

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PISIEU

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

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 PISIEU
6 Place de la Mairie
38 270 Pisieu
TEL : 04 74 84 57 51



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_276-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. CHANGEMENT DE DESTINATION	11
1.1 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS.....	11
1.2 PIÈCES MODIFIÉES DU PLU	18
1.3 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	19
2. ADAPTATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	21
2.1 AJOUT DE DÉFINITIONS.....	21
2.2 APPORTS DE PRÉCISIONS.....	21
2.3 RECHERCHE DE COHÉRENCE ENTRE LES ZONES ET DANS LES ZONES.....	27
2.4 AUTRES MODIFICATIONS.....	38
2.5 CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES	42
2.6 COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	44
3. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	45
3.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE	45
3.2 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES	52
4. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE	55

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_276-DE

INTRODUCTION

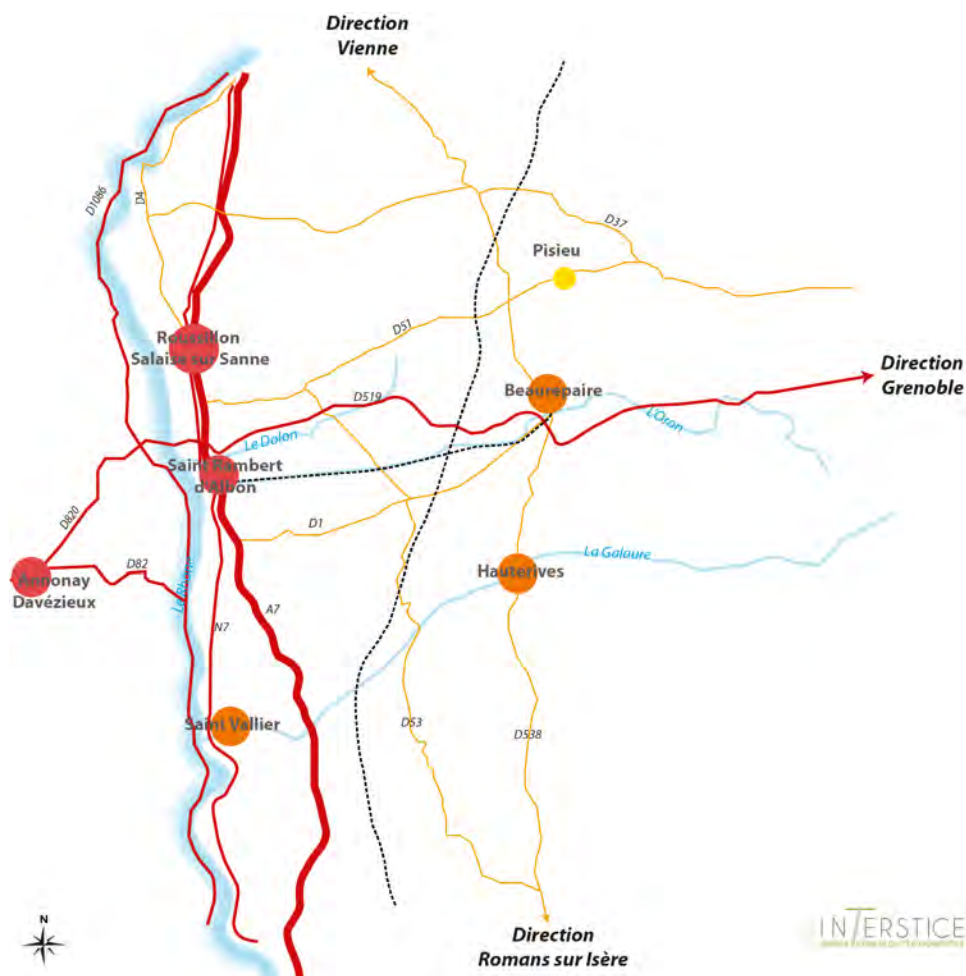
■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION À PISIEU

La commune de Pisieu dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 mai 2017. Le PLU n'a fait l'objet d'aucune modification à ce jour.

■ CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

Pisieu se situe à l'Ouest du département de l'Isère, sur la rive gauche du Rhône et appartient administrativement au canton de Roussillon et à l'arrondissement de Vienne. La commune s'étend sur 1 876 ha et est limitrophe des communes :

- de Saint-Julien de l'Herms au Nord,
- de Revel-Tourdan et Primarette à l'Ouest,
- de Beaurepaire et Saint-Barthélémy au Sud,
- de Pommier-de-Beaurepaire à l'Est.



Situation géographique

La commune se situe au cœur d'un triangle d'attractivité (Lyon-63 km / Grenoble-73 km et Valence-73 km). La route départementale 51 traverse la commune d'Est en Ouest et permet de rejoindre rapidement l'autoroute A7 à Chanas ou au Péage de Roussillon (25 min) pour rejoindre Lyon au Nord ou Valence au Sud. L'A48 est également facilement accessible (35 min) et permet de rejoindre Grenoble à l'Est.

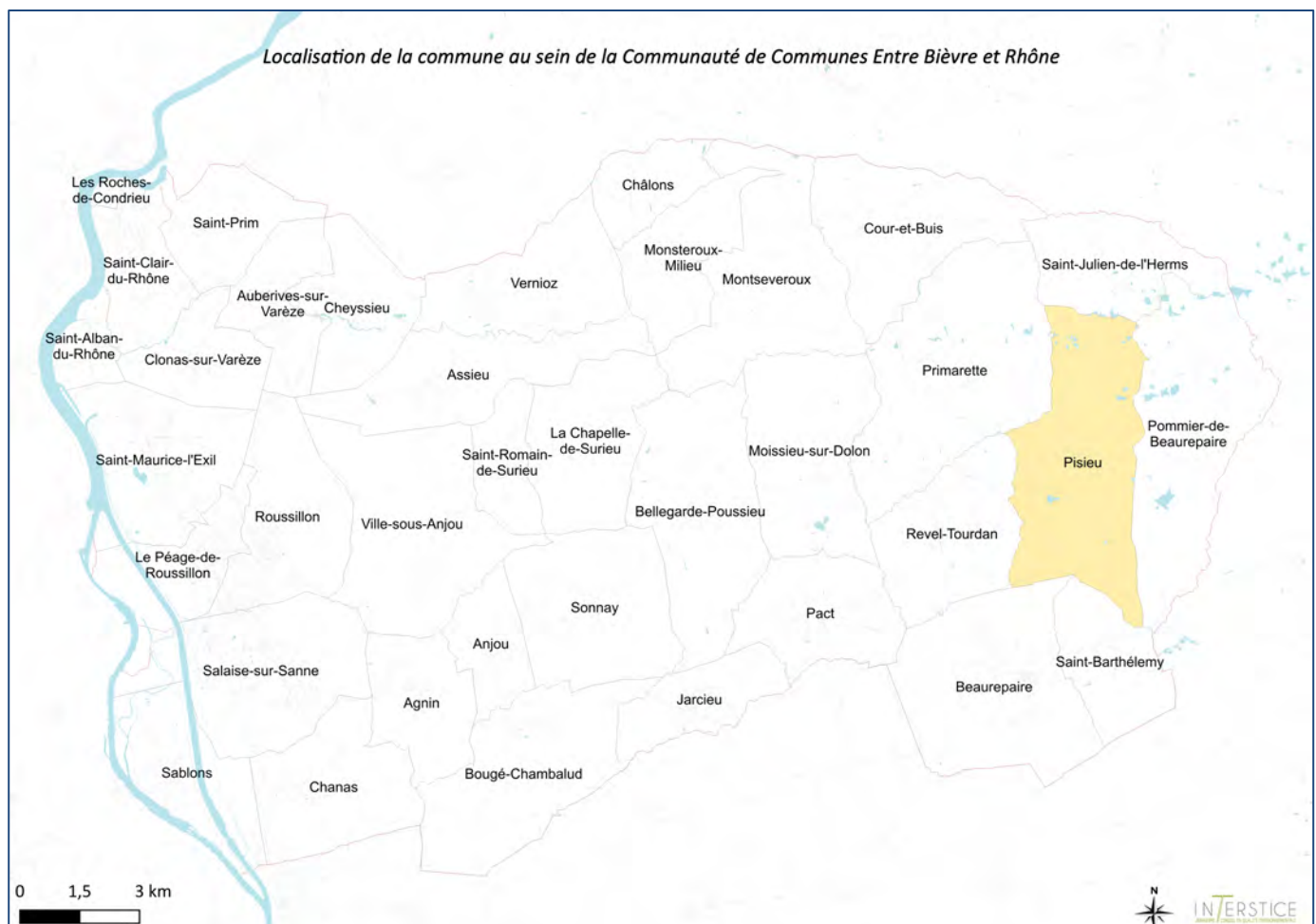
La population communale est en augmentation depuis les années 1980. Ces dernières années, elle a tendance à se stabiliser autour de 520/530 habitants. La commune de Pisieu compte 521 habitants en 2019, soit une densité moyenne de 27,8 hab/km².

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	361	327	315	362	469	523	539	521
Densité moyenne (hab/km ²)	19,2	17,4	16,8	19,3	25,0	27,9	28,7	27,8

Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, elle 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 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 relèvent désormais de la responsabilité d'EBER.

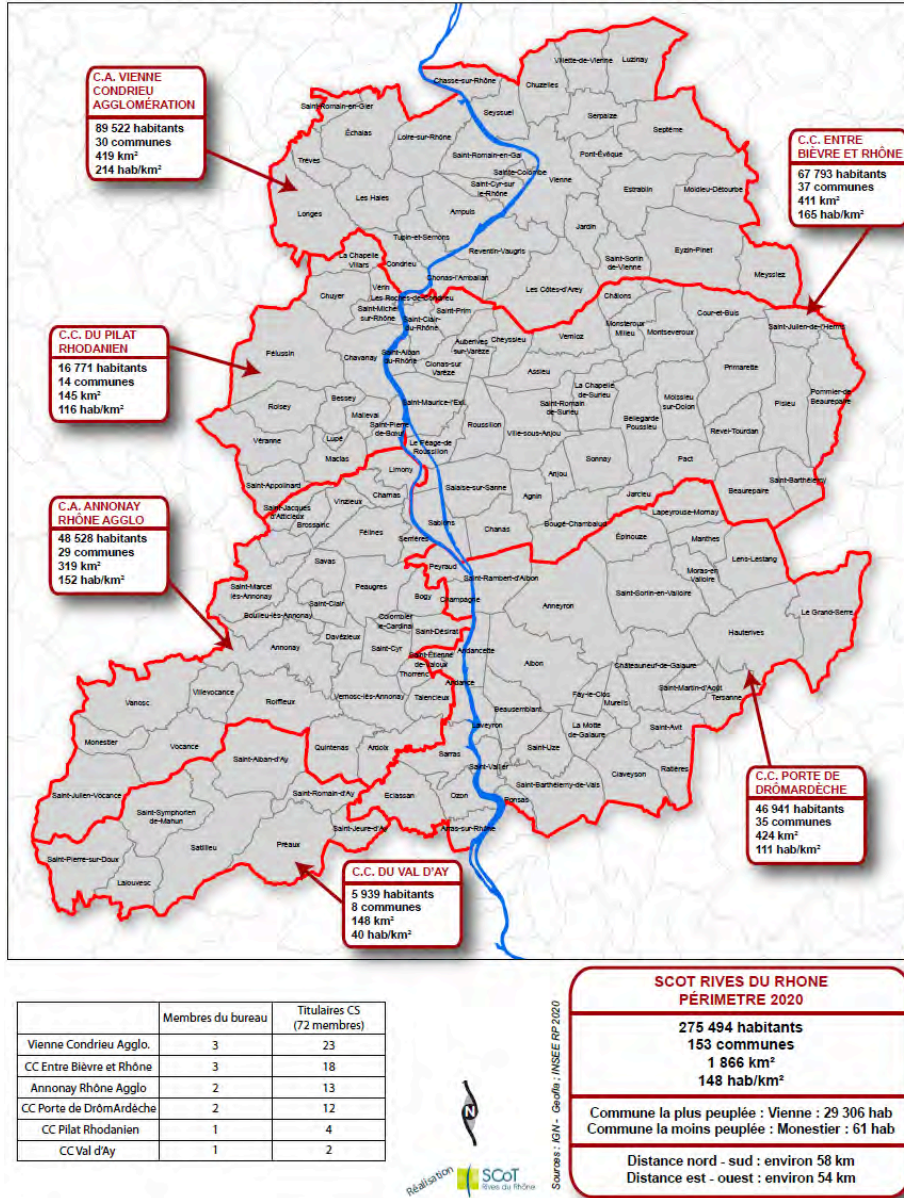


La commune adhère également au Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) ; celui-ci a élaboré et approuvé en 2012, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour les 80 communes qui composaient initialement

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 désormais 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



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

OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Après 6 années d'application, la commune de Pisiou souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme sur plusieurs points :

- Apporter des précisions dans le règlement écrit (ajout de définitions, mise en cohérence de règles entre les zones, mise à jour du nuancier de façade, préciser/corriger des formulations,...).
- Mettre à jour la liste des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

▪ 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°1 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_276-DE

1. CHANGEMENT DE DESTINATION

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 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS

1.1.1 Contexte territorial

La commune de Pisieu s'inscrit entre la plaine de la Bièvre et la vallée de la Sanne sur un plan incliné Nord-Sud entrecoupé en son centre d'un système collinaire culminant à près de 475m d'altitude.

Le centre-village, de taille très réduite, s'est implanté au centre du territoire sur le coteau exposé plein Sud. Il s'est développé autour de l'école et de l'église. Les constructions se sont étirées le long des voies de communications et notamment la route de Revel Tourdan.

Le territoire se compose également de nombreux hameaux ou corps de ferme isolés en activité ou non.

Le maintien des qualités paysagères et des enjeux environnementaux est un axe important du PADD du PLU en vigueur, tout comme le maintien de la pérennité des activités agricoles. La commune souhaite notamment maintenir les grands ensembles boisés, les alignements d'arbres, les haies, bosquets, réservoirs de biodiversité, zones humides, corridors mais également les espaces nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (15 exploitations en activités). Elle porte également une attention particulière au centre du territoire qui accueille la majorité des habitations et qui est un espace visuellement sensible du fait de sa situation de coteau (impact paysager et environnemental).

Le développement urbain est maîtrisé : création d'OAP pour maîtriser le développement du centre-village, développement en extension stoppé dans les hameaux afin de préserver leur identité...

L'habitat existant et sa reconversion, constitue donc un levier important pour assurer le développement pour la commune sans consommation foncière d'espaces naturel, agricole et forestier.

Le PADD du PLU en vigueur encourage une offre diversifiée et un renouvellement des formes d'habitat. Un des objectifs est de « *favoriser le changement de destination des constructions anciennes et/ou patrimoniales, dans le respect de leur caractéristique. Cette action permet également la création de logement sans consommation foncière. Ce changement devra se réaliser sans remise en cause de l'activité agricole et selon les capacités des réseaux.* »

1.1.2 Contexte réglementaire et justification des choix

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme stipule que « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner (...) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (...), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

Le PLU de Pisieu a identifié les bâtiments susceptibles de changer de destination sur le territoire communal : 9 bâtiments ont été inscrits (et non 15 comme indiqué dans le règlement écrit). Une fiche a été établie pour chaque bâtiment. Ces fiches figurent dans le rapport de présentation (1d- Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

Le règlement des zones agricoles et naturelles autorise « Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage, vers de l'habitation, de l'hébergement et de l'artisanat. »

Cette mesure favorise la sauvegarde du patrimoine de la commune en évitant de laisser le bâti existant en désuétude. Elle permet aussi le développement ponctuel d'un habitat non consommateur d'espace pour renforcer la vitalité des hameaux agricoles.

Plusieurs critères ont été établis pour identifier les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (usage) :

- Bâti : fermé *a minima* sur trois côtés. Dans le cas d'annexes, elles sont liées à une construction à proximité.
- Paysager : évaluation de l'impact (risque de dégradation d'éléments paysagers existants).
- Assainissement : ces constructions relèvent d'un assainissement individuel.

Ont été exclues les constructions de type hangar en tôle.

Depuis l'approbation du PLU, plusieurs projets ont été portés à la connaissance de la commune. Une analyse des projets a été réalisée et 3 nouveaux bâtiments, répondant aux critères définis dans le PLU en vigueur, ont été retenus.

La modification simplifiée n°1 du PLU a pour objectifs de :

- Compléter la liste des bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination.
- Rectifier le plan de zonage pour ajouter les trois nouveaux bâtiments et corriger une erreur matérielle car un changement de destination est repéré sur une maison d'habitation au PLU de 2017 (lieu-dit Grande Grange – Changement n°C2).
- Modifier le règlement écrit pour permettre le changement de destination des bâtiments repérés uniquement vers de l'habitation et non vers de l'hébergement et de l'artisanat.
- Mettre à jour le règlement écrit au regard du nombre de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : 9 bâtiments repérés + 3 ajoutés.

■ AJOUT DE TROIS BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION



>> Bâtiment situé au lieu-dit « Etang de Barbarin » – Parcelle AN104 – 232 chemin de l'étang

Le bâtiment se situe entre l'étang de Barbarin et le chemin de l'étang. Il s'agit d'un corps de ferme isolé qui comprend un bâtiment principal (habitation) et plusieurs dépendances accolées ou non au bâtiment principal. L'ensemble des bâtiments sont repérés au PLU en vigueur en tant que constructions patrimoniales à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le bâtiment concerné par le changement de destination est une grange ouverte qui est accolée à l'habitation. Cette grange comporte des soubassements en galets roulés et les murs sont en pisé.



La parcelle est desservie par les réseaux d'électricité et d'alimentation en eau potable. Elle n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. La carte d'aptitude des sols et des milieux à l'assainissement non collectif recense la parcelle en terrain moyennement perméable. La filière conseillée est la fosse septique toutes eaux ainsi qu'un filtre à sable vertical drainé.

Le bâtiment n'est pas concerné par des risques naturels ou technologiques.

Ce bâtiment n'est plus utilisé pour l'agriculture et il n'existe pas de siège d'exploitation à proximité.

Le terrain est situé sur une parcelle non cultivée mais dans un contexte agricole et naturel : grandes cultures de part et d'autre (non recensées au recensement parcellaire graphique), boisements et étang de Barbarin.

L'habitation n'est pas en contact direct avec l'agriculture : différentes haies font la limite avec les terres agricoles. Les accès aux terres agricoles situées à proximité sont maintenus.

La transformation du bâtiment en habitation ne devrait pas générer de conflits d'usage : le changement de destination concerne uniquement la grange ouverte en continuité du logis, dans le volume existant.

Recensement parcellaire graphique, 2020



>> Bâtiment situé au lieu-dit « La Ribaudière » – Parcelle AS16 – Chemin de la Ribaudière

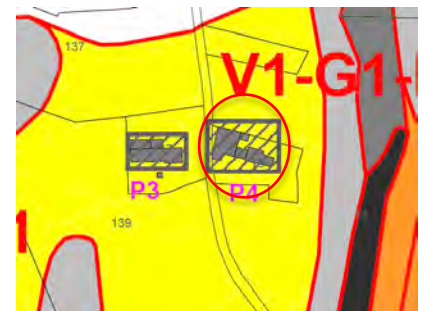
Le bâtiment se situe chemin de la Ribaudière, au Nord du territoire. Il s'agit d'un corps de ferme isolé qui comprend un bâtiment principal (habitation) et plusieurs dépendances accolées au bâtiment principal. L'ensemble des bâtiments sont repérés au PLU en vigueur en tant que constructions patrimoniales à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



La parcelle est desservie par les réseaux d'électricité et d'alimentation en eau potable. Elle n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. La carte d'aptitude des sols et des milieux à l'assainissement non collectif recense la parcelle en terrain moyennement perméable. La filière conseillée est la fosse septique toutes eaux ainsi qu'un filtre à sable vertical drainé.

La parcelle est concernée par un risque faible de glissement de terrain. Les prescriptions associées à ce risque devront être respectées et notamment le rejet des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire.

*Extrait de la pièce 4E –
Zonage et aléa naturel*



Plusieurs bâtiments sont actuellement utilisés pour l'agriculture. Seule la grange ouverte accolée au logis pourrait faire l'objet d'un changement de destination car elle n'est pas utilisée pour l'agriculture.

**Recensement parcellaire
graphique, 2020**

Le terrain est situé sur une parcelle non cultivée mais dans un contexte agricole et naturel : prairies permanentes de part et d'autre recensées au recensement parcellaire graphique. L'habitation n'est pas en contact direct avec l'agriculture : le chemin de la Ribaudière et différentes haies font la limite avec les terres agricoles. Les accès aux terres agricoles situées à proximité sont maintenus.

La transformation du bâtiment en habitation ne devrait pas générer de conflits d'usage : le changement de destination concerne uniquement la grange ouverte en continuité du logis, dans le volume existant.



>> Bâtiment situé au lieu-dit « Rivaux - Sud » – Parcelle AH48 – Route de Pommier de Beaurepaire

Le bâtiment se situe le long de la route de Pommier de Beaurepaire. Il s'agit d'une grange en pisé accolée à une habitation en partie rénovée. L'ensemble des bâtiments sont repérés au PLU en vigueur en tant que constructions patrimoniales à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

La grange située au Sud du tènement est déjà repérée au PLU en vigueur comme bâtiment pouvant changer de destination (C9).



La parcelle est desservie par les réseaux d'électricité et d'alimentation en eau potable. Elle n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. La carte d'aptitude des sols et des milieux à l'assainissement non collectif recense la parcelle en terrain moyennement perméable. La filière conseillée est la fosse septique toutes eaux ainsi qu'un filtre à sable vertical drainé.

La parcelle est concernée par un risque faible de ruissellement sur versant et un risque faible de glissement de terrain. L'extrémité de la parcelle est concernée par un risque fort de ruissellement sur versant. Les prescriptions associées à ces risques devront être respectées.

Extrait de la pièce 4E – Zonage et aléa naturel



Le bâtiment concerné par le changement de destination n'est plus utilisé pour l'agriculture.

Le terrain est situé sur une parcelle non cultivée mais dans un contexte agricole et naturel : prairies permanentes de part et d'autre recensées au recensement parcellaire graphique.

Recensement parcellaire graphique, 2020

La construction se situe à proximité d'une exploitation agricole en activité mais n'est pas en contact direct avec l'agriculture : différentes haies et arbres à port important font la limite avec les terres agricoles. Les accès aux terres agricoles situées à proximité sont maintenus.

La transformation du bâtiment en habitation ne devrait pas générer de conflits d'usage : le changement de destination concerne uniquement la grange en continuité du logis, dans le volume existant.



En plus des argumentaires ci-dessus, une fiche descriptive a été réalisée pour chaque bâtiment et intégrée à la pièce n°1d existante au PLU en vigueur intitulée « Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination ». Elle fournit l'indication des références cadastrales pour chaque bâtiment repéré ainsi que la désignation précise du bâtiment ou des parties de bâtiments concernés par le changement de destination. La méthodologie utilisée au PLU en vigueur a été reprise à l'identique pour la présente modification simplifiée avec l'ajout des bâtiments identifiés C10, C11 et C12.

1.2 PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

>> Les « pièce 4B – Zonage Nord » et « pièce 4E – Zonage et aléa naturel » doivent être modifiée :

- Suppression du symbole « Construction pouvant faire l’objet d’un changement de destination » C2 sur le bâtiment situé à l’Est
- Ajout de 3 bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination : C10 et C11

La pièce intitulée « 1d – Constructions pouvant faire l’objet d’un changement de destination » est complétée par l’ajout de 3 fiches descriptives de bâtiments pouvant changer de destination.

RECTIFICATION DU PLAN DE ZONAGE SUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION C2

Extrait du plan de zonage

AVANT modification



Extrait du plan de zonage

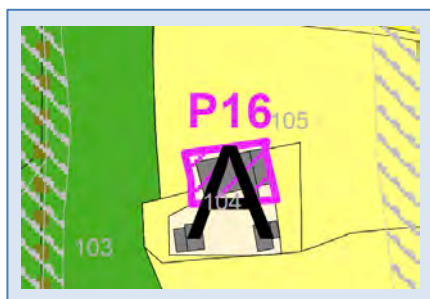
APRÈS modification



AJOUT DE TROIS BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION SUR LE PLAN DE ZONAGE

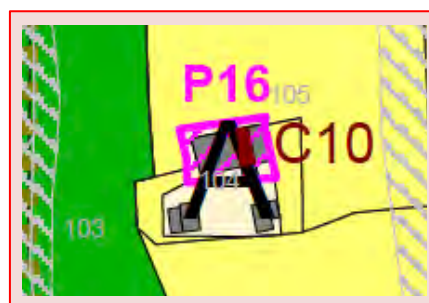
Extrait du plan de zonage

AVANT modification



Extrait du plan de zonage

APRÈS modification



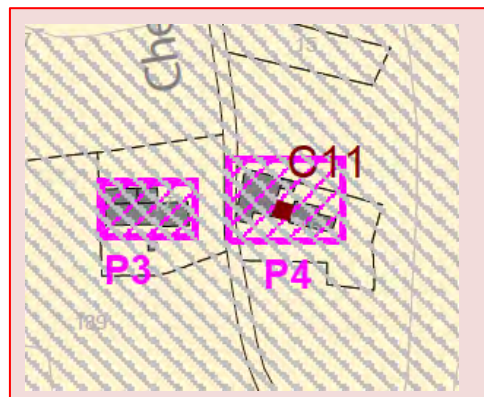
Extrait du plan de zonage

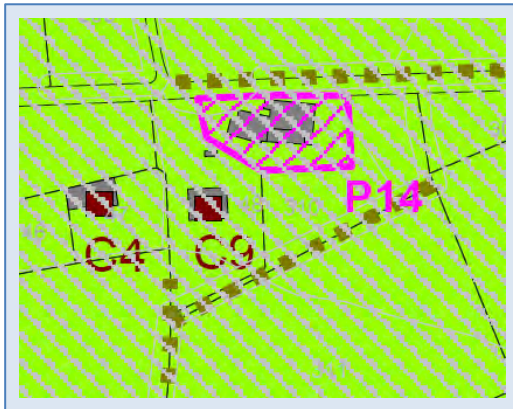
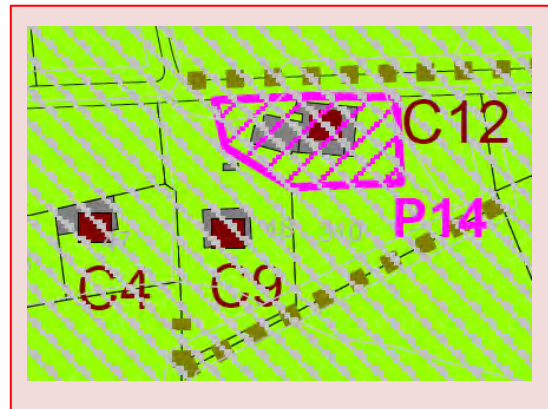
AVANT modification



Extrait du plan de zonage

APRÈS modification



Extrait du plan de zonage**AVANT modification****Extrait du plan de zonage****APRÈS modification**

>> La pièce « pièce 4Aa – Règlement écrit » doit être modifiée :

▪ **AUTORISER LE CHANGEMENT DE DESTINATION VERS DE L'HABITAT**

Extrait de la zone A en vigueur **AVANT modification** :

I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage, vers de l'habitation, de l'hébergement et de l'artisanat.

(...)

Extrait de la zone A **APRÈS modification** :

La modification apportée est identique en zone naturelle.

I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage, vers de l'habitation, ~~de l'hébergement et de l'artisanat.~~

(...)

1.3 **COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

Les modifications relatives aux changements de destination ne changent pas les orientations générales définies par le PADD.

Le recensement de trois nouveaux bâtiments participe à l'objectif du PADD qui vise à « *favoriser le changement de destination des constructions anciennes et/ou patrimoniales, dans le respect de leur caractéristique. Cette action permet également la création de logement sans consommation foncière. Ce changement devra se réaliser sans remise en cause de l'activité agricole et selon les capacités des réseaux.* »

Le changement de destination de bâtiments n'ayant plus d'utilité pour l'agriculture permet en effet d'investir les bâtis vacants du territoire et donc de modérer la consommation d'espace (terrains déjà artificialisés).

L'aménagement de ces bâtiments vacants permettra également de valoriser le bâti ancien qui contribue au maintien du caractère identitaire de Pisieu. En outre, ces trois bâtiments étant protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU en vigueur prévoit des règles spécifiques quant à la préservation de la qualité patrimoniale du bâti.

Par ailleurs, aucun des bâtiments n'est situé à proximité d'élevage ou de vergers, ce qui limite les conflits d'usage. Aucun changement de destination n'entraînera a priori l'instauration d'une zone de non traitement (ZNT). Le changement de destination situé au lieu-dit Ribaudière se situe au sein d'une exploitation. Toutefois, le changement concerne uniquement une grange ouverte en continuité du logis, sur un bâtiment n'ayant aucune utilité agricole.

Ces modifications sont également sans impact sur la compatibilité avec les documents supra-communaux.

2. ADAPTATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

2.1 AJOUT DE DÉFINITIONS

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du règlement, la commune souhaite ajouter certaines définitions dans le titre I « Dispositions générales et définition » B- Définition :

- **Entrepôts** : une définition sera ajoutée dans les dispositions générales et à chaque mention du terme « entrepôts » dans le corps de texte des différentes zones du règlement écrit :

ENTREPOT :

Le destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- **Emprise au sol** : la définition sera complétée pour exclure du calcul de l'emprise au sol les piscines, et les structures avec toitures amovibles :

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature, les marquises ou les débords de toiture sont exclus du calcul dans la limite d'1 m de dépassement au plan horizontal. Les bassins des piscines et les structures avec toiture amovible sont également exclus du calcul de l'emprise au sol.

- **Espaces verts de pleine terre** : une définition sera ajoutée :

ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin, mares, noues...) et ne sont pas comptabilisés les espaces artificialisés perméables (parking, voirie...).

2.2 APPORTS DE PRÉCISIONS

▪ Définition des entrepôts et de l'emprise au sol

Par cohérence avec les compléments apportés dans les dispositions générales à la définition de l'emprise au sol et à l'introduction de la définition d'un entrepôt, il est précisé que :

- les entrepôts sont des constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La modification est apportée en zones UA et UB.
- les structures avec toiture amovible ne créent pas d'emprise au sol. La modification est apportée en zones UA, UB et 1AU.

Extrait de la zone UA en vigueur AVANT modification :

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

- En zone d'aléa : se référer au titre II du présent règlement. Un rapport d'emprise au sol en zone inondable -RESI- est applicable.
- Entrepôts : 100m² d'emprise au sol
- Annexes : 50m² d'emprise au sol, toutes annexes comprises, à l'exception de la surface des bassins des piscines.

Extrait de la zone UA APRÈS modification :

La modification est identique en zone UB (entrepôt et structures amovibles) et 1AU (structures amovibles)

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

- En zone d'aléa : se référer au titre II du présent règlement. Un rapport d'emprise au sol en zone inondable -RESI- est applicable.
- Entrepôts (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique) : 100m² d'emprise au sol
- Annexes : 50m² d'emprise au sol, toutes annexes comprises, à l'exception de la surface des bassins des piscines et des structures avec toiture amovible.

■ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le règlement sera adapté pour préciser que le premier paragraphe sur les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas aux annexes puisqu'un paragraphe spécifique régit ce type de construction. De plus, le terme « bâtiment » sera remplacé par « construction » afin d'harmoniser les dispositions du règlement.

La zone UB comprend une construction patrimoniale préservée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A l'instar de la zone UA, il convient d'indiquer que des implantations par rapport aux limites séparatives autres que celles définies, peuvent être admises afin de conserver l'unité architecturale de la construction et de la parcelle.

Extrait de la zone UB en vigueur AVANT modification :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

↳ Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

↳ Règles particulières

- Tout ou partie des constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une limite séparative. Sur la limite opposée : tout bâtiment doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 2)

$$H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$$

- Soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.

$$H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$$

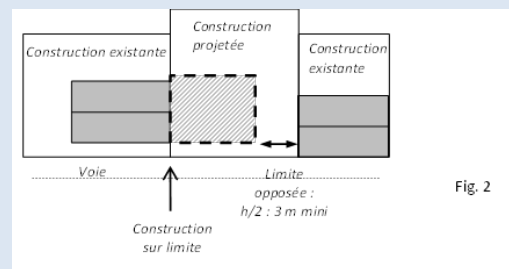
- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante.

- Les annexes peuvent s'implanter :

- Soit sur limite séparative sous condition de hauteur.
- Soit avec un retrait minimum au moins égal à la moitié de sa hauteur :

$$H/2 = 2\text{m minimum}$$

- Les bassins des piscines seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.



- Des implantations avec un recul différent ou à l'alignement peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Extrait de la zone UB **APRÈS** modification :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

↳ Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

↳ Règles particulières

- Tout ou partie des constructions **principales, hors annexes**, doivent s'implanter :

- Soit sur une limite séparative. Sur la limite opposée : **tout bâtiment la construction** doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 2)

$H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$

- Soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.

$H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$

- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante.

- **Les annexes** peuvent s'implanter :

- Soit sur limite séparative sous condition de hauteur.
- Soit avec un retrait minimum au moins égal à la moitié de sa hauteur :

$H/2 = 2 \text{ m minimum}$

- Les bassins des piscines seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

- Des implantations avec un recul différent ou à l'alignement peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont admis :**

Des implantations autres que celles définies ci-dessus, en cas de réhabilitation, de constructions d'annexes afin de conserver l'unité architecturale de la construction et de la parcelle.

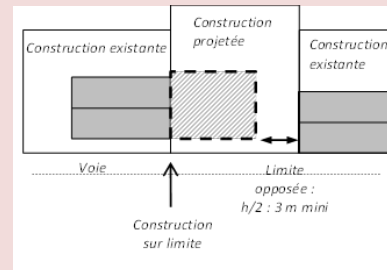


Fig. 2

▪ Hauteur des constructions à usage d'habitation et des annexes en zones agricole et naturelle

La hauteur des constructions à usage d'habitation n'est réglementée ni en zone agricole, ni en zone naturelle. Le règlement sera donc complété sur ce point et la hauteur des constructions à usage d'habitation sera limitée à 9 m au faîtage et à 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Concernant la hauteur des annexes, elle est réglementée à 5 mètres en zones agricole et naturelle et à 4 mètres dans toutes les zones urbaines. Il convient d'harmoniser la hauteur des annexes à 4 mètres sur l'ensemble de la commune (3 mètres à l'acrotère pour les toits terrasses). En effet, à 5 mètres, il peut être envisagé de créer deux niveaux, ce qui n'est pas souhaitable pour éviter la transformation des annexes en habitation.

Extrait de la zone A en vigueur AVANT modification :**II.A. Volumétrie et implantation des constructions** **Hauteur**

(...)

↳ Règle

- La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres mesurés au faitage. Silos, élévateur et autres éléments techniques et superstructures exclus.
- Secteur Ahn : La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage.
- La hauteur au faitage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra pas excéder la hauteur initiale de la construction.
- La hauteur au faitage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.

(...)

Extrait de la zone A APRÈS modification :

La modification est identique en zone naturelle.

I.A. Volumétrie et implantation des constructions **Hauteur**

(...)

↳ Règle

- La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres mesurés au faitage. Silos, élévateur et autres éléments techniques et superstructures exclus.
- Secteur Ahn : La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faitage et 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur au faitage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra pas excéder la hauteur initiale de la construction.
- La hauteur au faitage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder ~~5~~ 4 m et 3 m maximum à l'acrotère pour les toits terrasses.

(...)

▪ **Hauteur des annexes disposant d'un toit terrasse**

La hauteur des annexes disposant d'un toit terrasse n'est pas réglementée dans le PLU en vigueur. Or ce type d'annexes est autorisée. Il convient donc de compléter le règlement des zones urbaines UA, UB et 1AU comme suit :

Extrait de la zone UA en vigueur AVANT modification :**II.A. Volumétrie et implantation des constructions** **Hauteur**

(...)

La hauteur des bâtiments annexes est de :

- Si implantation sur limite séparative : 2,5 mètres maximum à l'égout. La hauteur au faitage est limitée à 3,5 mètres.
- Si implantation en retrait de la limite séparative : La hauteur au faitage est de 4 m maximum.

(...)

Extrait de la zone UA APRÈS modification :

La modification est identique en zones UB et 1AU.

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

(...)

La hauteur des bâtiments annexes est de :

- Si implantation sur limite séparative : 2,5 mètres maximum à l'égout **ou à l'acrotère pour les toits terrasses**. La hauteur au faîtage est limitée à 3,5 mètres.
- Si implantation en retrait de la limite séparative : La hauteur au faîtage est de 4 m maximum **et de 3 m maximum à l'acrotère pour les toits terrasses**.

(...)

▪ **Présence d'un nuancier**

La commune dispose d'un nuancier pour les enduits et d'un nuancier pour les toitures. La commune souhaite rappeler ou préciser l'existence de ces deux nuanciers dans chacune des zones du règlement écrit dans le paragraphe « II.B Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ». Ces nuanciers disponibles uniquement en mairie doivent être indiqués en annexe du règlement écrit.

Il convient donc d'ajouter dans chacune des zones du PLU, les phrases suivantes dans le paragraphe « II.B Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » :

- **Un nuancier pour les enduits est disponible en mairie (il est également repris en annexe du présent règlement).**
- **Un nuancier pour les toitures est disponible en mairie (il est également repris en annexe du présent règlement).**

▪ **Eaux pluviales**

La commune de Pisieu ne dispose pas d'un sol propice à l'infiltration des eaux (sol argileux). Or, le règlement prévoit que les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle et tous les projets présentés sont réalisés avec des puits perdus qui globalement fonctionnent très mal ou ne fonctionnent pas. La commune ne disposant pas de zonage pluvial, il est proposé d'orienter le pétitionnaire vers des modes de gestion plus alternatifs. Il sera en outre rappelé lorsque cela n'est pas déjà fait, que la gestion à la parcelle est obligatoire **sauf prescription contraire en zone d'aléa**.

Extrait de la zone UA en vigueur AVANT modification :

III.B. Desserte par les réseaux

Assainissement

(...)

Eaux pluviales :

Rappel : la gestion des eaux pluviales doit respecter les articles 640 et 641 du code civil présentés dans les dispositions générales.

Généralités :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

Règles particulières :

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle

(...)

Extrait de la zone UA APRÈS modification :

La modification est identique en zones UB, 1AU, A et N.

III.B. Desserte par les réseaux

Assainissement

(...)

Eaux pluviales :

Rappel : la gestion des eaux pluviales doit respecter les articles 640 et 641 du code civil présentés dans les dispositions générales.

Généralités :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

Règles particulières :

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle (sauf prescription contraire en zone d'aléa). Les sols de la commune étant globalement argileux, des solutions alternatives aux puits perdus doivent être envisagées afin de retenir les eaux sur la parcelle telles que l'aménagement de jardins de pluie, noues d'infiltrations, cuve de rétention avec débit de fuite...

(...)

▪ **Réfection et adaptation des constructions à usage d'habitation**

En zone agricole et naturelle, il est ajouté que la réfection et l'adaptation des constructions à usage d'habitation existante non liées à l'exploitation agricole sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Extrait de la zone A en vigueur AVANT modification :

I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...) Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

L'extension limitée à 33 % des habitations existantes non liées à l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions).

(...)

Extrait de la zone A APRÈS modification :

I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

(...)

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- La réfection et l'adaptation des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m² de surface de plancher
- L'extension limitée à 33 % des habitations existantes non liées à l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions).

(...)

2.3 RECHERCHE DE COHÉRENCE ENTRE LES ZONES ET DANS LES ZONES

Plusieurs articles ont été retravaillés pour être mis en cohérence entre les différentes zones, sans que cela remette en cause le fond. Il s'agit des articles relatifs :

- à l'implantation des constructions par rapport aux voies : cohérence entre les zones UA et UB
- aux toitures : cohérence entre les zones UA et UB. De plus, afin d'encourager le recours aux énergies renouvelables, il est ajouté que les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture **ou posés parallèlement au plan de la toiture.**

En zone 1AU, il sera ajouté en cohérence avec la zone UA que les matériaux de couverture seront de ton rouge à brun et teinté dans leur masse. Le panachage est interdit.

- aux clôtures en zone urbaine : les règlements des zones UA, UB et 1AU sont mis en cohérence. Toutefois, les murs pleins de 1,50 m maximum autorisés en zone UA ne le seront pas en zone UB afin de conserver les ambiances plus champêtres des hameaux et éviter l'édification de nombreux murs par suppression des haies végétalisées. Ils ne seront pas non plus autorisés en zone 1AU.
- aux espaces libres et plantations : les paragraphes relatifs aux espaces verts sont mis en cohérence entre les zones UA, UB et 1AU et réorganisés pour une meilleure compréhension. Cela ne modifie pas le fond, le texte est inchangé. Toutefois, en zone 1AU, il est indiqué que les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager, sauf impossibilité technique. Les termes « **sauf impossibilité technique** » sont supprimés afin de prévoir systématiquement un volet paysager lors de l'aménagement de parking.
- aux réseaux : l'article de la zone UB est complété par un paragraphe sur la collecte des déchets.
- aux interdictions de certains usages : en zone agricole, le paragraphe Ape était intégré aux zones A, Az, Ap et Apz ; il convient de l'isoler pour une meilleure compréhension.
- à l'emprise au sol : en zone A, l'emprise au sol des piscines a été remplacée par la surface des bassins en zone A puisque les piscines ne créent pas d'emprise au sol.

De plus, conformément à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la DDT, dans un souci d'économie d'eau, la superficie autorisée des bassins est fixée à 35 m² en zone A et en zone N (plutôt que 50 m²) ; la surface de piscine familiale moyenne en France étant de 32 m².

De plus, le PLU en vigueur limite les annexes à l'habitation à 20 m² d'emprise au sol dans l'article relatif aux « limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » et à 50 m² dans l'article sur l'emprise au sol. Or, la surface de 20 m² est trop réduite par rapport aux besoins des pétitionnaires. En effet, la double motorisation est fréquente en zone de campagne et cette surface de 20 m² ne permet pas de garer deux véhicules. Une surface de 30 m² d'emprise au sol paraît être plus approprié et correspond à la surface permettant de garer deux véhicules. Il est donc proposé d'harmoniser l'emprise au sol des annexes à 30 m² dans les articles relatifs aux

« limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » et « volumétrie et implantation des constructions ». La modification est identique en zone N dans l'article relatif aux « limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».

L'ensemble des modifications sont décrites ci-dessous ; elles intègrent également les modifications exposées ci-dessus aux points 2.1 et 2.2.

Extrait de la zone UA en vigueur **AVANT** modification :

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

(...)

Implantation des constructions par rapport aux voies

↳ Règles générales

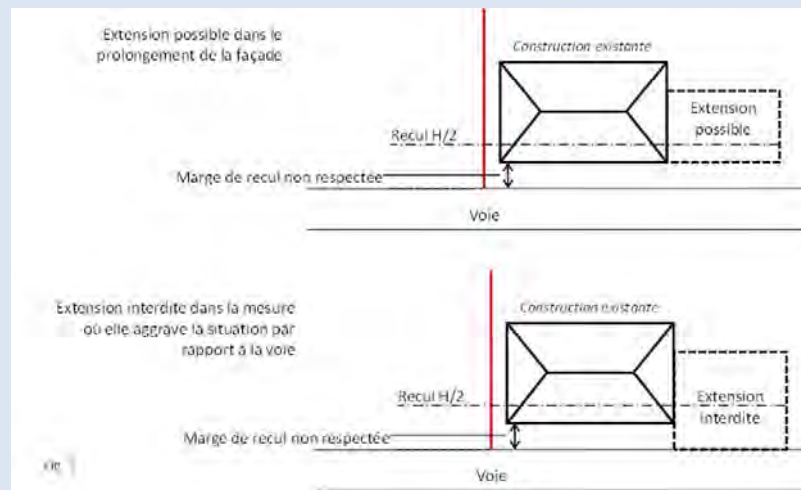
- Tout ou partie de la construction doit être édifiée à 4 mètres minimum des limites de l'emprise publique.
- Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.
- Le faitage doit être d'orientation générale perpendiculaire ou parallèle à la voie.
- Les accès automobiles devront respecter un recul de 5 m mini par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

↳ Adaptation sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie et sa structuration :

Des implantations différentes sont autorisées :

Pour les extensions projetées lorsque le bâtiment existant ne respecte pas le recul ci-dessus.

Dans le cas d'équipements ou de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.



(...)

II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

(...)

Toiture

- Les toitures auront une pente comprise entre 35 à 60%, et seront composées de 2 à 4 pans.
- Des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles pour des raisons :
 - D'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale,
 - Pour les appentis, annexes isolées et vérandas accolés à la construction.

- Les débords de toit de 0,30 m minimum sont obligatoires, à l'exception des annexes et vérandas.
- Les matériaux de couverture seront de ton rouge à brun et teinté dans leur masse. Le panachage est interdit.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

-> **Un nuancier est disponible en mairie.**

(...)

II.C. traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

(...)

Clôtures :

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

- Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit de murs bahuts d'1 mètre de hauteur maximum, surmontés ou non d'éléments à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,80 m.
 - Soit de grillage doublé ou non d'une haie. En cas de réalisation d'une haie, celle-ci doit être composée d'essences végétales mixtes.
 - Soit de murs pleins n'excédant pas 1,50 m.
- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre sont autorisés :
 - En cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures pleines existantes dépassant déjà cette limite dans le respect de la hauteur initiale,
 - En cas de prolongement d'une clôture pleine existante dépassant déjà cette limite sur la parcelle, dans le respect de la hauteur initiale.

(...)

Espaces libres et plantations

- L'utilisation d'essences non envahissantes est imposée en cas de plantations de haies vives.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies monovégétales sont interdites.
- 30% de la parcelle doit être maintenue en espace vert de pleine terre.

Extrait de la zone UA APRÈS modification :

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

(...)

Implantation des constructions par rapport aux voies

↳ Généralités

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

↳ Règles générales

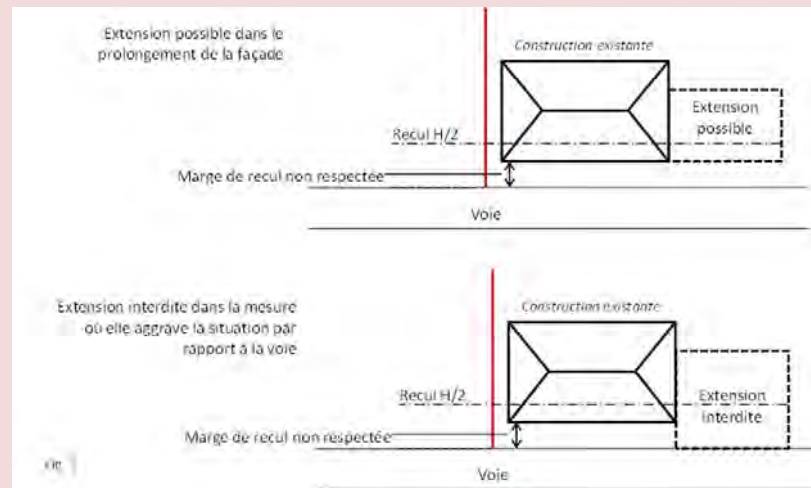
- Tout ou partie de la construction doit être édifiée à 4 mètres minimum des limites de l'emprise publique.
- Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.
- Le faitage doit être d'orientation générale perpendiculaire ou parallèle à la voie.
- Les accès automobiles devront respecter un recul de 5 m mini par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

↳ Adaptation sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie et sa structuration :

Des implantations différentes sont autorisées :

~~Pour les extensions projetées lorsque le bâtiment existant ne respecte pas le recul ci-dessus.~~
~~Dans le cas d'équipements ou de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.~~

- Dans le cas d'équipements ou de constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul : l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de la marge de recul pourront être autorisés, dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie. (Fig. 1)



(...)

II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

(...)

Toiture

- Les toitures auront une pente comprise entre 35 à 60%, et seront composées de 2 à 4 pans.
 - Des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles pour des raisons :
 - D'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale,
 - Pour les appentis, annexes isolées et vérandas accolés à la construction.
 - Les débords de toit de 0,30 m minimum sont obligatoires, à l'exception des annexes, **et** vérandas, **des façades implantées en limite séparative et des toits terrasses.**
 - Les matériaux de couverture seront de ton rouge à brun et teinté dans leur masse. Le panachage est interdit.
 - Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture **ou posés parallèlement au plan de la toiture.**
 - L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas **et la couverture des** piscines. Dans ce cas, d'autres formes **et** pentes de couvertures sont autorisées.
- > Un nuancier pour les toitures est disponible en mairie (il est également repris en annexe du présent règlement).**

(...)

II.C. traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

(...)

Clôtures :

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant. **Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres) sont interdites.**

- Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs bahuts d'1 mètre de hauteur maximum, surmontés ou non d'éléments à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,80 m.
- Soit de grillage doublé ou non d'une haie **végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes. En cas de réalisation d'une haie, celle-ci doit être composée d'essences végétales mixtes.**
- Soit de murs pleins n'excédant pas 1,50 m.
- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre sont autorisés :
 - En cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures pleines existantes dépassant déjà cette limite dans le respect de la hauteur initiale,
 - En cas de prolongement d'une clôture pleine existante dépassant déjà cette limite sur la parcelle, dans le respect de la hauteur initiale.

Espaces libres et plantations

- 30% de la parcelle doit être maintenue en espace vert de pleine terre.
- ~~L'utilisation d'essences non envahissantes est imposée en cas de plantations de haies vives.~~
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies monovégétales sont interdites. **L'utilisation d'essences non envahissantes est imposée en cas de plantations de haies vives.**
- ~~30% de la parcelle doit être maintenue en espace vert de pleine terre.~~

Extrait de la zone UB en vigueur AVANT modification :

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

(...)

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

- La construction doit être édifiée à 5 mètres minimum des limites de l'emprise publique. Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul : l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de la marge de recul pourront être autorisés, dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie. (Fig. 1)

(...)

II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

(...)

Toiture

- Les toitures auront une pente comprise entre 35 à 60%, et seront composées de 2 à 4 pans.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour les appentis, annexes isolées et vérandas accolés à la construction.
- Des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles pour des raisons d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale.
- Les débords de toit de 0,30 m minimum sont obligatoires, à l'exception des annexes, vérandas et des façades implantées en limite séparative, et des toits terrasses.
- Les matériaux de couverture seront de rouge à brun.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

-> **Un nuancier est disponible en mairie.**

(...)

II.C. traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

(...)

Clôtures :

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant. Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres) sont interdites.

- Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit d'une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes.
 - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale mixte
- Les murs pleins sont autorisés :
 - En cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures existantes dépassant déjà cette limite dans le respect de la hauteur initiale,
 - En cas de prolongement d'une clôture existante dépassant déjà cette limite sur la parcelle, dans le respect de la hauteur initiale.

(...)

Espaces libres et plantations

- L'utilisation d'essences non envahissantes et locales est imposée en cas de plantations de haies vives.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies monovégétales sont interdites.
- 40% minimum de la parcelle doit être aménagé en espace vert dont 20% minimum en pleine terre.

(...)

III.B. Desserte par les réseaux

(...)

Électricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

Extrait de la zone UB APRÈS modification :

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

(...)

Implantation des constructions par rapport aux voies

↳ Généralités

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

↳ Règles générales

- La construction doit être édifiée à 5 mètres minimum des limites de l'emprise publique. Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.
- **Le faitage doit être d'orientation générale perpendiculaire ou parallèle à la voie.**

- Les accès automobiles devront respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

↳ Adaptation sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie et sa structuration :

Des implantations différentes sont autorisées :

- Dans le cas d'équipements ou de constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul : l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de la marge de recul pourront être autorisés, dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie. (Fig. 1)

(...)

II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

(...)

Toiture

- Les toitures auront une pente comprise entre 35 à 60%, et seront composées de 2 à 4 pans.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour les appentis, annexes isolées et vérandas accolés à la construction.
- Des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles pour des raisons :
 - d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale,
 - **pour les appentis, annexes isolées et vérandas accolés à la construction.**
- Les débords de toit de 0,30 m minimum sont obligatoires, à l'exception des annexes, vérandas et des façades implantées en limite séparative, et des toits terrasses.
- Les matériaux de couverture seront de rouge à brun **et teinté dans leur masse. Le panachage est interdit.**
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture **ou posés parallèlement au plan de la toiture.**
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et **la couverture des piscines.** Dans ce cas, d'autres formes **et** pentes de couvertures sont autorisées.
- > **Un nuancier pour les toitures est disponible en mairie (il est également repris en annexe du présent règlement).**

(...)

II.C. traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

(...)

Clôtures :

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant. Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres) sont interdites.

- Les clôtures doivent être constituées :
 - **Soit de murs bahuts d'1 mètre de hauteur maximum, surmontés ou non d'éléments à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,80 m.**
 - Soit d'une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes.
 - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale mixte, **composée d'essences caduques et persistantes.**
- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre sont autorisés :
 - En cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures pleines existantes dépassant déjà cette limite dans le respect de la hauteur initiale,
 - En cas de prolongement d'une clôture pleine existante dépassant déjà cette limite sur la parcelle, dans le respect de la hauteur initiale.

(...)

Espaces libres et plantations :

- 40% minimum de la parcelle doit être aménagé en espace vert dont 20% minimum en pleine terre.
 - ~~- L'utilisation d'essences non envahissantes et locales est imposée en cas de plantations de haies vives.~~
 - D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies monovégétales sont interdites. ~~L'utilisation d'essences non envahissantes et locales est imposée en cas de plantations de haies vives.~~
 - ~~- 40% minimum de la parcelle doit être aménagé en espace vert dont 20% minimum en pleine terre.~~
- (...)

III.B. Desserte par les réseaux

(...)

Électricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou intermédiaire doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements.

Extrait de la zone 1AU en vigueur AVANT modification :**II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

(...)

Toiture

- Les toitures auront une pente comprise entre 35 à 60%, et seront composées de 2 à 4 pans.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour les appentis, annexes isolées et vérandas.
- Des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles pour des raisons d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale.
- Les débords de toit de 0,30 m minimum sont obligatoires, à l'exception des annexes, vérandas, des façades implantées en limite séparative et des toits terrasses.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

-> **Un nuancier est disponible en mairie.**

(...)

II.C. traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

(...)

Clôtures :

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant. Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres) sont interdites.

- Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit d'une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes.
 - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale mixte.

(...)

Espaces libres et plantations

- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- 40% minimum de la parcelle doivent être aménagés en espace de pleine terre.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies monovégétales sont interdites.

Extrait de la zone 1AU APRÈS modification :

II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

(...)

Toiture

- Les toitures auront une pente comprise entre 35 à 60%, et seront composées de 2 à 4 pans.
 - Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour les appentis, annexes isolées et vérandas.
 - Des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles pour des raisons d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale.
 - Les débords de toit de 0,30 m minimum sont obligatoires, à l'exception des annexes, vérandas, des façades implantées en limite séparative et des toits terrasses.
 - **Les matériaux de couverture seront de ton rouge à brun et teinté dans leur masse. Le panachage est interdit.**
 - Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
 - L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et la **couverture** des piscines. Dans ce cas, d'autres formes **et** pentes de couvertures sont autorisées.
- > Un nuancier pour les toitures est disponible en mairie (il est également repris en annexe du présent règlement).**

(...)

II.C. traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

(...)

Clôtures :

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant. Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres) sont interdites.

- Les clôtures doivent être constituées :
 - **Soit de murs bahuts d'1 mètre de hauteur maximum, surmontés ou non d'éléments à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,80 m.**
 - Soit d'une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes.
 - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale mixte.

(...)

Espaces libres et plantations

- **40% minimum de la parcelle doivent être aménagés en espace de pleine terre.**
- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- ~~40% minimum de la parcelle doivent être aménagés en espace de pleine terre.~~
- ~~Sauf impossibilité technique~~, les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies monovégétales sont interdites. **L'utilisation d'essences non envahissantes et locales est imposée en cas de plantations de haies vives.**

Extrait de la zone A en vigueur AVANT modification :**I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

(…)

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous condition :

- **En zone d'aléas**, pour connaître les modalités de mise en œuvre des usages et affectations, il convient de se référer au titre II du présent règlement.
 - Les abris pour la chasse ou la pêche à condition d'une emprise au sol maximale de 20m² et fermé sur 3 côtés maximum.
 - **En A, Az, Ap et Apz**, sont admis les constructions, ouvrages et installations à condition :
 - Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions doivent s'implanter à proximité des autres bâtiments de l'exploitation de façon à former un ensemble cohérent avec eux, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² de surface de plancher.
 - Les constructions et installations accessoires à l'exploitation agricole ou permettant sa diversification économique, à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des principaux bâtiments d'exploitation.
 - Les constructions et installations accessoires à l'exploitation forestière.
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les constructions et installations à condition d'être nécessaire à la restauration des continuités écologiques.
 - **En plus en secteur Ape :**
 - Les forages déclarés ou autorisés conserveront leurs conditions actuelles d'exploitation (débits, volume de production, ...). Leurs conceptions techniques devront empêcher une pollution de l'aquifère.
 - Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - L'extension limitée à 33 % des habitations existantes non liées à l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions).
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de 20 m² de surface d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- Une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de 50 m² de surface de bassin.
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage, vers de l'habitation, de l'hébergement et de l'artisanat.

(…)

II.A. Volumétrie et implantation des constructions**Emprise au sol**

- En zone d'aléa : se référer au titre II du présent règlement. Un rapport d'emprise au sol en zone inondable -RESI- est applicable.
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- Une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

(…)

Extrait de la zone A APRÈS modification :**I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

(...)

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous condition :

- **En zone d'aléas**, pour connaître les modalités de mise en œuvre des usages et affectations, il convient de se référer au titre II du présent règlement.
 - Les abris pour la chasse ou la pêche à condition d'une emprise au sol maximale de 20m² et fermé sur 3 côtés maximum.
 - **En A, Az, Ap et Apz**, sont admis les constructions, ouvrages et installations à condition :
 - Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions doivent s'implanter à proximité des autres bâtiments de l'exploitation de façon à former un ensemble cohérent avec eux, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² de surface de plancher.
 - Les constructions et installations accessoires à l'exploitation agricole ou permettant sa diversification économique, à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des principaux bâtiments d'exploitation.
 - Les constructions et installations accessoires à l'exploitation forestière.
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les constructions et installations à condition d'être nécessaire à la restauration des continuités écologiques.
 - **En plus en secteur Ape :**
 - ~~Les forages déclarés ou autorisés conserveront leurs conditions actuelles d'exploitation (débits, volume de production, ...). Leurs conceptions techniques devront empêcher une pollution de l'aquifère.~~
 - Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - ~~La réfection et l'adaptation des constructions à usage d'habitation existante non liées à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m² de surface de plancher~~
 - L'extension limitée à 33 % des habitations existantes non liées à l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions).
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de ~~20~~ 30 m² de surface d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- Une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de ~~50~~ 35 m² de surface de bassin.
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage, vers de l'habitation, de l'hébergement et de l'artisanat.
- **En plus en secteur Ape :**
 - ~~Les forages déclarés ou autorisés conserveront leurs conditions actuelles d'exploitation (débits, volume de production, ...). Leurs conceptions techniques devront empêcher une pollution de l'aquifère.~~

(...)

II.A. Volumétrie et implantation des constructions**Emprise au sol**

- En zone d'aléa : se référer au titre II du présent règlement. Un rapport d'emprise au sol en zone inondable -RESI- est applicable.
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sont autorisées dans la limite de **50 30 m²** de surface d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
 - Une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de **50 35 m² d'emprise au sol de surface de bassin.**
- (...)

2.4 AUTRES MODIFICATIONS**2.4.1 Aspect extérieur des constructions en zone agricole**

En zone agricole, l'écriture du règlement écrit en vigueur ne permet pas de distinguer les règles pour les bâtiments agricoles, de celles des autres bâtiments. Le texte a été réorganisé et des dispositions ont été ajoutées pour encadrer les habitations.

Extrait de la zone A en vigueur AVANT modification :**II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

(...)

Dispositions particulières aux constructions non liées à l'activité agricole

- Les abris pour la chasse ou la pêche doivent être en bois.
- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

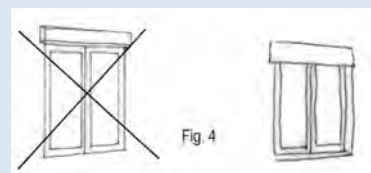
La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Pour les constructions patrimoniales identifiées au titre de l'article L.151-19 du CU

- Façades :
 - Les nouvelles ouvertures devront s'inscrire dans l'ordonnement (organisation verticale et horizontale) existant,
 - Les éléments de type pierre d'angle, ... ne devront pas être enduits mais préservés,
 - Les menuiseries existantes devront être conservées, restituées ou reconstituées. En cas de changement de destination imposant des modifications d'ouvertures existantes, les transformations devront respecter les gabarits initiaux,
 - Le gabarit des menuiseries devra être respecté,
 - La pose de volets roulants est autorisée à condition :
 - De maintenir les volets traditionnels en façade,
 - Que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. (Fig. 5)
 - Les extensions devront être respectueuses des principales caractéristiques architecturales des bâtiments existants afin de préserver l'unité architecturale de l'ensemble bâti.



- Toitures/Ouvertures :

- Les couleurs devront reprendre les teintes d'origine du bâtiment et s'intégrer dans le voisinage
- Les extensions devront être respectueuses des principales caractéristiques architecturales des bâtiments existants afin de préserver l'unité architecturale de l'ensemble bâti.
- > Il convient de se référer à la pièce 4Ab pour connaître les prescriptions architecturales.

Extrait de la zone A APRÈS modification :**II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

(...)

Dispositions particulières aux constructions à usage d'habitation liées ou non liées à l'activité agricole

- **Volume** : Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

- Façades :

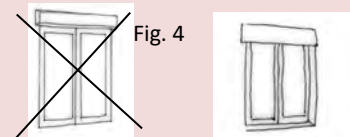
- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, bois, verre, ...)
- Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdites.
- Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, ... sont interdits.
- Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Le blanc pur est autorisé uniquement pour les menuiseries

Cas des vérandas : elles doivent être composées en cohérence avec le bâti existant : dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans l'harmonie de la construction.

-> **Un nuancier pour les enduits est disponible en mairie (il est également repris en annexe du présent règlement).**

- Ouvertures en façade :

- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures. (Fig. 4)

**- Toiture**

- Les toitures auront une pente comprise entre 35 à 60%, et seront composées de 2 à 4 pans.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour les appentis, annexes isolées et vérandas accolés à la construction.
- Des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles pour des raisons :
 - D'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale,
 - Pour les appentis, annexes isolées et vérandas accolés à la construction.
- Les débords de toit de 0,30 m minimum sont obligatoires, à l'exception des annexes, vérandas, des façades implantées en limite séparative, et des toits terrasses.
- Les matériaux de couverture seront de rouge à brun et teinté dans leur masse. Le panachage est interdit.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture ou posés parallèlement au plan de la toiture.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et la couverture des piscines. Dans ce cas, d'autres formes et pentes de couvertures sont autorisées.
- > **Un nuancier pour les toitures est disponible en mairie (il est également repris en annexe du présent règlement).**

~~Les abris pour la chasse ou la pêche doivent être en bois.~~

- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Dispositions particulières aux constructions non liées à l'activité agricole

- Les abris pour la chasse ou la pêche doivent être en bois.

Pour les constructions patrimoniales identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, extensions du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures, ...

Les extensions ne sont autorisées qu'après utilisation totale du volume initial du bâtiment.

- Façades :

- Les nouvelles ouvertures devront s'inscrire dans l'ordonnement (organisation verticale et horizontale) existant,
- Les éléments de type pierre d'angle, ... ne devront pas être enduits mais préservés,
- Les menuiseries existantes devront être conservées, restituées ou reconstituées. En cas de changement de destination imposant des modifications d'ouvertures existantes, les transformations devront respecter les gabarits initiaux,
- Le gabarit des menuiseries devra être respecté,
- La pose de volets roulants est autorisée à condition :
 - De maintenir les volets traditionnels en façade,
 - Que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. (Fig. 5)
- Les extensions devront être respectueuses des principales caractéristiques architecturales des bâtiments existants afin de préserver l'unité architecturale de l'ensemble bâti.

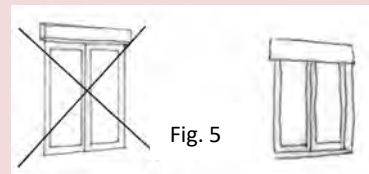


Fig. 5

- Toitures/Ouvertures :

- Les couleurs devront reprendre les teintes d'origine du bâtiment et s'intégrer dans le voisinage
- Les extensions devront être respectueuses des principales caractéristiques architecturales des bâtiments existants afin de préserver l'unité architecturale de l'ensemble bâti.
- >Il convient de se référer à la pièce 4Ab pour connaître les prescriptions architecturales.

2.4.2 Clôtures en zone de corridor

Des zones à forts enjeux environnementaux ont été créées au PLU en vigueur. Ils permettent de prendre en compte les corridors écologiques du territoire notamment de part et d'autre des cours d'eau, le site de la verrerie et ses environs et le Nord de la Dietta (secteurs Aco, Acoz, Nco et Ncoz), les zones humides autour des étangs (Nz) et les secteurs de biodiversité autour des étangs (Nr et Nrz).

Dans le règlement écrit du PLU en vigueur, l'article sur les clôtures impose des clôtures perméables sans davantage de précisions en zone Nr, Nrz, Nco et Ncoz. Ces clôtures perméables ne sont pas

imposées en zone Aco et Acoz, zones dont les enjeux environnementaux et écologiques sont pourtant similaires.

Il convient donc d'imposer des clôtures perméables en zone Aco et Acoz et de préciser le règlement écrit sur la perméabilité des clôtures.

Extrait de la zone A en vigueur AVANT modification :

II.C. traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

- Les clôtures doivent être composées :
 - Soit de haies champêtres composées d'essences locales,
 - Soit de grilles, grillages, lices ou traverses, doublées ou non de végétaux,
 - Soit de murets de 1m maximum surmontés d'éléments en claire voie,
 - Les murs pleins sont interdits.
- La hauteur totale est de 2 m maximum.
- La réhabilitation et l'extension des murs pleins existants sur la parcelle sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.
 - **En zone d'aléas, toutes zones confondues :**

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

Extrait de la zone A APRÈS modification :

II.C. traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

- Les clôtures doivent être composées :
 - Soit de haies champêtres composées d'essences locales,
 - Soit de grilles, grillages, lices ou traverses, doublées ou non de végétaux,
 - Soit de murets de 1m maximum surmontés d'éléments en claire voie,
 - Les murs pleins sont interdits.
- La hauteur totale est de 2 m maximum.
- La réhabilitation et l'extension des murs pleins existants sur la parcelle sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.
 - **En secteurs Aco et Acoz, Les clôtures doivent être perméables : la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.), et, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage**
 - **En zone d'aléas, toutes zones confondues :**

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

Extrait de la zone N en vigueur AVANT modification :**II.C. traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****Clôtures**

L'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti et/ou paysager existant.

- En zone N, les clôtures doivent être composées :
 - Soit de haies champêtres composées d'essences locales,
 - Soit de grilles, grillages, lices ou traverses, doublées ou non de végétaux,
 - Les murs pleins sont interdits.

La hauteur totale est de 2 m maximum.

- En secteur Nr, Nrz, Nco et Ncoz
 - Les clôtures doivent être perméables
 - En cas de plantation d'une haie végétale : la haie doit être mixte, composée d'essences caduques et persistantes, s'intégrant dans la composante biologique du site.
- La réhabilitation et l'extension des murs pleins existants sur la parcelle sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.

Extrait de la zone N APRÈS modification :**II.C. traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****Clôtures**

L'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti et/ou paysager existant.

- En zone N, les clôtures doivent être composées :
 - Soit de haies champêtres composées d'essences locales,
 - Soit de grilles, grillages, lices ou traverses, doublées ou non de végétaux,
 - Les murs pleins sont interdits.

La hauteur totale est de 2 m maximum.

- En secteurs Nr, Nrz, Nco et Ncoz
 - Les clôtures doivent être perméables : **la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.), et, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage**
 - En cas de plantation d'une haie végétale : la haie doit être mixte, composée d'essences caduques et persistantes, s'intégrant dans la composante biologique du site.
- La réhabilitation et l'extension des murs pleins existants sur la parcelle sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.

2.5 CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

Le règlement écrit du PLU en vigueur comporte des dispositions générales qui rappellent notamment le champ d'application du règlement, la portée du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol, les orientations d'aménagement et de programmation, les éléments protégés au titre du patrimoine, les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination...

L'article 5 rappelle les dispositions générales des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination : rappel de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, le nombre de constructions désignées, la pièce du PLU présentant les fiches de ces bâtiments et les caractéristiques de leur identification sur le plan de zonage.

Les fiches présentant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont intégrées dans une pièce intitulée « 1-RAPPORT DE PRESENTATION 1d- Constructions pouvant faire l'objet d'un changement

de destination ». Or cette pièce mentionnée dans l'article 5 des dispositions générales est la pièce « 1e », pièce inexistante au PLU en vigueur de la commune de Pisieu. Il convient de rectifier cette erreur dans le règlement écrit.

De plus, le nombre de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination est mis à jour en cohérence avec le nombre effectif de bâtiments repérés au PLU en vigueur (9) et les 3 bâtiments rajoutés.

Extrait des dispositions générales en vigueur AVANT modification :

ARTICLE 5 – LES CONSTRUCTIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie 15 constructions présentées à la pièce « 1e » du PLU, pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Elles sont identifiées sur le plan de zonage par un carré marron et un numéro associé.

Extrait des dispositions générales APRÈS modification :

ARTICLE 5 – LES CONSTRUCTIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, Le PLU identifie ~~15~~ 12 constructions présentées à la pièce ~~« 1e »~~ « 1d » du PLU, pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Elles sont identifiées sur le plan de zonage par un carré marron et un numéro associé.

Lors de l'élaboration de la présente modification, certains oublis de mots, doublons de phrases ont été constatés. Il convient de les rectifier :

- Titre III – Dispositions applicables aux zones urbaines : Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB : Les extensions des constructions agricoles existantes à condition de ne pas apporter de nuisances supplémentaires.
- Titre IV – Dispositions applicables aux zones à urbaniser : Cette zone concerne des secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court et moyen terme, pour une occupation à destination principale d'habitat et d'équipements/services.
- Titre V – Dispositions applicables aux zones agricoles : il est inscrit en introduction que les zones urbaines sont définies conformément à l'article R.123-7. Or, il s'agit des zones agricoles.
- Titre V – Dispositions applicables aux zones agricoles : Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone A : En Acoz : Les constructions, ouvrages, installations de toute nature, y compris agricoles et forestiers, générant des nuisances sonores et lumineuses.
- Titre IV – Dispositions applicables aux zones à urbaniser : Chapitre III – Dispositions applicables à la zone 1AU : ~~Une partie des zones~~ La zone 1AU est concernée par les aléas naturels
- Les phrases en doublon seront supprimées :
 - En zone A : « Les espaces agricoles en corridor écologique, classés Aco »
 - En zone UB : « Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul. »
 - En zone N : une phrase réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies figure dans l'article sur la hauteur. Celle-ci n'a pas lieu d'être et doit donc être supprimée. Elle figure déjà dans l'article « Implantation des constructions par rapport aux voies ».

En zone 1AU du PLU, le stationnement en cas de réhabilitation et/ou changement de destination est réglementé. Or, il n'existe pas de possibilité de changement de destination dans cette zone. Il convient de supprimer ce paragraphe.

Extrait de la zone 1AU en vigueur AVANT modification :

II.D. Stationnement

(...)

Les normes de stationnement pour les véhicules sont ainsi définies :

Pour les constructions à usage de logement : 2 places de stationnement minimum sur la parcelle.

En outre, il devra être prévu en complément une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

Cas des changements de destination

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destination, le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux ou changement de destination).

(...)

Extrait de la zone 1AU APRÈS modification :

II.D. Stationnement

(...)

Les normes de stationnement pour les véhicules sont ainsi définies :

Pour les constructions à usage de logement : 2 places de stationnement minimum sur la parcelle.

En outre, il devra être prévu en complément une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

Cas des changements de destination

~~Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destination, le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux ou changement de destination).~~

(...)

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

La modification simplifiée portant sur les adaptations du règlement écrit du PLU de Pisieu n'est pas de nature à changer les orientations définies dans le PADD.

En effet, les modifications ont uniquement pour objet une mise en cohérence des règles entre les différentes zones. Il s'agit principalement de modifications de formes qui sont sans impact sur le fond : ordre des phrases, harmonisation des dispositions, compléments apportés pour une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme...

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

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.

3. 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°1 du PLU de Pisieu, l'autorité environnementale sera saisie pour une demande d'avis conforme sur l'absence d'évaluation environnementale.

3.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE

- **Ressource en eau :**

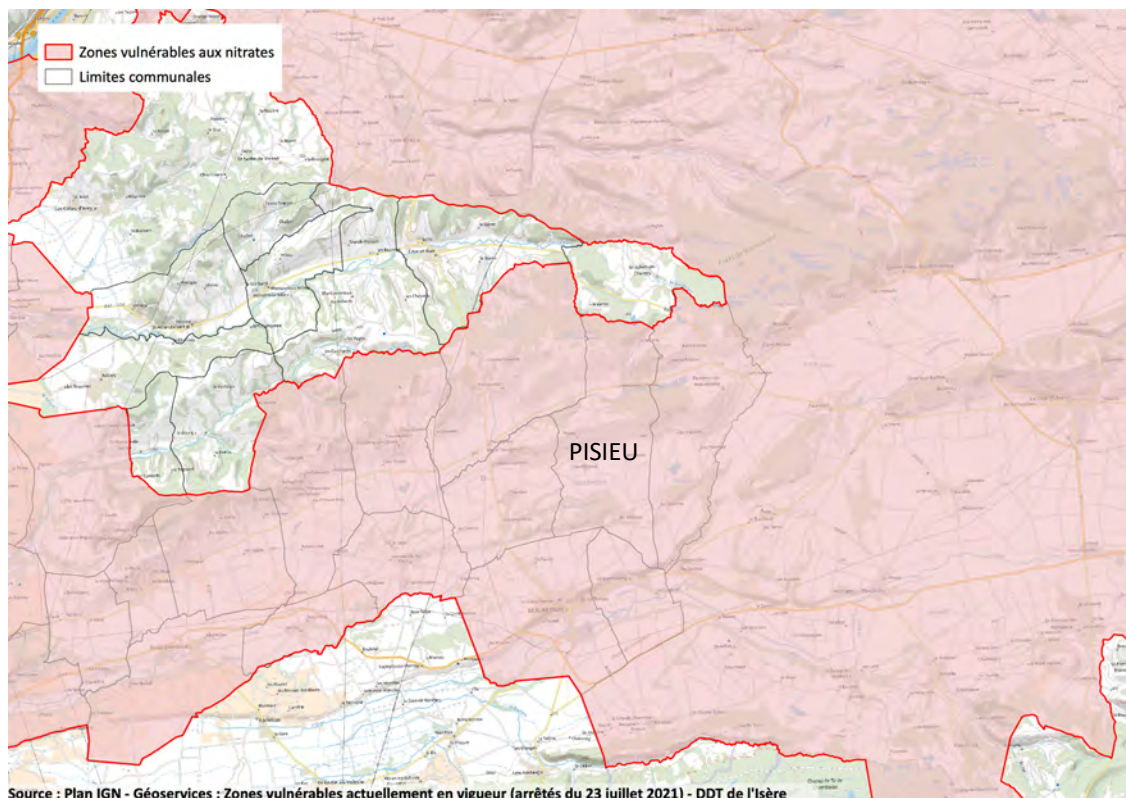
Pisieu est située en zone vulnérable aux nitrates par l'arrêté préfectoral n°21-325 du 23 juillet 2021. La protection des espaces naturels est un enjeu essentiel à la protection des cours d'eau et des nappes souterraines.

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
- 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 du Ronjay. Il s'agit d'un forage avec une station de pompage située sur la commune de Faramans.

Le rapport de présentation du PLU en vigueur indique que les réseaux d'alimentation en eau potable devront être suffisamment dimensionnés pour satisfaire aux perspectives de développement prévu par le PLU.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la commune de Pisieu dispose d'une lagune mise en service en 1991, d'une capacité de 200 équivalents-habitants (EH). Lors de l'élaboration du PLU, la lagune était saturée à 133 % et le développement urbain avait été gelé dans l'attente de l'amélioration des conditions d'assainissement (article R.123-11b du Code de l'Urbanisme). La Lagune historique a été refaite en 2021 et remplacée par un filtre planté de roseau d'une capacité de 420 EH. Le procédé mis en œuvre est de type filtre planté de roseaux avec zone de rejet végétalisée afin de favoriser l'infiltration des eaux traitées et ainsi limiter l'impact sur le milieu récepteur. Le bilan d'août 2022 est positif et conforme. Les rendements épuratoires sont bons. La charge organique est de 32 % du nominal.

Concernant les eaux pluviales, la commune a réalisé un schéma de gestion des eaux pluviales. Le réseau EP est relativement développé sur les secteurs les plus urbanisés de la commune. Sur certains secteurs, les écoulements transitent par des fossés à ciel ouvert parfois busés lors de traversée de route.

- La modification simplifiée n°1 du PLU de Pisieu n'est pas de nature à modifier les enjeux de la préservation de la ressource en eau.

Les trois nouveaux bâtiments recensés comme pouvant changer de destination sont desservis par le réseau d'alimentation en eau potable. Leur surface est limitée et engendrera la création d'au maximum 4 logements.

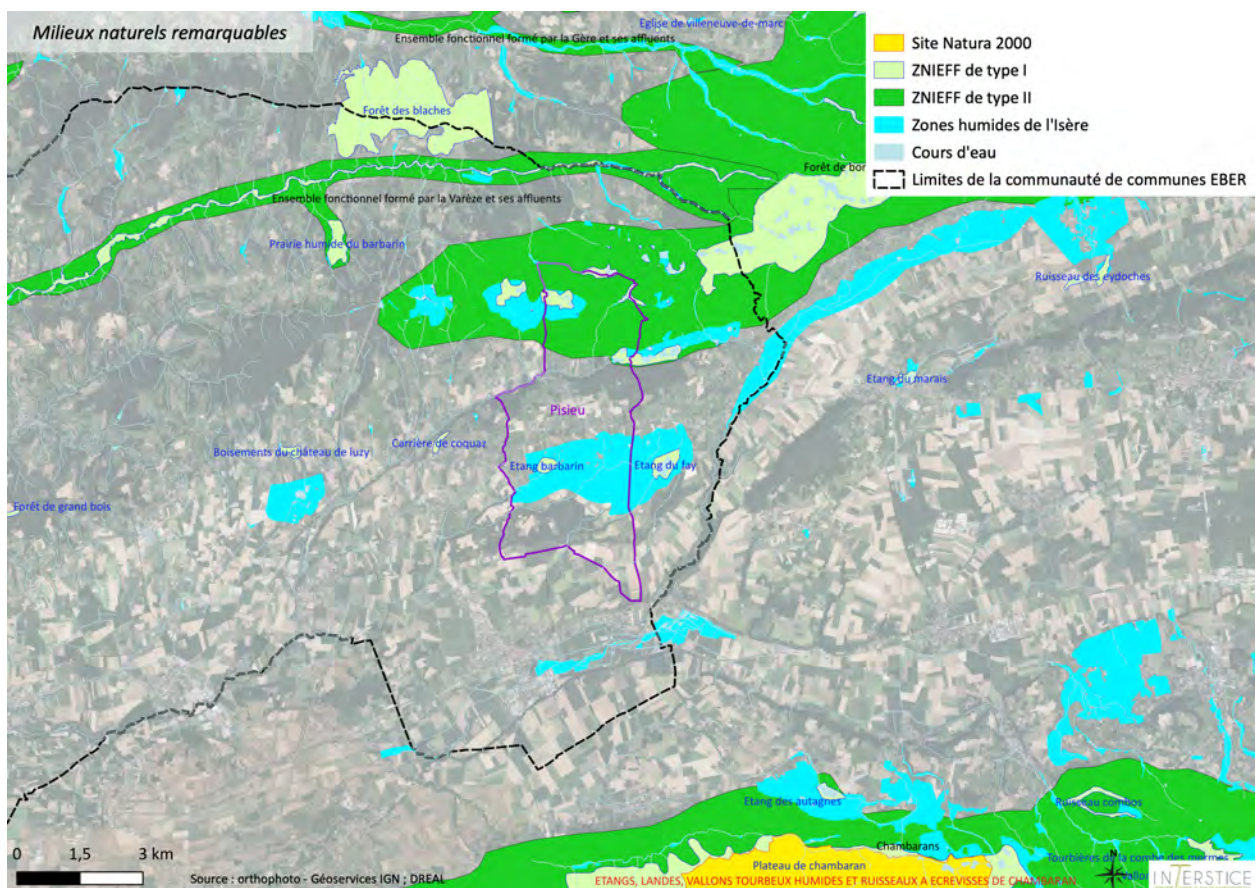
De plus, les modifications de règlement écrit sont mineures et concernent uniquement des adaptations du règlement écrit ainsi qu'une harmonisation des règles entre les différentes zones pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et faciliter la réalisation des projets.

Aucune des modifications n'est de nature à remettre en cause la préservation des cours d'eau et la ressource en eau.

- **Milieux naturels et la biodiversité**, c'est à dire l'ensemble des milieux naturels qui maintiennent une perméabilité écologique du territoire.

La commune de Pisleu est concernée par :

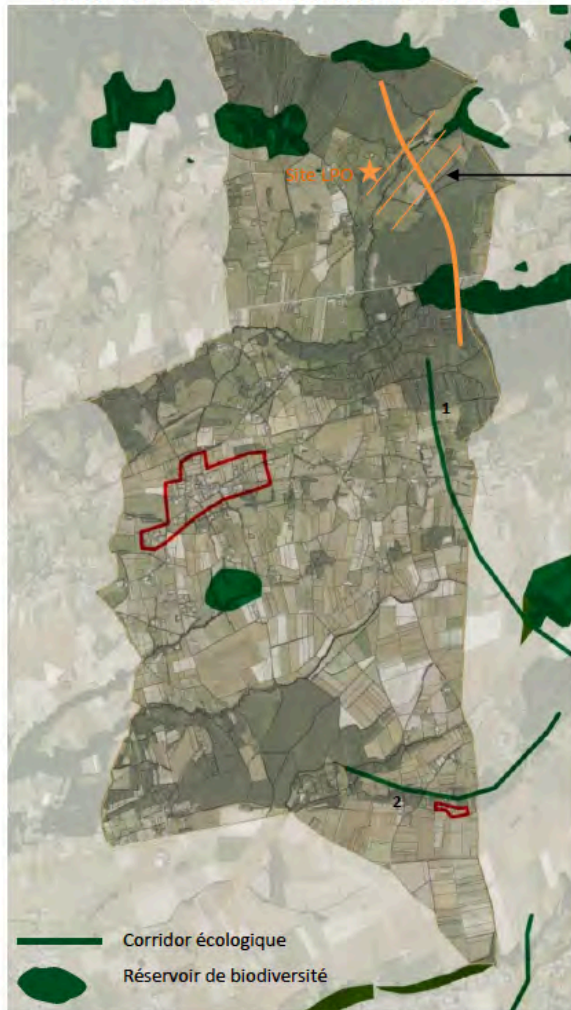
- 2 ZNIEFF de type I « Étang Barbarin » au centre du territoire et « Étangs des Bonnevaux » au Nord
- 1 ZNIEFF de type II « Forêt de Bonnevaux ».
- 7 zones humides « De l'étang du Fay à l'étang Barbarin », « Rosselière », « Etangs Romatifs et étang de Primarette », « Le Verrerie », « Etangs Gras et Neuf » et « Ruisseau de la Mouriète » ainsi que des zones humides ponctuelles



La commune présente un grand nombre d'étangs anciennement piscicoles et utilisés aujourd'hui pour le loisir. Elle possède également un réseau de prairies humides fauchées ou fauchées puis pâturées. Il s'agit de milieux avec une gestion extensive à forte valeur patrimoniale et menacés en plaine.

De nombreuses espèces patrimoniales ont été recensées lors de l'élaboration de l'état initial de l'environnement du PLU en vigueur. Une zone de réserve a d'ailleurs été créée par la LPO pour le busard cendré au domaine de la Verrerie.

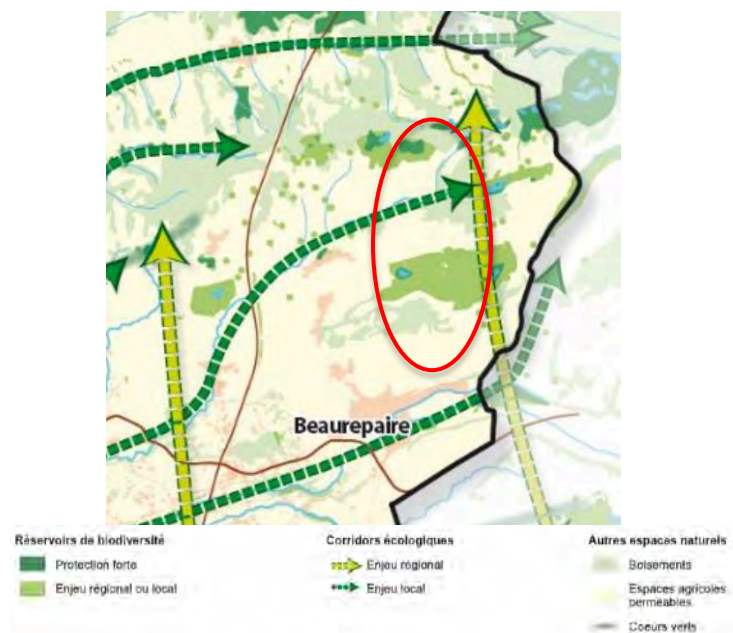
DES CORRIDORS ECOLOGIQUES LOCAUX COMPLEMENTAIRES



(hachure) Lieu d'interconnexion entre les boisements via la zone humide, les espaces naturels, les haies, et les espaces agricoles.

Source : Extrait du rapport de présentation du PLU de 2017

Pisieu est concernée par 2 corridors écologiques identifiés par le Scot des Rives du Rhône : 1 d'enjeu local (au Nord du territoire) et 1 d'enjeu régional (à l'Ouest du territoire). Des réservoirs de biodiversité d'enjeu régional ou local sont également recensés et correspondent globalement à la zone humide « De l'étang du Fay à l'étang Barbarin »



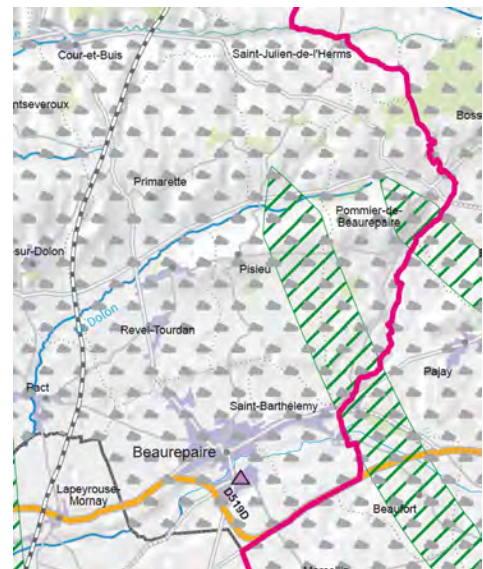
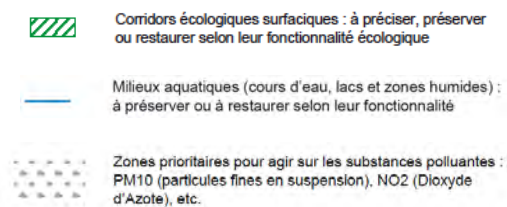
Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

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. Sur la commune de Pisieu, aucune pelouse sèche n'a été recensée.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 10 avril 2020 identifie :

- Un corridor écologique à préciser, préserver ou restaurer selon sa fonctionnalité écologique à l'Est du territoire ;
- Un milieu aquatique à préserver ou à restaurer : le Dolon.

De plus, la commune est identifiée comme zone prioritaire pour agir sur les substances polluantes.



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.

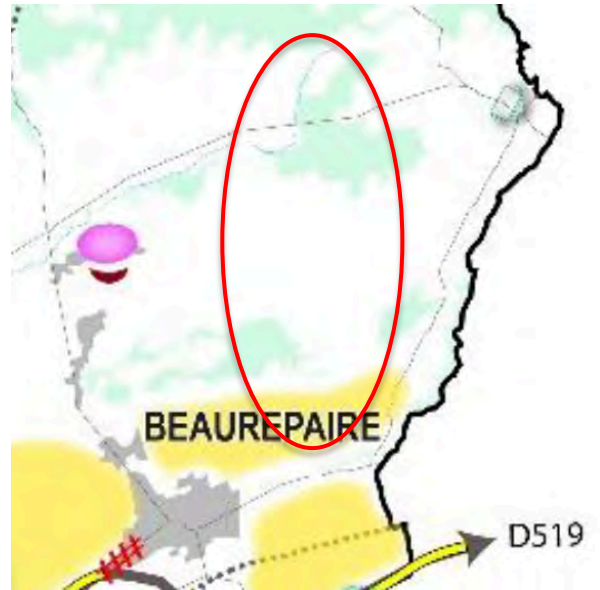
Le changement de destination identifié au lieu-dit « Étang de Barbarin » se situe au sein d'un périmètre de zone humide. Le bâtiment est existant. Le changement est prévu dans le volume existant sans extension, ce qui évite toute atteinte de la zone humide.

De plus, la modification simplifiée vise à mettre en cohérence les différentes règles d'urbanisme, apporter des précisions dans le règlement écrit et corriger des erreurs matérielles.

Enfin, 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/patrimoine :**

Le Scot des Rives du Rhône n'identifie aucun enjeu sur la commune de Pisieu.



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

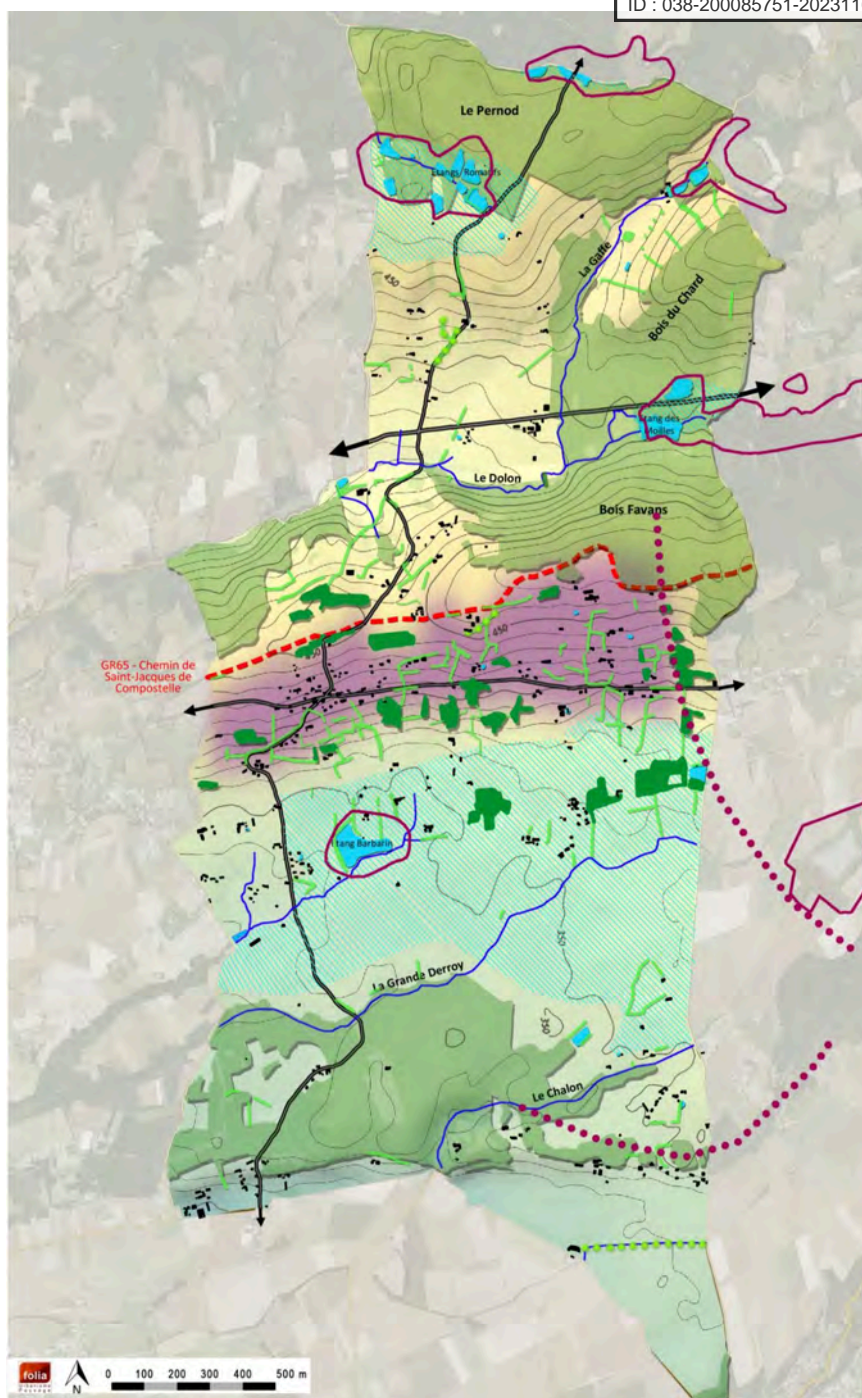
- fenêtres paysagères
- fenêtres paysagères discontinues
- poches visuelles
- points de vue sur le grand paysage
- co-visibilités rive droite/gauche du Rhône
- coupures vertes
- ensembles bâtis remarquables
- silhouettes urbaines remarquables
- cols à maintenir ouverts
- ensemble paysager emblématique 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



Source : Extrait du PADD du PLU de 2017

Le PADD du PLU en vigueur définit une orientation générale sur le paysage « Une structure paysagère et un environnement à préserver » avec :

- Le maintien des coupures agricoles et naturelles
- La protection des compositions paysagères marquantes du villages (alignements d'arbres, haies, effet « porte verte » au Sud

La commune compte sur son territoire un monument historique inscrit « le château Barbarin ».

→ Les modifications de règlement écrit sont sans impact sur les paysages.

- Activité agricole

L'activité agricole occupe une place très importante sur le territoire communal. La commune compte 30 exploitants d'après le recensement général agricole de 2020 et une surface agricole utile de 1 254 hectares.

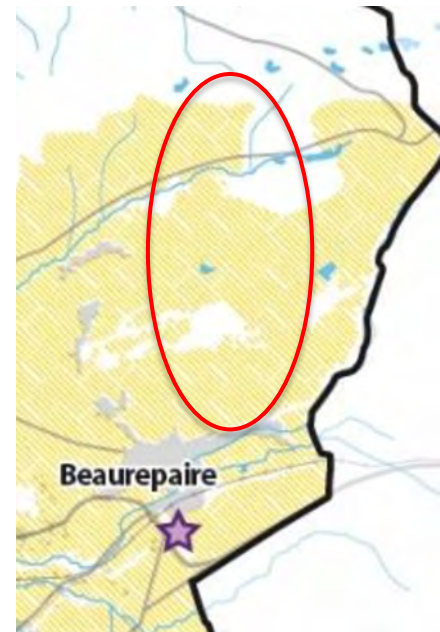
Un des objectifs du PADD est de maintenir et garantir la pérennité des activités agricoles en :

- Assurant la continuité spatiale des terres agricoles et en évitant les coupures dues à l'artificialisation des sols
- Préservant l'espace nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles
- Conciliant agriculture et habitation
- Permettant le développement des circuits-courts

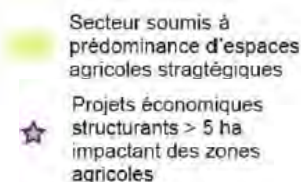
La délimitation des zones agricoles au PLU en vigueur a été réalisée en tenant compte de la réelle occupation des sols afin de classer en zone A, les espaces ayant une vocation principale agricole. Cette zone constitue un espace agricole fonctionnel.

Le Scot des Rives du Rhône identifie dans son PADD les espaces agricoles de Pisieu comme « secteur soumis à prédominance d'espaces agricoles stratégiques ».

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.* »



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



- La modification simplifiée n°1 du PLU ne remet pas en cause cette préservation des espaces agricoles du territoire. Elle n'a pas d'impact sur l'activité agricole qui est préservée dans son intégralité.

Les bâtiments repérés comme pouvant changer de destination ont été sélectionnés car ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du territoire et ne génèrent pas de conflits d'usage, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

3.2 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

La commune de Pisieu est couverte par une carte des aléas réalisée en parallèle du PLU par Alpes-Géo-Conseil.

Elle est concernée par les aléas naturels suivants :

- Crues rapides des rivières : aléas forts, moyens et faibles
- Inondation de pieds de versants : aléas forts, moyens et faibles
- Crues des torrents et des ruisseaux torrentiels : aléas forts, moyens et faibles
- Ruissellement de versant : aléas forts, moyens et faibles

- Glissements de terrain : aléas forts, moyens et faibles
- Effondrement-suffosion : aléas forts, moyens et faibles

La carte des aléas a été traduite réglementairement. Le PLU a repris cette traduction réglementaire 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)
- une exposition modérée au retrait gonflement des sols argileux sur la totalité du territoire

La commune de Pisieu n'est pas concernée par des risques technologiques.

- Les rectifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU ne comportent pas d'évolutions de nature à aggraver ces risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

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_276-DE

4. 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°1 du PLU de Pisieu a uniquement pour but d'inscrire 3 nouveaux bâtiments comme pouvant changer de destination et d'adapter certains articles du règlement écrit du PLU (apport de précision, mise en cohérence des zones, corrections d'erreurs matérielles...).