hauteur supérieure à 3 mètres, au sein du périmètre d'une servitude de constructibilité limitée au titre du 5° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.</p> <p>6– Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale, il faut se référer aux interdictions définies par le présent règlement ainsi qu'à la carte des aléas naturels annexée au PLU.</p> <p>7– Eléments repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : tous travaux, y compris affouillements et exhaussements des sols, tout dépôt, et toute construction remettant en cause la conservation des éléments constitutifs de l'intérêt de l'élément repéré ou du secteur identifié.</p>
UB2		<p><i>Ajout d'une nouvelle prescription :</i></p> <p>-Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale, il faut se référer aux prescriptions définies par le présent règlement ainsi qu'à la carte des aléas naturels annexée au PLU.</p>

UB3		<p><i>Ajout d'une nouvelle prescription :</i></p> <p>-Sauf impossibilité technique, il sera demandé une mutualisation d'accès, le cas échéant par la suppression de l'accès actuel, dans le cadre d'une division parcellaire en vue de construire ou de projet conjoint au sein d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës. Cette mutualisation pourra se faire sous la forme d'accès jumelés.</p>
UB6	<p>A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter :</p> <p>-à l'alignement des voies dans les seuls secteurs UBa, (...)</p>	<p><i>Ajout de nouvelles prescriptions :</i></p> <p>Les constructions doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement :</p> <p>-soit aux voies et emprises publiques. En cas de parcelles desservies par des voies publiques sur plusieurs côtés, le respect de l'implantation est demandé sur au moins un des côtés.</p> <p>-soit à une limite latérale, conformément aux dispositions de l'article UB7.</p> <p><i>Disposition modifiée :</i></p> <p>A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter :</p> <p>-à l'alignement des voies dans les seuls secteurs UBa et UBb. Dans le secteur UBb, une implantation des constructions en retrait sous réserve de créer à l'alignement une clôture minérale et une annexe conservant le caractère continu du bâti. (...)</p>
UB7	<p><i>Disposition actuelle pour la zone UB :</i></p> <p>- dans le reste de la zone, en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres. Toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage, et une implantation en limite séparative peut être autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.</p>	<p><i>Nouvelle disposition :</i></p> <p>(...)</p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <p>-parallèlement ou perpendiculairement à une limite latérale dans les conditions définies par l'article UB6. (...).</p>
UB11	<p>L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée. Une étude sera fournie au permis de construire.</p>	<p><i>Suppression de la disposition contenue dans la colonne de gauche</i></p> <p><i>Ajout de nouvelles prescriptions :</i></p> <p>2/ Volume et aspect architectural : (...)</p>

	<p>Le bardage bois sera mis en œuvre de manière à ne pas être l'élément constitutif principal de la façade, dans la mesure où il ne constitue pas une référence architecturale locale. Il sera mis en œuvre dans un langage contemporain, préférentiellement en pose à claire-voie. Le bois devra être choisi de manière à ne pas nécessiter de traitement chimique (hormis traitement nécessaire à un pré-grisement) et grisera avec le temps.</p> <p>(...)</p> <p>L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>3/ Toitures</p> <p>(...)</p> <p>Les dispositifs de panneaux solaires seront posés de manière à avoir la même inclinaison que la toiture</p> <p>Dans les secteur UBa, UBb et UBc, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, lucarne, etc..., à l'exception des jacobines existantes).</p> <p>(...)</p> <p>4/ Murs et enduits :</p> <p>(...)</p> <p>Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. Les tableaux de fenêtre, portes d'entrée, angles, modénatures, volets, etc... peuvent être soulignés par une teinte pâle.</p> <p>5/ Ouvertures</p> <p>(...)</p> <p>Dans les secteurs UBa, UBb et UBc, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles de maisons anciennes du centre. A dernier étage, des ouvertures plus petites pourront être carrées.</p> <p>7/ Antennes paraboliques</p> <p>L'implantation des antennes paraboliques est interdite en façade.</p> <p>8/ Clôtures :</p> <p>(...)</p> <p>Les matériaux de type film ou de toile sont</p>
--	--

		<p>proscrits. Le portail est considéré comme une clôture mobile. Il sera donc proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci. (...)</p> <p><u>Dispositions spécifiques applicables au patrimoine bâti repéré au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :</u></p> <p><i>Voir article UA11</i></p>
UB12	<i>Voir article UA12</i>	<i>Voir article UA12</i>
UB14	Le C.O.S. est fixé à 0,30.	Sans objet.

c. Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UI

Article	Etat actuel	Modification
UI1	<p><i>Prescription actuelle :</i> 5-Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation autres que celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article UI2.</p>	<p><i>Prescription modifiée :</i> 5-Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation.</p> <p><i>Ajout d'une interdiction :</i></p> <p>7- Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale, il faut se référer aux interdictions définies par le présent règlement ainsi qu'à la carte des aléas naturels annexée au PLU.</p>
UI2	<p><i>Prescription actuelle :</i> -Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des bâtiments à usage d'activités édifiés dans la zone, visés au § précédent. Ces locaux à usage d'habitations seront construits soit postérieurement soit simultanément aux bâtiments à usage d'activités, seront limités à 100 m² de SHON sans excéder 50% de la surface affectée à l'activité, et ne pourront être vendus séparément de ces derniers.</p>	<p><i>Prescription mentionnée dans la colonne de gauche supprimée</i></p> <p><i>Nouvelle disposition :</i></p> <p>-Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale, il faut se référer aux prescriptions définies par le présent règlement ainsi qu'à la carte des aléas naturels annexée au PLU.</p>
UI10	<p><i>Prescription actuelle :</i> -La hauteur absolue des constructions, comptée au sommet du bâtiment, est limitée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation autorisées (cf. article UI2), et 12 mètres pour les autres constructions.</p>	<p><i>Prescription modifiée :</i> -La hauteur absolue des constructions, comptée au sommet du bâtiment, est limitée à 12 mètres.</p>

UI14	Le C.O.S. n'est pas réglementé, sauf pour les constructions à usage de bureau, pour lesquelles il est limité à 0,60.	Sans objet
------	--	------------

a. Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UD

Article	Etat actuel	Modification
UD4	2) Assainissement eaux usées <i>Voir article UA4</i>	2.) Assainissement eaux usées : <i>Voir article UA4</i>

E) Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

a. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone AU

Article	Etat actuel	Modification
AU1		<i>Ajout de nouvelles prescriptions :</i> 6– Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale, il faut se référer aux interdictions définies par le présent règlement ainsi qu'à la carte des aléas naturels annexée au PLU. 7– Eléments repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : tous travaux, y compris affouillements et exhaussements des sols, tout dépôt, et toute construction remettant en cause la conservation des éléments constitutifs de l'intérêt de l'élément repéré ou du secteur identifié.
AU2		<i>Remplacement de SHON par surface de plancher</i> <i>Ajout d'une nouvelle prescription :</i> 4– Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale, il faut se référer aux prescriptions définies par le présent règlement ainsi qu'à la carte des aléas naturels annexée au PLU.
AU11		<i>Ajout de nouvelles prescriptions :</i> <u>Dispositions spécifiques applicables au patrimoine bâti repéré au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :</u>

		<p>Concernant les murs anciens identifiés par un indice spécifique au règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Linéaire existant : <ul style="list-style-type: none"> o Les linéaires existants seront conservés. En cas de destruction nécessaire à un projet d'aménagement ou de construction, le linéaire pourra être reconstitué dans le respect de sa mise en œuvre initiale, et en cas de création d'ouverture, cette dernière se limitera strictement aux besoins d'accès. - Les mises en œuvre traditionnelles seront conservées, y compris les couronnements. Toutefois, en l'absence de couronnement traditionnel existant, le recours à une couverture en chaux arrondie est admis. Les ferronneries existantes (clôtures et portails) seront conservées ou restaurées dans le respect de leurs caractéristiques, suivant notamment un système d'assemblage de fer plat par simple rivet.
--	--	--

b. Chapitre II – Dispositions applicables aux zones AUB

Article	Etat actuel	Modification
AUb1		<p><i>Ajout d'une nouvelle prescription :</i></p> <p>5- Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale, il faut se référer aux interdictions définies par le présent règlement ainsi qu'à la carte des aléas naturels annexée au PLU.</p>
AUb2		<p><i>Ajout d'une nouvelle prescription :</i></p> <p>-Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale, il faut se référer aux prescriptions définies par le présent règlement ainsi qu'à la carte des aléas naturels annexée au PLU.</p>

<p>AUb3</p>		<p><i>Ajout d'une nouvelle prescription :</i></p> <p>-Sauf impossibilité technique, il sera demandé une mutualisation d'accès, le cas échéant par la suppression de l'accès actuel, dans le cadre d'une division parcellaire en vue de construire ou de projet conjoint au sein d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës. Cette mutualisation pourra se faire sous la forme d'accès jumelés.</p>
<p>AUb11</p>	<p>L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée. Une étude sera fournie au permis de construire.</p>	<p><i>Suppression de la disposition contenue dans la colonne de gauche</i></p> <p><i>Ajout de nouvelles dispositions :</i></p> <p>2/ Volume et aspect architectural : (...) Le bardage bois sera mis en œuvre de manière à ne pas être l'élément constitutif principal de la façade, dans la mesure où il ne constitue pas une référence architecturale locale. Il sera mis en œuvre dans un langage contemporain, préférentiellement en pose à claire-voie. Le bois devra être choisi de manière à ne pas nécessiter de traitement chimique (hormis traitement nécessaire à un pré-grisement) et grisera avec le temps. (...) L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>3/ Toitures : (...) Les dispositifs de panneaux solaires seront posés de manière à avoir la même inclinaison que la toiture</p> <p>4/ Murs et enduits : (...) Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. Les tableaux de fenêtre, portes d'entrée, angles, modénatures, volets, etc... peuvent être soulignés par une teinte pâle.</p> <p>7/ Antennes paraboliques L'implantation des antennes paraboliques est interdite en façade.</p>

		8/ Clôtures : (...) Les matériaux de type film ou de toile sont proscrits. Le portail est considéré comme une clôture mobile. Il sera donc proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci.
AUb12	Voir article UA12	Voir article UA12
AUb14	Le C.O.S. est fixé à 0,30.	Sans objet

c. Chapitre III – Dispositions applicables à la zone AUai

Article	Etat actuel	Modification
AUi1	<i>Prescription actuelle :</i> 5-Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation autres que celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article UI2.	<i>Prescription modifiée :</i> 5-Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation. <i>Ajout d'une interdiction :</i> 7- Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale, il faut se référer aux interdictions définies par le présent règlement ainsi qu'à la carte des aléas naturels annexée au PLU.
AUi2	<i>Prescription actuelle :</i> -Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des bâtiments à usage d'activités édifiés dans la zone, visés au § précédent. Ces locaux à usage d'habitations seront construits soit postérieurement soit simultanément aux bâtiments à usage d'activités, seront limités à 100 m ² de SHON sans excéder 50% de la surface affectée à l'activité, et ne pourront être vendus séparément de ces derniers.	<i>Prescription mentionnée dans la colonne de gauche supprimée</i> <i>Nouvelle disposition :</i> -Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale, il faut se référer aux prescriptions définies par le présent règlement ainsi qu'à la carte des aléas naturels annexée au PLU.
AUi10	<i>Prescription actuelle :</i> -La hauteur absolue des constructions, comptée au sommet du bâtiment, est limitée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation autorisées (cf. article UI2), et 12 mètres pour les autres constructions.	<i>Prescription modifiée :</i> -La hauteur absolue des constructions, comptée au sommet du bâtiment, est limitée à 12 mètres.
AUi14	Le C.O.S. n'est pas réglementé, sauf pour les constructions à usage de bureau, pour lesquelles il est limité à 0,60.	Sans objet

F) Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

a. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A

Article	Etat actuel	Modification
A1		<p><i>Ajout de nouvelles prescriptions :</i></p> <p>3– Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d’ouvrage communale, il faut se référer aux interdictions définies par le présent règlement ainsi qu’à la carte des aléas naturels annexée au PLU.</p> <p>4– Eléments repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : tous travaux, y compris affouillements et exhaussements des sols, tout dépôt, et toute construction remettant en cause la conservation des éléments constitutifs de l’intérêt de l’élément repéré ou du secteur identifié.</p>
A2		<p><i>Remplacement de SHON par surface de plancher</i></p> <p><i>Ajout d’une nouvelle prescription :</i></p> <p>4– Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d’ouvrage communale, il faut se référer aux prescriptions définies par le présent règlement ainsi qu’à la carte des aléas naturels annexée au PLU.</p>
A11		<p><i>Ajout de nouvelles prescriptions :</i></p> <p><u>Dispositions spécifiques applicables au patrimoine bâti repéré au règlement graphique au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme :</u></p> <p>Concernant les murs anciens identifiés par un indice spécifique au règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Linéaire existant : <ul style="list-style-type: none"> o Les linéaires existants seront conservés. En cas de destruction nécessaire à un projet d’aménagement ou de construction, le linéaire pourra

		<p>être reconstitué dans le respect de sa mise en œuvre initiale, et en cas de création d'ouverture, cette dernière se limitera strictement aux besoins d'accès.</p> <p>- Les mises en œuvre traditionnelles seront conservées, y compris les couronnements. Toutefois, en l'absence de couronnement traditionnel existant, le recours à une couverture en chaux arrondie est admis. Les ferronneries existantes (clôtures et portails) seront conservées ou restaurées dans le respect de leurs caractéristiques, suivant notamment un système d'assemblage de fer plat par simple rivet.</p>
--	--	--

G) Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

a. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N

Article	Etat actuel	Modification
N1		<p><i>Ajout d'une nouvelle prescription :</i></p> <p>11– Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale, il faut se référer aux interdictions définies par le présent règlement ainsi qu'à la carte des aléas naturels annexée au PLU.</p> <p>12– Eléments repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : tous travaux, y compris affouillements et exhaussements des sols, tout dépôt, et toute construction remettant en cause la conservation des éléments constitutifs de l'intérêt de l'élément repéré ou du secteur identifié.</p>
N2		<p><i>Remplacement de SHON par surface de plancher</i></p> <p><i>Ajout de deux nouvelles prescriptions</i></p> <p>5– Au sein du zonage des risques naturels repéré au règlement graphique au titre de la carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale et de la carte des lignes d'eau des crues du Rhône</p>

		<p>amont, il faut se référer aux prescriptions définies par le présent règlement ainsi qu'à la carte des aléas naturels annexée au PLU.</p> <p>6- En ce qui concerne les zones délimitées par le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) approuvé par arrêté du 16 août 1972, valant Plan de Prévention des Risques : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces zones de risques repérées au règlement graphique par une trame spécifique, le PSS inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique doit être pris en compte.</p>
N11	<p>L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée. Une étude sera fournie au permis de construire.</p>	<p><i>Suppression de la disposition contenue dans la colonne de gauche</i></p> <p><i>Ajout de nouvelles dispositions :</i></p> <p>2/ Volume et aspect architectural : (...) Le bardage bois sera mis en œuvre de manière à ne pas être l'élément constitutif principal de la façade, dans la mesure où il ne constitue pas une référence architecturale locale. Il sera mis en œuvre dans un langage contemporain, préférentiellement en pose à claire-voie. Le bois devra être choisi de manière à ne pas nécessiter de traitement chimique (hormis traitement nécessaire à un pré-grisement) et grisera avec le temps. (...) L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>3/ Toitures : (...) Les dispositifs de panneaux solaires seront posés de manière à avoir la même inclinaison que la toiture.</p> <p>4/ Murs et enduits : (...) Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. Les tableaux de fenêtre, portes d'entrée, angles, modénatures, volets, etc... peuvent être soulignés par une teinte pâle.</p> <p>8/ Clôtures :</p>

	<p>(...) Les matériaux de type film ou de toile sont proscrits. Le portail est considéré comme une clôture mobile. Il sera donc proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci.</p> <p><i>Ajout de nouvelles prescriptions :</i></p> <p><u>Dispositions spécifiques applicables au patrimoine bâti repéré au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :</u></p> <p>Concernant les murs anciens identifiés par un indice spécifique au règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none">- Linéaire existant :<ul style="list-style-type: none">o Les linéaires existants seront conservés. En cas de destruction nécessaire à un projet d'aménagement ou de construction, le linéaire pourra être reconstitué dans le respect de sa mise en œuvre initiale, et en cas de création d'ouverture, cette dernière se limitera strictement aux besoins d'accès.- Les mises en œuvre traditionnelles seront conservées, y compris les couronnements. Toutefois, en l'absence de couronnement traditionnel existant, le recours à une couverture en chaux arrondie est admis. Les ferronneries existantes (clôtures et portails) seront conservées ou restaurées dans le respect de leurs caractéristiques, suivant notamment un système d'assemblage de fer plat par simple rivet.
--	--

2/ Les évolutions apportées au plan de zonage

	Etat actuel	Modification
Règlement graphique	Surfaces des zones du PLU <i>Voir tableau de l'évolution des surfaces des zones du PLU au sein du présent rapport de présentation</i>	Surfaces des zones du PLU <i>Voir tableau de l'évolution des surfaces des zones du PLU au sein du présent rapport de présentation</i> <ul style="list-style-type: none"> - Extension de la zone UA en lieu et place de la zone UB (0,2 hectares) - Création d'une zone UBb en lieu et place de la zone UB (4,1 hectares) - Création d'une zone UBc en lieu et place de la zone UB (3,7 hectares)
	<i>Liste des emplacements réservés :</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ R1 ▪ R2 ▪ R3 ▪ R4 ▪ R5 ▪ R6 ▪ R7 ▪ R8 ▪ R9 ▪ R10 ▪ R11 ▪ R12 ▪ R13 ▪ R14 ▪ R15 ▪ R16 ▪ R17 ▪ R18 ▪ R19 	<i>Nouvelle liste des emplacements réservés :</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ R1 ▪ R3 dont la surface est réduite, passant de 707 m² à 215 m² ▪ R4 ▪ R6 ▪ R7 ▪ R10 ▪ R12 ▪ R13 ▪ R14 ▪ R15 ▪ R16 ▪ R17 ▪ R19
	<i>Pas de servitude d'attente de projet d'aménagement global.</i>	Délimitation en zone UB d'une servitude de interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Surface concernée : 3,2 hectares.
	<i>Pas d'éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</i>	Repérage d'éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> - 12 constructions. - 21 murs en pierres sèches ou pierres levées.

	<i>Espaces Boisés Classés délimités par le PLU.</i>	Ajout d'un Espace Boisé Classé de 0,35 hectares le long de la route de Crémieu.
	<i>Pas de report du périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	Report du périmètre des 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<i>Absence de carte des aléas</i>	Création d'un plan de zonage spécifique faisant apparaître : -la traduction réglementaire des aléas naturels issus de la carte des aléas naturels et de la carte des hauteurs de ligne -le périmètre du Plan des Surfaces Submersibles
	<i>Zonage d'assainissement élaboré en 2007 non reporté au plan de zonage</i>	Création d'un plan de zonage spécifique délimitant les zones concernant l'assainissement (article L151-24 du code de l'urbanisme), délimitées dans le cadre du schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux usées sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Intercommunal des Eaux du Plateau de Crémieu.
	<i>Report du périmètre d'étude de l'A48.</i>	Suppression du périmètre d'étude de l'A48.
	<i>Mention de l'ancien article L111-1-4 du code de l'urbanisme (articles L111-6 à L111-10 dans la version en vigueur du code de l'urbanisme), sans délimitation de la bande non constructible de part et d'autre de la RD65</i>	Suppression de la mention de l'ancien article L111-1-4 du code de l'urbanisme

		PLU Déclaration de Projet n°1 Surface en ha	PLU Modification n°1 Surface en ha	Evolution Surface en ha
Zones constructibles	UA	4,02	4,22	+0,2
	UB	51,11	43,11	-8,0
	<i>Dont UBa</i>	<i>2,6</i>	<i>2,6</i>	=
	<i>Dont UBb</i>		<i>3,9</i>	+3,9
	<i>Dont UBc</i>		<i>3,9</i>	+3,9
	UI	4,9	4,9	=
	UD	0,49	0,49	=
Total Zones urbaines		60,52	60,52	=
Zones d'urbanisation future	AU	1,84	1,84	=
	AUb	3,38	3,38	=
	AUi	9,76	9,76	=
Total Zones d'urbanisation future		14,98	14,98	=
Zones agricoles	A	545,14	545,14	=
Total Zones agricoles		545,14	545,14	=
Zones naturelles	N	838,65	838,65	=
	<i>Dont Nh</i>	<i>5,94</i>	<i>5,94</i>	=
	<i>Dont Nri</i>	<i>143,8</i>	<i>143,8</i>	=
	<i>Dont Nt, Ntri, Ntnri</i>	<i>3,15</i>	<i>3,15</i>	=
Total zones naturelles		838,65	838,65	=
S/T zones U + AU		75,5	75,5	=
S/T zones A + N		1385,49	1385,49	=
Surface communale		1461,00	1461,00	

La répartition entre les espaces urbanisés et les zones naturelles et agricoles n'est pas modifiée.

Les évolutions concernent une nouvelle répartition à l'intérieur de la zone UB.

3/ Les évolutions apportées aux annexes

	Etat actuel	Modification
Servitudes d'utilité publiques	<p>Composition des servitudes d'utilité publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liste des servitudes d'utilité publique - Plan des servitudes d'utilité publique au 1/10 000^e 	<p><i>Ajout de la pièce suivante :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) approuvé par arrêté le 16 août 1972.
Aléas naturels	<p><i>Pas de carte des aléas naturels</i></p>	<p><i>Insertion de deux nouvelles annexes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Carte des aléas naturels, comprenant les pièces suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rapport ▪ Carte au 1/10 000^e ▪ Carte au 1/5000^e Est ▪ Carte au 1/5000^e Ouest - Carte des lignes d'eau du Rhône amont (pour les crues centennale et exceptionnelle).

4/ Bilan

Le projet de modification :

- ne change pas les orientations définies dans le Projet d'aménagement et de développement durables : il vise à les conforter en facilitant la densification des tissus bâtis existants, en recréant de bonnes conditions pour favoriser le développement du village, en procédant à une actualisation du document d'urbanisme nécessaire à sa mise en œuvre.

Il contribue à la programmation de l'urbanisation dans le temps pour optimiser le potentiel constructible existant, en prenant mieux en compte les caractéristiques des tissus bâtis. Il permet, notamment par le biais des OAP et des protections nouvelles instituées, une meilleure maîtrise du développement résidentiel associée à une plus forte prise en compte du patrimoine.

- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de 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.
- Ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de neuf ans.

Il a donc été établi conformément aux dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.