

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PACT

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

PIÈCE N°1 :

EXPOSÉ DES MOTIFS ET NOTICE DE PRÉSENTATION

VALANT COMPLÉMENT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU

OCTOBRE 2023

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 30 octobre 2023,
Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD*

Mairie de PACT
274 grande rue
38 270 PACT
TEL : 04 74 84 87 60



Communauté de communes ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE
Rue du 19 mars 1962 / 38 556 SAINT-MAURICE L'EXIL
TEL : 04 74 29 31 00

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 038-200085751-20231107-D_2023_275-DE



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

61 RUE VICTOR HUGO
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. GESTION DU BÂTI EN ZONES A ET N	11
1.1 LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE : LE CADRE RÉGLEMENTAIRE	11
1.2 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS.....	12
1.3 PIÈCE MODIFIÉE DU PLU	14
2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	19
2.1 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS.....	19
2.2 PIÈCE MODIFIÉE DU PLU	19
3. RÈGLES DE STATIONNEMENT	21
3.1 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS.....	21
3.2 PIÈCE MODIFIÉE DU PLU	22
4. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	23
4.1 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LE PADD	23
4.2 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	23
5. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	25
5.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE	25
5.2 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES	30
6. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE	31

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D_2023_275-DE

INTRODUCTION

■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION À PACT

La commune de Pact dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 avril 2005. Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet :

- d'une modification simplifiée approuvée le 8 octobre 2013 afin de réduire l'emplacement réservé n°1 visant à l'agrandissement du cimetière et adapter le règlement du secteur Nb pour permettre la gestion du bâti existant (1 seule habitation).
- d'une révision simplifiée approuvée le 29 avril 2015 pour prendre en compte les besoins d'une entreprise agricole

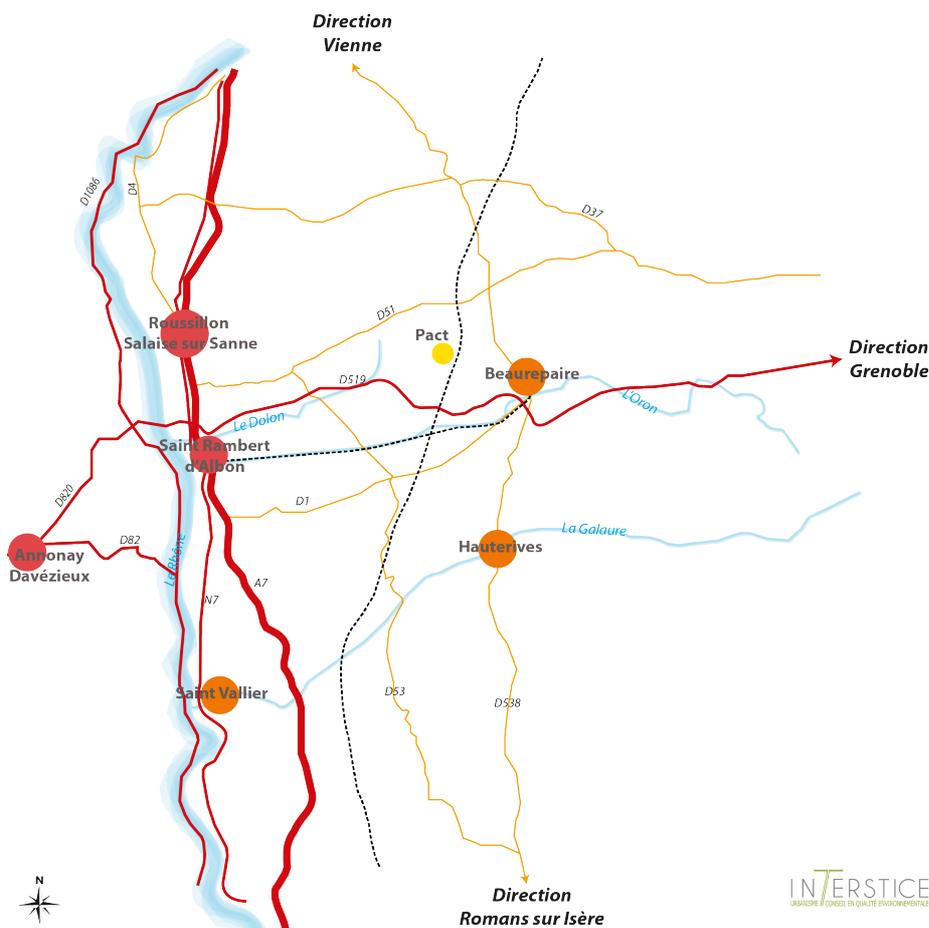
■ CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

Pact se situe en limite Sud-Ouest du département de l'Isère et appartient administrativement à l'arrondissement de Vienne. La commune se situe dans la partie Ouest de la plaine de Bièvre-Valloire.

La commune s'étend sur 974 ha et est limitrophe des communes :

- de Moissieu-sur-Dolon au Nord,
- de Revel-Tourdan et Beaurepaire à l'Est,
- de Lapeyrouse-Mornay (Département de la Drôme) au Sud,
- de Jarcieu et Bellegarde-Poussieu à l'Ouest.

Situation géographique



La commune n'est pas traversée par de grands axes de communication, à l'exception de la ligne à grande vitesse (LGV) « Rhône-Alpes » qui relie la LGV « Sud-Est » et « Méditerranée ».

Bien qu'à l'écart des grands axes routiers, le territoire se situe à seulement 5 kilomètres de Beaurepaire et s'inscrit dans la dynamique territoriale de l'agglomération roussillonnaise (18 km) et plus largement dans celle de l'agglomération viennoise (30 km).

Pact appartient à la Communauté de Communes « Entre Bièvre et Rhône » (EBER) regroupant 37 communes et 67 000 habitants, en 2019.

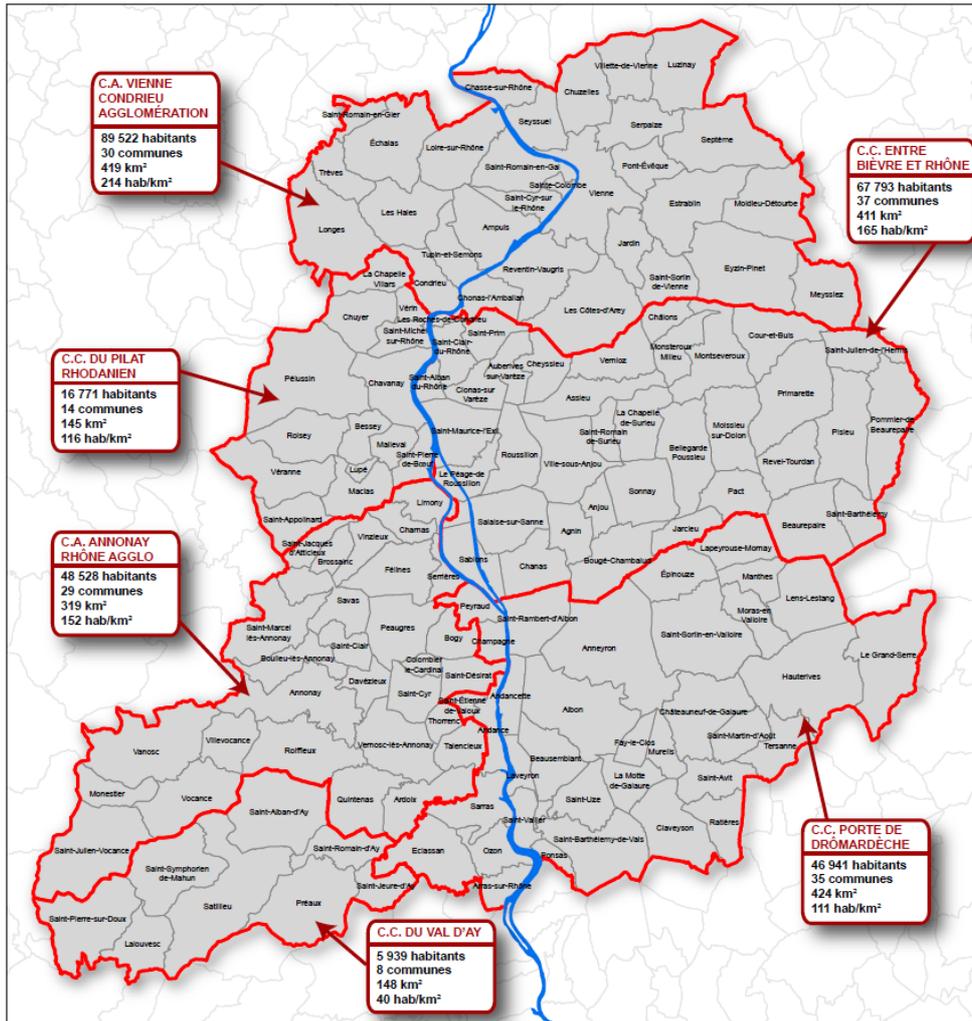
La nouvelle intercommunalité EBER a pris la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents d'urbanisme suite à la fusion au 1^{er} janvier 2019 des ex. Communautés de communes du Pays Roussillonnais et du Territoire de Beaurepaire. L'évolution des PLU communaux et la poursuite des procédures en cours relève désormais de la responsabilité d'EBER.



La commune adhère également au Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) ; celui-ci a élaboré et approuvé en 2012, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour les 80 communes qui composaient initialement son territoire. Suite à l'extension de son périmètre notamment, le syndicat mixte des Rives du Rhône a prescrit la révision du SCoT qui a été approuvée le 28 novembre 2019.

Le périmètre du SCoT couvre 1 866 km², réunissant 153 communes réparties sur 7 intercommunalités et 5 départements. Il rassemble environ 275 500 habitants (01/01/2020).

LE SCOT DES RIVES DU RHONE : ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2020



**C.A. VIENNE
CONDRIEU
AGGLOMÉRATION**
89 522 habitants
30 communes
419 km²
214 hab/km²

**C.C. ENTRE
BIÈVRE ET RHÔNE**
67 793 habitants
37 communes
411 km²
165 hab/km²

**C.C. DU PILAT
RHODANAIEN**
16 771 habitants
14 communes
145 km²
116 hab/km²

**C.A. ANNONAY
RHÔNE AGGLO**
48 528 habitants
29 communes
319 km²
152 hab/km²

**C.C. PORTE DE
DRÔMARDECHE**
46 941 habitants
35 communes
424 km²
111 hab/km²

C.C. DU VAL D'AY
5 939 habitants
8 communes
148 km²
40 hab/km²

	Membres du bureau	Titulaires CS (72 membres)
Vienne Condrieu Agglo.	3	23
CC Entre Bièvre et Rhône	3	18
Annonay Rhône Agglo	2	13
CC Porte de DrômArdèche	2	12
CC Pilat Rhodanien	1	4
CC Val d'ay	1	2

**SCOT RIVES DU RHONE
PÉRIMETRE 2020**

**275 494 habitants
153 communes
1 866 km²
148 hab/km²**

Commune la plus peuplée : Vienne : 29 306 hab
Commune la moins peuplée : Monestier : 61 hab

Distance nord - sud : environ 58 km
Distance est - ouest : environ 54 km

Sources : IGN - Geodis - INSEE RP 2020

Réalisation SCoT Rives du Rhône

Source : Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du SCoT approuvé le 28 novembre 2019

▪ **OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU**

La commune de Pact souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme sur deux points :

- Revoir la réglementation des zones agricoles (A) et naturelles (N) pour autoriser les extensions, les annexes et les piscines
- Modifier les règles relatives à l'article 3 « conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » en zone UB, AUa et AUB
- Modifier les règles relatives au stationnement (article 12) en zones AUa et AUB

▪ CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Les rectifications proposées entrent dans le champ d'une procédure de la modification simplifiée au titre de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne rentrent pas dans le cadre de l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (réservée aux PLU tenant lieu de PLH)

La **procédure de modification simplifiée** est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code »

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26 »

Article L.153-44 du Code de l'Urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

(...)

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public (...) en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public (...), qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme

▪ **ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU**

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté de la Présidente d'EBER prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU
- Rédaction du projet de modification simplifiée et de l'exposé des motifs
- Saisine de l'autorité environnementale pour avis sur l'examen au cas par cas « ad-hoc » (2 mois)
- Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées
- Délibération du Conseil Communautaire d'EBER fixant les modalités de la mise à disposition
- Mise à disposition du public (1 mois)
- Modifications éventuelles du dossier
- Délibération du Conseil Communautaire d'EBER approuvant la modification simplifiée

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D_2023_275-DE

1. GESTION DU BÂTI EN ZONES A ET N

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU citées ci-dessous, les apports apparaissent en écriture rouge et les suppressions apparaissent en écriture « ~~rouge rayée~~ ».

1.1 LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE : LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Depuis l'approbation du PLU de Pact le 30 novembre 2015, des évolutions législatives permettent de reconsidérer la question de la gestion du bâti d'habitation existant dans les zones naturelles et agricoles.

Il s'agit notamment de :

- La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » qui rend exceptionnel le zonage par « pastillage » (correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) et permet, sans repérage particulier, d'autoriser uniquement les travaux d'adaptation ou de réfection de l'existant pour les habitations existantes dans les zones agricoles ou naturelles non liées à une exploitation agricole ou forestières. L'objectif est de limiter le mitage des terrains, la forte consommation d'espace et d'encourager la densification des espaces déjà urbanisés.
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi « LAAAF ») d'octobre 2014, qui a assoupli ce dispositif en généralisant la possibilité de réaliser des extensions aux habitations existantes dans les zones A ou N, dans le respect de certaines conditions notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Macron » du 06 août 2015, a étendu cette disposition, rendant possible sous conditions la construction d'annexes à l'habitation (une piscine, un garage ou encore un abri de jardin non contigus au bâti existant).
- La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN » complète l'article L.151-11. Le règlement peut désormais autoriser expressément les « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

Le PLU de Pact réglemente les extensions des constructions existantes uniquement en zone naturelle :

Est autorisée pour les constructions existantes, « leur extension par transformation de 50 m² maximum de SHOB¹ en SHON² pour des raisons d'amélioration de l'habitat ou par surélévation de la construction dans la limite de la hauteur autorisée à l'article N10 et à condition d'une surface minimum de 80 m² de SHON avant extension. » De plus, les garages, abris de jardin, abris techniques constituant des annexes aux habitations existantes sont autorisés dans la limite de 30 m² de SHOB.

La commune souhaite revoir la réglementation existante en zone naturelle afin d'encadrer davantage les extensions autorisées et les annexes et d'adopter un règlement plus adapté aux évolutions législatives et aux attentes de la Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans le département de l'Isère. Elle souhaite également envisager de nouvelles dispositions réglementaires permettant l'extension des constructions d'habitation existantes en zone agricole et la construction d'annexes et de piscines sous certaines conditions.

La modification simplifiée a donc pour objectif de modifier le règlement des zones A et N du PLU en vigueur dans le respect des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, pour permettre sous conditions l'évolution des habitations existantes au sein des zones agricoles et naturelles (extensions et annexes).

La modification fixera les conditions nécessaires tel que la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier du site.

¹ SHOB : Surface Hors Œuvre Brute – Cette notion est remplacée par la surface de plancher depuis mars 2012

² SHON : Surface Hors Œuvre Nette – Cette notion est remplacée par la surface de plancher depuis mars 2012

1.2 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS

La présente modification simplifiée du PLU de Pact s'inscrit dans le respect des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et dans le cadre fixé par le Code de l'Urbanisme.

Elle a pour objectifs :

- de revoir la réglementation existante en zone naturelle et de l'adapter au contexte législatif et territorial
- d'introduire dans le règlement des zones A du PLU, la possibilité pour les bâtiments à usage d'habitation existants de s'étendre et/ou d'édifier des annexes conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

L'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

1.2.1 L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants

▪ La notion de bâtiments d'habitation existants

Il s'agit tout d'abord de définir les conditions relatives à la notion de « bâtiments d'habitation existants » concernés par la modification.

Le Code de l'Urbanisme indique qu'il doit s'agir de bâtiment et non de construction. La notion de « bâtiment » s'entend d'une construction « close et couverte » (arrêt du CE, 20 mars 2013, n°350209).

Le bâtiment doit être existant : une construction est considérée comme existante d'une part, si elle est reconnue comme légalement construite et d'autre part, si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut donc pas être considérée comme une construction existante.

Les bâtiments existants doivent être destinés à de l'habitat à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU et non à une autre destination. Afin d'éviter la transformation en logement, de bâti léger, de cabanon, de garage..., le bâtiment existant devra présenter une surface de plancher avant travaux de 60 m² minimum. Il peut être considéré que ce seuil de 60 m², déclencheur pour la réalisation d'une extension, correspond à la superficie minimum qui caractérise l'espace habitable pour un logement.

▪ La notion d'extension

De plus, comme le précise l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, il peut être autorisé les extensions et non les nouvelles constructions.

La jurisprudence actuelle permet de définir les extensions comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

L'extension consiste donc en un agrandissement de la construction existante aux dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou

agrandissement) ; elle doit être mesurée et présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante, et demeurer accessoire au bâtiment d'habitation principal.

C'est pourquoi, la présente modification simplifiée propose que l'extension des bâtiments d'habitation existants n'excède pas 33 % de la surface de plancher existante.

Au regard de la jurisprudence, toute augmentation de plus de 30 % de la surface existante est susceptible de se voir refuser la qualification de « mesurée ».

La modification limite aussi la surface totale de plancher de la construction après travaux à 160 m². Cette limite de 160 m² est cohérente avec les dispositions du PLU en vigueur qui en zone agricole autorisent les habitations nécessaires à l'exploitation agricole jusqu'à 160 m² de SHON. La « SHON » supprimée en 2012, est désormais remplacée par la « surface de plancher ».

Enfin, dans un souci d'intégration paysagère, urbaine et architecturale, la hauteur de l'extension devra être limitée à la hauteur de la construction existante.

1.2.2 **Les annexes et les piscines**

La commune souhaite également autoriser la réalisation d'annexes. Celles-ci sont autorisées en zone naturelle : « *garages, abris de jardin, abris techniques, constituant des annexes aux habitations existantes, dans la limite de 30 m² de SHOB* ». Toutefois, les piscines ne sont pas autorisées et la SHOB a été remplacée par la surface de plancher en mars 2012.

Les annexes sont interdites en zone agricole.

La commune souhaite ainsi revoir la réglementation des annexes en zones A et N comme suit :

Elles seront autorisées sous réserve que l'emprise au sol soit de 30 m² maximum.

Le règlement autorisera les piscines mais limitera la superficie du bassin à 35 m² maximum dans une volonté de limiter la consommation d'eau et d'espace ; la surface de piscine familiale moyenne étant de 32 m².

Afin d'encadrer la localisation de l'annexe ou de la piscine, une zone d'implantation de 20 mètres maximum est définie autour du bâtiment principal d'habitation dont elles dépendent. Cette règle sera écrite mais n'aura pas de transposition graphique.

Cette zone d'implantation correspond aux abords immédiats du bâtiment souvent considérés comme un espace déjà artificialisé autour de la maison (aire de stationnement, voie d'accès, parking, jardin).

Afin de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et d'encadrer l'évolution des habitations existantes en compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, le choix est fait de ne pas favoriser des hauteurs trop importantes qui seraient de nature à renforcer la perception du bâti. La hauteur des annexes est fixée à 3,50 mètres ; La hauteur étant mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré.

- Ainsi, il est donc proposé de revoir la réglementation des extensions et des annexes en zone N et de les autoriser sous conditions en zone A.

1.3 PIÈCE MODIFIÉE DU PLU

- PIÈCE N°5 « RÈGLEMENT ÉCRIT »

Les articles 2 et 10 du règlement écrit des zones A et N sont ainsi complétés.

Extrait du règlement écrit de la zone A en vigueur **AVANT modification** :

Article A- 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- ✓ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Seuls sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
 - Les constructions et installations, les occupations et utilisations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. La surface de tout bâtiment nouveau à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation) ne pourra excéder 160 m² de SHON.
 - Les constructions et les installations nécessaires aux équipements collectifs, telles que les stations de transformation EDF, stations de pompage, de relevage, station d'épuration, déchetterie, réservoirs d'eau, installations nécessaires à l'activité ferroviaire..., sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.).
 - Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des équipements collectifs visés ci-dessus.
 - Le changement de destination en habitation dans le volume actuel, des bâtiments agricoles identifiés par une étoile noire sur le document graphique du P.L.U., dès lors qu'ils ne sont plus utilisés pour l'activité agricole et que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.
 - Les démolitions.
 - Les clôtures : l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

(...)

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré.
- La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation, est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximum des autres constructions autorisées à l'article A2, est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture. Seuls, les ouvrages techniques, silos, cheminées et ventilations hautes pourront dépasser cette cote.
- Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

Extrait du règlement écrit de la zone A APRÈS modification :

Article A- 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- ✓ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Seuls sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
 - Les constructions et installations, les occupations et utilisations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. La surface de tout bâtiment nouveau à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation) ne pourra excéder 160 m² de SHON.
 - Les constructions et les installations nécessaires aux équipements collectifs, telles que les stations de transformation EDF, stations de pompage, de relevage, station d'épuration, déchetterie, réservoirs d'eau, installations nécessaires à l'activité ferroviaire..., sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.).
 - **L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 sous réserves cumulatives que :**
 - Le clos et le couvert soient encore assurés à la date de la demande
 - Leur surface de plancher avant travaux soit de 60 m² au minimum
 - L'extension n'excède pas 33 % de la surface de plancher existante
 - La surface totale de plancher y compris l'existant après travaux ne dépasse pas 160 m²
 - La hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante
 - **Les annexes à l'habitation sous réserves cumulatives, que :**
 - La surface n'excède pas 30 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscines)
 - Elles soient implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal dont elles dépendent.
 - **Les piscines sous réserves cumulatives, que :**
 - La superficie du bassin n'excède pas 35 m²
 - Elles soient implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal dont elles dépendent.
 - Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des équipements collectifs visés ci-dessus.
 - Le changement de destination en habitation dans le volume actuel, des bâtiments agricoles identifiés par une étoile noire sur le document graphique du P.L.U., dès lors qu'ils ne sont plus utilisés pour l'activité agricole et que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.
 - Les démolitions.
 - Les clôtures : l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

(...)

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré.
- La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation, est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximum des autres constructions autorisées à l'article A2, est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture. Seuls, les ouvrages techniques, silos, cheminées et ventilations hautes pourront dépasser cette cote.
- Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement **ou extension** ne modifie pas le volume général initial de la construction.
- **La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas dépasser 3,5 m.**

Extrait du règlement écrit de la zone N en vigueur AVANT modification :**Article N- 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1- Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- ✓ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Seuls sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
 - Pour les constructions existantes :
 - ✓ leur adaptation,
 - ✓ leur réfection,
 - ✓ leur extension par transformation de 50 m² maximum de SHOB en SHON pour des raisons d'amélioration de l'habitat ou par surélévation de la construction dans la limite de la hauteur autorisée à l'article N 10 et à condition d'une surface minimum de 80 m² de SHON avant extension.
 - ✓ leur changement de destination pour un usage d'habitation dans la limite de 160 m² de SHON, à condition de présenter :
 - > un intérêt architectural et patrimonial,
 - > que les bâtiments concernés soient clos, couverts et construits en dur.
 - > que l'aménagement soit effectué dans le volume actuel et dans le respect des principales caractéristiques de la construction. Pour des raisons techniques ou d'architecture dûment justifiées, des modifications du volume, sans modifier l'emprise au sol pourront être toutefois autorisées.
 - Les garages, abris de jardin, abris techniques, constituant des annexes aux habitations existantes, dans la limite de 30 m² de S.H.O.B.
 - Les abris pour animaux parqués dans la limite de 20 m² de S.H.O.B, à condition qu'ils soient bien intégrés au terrain, en ossature bois et ouverts sur au moins une face.
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.

(...)

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

Extrait du règlement écrit de la zone N APRÈS modification :

Article N- 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- ✓ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Seuls sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- Pour les constructions existantes :

- ✓ leur adaptation,
- ✓ leur réfection,

~~✓ leur extension par transformation de 50 m² maximum de SHOB en SHON pour des raisons d'amélioration de l'habitat ou par surélévation de la construction dans la limite de la hauteur autorisée à l'article N-10 et à condition d'une surface minimum de 80 m² de SHON avant extension.~~

✓ leur changement de destination pour un usage d'habitation dans la limite de 160 m² de SHON, à condition de présenter :

- > un intérêt architectural et patrimonial,
- > que les bâtiments concernés soient clos, couverts et construits en dur.
- > que l'aménagement soit effectué dans le volume actuel et dans le respect des principales caractéristiques de la construction. Pour des raisons techniques ou d'architecture dûment justifiées, des modifications du volume, sans modifier l'emprise au sol pourront être toutefois autorisées.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2,

✓ leur extension sous réserves cumulatives que :

- Le clos et le couvert soient encore assurés à la date de la demande
- Leur surface de plancher avant travaux soit de 60 m² au minimum
- L'extension n'excède pas 33 % de la surface de plancher existante
- La surface totale de plancher y compris l'existant après travaux ne dépasse pas 160 m²
- La hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante

✓ les annexes sous réserves cumulatives, que :

- La surface n'excède pas 30 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscines)
- Elles soient implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal dont elles dépendent.

✓ les piscines sous réserves cumulatives, que :

- La superficie du bassin n'excède pas 35 m²
- Elles soient implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal dont elles dépendent.

~~• Les garages, abris de jardin, abris techniques, constituant des annexes aux habitations existantes, dans la limite de 30 m² de S.H.O.B.~~

- Les abris pour animaux parqués dans la limite de 20 m² de S.H.O.B, à condition qu'ils soient bien intégrés au terrain, en ossature bois et ouverts sur au moins une face.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.

(...)

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D_2023_275-DE

- Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ou extension ne modifie pas le volume général initial de la construction.
- La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas dépasser 3,5 m.

2. CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

2.1 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS

Le règlement écrit du PLU en vigueur prévoit qu'en zones UB, AUa et AUb, les portails d'accès doivent être installés obligatoirement à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

Or, cette disposition est difficilement applicable sur des petits terrains notamment. La commune souhaite donc assouplir cette réglementation en ajoutant qu'en cas d'impossibilité technique dument justifiée, ce recul peut être amoindri ou ne pas être imposé.

→ Ainsi, Il est donc proposé de revoir les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public en zones UB, AUa et AUb.

2.2 PIÈCE MODIFIÉE DU PLU

- **PIÈCE N°5 « RÈGLEMENT ÉCRIT »**

L'article 3 des zones UB, AUa et AUb est complété pour assouplir la règle sur les conditions d'accès.

Extrait de l'article UB3 en vigueur AVANT modification :

Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Les portails d'accès devront être installés obligatoirement à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

Extrait de l'article UB3 APRÈS modification :

La modification est identique pour les zones AUa et AUb.

Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Les portails d'accès devront être installés obligatoirement à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie. **En cas d'impossibilité technique dument justifiée, ce recul peut être amoindri ou ne pas être imposé.**

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D_2023_275-DE

3. RÈGLES DE STATIONNEMENT

3.1 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS

Le PLU approuvé en 2005 prévoit des obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. Dans les zones AUa et AUb, le règlement impose la création de « 2 emplacements par logement, dont une place non close d'une surface minimum de 15 m² aménagée sur la propriété et accessible directement depuis la voie pour créer une place de stationnement hors chaussée et dégager la voie lors des manœuvres d'entrée-sortie ».

Un projet de résidence-service est actuellement à l'étude dans la zone AUa2 du PLU, sur la parcelle ZN180.

Ce projet prévoit la création de 36 unités réparties sur un bâtiment de 450 m² ainsi que dans 20 petites unités indépendantes ou jumelées.

La disposition réglementaire imposant 2 emplacements par logement engendrerait la création de 72 places de stationnements pour ce projet de résidence-service. La nécessité d'aménager 2 places de stationnement par unité de résidence-service n'est pas justifiée au regard des besoins réels des futurs résidents. En effet, les besoins en stationnement pour ce type de projet s'élèvent à environ 1 emplacement par logement, auquel il convient d'ajouter des places pour les visiteurs et les employés.



N° de plan:	Date:	Maté. d'ouvrage:	Titre:	Adresse:
PC-02	27/09/2022	ECO-REFLEXIONS	PLAN DE MASSE GENERAL	VILLAGE SENIORS
	1:600			



- Dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU, les règles relatives au stationnement des zones AUa et AUb sont donc modifiées afin d'adapter le règlement à la réalité des besoins des différents projets.

3.2 PIÈCE MODIFIÉE DU PLU

- PIÈCE N°5 « RÈGLEMENT ÉCRIT »

L'article 12 des zones AUa et AUb est ainsi complété :

Extrait de l'article AUa et b 12 en vigueur AVANT modification :

Article AUa et b 12 – Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques sur la base de 2 emplacements par logement, dont une place non close d'une surface minimum de 15 m² aménagée sur la propriété et accessible directement depuis la voie pour créer une place de stationnement hors chaussée et dégager la voie lors des manœuvres d'entrée-sortie.

En outre, l'autorité qui délivre le permis de l'occupation du sol peut exiger la réalisation par l'aménageur, d'aires de stationnement collectif d'accueil des visiteurs, réservées à l'opération, à raison d'une place de stationnement par logement.

Pour les activités autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules qui doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Extrait de l'article AUa et b 12 APRÈS modification :

Article AUa et b 12 – Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les dispositions ci-après ne concernent pas les logements/hébergements spécifiques (résidence-service,...).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques sur la base de 2 emplacements par logement, dont une place non close d'une surface minimum de 15 m² aménagée sur la propriété et accessible directement depuis la voie pour créer une place de stationnement hors chaussée et dégager la voie lors des manœuvres d'entrée-sortie.

En outre, l'autorité qui délivre le permis de l'occupation du sol peut exiger la réalisation par l'aménageur, d'aires de stationnement collectif d'accueil des visiteurs, réservées à l'opération, à raison d'une place de stationnement par logement.

Pour les activités autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules qui doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Pour les logements/hébergements spécifiques, le nombre de place est fixé à 1 emplacement minimum par logement/hébergement. Lorsque le type de logement/hébergement prévoit l'accueil régulier de visiteurs et la présence de personnels, il est demandé la création d'un nombre de places de stationnement suffisant et nécessaire pour répondre aux besoins.

4. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.1 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Pact approuvé en 2015 repose sur 8 grandes orientations :

- A- Poursuivre l'urbanisation à l'intérieur des zones équipées et de nouveaux secteurs implantés en continuité des espaces construits existants en périphérie immédiate du centre et des hameaux du Fer et de Vie Marchère*
- B- Maintenir des espaces naturels entre les hameaux (coupures vertes) afin de préserver la structure paysagère et bâtie héritée du passé, d'assurer une lisibilité des groupements bâtis de la commune*
- C- Permettre la préservation du patrimoine bâti en zone naturelle*
- D- Conforter le potentiel économique de la commune par une extension limitée de la zone artisanale, l'accueil ou le développement d'activités non nuisantes dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, le développement résidentiel venant en soutien des activités économiques présentes sur le territoire*
- E- Conserver de grands espaces agricoles homogènes dans la plaine Sud et les terrasses Nord. Offrir des conditions favorables à la poursuite, au développement et à la diversification des activités agricoles*
- F- Préserver les corridors écologiques le long des cours d'eau, les milieux forestiers des coteaux nord et les espaces boisés résiduels de la plaine, pour préserver les grands équilibres écologiques, maintenir absolument la biodiversité dans un espace dominé par les grandes cultures*
- G- Protéger la zone de coteau au nord du village en zone verte, qui aux abords du centre, constituera un espace de respiration au cœur des zones bâties, ainsi qu'un espace de promenade et de liaison entre les quartiers Nord et le centre du village*
- H- Promouvoir des formes architecturales plus en rapport avec l'identité du territoire*

La modification simplifiée porte uniquement sur des modifications de règlement écrit. Elle n'est donc pas de nature à changer les orientations définies dans le PADD.

En effet, la présente modification simplifiée permet d'autoriser les extensions des constructions à usage d'habitation, la construction d'annexes et de piscines en zones agricoles et naturelles conformément à la réglementation en vigueur.

De plus, elle prévoit d'apporter de la souplesse quant aux conditions d'accès des zones UB, AUa et AUb (article 3).

Enfin, elle complète l'article 12 sur le stationnement des zones AUa et AUb pour adapter le règlement écrit à la réalité des besoins des différents projets.

Ces modifications ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du projet de PLU.

4.2 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Les modifications apportées au règlement écrit sont mineures et sont sans incidence sur la compatibilité du plan avec les documents de rang supérieur et notamment le Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019.

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D_2023_275-DE

5. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

Depuis le 1^{er} septembre 2022, le régime des demandes d'examen au cas par cas des documents d'urbanisme a évolué avec notamment la mise en place d'un examen au cas par cas dit « cas par cas ad hoc » (arrêté national du 26 avril 2022).

Ainsi, dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU de Pact, l'autorité environnementale sera saisie pour une demande d'avis conforme sur l'absence d'évaluation environnementale.

5.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE

- Ressource en eau :

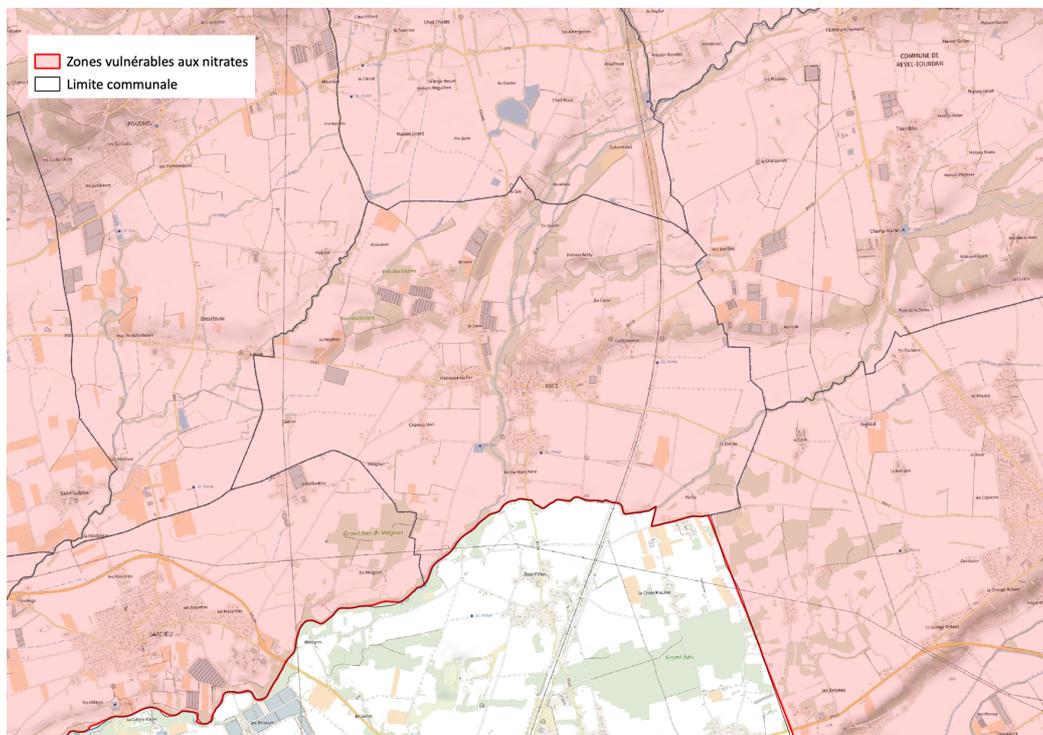
Pact est située en zone vulnérable aux nitrates par l'arrêté préfectoral n°21-325 du 23 juillet 2021. La protection des espaces naturels est un enjeu essentiel à la protection des cours d'eau et des nappes souterraines.

Zones Vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole pour le département de l'Isère.

Selon

Arrêté n° 21-325 du 23 juillet 2021 portant désignation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée

Arrêté n° 21-329 du 23 juillet 2021 portant délimitation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée



La commune est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027. Elle appartient au SAGE « Bièvre Liers Valloire » porté par le Syndicat isérois des rivières Rhône aval (SIRRA) depuis janvier 2019. Le SAGE a été adopté à l'unanimité par la Commission Locale de l'Eau le 3 décembre 2019 et approuvé par arrêté inter-préfectoral le 13 janvier 2020.

Ses objectifs sont :

- assurer l'équilibre quantitatif des eaux souterraines et superficielles, considéré comme fragile, le SAGE
- retrouver un fonctionnement plus naturel du bassin versant, caractérisé par une infiltration importante des eaux superficielles
- préserver les sources de Manthes et de Beaufort, zones d'émergence de la nappe les plus remarquables du territoire de Bièvre Liers Valloire, et leurs écosystèmes associés
- rétablir une qualité des eaux superficielles et souterraines satisfaisante
- assurer une eau potable de qualité pour les populations d'aujourd'hui et de demain
- préserver et restaurer les cours d'eau, qui ont été fortement artificialisés, tout en limitant les inondations
- préserver et restaurer les zones humides et leurs fonctionnalités
- assurer sa mise en œuvre
- garantir l'adéquation de l'aménagement du territoire avec les objectifs du SAGE

La commune est traversée par le Dolon qui est identifié en liste 1 au titre de l'article L.214-17 du Code de l'Environnement. L'objet de cette liste est de contribuer à l'objectif de non dégradation des milieux aquatiques. Ainsi, sur les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau figurant dans cette liste, aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique (cf article R214-109 du code de l'environnement). Le renouvellement de l'autorisation des ouvrages existants est subordonné à des prescriptions particulières (cf article L214-17 du code de l'environnement).

L'adduction et la distribution en eau potable de Pact est assurée par le Syndicat Intercommunal des Eaux Dolon Varèze (SIEDV). La commune est alimentée en eau par le captage de Mourelet, situé sur la commune de Moissieu sur Dolon. Ce captage a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en date du 26 octobre 2006.

Le rapport de présentation du PLU en vigueur indique que le syndicat gère un problème de saturation du réseau et de la ressource en eau. Chaque zone du POS a fait l'objet d'un examen particulier avec le syndicat pour déterminer le potentiel encore constructible et la capacité du réseau pour desservir les futures constructions. Ce diagnostic a servi entre autres éléments à élaborer le zonage du projet de PLU.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le réseau de collecte est raccordé à la station d'épuration située chemin de la vie marchère sur la commune de Pact. Cette station d'épuration mise en service en 2005 dispose d'une capacité de 500 équivalents habitants (EH). La somme des charges entrantes était de 213 EH en 2020 selon le portail d'information de l'assainissement collectif.

La Communauté de Communes a la compétence Eaux pluviales. La commune de Pact est dotée d'un réseau d'eaux pluviales dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

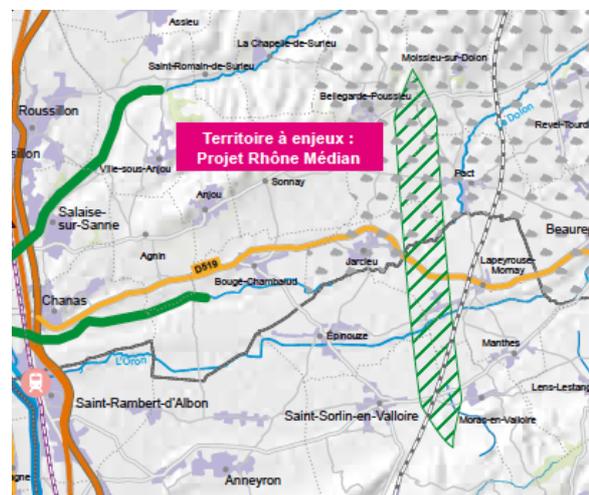
- La modification simplifiée n°2 du PLU de Pact n'est pas de nature à modifier les enjeux de la préservation de la ressource en eau. Aucune des modifications n'est de nature à remettre en cause la préservation des cours d'eau et la ressource en eau. En effet, les modifications sont mineures et concernent uniquement des adaptations du règlement écrit pour permettre et encadrer la gestion du bâti existant en zones agricoles et naturelles et pour faciliter les projets et l'instruction des autorisations d'urbanisme (article 3 en zones UB et AUa et AUb, article 12 sur le stationnement en zones AUa et AUb)

L'association Nature Vivante a mené entre 2013 et 2014 un travail d'inventaire des pelouses sèches sur le territoire du Syndicat mixte des Rives du Rhône. Ainsi, sur la commune de Pact, des pelouses sèches sont recensées au niveau des abords de la voie ferrée dédiée à la ligne à grande vitesse.



Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 10 avril 2020 identifie un corridor écologique surfacique à préciser, préserver ou restaurer selon sa fonctionnalité écologique sur la partie Ouest de Pact. De plus, la commune est identifiée comme zone prioritaire pour agir sur les substances polluantes.

-  Corridors écologiques linéaires : à préserver ou à restaurer selon leur fonctionnalité écologique
-  Corridors écologiques surfaciques : à préciser, préserver ou restaurer selon leur fonctionnalité écologique
-  Milieux aquatiques (cours d'eau, lacs et zones humides) : à préserver ou à restaurer selon leur fonctionnalité
-  Zones prioritaires pour agir sur les substances polluantes : PM10 (particules fines en suspension), NO2 (Dioxyde d'Azote), etc.



Source : SRADDET approuvé le 10 avril 2020

→ La présente modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à compromettre la préservation des milieux naturels identifiés sur le territoire. En effet, la modification simplifiée vise uniquement à adapter le règlement écrit (autoriser les extensions des constructions à usage d'habitations, annexes et piscines conformément à la réglementation en vigueur en zones A et N, revoir la réglementation des accès en zones UB, AUa et AUb et du stationnement en zones AUa et AUb).

En outre, la modification simplifiée ne conduit pas à réduire un espace boisé classé, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

Paysages :

Le Scot des Rives du Rhône identifie sur la commune de Pact des poches visuelles à préserver.

Les objectifs sont de valoriser les grandes perceptions visuelles et de maintenir l'ouverture des paysages qui constitue un enjeu important du Scot pour conserver la qualité, l'identité et la compréhension des différentes unités paysagères.



Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28/11/2019

ELEMENTS DE BASE

- espaces urbains
- axes routiers principaux
- axes routiers secondaires
- le Rhône et les rivières
- les grands massifs boisés

ELEMENTS A PRESERVER

- fenêtres paysagères
- fenêtres paysagères discontinues
- poches visuelles
- points de vue sur le grand paysage
- co-visibilités rive droite/gauche du Rhône
- coupures vertes
- ensembles bâtis remarquables
- silhouettes urbaines remarquables
- cols à maintenir ouverts
- ensemble paysager emblématique du Pilat
- routes en balcon
- respirations vertes entre villages
- sites identitaires

TISSUS URBAINS A FAIRE EVOLUER

- entrées de villes
- côtières urbanisées peu denses

SECTEURS SENSIBLES

- côtière Rhodanienne
- PNR du Pilat

→ Les différents objets de la modification simplifiée ne remettent pas en cause la préservation des paysages.

Activité agricole

La commune de Pact est éminemment agricole. Son territoire est bien valorisé par les exploitations dont les activités sont variées : grandes cultures irriguées, productions complémentaires de tabac, maraîchage, horticulture, arboriculture, petits fruits, maïs semence...

Le projet communal vise à conserver les grands espaces agricoles homogènes dans la plaine Sud et sur les terrasses Nord et à offrir des conditions favorables à la poursuite, au développement et à la diversification des activités agricoles.

Le Scot des Rives du Rhône identifie dans son PADD les terres agricoles du territoire comme secteur soumis à prédominance d'espaces agricoles stratégiques.



Secteur soumis à prédominance d'espaces agricoles stratégiques

Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28/11/2019

Ces « espaces agricoles stratégiques » correspondent « aux cœurs de la production agricole des Rives du Rhône. Les espaces concernés peuvent présenter 3 types de critères : des potentiels productifs (sols plats, profonds, hydromorphes, remembrés, espace peu fragmenté...), des dynamiques économiques spécifiques (zones AOP, productions pérennes ou à forte valeur ajoutée, espaces ayant fait l'objet d'investissements

visant à sécuriser les revenus agricoles, ...), ou des dimensions multifonctionnelles (aires de captage, infiltration de l'eau, maintien de zones d'expansion de crues, entretien de corridors écologiques) ou paysagères (lutte contre l'enfrichement, limitation du risque d'incendie) majeures pour le territoire. »

- La modification simplifiée n°2 du PLU concerne la réglementation des extensions des constructions à usage d'habitations, des annexes et des piscines en zones agricoles et en zones naturelles. Cette réglementation est encadrée afin de préserver l'intégrité des terres agricoles (extension mesurée, conditions d'implantation des annexes et des piscines, emprise au sol limitée). Les autres objets de la modification ne concernent pas les terres agricoles.

La modification simplifiée n'a pas d'impact sur l'activité agricole.

5.2 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

La commune de Pact est couverte par un programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles depuis le 15 février 1996. L'étude a été menée par Alp'Géorisques et montre que la commune de Pact est concernée par 2 types d'aléas inondations :

- Un aléa inondations de type 2 « vallée marquée à montée relativement rapide – temps d'alerte court » : crue torrentielle
- Un aléa d'inondation de type 3 « vallée marquée à montée très rapide – crue de bassins urbains et péri-urbains »

L'étude indique que 96 ha de terrains sont situés en lits mineurs et majeurs du Dolon et de la Deroy sont concernés par les aléas d'inondations.

Une étude hydraulique complémentaire menée par la SOGREAH en février 2002 suite à l'évènement pluvieux de décembre 2000, a été menée sur le secteur de la Vie Marchère. 2 zones d'aléas ont été définies : une zone d'aléa fort inconstructible et une zone d'aléa faible constructible sous conditions.

Sur ce même secteur, des phénomènes de ruissellement d'eaux pluviales ont été recensés. Une seconde étude de SOGREAH a été réalisée en mai 2002 précisant les aménagements à réaliser pour améliorer le transit des eaux de pluie attendues en cas de crue centennale en amont du secteur de Vie Marchère.

Le PLU a repris l'ensemble des traductions réglementaires relatives aux différents risques naturels dans le règlement écrit et graphique.

La commune est également concernée par :

- un risque sismique de niveau trois (modéré)
- un risque faible de radon (potentiel de catégorie 1)
- un risque de mouvements de terrain
- une exposition faible au retrait gonflement des sols argileux sur la totalité du territoire

La commune de Pact est concernée par les risques technologiques suivants :

- un risque nucléaire du fait de la proximité du Centre Nucléaire de Production d'Électricité de Saint-Alban/Saint-Maurice.
- 1 canalisation de transports de matières dangereuses et ses périmètres de danger (hydrocarbures) ; les distances de danger de canalisations situées sur les communes de Jarcieu et Bellegarde-Poussieu à l'Ouest et Revel-Tourdan et Beaurepaire à l'Ouest affectent légèrement le territoire de Pact.
- 4 anciens sites industriels ou activités de services situés dans le centre-bourg

- Les rectifications apportées par la modification simplifiée n°2 du PLU ne comportent pas d'évolutions de nature à aggraver ces risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

6. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

Les rectifications proposées entrent dans le champ de la modification simplifiée au titre de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire.
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne rentrent pas dans le cadre de l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (réservée aux PLU tenant lieu de PLH)

La modification simplifiée n°2 du PLU de Pact a uniquement pour but de permettre la gestion du bâti existant en zones agricoles et naturelles (extensions, annexes et piscines) conformément à la réglementation en vigueur. Enfin, elle apporte de la souplesse quant aux règles d'accès en zones UB et AUa et AUB et de stationnement (AUa et AUB) pour répondre au mieux à la réalité des projets.