

Partie 5

L'économie du P.L.U.

Chapitre 1

Les évolutions du zonage et le tableau des superficies

Chapitre 2

Les modifications réglementaires

Chapitre 1

Les évolutions du zonage et le tableau des superficies

- 1.1. Les zones à dominante d'habitat
- 1.2. Les zones à dominante d'activités économiques
- 1.3. Les zones à vocation d'équipements publics
- 1.4. Les zones naturelles et les espaces boisés classés (E.B.C.)
- 1.5. Les emplacements réservés
- 1.6. Le tableau des superficies

Préalable

Le présent chapitre a pour but de présenter l'ensemble des changements apportés aux documents graphiques et réglementaires du P.O.S. révisé.

Les changements apportés à ces documents correspondent à la fois :

- Aux choix et orientations d'aménagement résultant du P.A.D.D. et pour l'essentiel décrits et justifiés dans la Partie 3
- A des adaptations ponctuelles et limitées du zoning existant et du règlement en vigueur,
- A la prise en compte des nouvelles définitions de zones urbaines et réglementaires conformes au document P.L.U.

LES EVOLUTIONS DU ZONAGE DU P.O.S. AU P.L.U.

La révision du P.O.S. de la commune du Fontanil en P.L.U. entraîne sur le document graphique et dans le règlement une nouvelle appellation des zones urbaines et naturelles.

Tableau de correspondance des zonages POS/PLU	
POS	PLU
U	U
NA	AU
NB	Supprimée
NC	A
ND	N

1.1. LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

1.1.1. Zones « U » : ... les zones nouvelles

En complément de cette nouvelle appellation de zones, la commune a souhaité, à partir de son diagnostic territorial, compléter et répartir différemment ses zones pour une meilleure adéquation avec son développement urbain et ses modes d'habitat.

- La zone UA au P.O.S. correspondant au tissu ancien est reconduite.
- La zone UB, dans le P.O.S. en vigueur, correspond à un tissu mixte habitat individuel, individuel groupé et habitat collectif. Pour une meilleure lecture du tissu urbain existant (phase Diagnostic), la zone UB correspond dans le P.L.U. à l'habitat collectif. Il est créé une zone UC pour l'habitat individuel, individuel - jumelé et individuel groupé.

1.1.2. Ces zones « U » : les secteurs indicés à dispositions spécifiques

- **Le site de Marquetière**
Classé en NAc au P.O.S., il est modifié en secteur UBa (opération d'ensemble mixte à dominante d'habitat collectif) sans changement des dispositions réglementaires.
- **Les parcelles situées au lieu-dit « Rafour »**
Classement en secteur UCb (Règlement zone UC) imposant une opération d'ensemble avec accès unique pour des raisons de sécurité sur la rue du Rafour.

- **Les parcelles situées au lieu-dit « Claretière »**
Classées au P.O.S. en NC (voir chapitre 2 - § 2.2. – partie 3), il est proposé un classement UCb qui impose les mêmes prescriptions que sur le secteur précédent.
- **Les parcelles situées au lieu-dit « La Fétola »**
Classé NAc au P.O.S., la configuration de ce site (accès, relief et plantations existantes), définit naturellement deux secteurs
 - A L'Ouest, un ensemble de parcelles non construites à ce jour.

Il est proposé, comme pour le secteur NAc, un projet d'ensemble. Celui-ci est complété par les prescriptions suivantes portées au document graphique et au règlement correspondant.

- Pour raison de sécurité : positionnement d'un accès unique sur la RD 105.
- Pour une meilleure adaptation au site (pente et paysage) d'une zone non aedificandi paysagée, celle-ci délimite un périmètre constructible à l'intérieur duquel les constructions devront s'implanter pour former un habitat de caractère intermédiaire qui s'étage dans la pente.
- Cette intégration sera renforcée d'une part, par l'obligation de réalisation des garages partiellement encastrés dans la pente et d'autre part, par le respect d'un épannelage des logements ne dépassant pas rez sur garage + 1 étage + combles et une hauteur de 9.50 m en tout point du bâtiment au droit du sol naturel.

- A l'Est, ce secteur est complètement construit. Compte tenu de sa configuration, il est proposé de reconduire les dispositions du P.O.S.. Création d'un secteur UCe.

1.1.3. L'adaptation et l'harmonisation des règles et des limites des zones « U » existantes et nouvelles

Conformément au diagnostic territorial, le nouveau zoning du P.L.U. correspond à la dominante du tissu urbain.

Zone UA	Tissu urbain
UB	Habitat petit collectif
UC	Habitat individuel et groupé

Plus particulièrement, pour les zones UC qui sont, en règle générale, en limite du développement urbain et des zones naturelles, il est proposé les harmonisations et adaptations limitées suivantes :

- Au P.O.S., le **secteur NCa constitué de maisons individuelles** et situé en limite de la zone agricole et du futur quartier du Grand Clody est aujourd'hui construit dans sa totalité. Celui-ci est intégré à la nouvelle zone UC en cohérence avec son occupation bâtie d'aujourd'hui. La limite de la nouvelle zone UC prend en compte les parcelles actuellement bâties. Cette adaptation du fait de son faible impact (environ 3000 m²) reste compatible avec la limite stratégique de l'espace agricole indiquée au schéma directeur.
- **Le quartier de Montpertuis**
Classé NAd au P.O.S., aujourd'hui totalement aménagé et construit, il est, conformément à son occupation bâtie, pour partie

intégré à la zone UB (habitat collectif), pour partie à la zone UC (habitat individuel).

- **Le quartier de la Fétola**
Classé NAb au P.O.S. (secteur de plan de masse), il est entièrement réalisé dans le périmètre concerné. Correspondant à un habitat individuel en terrasse, celui-ci s'inclut tout naturellement dans le zoning qui le jouxte (zone UC au P.L.U.)

En cohérence avec la configuration du site et dans la continuité des maisons du lotissement de la Fétola, la limite de la zone UC est élargie pour partie aux parcelles N° 7 et 3. Cette limite englobe ainsi les garages et ouvrages techniques existants ainsi que l'ouvrage communal destiné à la protection incendie de ce quartier. Parcelles classées ND au P.O.S., cette modification est conforme aux dispositions du schéma directeur et ne supprime aucun E.B.C.

- Au Nord des maisons situées en dessous du **lieu-dit « la Gillonière »**, la limite constructible de la zone UC est légèrement remontée (diminution limitée de la zone ND au P.O.S. sans suppression d'E.B.C.).
- **Au pied du Rocher du Fontanil et de Claretière**
L'adaptation de la limite UB au P.O.S. (UC au P.L.U.) conformément à la zone rouge du P.P.R.
- **Au lieu dit La Garde**
L'adaptation de la limite UB au P.O.S. (UC au P.L.U.) conformément à la zone rouge du P.P.R.
- **Les parcelles et constructions existantes au lieu-dit « la Croix de la Rochette »**
Ce secteur aujourd'hui classé NC fait partie du futur quartier du Grand Clody dont les orientations d'aménagement et le processus de développement sont décrits au chapitre 2 (2.1) partie 3. Proche des équipements publics (accès et réseaux), il est proposé d'intégrer ce secteur à la zone UC.

1.1.4. L'intégration de la Z.A.C. du quartier de Chancellière au P.L.U.

Son périmètre correspond à une ancienne zone NA à vocation d'habitat. En cours de réalisation, l'ensemble de cette zone est divisé en 4 secteurs.

Ceux-ci sont l'expression du mode d'habitat autorisé et des dispositions réglementaires correspondantes.

Secteur	UBb	Secteur d'habitat à caractère collectif
Secteur	UCd	Secteur d'habitat à caractère individuel
Secteur	UCc	Secteur d'habitat à caractère individuel
Secteur	UEa	Secteur d'équipements publics d'infrastructure

1.1.5. Les zones AU et AU indicées

- **La zone AU du Grand Clody**
Enjeu majeur au P.A.D.D., l'ouverture de ce futur quartier à l'urbanisation, largement décrit au chapitre 2 (2.1) partie 3 du présent rapport, sera subordonné à une modification ou à une révision simplifiée du P.L.U.
Ce classement AU est complété par un « tramage » qui correspond à la création d'une zone non aedificandi à vocation paysagère et qui reprend les limites de la zone rouge du P.P.R. le long de la voie SNCF.
Cette trame paysagère inclus les jardins familiaux existants et leurs extensions. Elle peut cependant recevoir les installations

techniques, les voiries et réseaux, bassins de rétention etc... nécessaires au bon fonctionnement de ce futur quartier.

- **Le secteur AUc**
Ce secteur concerne les parcelles bâties et non bâties situées au Sud du futur quartier du Grand Clody
Il reprend les dispositions réglementaires de la zone UC Proche du Lanfrey, et classé au P.P.R. en zone violette, ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dès lors que les travaux de sécurisation et d'aménagement du Lanfrey seront réalisés et ce sans modification du P.L.U.
- **La zone AU des propriétés DIDON et BRIZOT**
Pour partie siège de l'exploitation, classée NC au P.O.S. d'aujourd'hui, est destiné à s'arrêter dans les années à venir.
Inclus dans le tissu urbain du centre village et en accord avec l'exploitant, le classement en AU de ce tènement permet de maîtriser son évolution dans le respect des orientations proposées au chapitre 2 (2.2) partie 3 du présent rapport.

Ce classement est complété par deux emplacements réservés (Cf. Dispositions emplacements réservés).

1.2. LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

1.2.1. La zone d'activité

Située entre l'autoroute, la voie ferrée au Nord et le Rif Tronchard au Sud, son occupation est caractérisée par :

- la diversité de ses activités économiques : production, artisans, transporteurs, tertiaire, hôtellerie, etc...
- l'imbrication de ces différentes activités entre elles.

Ce constat, issu de diagnostic territorial et économique, rend difficile, voire impossible pour la majeure partie de ce territoire, de délimiter des zones homogènes auxquelles correspond un règlement spécifique.

- Il est donc proposé de reconduire les dispositions réglementaires du P.O.S. actuel tout en adaptant le zoning pour respecter au mieux l'environnement existant (proximité de l'habitat) et les activités présentes dans ce tissu environnant.

- Soit une zone UX qui regroupe les zones UC et les secteurs UCa et NAI du P.O.S.

- Il est également intégré au P.L.U., document graphique et règlement, la Z.A.C. (N° 0050) (secteur UXa au P.L.U.). Son périmètre correspond à la vocation industrielle de ce secteur, en continuité du tissu d'activité de St Egrève.

Celui-ci, ainsi que le règlement correspondant, ont été adaptés dans le cadre de la modification approuvée le 25 janvier 2005.

Ce secteur (UXb) repris dans le P.L.U. autorise, conformément à cette modification dans le respect des orientations du P.A.D.D. et du schéma directeur commercial, la réalisation d'une surface commerciale limitée à 300 m² maximum de superficie.

- La zone UX est étendue au tènement du restaurant de la « Queue de Cochon » (UB au P.O.S.), les dispositions réglementaires de la zone UX étant plus conforme à cette activité et à ses éventuelles évolutions.

1.2.2. Le site dit des « cars Eyraud »

Ce site rassemble en fait différentes activités dont :

- comme activité principale, les cars EYRAUD
- une partie du tènement récemment acquise par la commune.

Son statut d'activités économiques est aujourd'hui maintenu au P.L.U. (U indicié).

Il est cependant, conformément aux orientations du P.A.D.D. et aux dispositions proposées au chapitre 2 (2.2 – partie 3) du présent rapport, institué un secteur d'étude sur l'ensemble de ce site (P.A.P.A.). Pendant la période concernée, seules sont autorisées les adaptations et travaux nécessaires dans le cas de mise aux normes et / ou de sécurisation de façon à ne pas nuire au bon fonctionnement des activités présentes sur le site.

1.2.3. La zone agricole

Classé NC au P.O.S., **le zonage agricole, en cohérence avec le schéma directeur et les orientations du P.A.D.D.** est modifié sur l'ensemble des terrains situés entre la voie ferrée et la RN 75. Prévues pour l'extension du développement urbain, la majeure partie des terres non bâties de ce secteur (environ 13 hectares) sont classées en zone AU. Ce classement implique pour son ouverture à l'urbanisation une modification ou révision partielle du P.L.U.. Celle-ci doit, dans le cadre d'un projet d'ensemble (par exemple Z.A.C.), respecter :

- d'une part les orientations d'aménagement développées au chapitre 2 (2.1 – partie 3).
- d'autre part, **la mise en place des dispositions nécessaires à la reconversion des activités agricoles** encore présentes sur ce site au moment du projet.

La zone NC située entre l'autoroute et la voie ferrée est maintenue en zone A avec, pour modification minimum (voir chapitre 1.3 – partie 5) l'élargissement en limite Nord de la zone UC sur la zone agricole (environ 3000 m²) pour la prise en compte des constructions existantes.

A l'intérieur de la zone A, il est créé un secteur Ap où les constructions agricoles sont autorisées sous réserves d'une hauteur limitée à 9.00. Cette disposition répond au choix de protection, à partir de l'autoroute,

des perspectives lointaines sur la plaine agricole et le bourg de Voreppe.

Deux autres zones NC insérées dans le tissu urbain du village sont également modifiées (voir chapitre 3.2 de la Partie 3).

Ce sont respectivement :

- la propriété DIDON, classée AU avec emplacements réservés au profit de la commune,
- les terrains situés en bordure Sud de la RD, non cultivés et non rattachés à une exploitation, sont classés en zone UCb.

▪ La limite stratégique

Conformément au diagnostic paysager et environnemental (voir chapitre 2.3 de la Partie 1) cette disposition est traduite sur le document graphique par la création d'une ligne d'emplacements boisés classés (E.B.C.) d'épaisseur variable, selon les situations :

- Boisements existants et à créer au Nord-Ouest, en limite de la zone d'activité
- Zone NCo le long du Rif Tronchard
- Boisement et haies à créer en limite de l'urbanisation existante.

1.3. LA ZONE A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Pour une meilleure compréhension de la localisation des équipements publics et une plus grande cohérence réglementaire, il est proposé la création d'une zone UE pour l'accueil des équipements publics.

1.4. LES ZONES NATURELLES ET LES ESPACES BOISES CLASSES

1.4.1. La zone agricole

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur et de la Charte du Parc de Chartreuse, les limites de la zone ND du P.O.S. de 94 sont, pour l'essentiel reprises dans le cadre de la zone N du P.L.U.

Ces limites reprennent les modifications mineures proposées au chapitre 1.3 de la présente partie (partie 5).

- Le secteur NDp a été intégré à la zone N, le périmètre de protection étant supprimé.
- Deux secteurs ont été créés à l'intérieur de la zone N
 - **Le secteur Nc**
Celui-ci, d'une superficie d'environ 5 HA 50 est destiné à recevoir des équipements de superstructures ouverts au public (voir chapitre (1.2 – partie 3), compatible avec la charte du Parc de Chartreuse et les orientations du SCOTT, il respecte les dispositions du P.P.R. mis à l'enquête.
Propriété communale, l'ensemble de ce site devra faire l'objet d'études complémentaires spécifiques en matière de paysage et d'intégration architecturale.
 - **Le secteur Ns**
Il correspond au périmètre de la ZNIEF de type 1 dite de la Roche Traversière. Il est destiné à mieux prendre en compte les milieux naturels.

1.4.2. La plaine

- Classement en zone N (anciennement NC au P.O.S.), les terrains situés le long du Lanfrey . Ceux-ci sont pris en compte dans le cadre des travaux de sécurisation du Lanfrey.
- Reconduction d'un secteur Nb le long des berges entre l'Isère et l'autoroute (NDb au P.O.S.). Celui-ci autorise l'extension et la création d'équipements de niveau d'agglomération et intercommunaux (station d'épuration, équipements sportifs et récréatifs).
Afin de prendre en compte la protection stricte de la forêt alluviale encore présente sur ce site, celle-ci est protégée par un E.B.C.
- Création d'un secteur Nco correspondant à la protection et à la mise en valeur des corridors écologiques, le Rif Tronchard, le Lanfrey et le Palluel.

1.4.3. Les espaces boisés classés

La majorité des espaces boisés classés portés au P.O.S. de 1994 ont été conservés dans le P.L.U.

Des suppressions ont cependant été réalisées.

- Afin de permettre la réalisation des aménagements de protection au regard des risques de chutes de pierres et de blocs :
 - sur et autour du Rocher du Cornillon
 - sans le secteur de la Girodière
 - en amont du quartier de Beauséjour
 - dans le secteur de la Guillonnière en amont de Claretière.
- Le long de Lanfrey pour permettre les travaux de sécurisation de ses rives

- Afin de permettre l'aménagement de du chemin de Claretière (accès de sécurité et aménagements piétonniers), une légère diminution de la frange boisée.
- Le long du projet piétonnier (E.R.) entre la RN et la rue Rafour, aménagement et sécurisation du fossé.
- Au pied du coteau en amont de la propriété de Valetière pour des raisons d'entretien.
- A l'emplacement des lieux d'extraction des anciennes carrières au-dessus de La Fétola.
Cette disposition est destinée à permettre les travaux de sécurisation et d'entretien de l'ensemble de ce site.
Son ouverture contrôlée au public, promenades, activités artistiques, etc... s'inscrit dans le parcours patrimonial commencé avec les chemins du Savoir entre le Rocher du Cornillon, le village et ce site.

Des compléments ont été réalisés :

- Tout au long de la limite stratégique en limite de la zone agricole (A) et urbaine (UX et UC)
- En bordure du Rif Tronchard (corridors écologiques) dans la zone UX, au droit du site dit des « pétroliers ».
- Sur les berges de l'Isère, E.B.C. correspondant à la protection de la forêt alluviale.

1.5. LES EMPLACEMENTS RESERVES

- Ont été supprimés

pour cause de réalisation, création et élargissements de voiries
N° 9 et 17 (au POS) dans la zone d'activité
N° 4 (au POS) accès à Chancellière
N° 13 (au POS) liaison piétonnière au Nord du L.E.P.

- Ont été conservés

Le N° 7 – accès à Montpertuis est conservé
mais inclus dans le nouvel emplacement réservé N° 10 au PLU

Le N° 20 au POS, mais avec une nouvelle appellation (voir N° 4
au PLU)

Le N° 25 au POS, avec une nouvelle destination et la
diminution de son emprise au PLU (voir N° 8 au PLU)

- Ont été créés ou modifiés

Emplacement réservé	N° de parcelle	Surface totale	Désignation	Bénéficiaire
ER 1	n° AE 152p	326m ²	Equipement public : extension	Commune
ER 2	n° AE 144 n° AE 143	207m ²	Equipement public : extension de la Mairie	Commune
ER 3	n° AH 80 n° AH 79	246m ²	Equipement public : Création d'un espace d'information + Stationnement public.	Commune
ER 4	n° AH 96p	3302m ²	Equipement public : espace pédagogique autour de la transmission du savoir	Commune
ER 5	n° AH 96p	447m ²	Espace vert le long du Lanfrey : protection du corridor écologique.	
ER 6	n° AK 126	3626m ²	Equipement public	Commune
ER 7	n° AE 121	1013m ²	Equipement public : Espace Vert	Commune
ER 8	n° AO 34	855m ²	Equipement public : Parking public	Commune
ER 9	Le long du fossé n°5	452m ²	Equipement public : Cheminement piéton	Commune
ER 10	n° AD 201p n° AD 60	10671m ²	Equipement public : complexe sportif, jardin public, parking paysager.	Commune
ER 11	n° AD 62p n° AD 200 n° AD 201p	5924m ²	Emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de logements pour personnes âgées.	Commune

1.6. LE TABLEAU DES SUPERFICIES

Evolutions des zones P.O.S. / P.L.U.

La comparaison des superficies de zones et leur évolution est rendue difficile par le changement des appellations, certaines suppressions ou regroupements.

Pour faciliter cette comparaison, en complément du détail des zones et des secteurs, celles-ci ont été regroupées, zones et secteurs par type d'occupation des sols.

- Zones à dominante d'habitat
- Zones naturelles, etc...

On constate à l'examen de ce tableau

- **Une augmentation des zones urbaines à vocation d'habitat et d'équipement**
Celle-ci résulte pour l'essentiel de la prise en compte :
 - du nouveau quartier de Chancellière
 - de la nouvelle zone UC à la Croix de la Rochette (anciennement NC)
 - de la création d'un secteur UCb à Claretière, en bordure de la déviation de la RD Route de Mont Saint Martin (anciennement NC).
- **Pas de changement** en matière de zonage industriel.

ZONES ET SECTEURS DU PLU	SUPERFICIE EN HECTARES	PLU TOTAL ZONES + SECTEUR	POS TOTAL ZONES + SECTEUR	ZONES ET SECTEURS DU POS	
UA	2,9	= 2,9	68,8	UA UB NAa NAb NAC NAd NAe NAP NCa (au POS de 1997)	Zones d'habitat et d'équipements publics
UB	6,3	= 10,2			
UBa	1,9				
UBb	2				
UC	52,9	= 60			
UCa	0,9				
UCb	1,3				
UCc	1,2				
UCd	3,3				
UCe	0,4				
UE	14,5	= 17,4	61	UC, UCa ZAC au POS de 1994	Zones d'activités
UEa	2,9				
UX	40,8	= 61	14,3	NA	Zone d'urbanisation future
UXa	19,6				
UXb	0,6				
AU	17	= 17	74	NC NCb	Zone agricole
AUc	3,3	= 3,3			
A	31,1	= 42,6	331,9	ND NDa NDb	Zones naturelles
Ap	11,5				
N	173,8				
Nb	85,5				
Nc	5,5				
Nco	8,6	= 335,6	= 550		
Nz	62,2				
TOTAL DES ZONES		= 550	= 550		

- **De nouvelles zones à urbaniser**, quartier du Grand Clody, ce qui contribue par ailleurs à la diminution de la zone agricole (NC au POS)

- **Une forte diminution de la zone agricole**

- Création du quartier du Grand Clody (zone AU) conformément aux circulations du schéma directeur et du P.A.D.D.

Il est à préciser qu'une grande partie du quartier du Grand Clody, classé au P.O.S. en NC, était parsemée de maisons individuelles. Ces constructions sont dans le P.L.U. inscrites dans une zone UC et un secteur AUc.

- Modification du statut de zone NC au POS en AU au PLU est en emplacement réservé dans la propriété Didon.

La zone agricole « véritable » est aujourd'hui inscrite fortement **dans des limites claires et intangibles.**

- A l'Est, la voie SNCF
- A l'Ouest, l'autoroute,
- Au Sud, la limite stratégique formalisée dans le document graphique du P.L.U. (EBC).

- **Une légère augmentation des zones N** due à la prise en compte des corridors écologiques pour partie.

Les espaces boisés classés – Leur évolution

Les espaces boisés classés représentent 219 Ha 08 au P.O.S. de 94.

Dans le P.L.U., on constate une légère diminution puisque ceux-ci ne représente plus que 194 Ha environ et ce pour les raisons suivantes :

- Pour permettre la réalisation des aménagements de protection au regard des risques de chutes de pierres et de blocs :
 - sur et autour du Rocher du Cornillon
 - sans le secteur de la Girodière

- en amont du quartier de Beauséjour
- dans le secteur de la Guillonnière en amont de Claretière.

- Le long de Lanfrey pour permettre les travaux de sécurisation de ses rives
- Pour permettre l'aménagement du chemin de Claretière (accès de sécurité et aménagements piétonniers), une légère diminution de la frange boisée.
- Le long du projet piétonnier (E.R.) entre la RN et la rue Rafour, aménagement et sécurisation du fossé.
- Au pied du coteau en amont de la propriété de Valetière pour des raisons d'entretien.
- A l'emplacement des lieux d'extraction des anciennes carrières au-dessus de La Fétola.
Cette disposition est destinée à permettre les travaux de sécurisation et d'entretien de l'ensemble de ce site.
Son ouverture contrôlée au public, promenades, activités artistiques, etc... s'inscrit dans le parcours patrimonial commencé avec les chemins du Savoir entre le Rocher du Cornillon, le village et ce site.

Des compléments ont été réalisés :

- Tout au long de la limite stratégique en limite de la zone agricole (A) et urbaine (UX et UC)
- En bordure du Rif Tronchard (corridors écologiques) dans la zone UX, au droit du site dit des « pétroliers ».
- Sur les berges de l'Isère, E.B.C. correspondant à la protection de la forêt alluviale.

Chapitre 2

Les modifications réglementaires

2.1. Les changements réglementaires

2.2. Dispositions générales

2.3 Dispositions modifiées de manière analogue dans plusieurs zones

2.4. Dispositions modifiées par zones

2.1. LES CHANGEMENTS REGLEMENTAIRES

Le P.O.S. de 1994 a été construit sous le régime juridique antérieur à la loi (SRU) N° 2000-1208 du 13.12.2000, elle-même modifiée depuis par plusieurs textes. Ceci impose certaines modifications. D'autres ont été introduites soit pour clarifier les règles existantes, soit pour les ajuster compte tenu de l'expérience écoulée.

Le règlement de chaque zone comprend désormais 14 articles (15 auparavant, suppression du dépassement du coefficient du sol). Les intitulés et le contenu réglementaire des sols chaque article ont pu faire l'objet de modification parfois substantielle. Le contenu du règlement est fixé par l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Comme pour le POS de 1994, le règlement du PLU est constitué d'un chapitre « Dispositions générales » puis d'un chapitre pour chaque zone.

Sont présentées ci-après les principales modifications concernant les dispositions générales, puis celles communes aux différentes zones et celles spécifiques à chaque zone.

2.2. DISPOSITIONS GENERALES

Celles-ci ont été complétées à l'article 2 plus particulièrement.

- Rappel du caractère opposable du Règlement sanitaire départemental ainsi que des règles relatives à la voirie ;
- Introduction de la possibilité de reconstruction en cas de sinistre introduite par la loi SRU (art. L 111.-3 du Code de l'Urbanisme). Limitation de cette possibilité aux constructions qui ne sont pas édifiées en zone rouge au plan de prévention des risques (PPR), conformément à la possibilité ouverte par la loi ;
- Indication de l'existence d'un PPR et de l'obligation de s'y conformer (un rappel est également effectué dans chaque chapitre du règlement) ;

- Introduction de certaines définitions nécessaires à une bonne application du règlement (Glossaire).

2.3. DISPOSITIONS MODIFIEES DE MANIERE ANALOGUE DANS PLUSIEURS ZONES

- Chapeau de chaque zone : est indiqué en caractères gras l'existence du Plan de prévention des risques naturels (PPR) et l'obligation de s'y conformer. Ce plan ayant valeur de servitude d'utilité publique, il s'applique par lui-même. Sont ainsi supprimés du règlement du PLU toutes les références aux secteurs de risques (RP, RG, rpO...) qui figuraient au POS de 1994, de même que les contraintes à respecter (ces contraintes sont indiquées au PPR qui est annexé au PLU).

Articles 1 & 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières :

- o L'articulation comme l'intitulé des articles 1 et du 2 du règlement de chaque zone du PLU est inversée par rapport aux mêmes articles du règlement de chaque zone de POS : ne sont indiquées que les constructions et occupations du sol **interdites** (article 1) ou **soumises à des conditions particulières**.
- o La reconstruction à l'identique en cas de sinistre de la construction concernée, à la condition qu'elle respecte la sécurisation et la salubrité publiques.
- o Les travaux d'entretien et de sécurisation des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard ainsi que les exhaussements et les affouillements nécessaires à la protection contre les crues.

Article 3 – Accès et voirie

N éant

Article 4 – Desserte par les réseaux

- Rappel de la compétence de la Communauté d'Agglomération Grenoble – Alpes Métropole (METRO) en matière d'assainissement.
- Recherche de solutions d'aménagement des surfaces drainantes.
- Sauf impératifs techniques, conserver à ciel ouvert ruisseaux, chantournes, fossés etc...
- Ordures ménagères, référence obligatoire aux normes en vigueur, aux contraintes de la collecte sélective et à la localisation des locaux à soumettre à la METRO ;

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

- Aucune superficie minimum n'est instituée conformément à la loi S.R.U.

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

Dispositions particulières :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité.

Les portails seront implantés à une distance de 5 m de l'alignement de manière à préserver la sécurité des usagers et de créer une zone de stationnement en dehors de la voie de circulation.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions annexes à l'habitation (garages, ateliers de bricolage, buanderies, abris de jardins) seront implantées :

- **au minimum à 2 mètres des limites séparatives,**
- **en limite séparative.**

Elles peuvent être édifiées **sur limite séparative** sous réserve que leur longueur sur la dite limite n'excède pas **7 mètres**. Dans ce cas, le retour sur une des limites voisines est autorisé sur une longueur maximale de **4 mètres**.

Les extensions sont soumises aux mêmes prescriptions que les annexes.

Les dépassées de toits sont interdites sur les parcelles limitrophes.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans changement.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Sans changement

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

Dans certaines zones où le remblaiement est obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur maximum sera calculée à partir du niveau imposé.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Cet article a été profondément remanié et complété.

Il apporte une « ouverture » à des constructions tant du point de vue :

- des toitures : les terrasses partielles sont autorisées sous réserves de leur accessibilité à partir du ou des logements ou d'un traitement végétalisé (normes H.Q.E.)
- des formes architecturales et des matériaux utiles si ils sont justifiés par une démarche environnementale et notamment gestion de l'énergie et des eaux pluviales.
 - o Les haies devront être constituées d'essences variées (référence haies et plantations ».
 - o Les canisses et grillages opaques sont interdits

EDF, PTT, Télévision :

Les coffrets de branchement devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures. Les antennes de télévision –sauf impossibilité technique- seront placées dans les combles. Toutes paraboles de plus de 0.80 m devront être installées au sol.

Citernes, bouteilles :

Gaz : les bouteilles jumelées de 13 et 40 Kg seront dissimulées, les citernes seront masquées par des plantations de végétaux (plantes grimpantes...).

Publicité :

La publicité est autorisée dans les limites du règlement intercommunal. Cf Annexes.

Article 12 – Stationnement des véhicules

- La fixation des normes minimum pour la réalisation des places de stationnement.
- La fixation des normes minimum pour les différentes fonctions urbaines acceptées dans la zone concernée.
- La fixation des normes minimum pour les véhicules à deux roues et les voitures d'enfant.

Article 13 – Espaces libres et plantations

- Conformément au volet paysager qui doit être joint à tout permis de construire, il est rappelé qu'un schéma d'aménagement des espaces aménagés (état existant et futur) doit être présenté.
- Les aires de stationnement seront obligatoirement plantés à raison de 1 arbre tous les 5 emplacements.

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant

2.4. DISPOSITIONS MODIFIEES PAR ZONES

Zone UA

Article UA2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

Les activités artisanales sont admises sous réserves qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores (conforme à l'article **R.48-4** du **Code de la Santé Publique**) et olfactives.

Article UA 12 – Stationnement des véhicules

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement dont une en garage couvert. Les portails devront être réalisés avec un recul suffisant (5 mètres) permettant l'implantation de l'une la seconde place de stationnement.
 - Pour les bureaux : 1 pour 35 m² utiles
 - Pour les activités autorisées : 1 emplacement / 3 emplois
 - Pour les commerces : 1 emplacement / 25 m² de surface de vente
 - Pour les restaurants : 1 emplacement / 10 m² de restauration
 - Pour les hôtels : 1 emplacement / 2 chambres

En cas d'impossibilité technique, une participation sera demandée pour le stationnement sur le domaine public.

Zone UB

Cette zone correspondant à l'habitat dit « collectif » n'était pas prise en compte dans le règlement du P.O.S.

Zone UC

Cette zone correspond à l'habitat individuel isolé, jumelé et groupé. Elle était répertoriée **UB** dans le règlement du P.O.S.

Caractère de la zone

- **Est supprimé** : le secteur UBp correspondant au périmètre rapproché du forage de la mairie

- **Sont créés les secteurs suivants** :
Elle comprend les sous-secteurs suivants :
 - **UCa** : au lieu-dit la Fétola, habitat individuel, individuel groupé et intermédiaire (opération d'ensemble, etc...)
 - **UCb** : aux lieux-dits Claretière et Rafour, habitat individuel et individuel groupé (opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur)
 - **UCc** : zone d'habitat individuel existant avant sa réalisation dans la ZAC de Chancelière.
 - **UCd** : zone d'habitat individuel dans la ZAC de Chancelière.
 - **UCe** : zone d'habitat individuel en bordure de la route de Mont Saint Martin.

Article UC 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- **Est supprimé** le secteur UBp (POS)

- **Sont interdits** :
 - les constructions à usage de commerce
 - les immeubles collectifs

Article UC 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

- 4 - Les activités artisanales sont admises sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores (conforme à l'article **R.48-4** du **Code de la Santé Publique**) et olfactives.
 - 5 - Dans le secteur UCa, l'habitat intermédiaire sous la condition que l'opération projetée porte sur l'ensemble du secteur considéré.
 - 6 - Dans le secteur UCb, l'habitat individuel jumelé et individuel groupé sous la condition que l'opération projetée porte sur l'ensemble du secteur considéré.
- **Est supprimé** l'aménagement et le changement de destination des constructions ne répondant pas au caractère de la zone telle les installations agricoles et les immeubles d'habitat collectif, dans le respect du caractère de la zone.

Article UC 3 – Accès et voiries

- **Est supprimé** le tableau des largeurs minimales d'emprise remplacé par la référence à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.
- **Est précisé** pour les secteurs UCa et UCb le principe d'un seul accès automobile pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Est supprimé** dans l'article UB7 (POS) le principe pour l'extension d'une construction existante de pouvoir construire dans l'alignement du bâti existant même si cela est inférieur à 4.00 m.
- **Est modifié** la longueur maximum des annexes sur limites séparatives.
P.O.S. : pas de longueur fixée sauf dans le cas d'un retour sur limite voisine (5.00 maximum).
P.L.U. : 7.00 maximum et dans le cas d'un retour sur limite voisine 4.00 m.

Règles particulières pour le secteur UCd :

Dans la zone UCd :

Il est possible de construire jusqu'en limite séparative, constructions principales ou annexes sous les conditions suivantes :

- La construction ne sera autorisée que sur une seule des limites séparatives.
- La hauteur maximum ne devra pas excéder 3.50 mètres et ce sur une longueur maximum de 6.00 mètres le long de la limite séparative.
- Le corps principal du bâtiment dont la hauteur sera au-dessus de 3.50 mètres devra être implanté au minimum à 4.00 mètres de la limite séparative en respectant $L=H/2$.

Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- **Est rajouté** : Les constructions de moins de 20 m² seront de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales.

Article UC 10 – Hauteur maximum des constructions

- **Est confirmé** dans la zone UC et les secteurs UCc - UCb et UCe, la hauteur maximum de 9.00 m
Dans le secteur UCa : la hauteur maximum est fixée à 9.50 (habitat intermédiaire)
Dans le secteur UCd : la hauteur maximale est de 8.50 m (ZAC de Chancellière)

Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Est précisé** pour la zone UCd : la construction principale devra présenter un épannelage varié rez, rez + 1 + comble. Les toitures devront faire l'objet d'une étude approfondie en harmonie avec les

volumes différenciés de la maison, en privilégiant l'usage de croupe (3 pans) et toitures à quatre pans.

- **Est précisé** dans le chapitre clôtures et portails :

Dans la zone UCc, les clôtures seront assurées soit par des haies vives, soit par un simple mur bahut n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible, soit par les deux éléments combinés, le tout dans la limite d'1,50 mètre sur les voies publiques ou privées et sur les chemins piétonniers et à 2 mètres sur les limites séparatives.

Dans la zone UCd, les clôtures, en bordure de voies publiques ou privées et de cheminements piétons, seront assurées par des haies vives. Elles pourront être complétées par un grillage à larges mailles. Les clôtures entre lots pourront être assurées par un grillage. La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Les portails pourront atteindre une hauteur maximum de 1,60 mètres. Ils seront réalisés en ferronnerie, les autres matériaux étant interdits.

- **Est supprimé** : la référence dans la zone UB (POS) à une hauteur maximum de déblais et / ou de remblais de 1.00 m.

Article UC 12 – Stationnement des véhicules

- **Il est précisé** : le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés et matérialisés.

Les espaces à réserver pour le stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le parking ou le garage des véhicules de livraison et de services le cas échéant, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement ou de déchargement de véhicules puissent être effectuées en dehors des voies ou espaces publics.

Les dimensions minimales de chaque emplacement sont les suivantes :

- largeur minimale 2.30 m,
- surface minimum par véhicule 12 m², les accès compris 25 m².

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les bureaux et services : 1 pour 35 m² utiles
- Pour les activités artisanales : 1 emplacement / 3 emplois
- Pour les restaurants : 1 emplacement / 10 m² de restauration

Pour l'habitat individuel, jumelé et groupé, il doit être aménagé 2 places de stationnement dont une couverte.

Pour l'habitat intermédiaire autorisé dans le secteur UCa, il doit être aménagé 2 places de stationnement dont une couverte. Celle-ci doit obligatoirement être encastrée dans le terrain et positionnée sous les bâtiments.

Les portails devront être réalisés avec un recul suffisant (5 mètres) permettant l'implantation de d'une place de stationnement.

Dans le secteur UCd :

Pour chacune des habitations individuelles, il doit être aménagé sur la parcelle 3 places de stationnement dont 1 couverte et 2 à l'air libre

(une située à l'intérieur de la parcelle, l'autre correspondant au recul imposé pour l'implantation du portail par rapport au domaine public ou de la copropriété). Ce recul sera au minimum de 5 mètres, cependant d'autres dispositions préservant le principe de cet accès en retrait et de l'implantation d'une place des stationnements pourront être proposées. En outre il devra être prévu, sur les voies en impasse desservant les lots, 1/2 place banalisée par logement.

UC 14 – Coefficient d'occupation du sol

- **Est supprimé** : le COS fixé à 0.50 pour les activités, services, restaurant, hôtelleries, etc..... (zone UB au POS)
-
- **Est modifié** : la surface maximum d'extension pour les constructions existantes, 50 m² en zone UB au POS. Elle est portée à 30 m² au PLU.
- **Est confirmé** : pour la zone UC et le secteur UCb le COS de 0.20 pour l'habitat individuel isolé et de 0.25 pour l'habitat individuel jumelé et / ou groupé.
- Dans la secteur UCc, il est autorisé pour chacune des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, une seule extension dans le respect des articles UC 3 à UC 13 et sous réserve de ne pas dépasser 40 m² de SHON.
- Pour le secteur UCd, la SHON maximum autorisée est de 6200 m².
- Pour le secteur UCe, le C.O.S. autorisé est de 0.17.
- Pour le secteur UCa, le coefficient d'Occupation des Sols (COS) autorisé est de 0.25.

ZONE UE

Cette zone à vocation d'accueil d'équipements publics n'était pas prise en compte dans le règlement du P.O.S.

ZONE UX

Cette zone remplace la zone UC du POS (Zone industrielle réservée aux activités économiques)

Caractère de la zone

Le secteur UCa (POS) est supprimé, il est intégré à la nouvelle zone UX du P.L.U.

Deux secteurs sont créés :

- Le secteur UXa qui reprend le périmètre de la ZAC Verrerie.
- Le secteur UXb correspondant à l'implantation d'un équipement commercial et de son stationnement.

Article UX 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

Les extensions autorisées pour les bâtiments à usage d'habitation passent de 50 m² à 30 m² maximum.

- **Est autorisée** dans la zone UX la reconstruction à l'identique en cas de sinistre de la construction concernée, à la condition qu'elle respecte la sécurité et la salubrité publiques.

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

- **Il est précisé** dans le secteur UXa :

Les constructions autorisées devront s'implanter :

- en bordure de l'autoroute A 48, avec un retrait de 50 mètres de l'axe de l'A 48 pour les locaux d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions
- en bordure des voies de circulation de la ZAC, avec un recul l = H avec un minimum de 12 mètres, sauf le long de la rue Pré-Didier.
- en limite de la voie SNCF, l=H avec un minimum de 5 mètres

Le retrait est compté horizontalement, par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, modifiées ou à créer.

Article UX 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Il est précisé** que les solutions techniques qui favorisent les énergies renouvelables sont à privilégier au moment de la conception architecturale des bâtiments.

La recherche d'une gestion la plus naturelle possible des eaux pluviales est également à intégrer dans la conception paysagère des abords.

Article UX 12 – Stationnement des véhicules

Les normes de stationnement sont **modifiées** comme suit :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

- pour les bureaux : 1 emplacement pour 30 m² de SHON
- pour les activités industrielles, artisanales, de service : 1 emplacement pour 80 m² de surface utile ou 1 emplacement pour 2,5 emplois
- pour les équipements commerciaux : 1 emplacement pour 50 m² de surface utile.

- pour les transporteurs : les emplacements devront correspondre à leur parc de véhicules.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé 2 places de stationnement par logements.

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure peut être exigée (cf. La Métro).

En cas d'impossibilité technique, une participation sera demandée pour le stationnement sur le domaine public.

Article UX 13 – Espaces libres et plantations

Cet article est **complété**, pour la zone non aedificandi paysagère le long de l'autoroute et le corridor écologique du Rif Tronchard, comme suit :

Les marges de recul en bordure des voies publiques ou privées seront obligatoirement plantées d'arbres de hautes tiges sur une profondeur minimale de 5 mètres. Cette disposition s'applique tout au long de la zone non aedificandi paysagère en façade autoroutière. Le principe d'alternance d'essences caduques et persistantes devra être respecté.

Au-delà de cette profondeur minimale et à l'intérieur de la zone non aedificandi, les aires de stationnement sont autorisées, elles devront être plantée à raison d'un arbre tous les 3 emplacements. Sur le restant de la parcelle, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre tous les 5 emplacements.

Pour les parcelles jouxtant le Rif Tronchard, identifié comme corridor écologique, une attention particulière devra être portée en matière de paysage et d'aménagement.

ZONE AU

Anciennement zone NA au P.O.S.

Caractère de la zone :

- **Sont supprimés :**

- Les secteurs NAb – Nac – Nad – Nae et NAI (zone NA du POS)
- Le secteur NAb (lotissement de la Fetola) est intégré à la zone UC
- Le secteur NAc devient pour partie secteur UCa (habitat intermédiaire) et pour partie UCe (habitat individuel isolé)
- Le secteur NAd est intégré pour partie à la zone UB et pour partie à la zone UC
- Le secteur NAE, quartier de Marquetière, devient le secteur UBa.
- Le secteur NAI est intégré à la zone UC

- **Il est créé** un secteur AUc situé le long du ruisseau du Lanfrey. Celui-ci pourra être ouvert à l'urbanisation selon les règles de la zone UC dès la réalisation des travaux de sécurisation du ruisseau du Lanfrey.

Article AU 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- **Il est précisé** que sont interdits :

- 1- Toutes les installations à usage industriel et artisanal ainsi que les nouvelles installations agricoles.
- 2- Les différents dépôts définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des travaux relatifs à l'entretien et à la sécurisation des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard.
- 3- Les terrains de camping et de caravaning.
- 4- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une construction (cf.art. AU 11).
- 5- Les abris de jardin et les garages construits isolément en l'absence d'une construction principale à usage d'habitation.
- 6- Les constructions à usage de commerces
- 7- Sont interdits seulement dans le secteur AUc les logements collectifs.

Conformément à la suppression des secteurs de la zone NA. Du POS.

Article AU 2 – Types d’occupation ou d’utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

- **Il est précisé** dans la zone AU : les constructions à usage d’habitation, les activités de services et les équipements publics dans les conditions qui seront fixées au moment de l’ouverture de cette zone à l’urbanisation.

Dans le secteur AUC : les constructions conformes au règlement de la zone UC.

Complété pour la zone AUc :

Sous condition que les travaux de sécurisation liés au ruisseau du Lanfrey soient réalisés.

- Les constructions à usage d’habitation individuelle et intermédiaire et leurs annexes tels que garages (de préférence accolé à l’habitation), abris de jardin, abris ouverts ;
- Les piscines.

Pour la zone AU : tout projet d’urbanisation devra porter sur l’ensemble du secteur.

Article AU 3 – Accès et voiries

- **Est supprimé** : le tableau des largeurs minimales d’emprise remplacé par la référence à l’article -4 du Code de l’Urbanisme.

Article AU 10 – Hauteur des constructions

- **Il est fixé** pour la zone AU : au moment de son ouverture à l’urbanisation

- pour les constructions à usage collectif : 15,20 m. (rez + 3 étages avec combles aménageables).
- pour les constructions à usage intermédiaire : 11.00 m.
- pour les constructions à usage individuel jumelé et groupé : 9.00 m.

Dans le secteur AUc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 m.

Article AU 12 – Stationnement des véhicules

- **Il est modifié** et précisé comme suit :
- Les constructions à usage d’habitation collective : 2.5 places par logement dont une en garage couvert.
 - Pour les activités de services : 1 emplacement / 3 emplois
 - Pour les restaurants : 1 emplacement / 10 m² de restauration
 - Pour les hôtels : 1 emplacement / 2 chambres

En cas d’impossibilité technique, une participation sera demandée pour le stationnement sur le domaine public.

- Les constructions à usage d’habitation individuelle : 3 places par logement dont une en garage couvert. Les portails devront être réalisés avec un recul suffisant (5 mètres) permettant l’implantation de l’une la seconde place de stationnement.

En cas d’impossibilité technique, une participation sera demandée pour le stationnement sur le domaine public.

Article AU 14 – Coefficient d’occupation du sol

- **Il est confirmé** que dans la zone AU, le COS est nul.

Dans le secteur AUc, le C.O.S. autorisé est de :

- 0.20 pour les habitations individuelles isolées
- 0.25 pour les habitations individuelles jumelées et groupées.

La surface maximum d'extension pour les constructions existantes, 50 m² en zone NA au POS est portée à 30 m² au PLU

ZONE A - Zone agricole

Caractère de la zone

- **Il est créé** un secteur :
 - **Ap** – celui-ci correspond à la préservation des vues lointaines en direction des contreforts de la Chartreuse.

Article A 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans le secteur Ap.

Article A 2 – Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

- **Sont supprimés** les articles :
 - **NCa** (POS) secteur d'habitations individuelles situées en limite de la zone agricole, ce secteur est, logiquement, intégré dans le PLU à la zone UC.
 - **NCb** (POS) secteur de jardins familiaux, celui-ci est à ce jour intégré dans la zone AU et bénéficiera d'un règlement spécifique au moment de son ouverture à l'urbanisation.
- **Il est précisé** :
 - Que les habitations liées à l'activité agricole doivent être situées sur le site des bâtiments d'exploitation.

- Les transformations des bâtiments existant dans leur volume, sans extension possible (50 m² prévu au POS).

- **Sont autorisées** : les constructions et installations liées aux activités équestres.

Article A 10 – Hauteur des constructions

- **Il est précisé** : que dans le secteur Ap secteur de protection visuelle, la hauteur maximum pour les constructions autorisées est fixée à 5.00 m.

Article A 14 – Coefficient du sol

- **Est modifiée** la SHON autorisée pour la construction d'habitations liées à l'activité agricole.
Celle-ci passe de 250 m² SHON à 180 m² SHON

ZONE N – Zone Naturelle

Caractère de la zone

- **Sont supprimés** les secteurs :
 - **NDa** réservés à l'extension du cimetière (aujourd'hui réalisé)
 - **NDp** et **NDap**, périmètre de protection rapproché du forage de la mairie (aujourd'hui abandonnés).
- **Il est créé** les secteurs suivants :
 - **Nb** : les équipements d'intérêt général, les équipements de sports, de loisirs, les structures d'accueil et l'ensemble des activités liées à ces différents équipements.
 - **Nc** : propriété communale de Roquefeuil / Claretière destinée à recevoir des ouvrages et équipements à usage public.

- **Nco** : corridors écologiques, recensés au schéma directeur, et préservés dans le P.A.D.D.
- **Ns** : secteur d'intérêt scientifique correspondant au périmètre de la ZNIEFF de type 1 dit de la Roche Capellière.

Article N 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulière

Afin de préserver le caractère sensible et écologique des secteurs Nc (corridors écologiques) et Ns (ZNIEFF de la Roche traversière) et d'une manière générale tous les travaux ou activités autorisées dans la zone N sont interdits. Seuls sont admis les travaux liés à la sécurisation du et des sites avoisinants.

- Dans le **secteur Nb** :
Sont autorisés tous les équipements d'intérêt général, les équipements de sports et de loisirs, les structures d'accueil et l'ensemble des activités liées à ces différents équipements ainsi que tous les ouvrages, constructions, installations et aménagements utiles à la réalisation et au fonctionnement de ces équipements.
- De plus **Secteur Nc**
A l'intérieur de la propriété communale de Roquefeuil / Claretière, sont autorisées les constructions d'équipements de superstructure ouverts au public dans le champ socio-éducatif, culturel, festif, des loisirs et de la nature ainsi que tout équipements et constructions liés à ces activités (logement de fonction...) et ce dans les limites des aménagements autorisés par le P.P.R. (enquête publique en cours).

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Est modifiée** la distance de 5.00 m par rapport aux limites séparatives, celle-ci est ramenée à 4.00 au PLU.

Article N 10 - Hauteur des constructions

- **Est supprimée** la référence à la hauteur de l'égout 5.00 m
- **Est maintenue** la hauteur maximum à 7.00 m

Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols

- **Il est modifié** la SHON autorisée pour les extensions pour un usage résidentiel des constructions existantes. Celle-ci passe de 50 m² au POS à 30 m² au PLU.