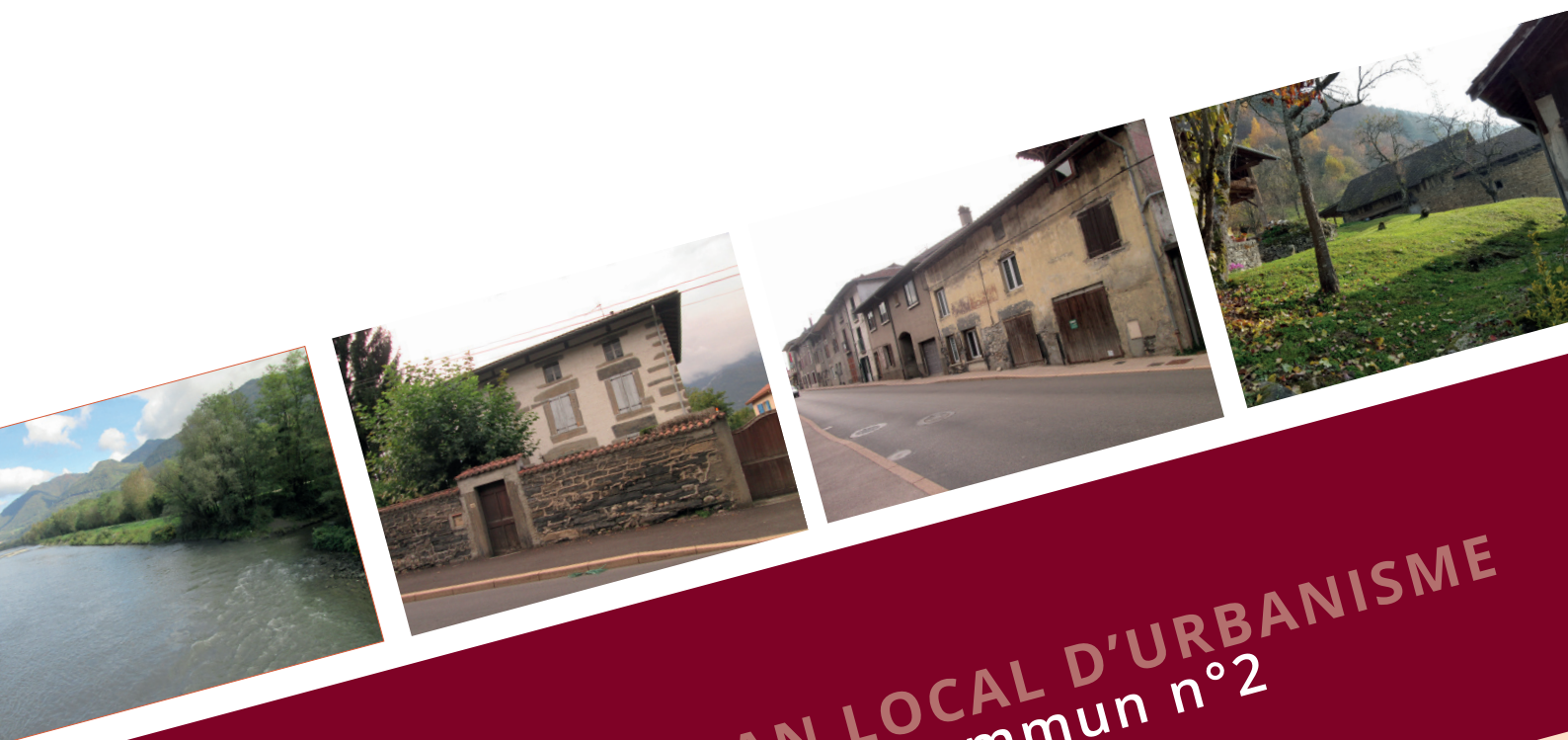
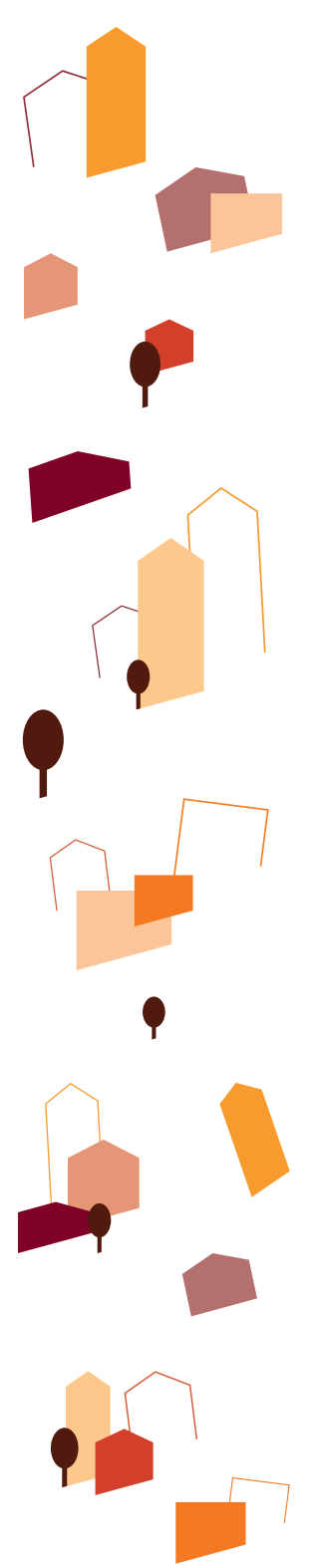




TENCIN - PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°2

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION



SOMMAIRE

**1 - Objets de la modification de droit
commun n°2 3**

**2 - Créer un STECAL pour le restaurant la
Tour des Sens 4**

**3 - Réserver les emprises foncières du futur parc
public de Pré Sec en instaurant une protection au
titre des espaces verts.....15**

**4 - Corriger une erreur matérielle dans le
règlement écrit 17**



1 - Objets de la modification de droit commun n°2

La commune de Tencin dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 11 mars 2020. Une modification de droit commun n°1 a été approuvée le 26 août 2024.

Monsieur le maire a pris l'initiative d'engager une procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme pour :

- // Créer un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) pour permettre l'évolution du restaurant la Tour des Sens.

Article L151-13 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

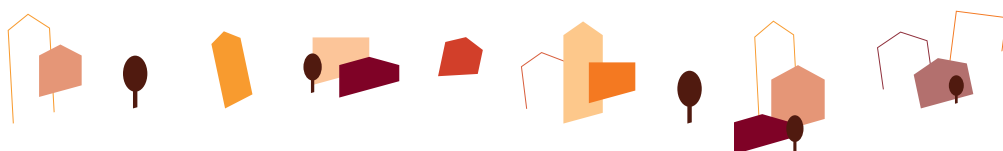
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

- // Réserver les emprises foncières du futur parc public de Pré Sec en instaurant une protection au titre des espaces verts.

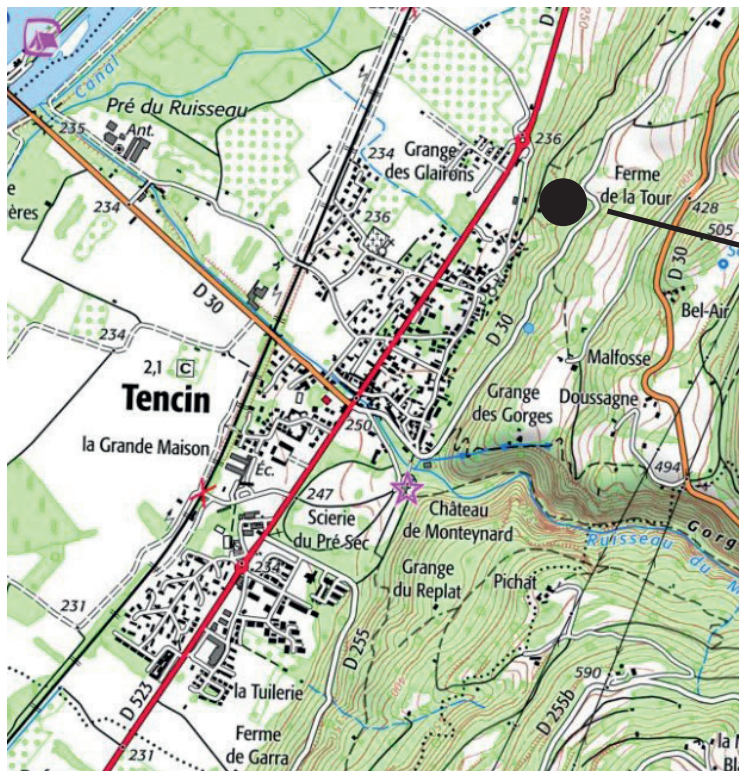
- // Corriger une erreur matérielle dans le règlement écrit.





2 - Créer un STECAL pour le restaurant la Tour des Sens

2.1 Localisation



Restaurant la Tour des Sens

2.2 Contexte et historique du site

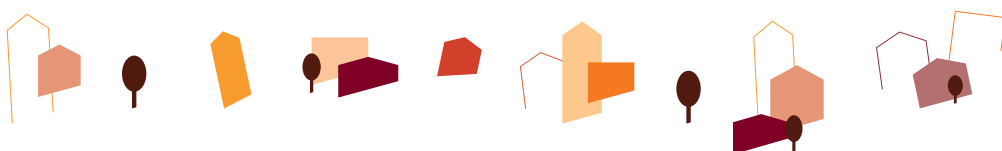
Le site de la Tour qui domine Tencin a toujours été vivant, habité et animé par une activité humaine, qu'elle soit résidentielle ou commerciale.

L'histoire des lieux est ancienne : une maison d'habitation construite dans les années 60, elle-même bâtie sur les fondations d'une ancienne tour médiévale qui date du XI^e siècle. Ensuite une pizzeria a pris place pendant un an. Elle a été transformée en restaurant et exploité durant dix ans.

Depuis 2015 un nouveau couple exploite le restaurant gastronomique la Tour de Sens.

La Tour des Sens est plus qu'un restaurant, c'est une aventure humaine qui a donné à Tencin une visibilité bien au-delà de la vallée. L'inscription dans les plus beaux guides culinaires, le positionnement TripAdvisor (1^{er} restaurant de l'Isère classé par note), la clientèle venue de toute la région et même de plus loin témoignent du rayonnement du restaurant. Mais derrière ces distinctions, il y a une équipe, une identité, des emplois.

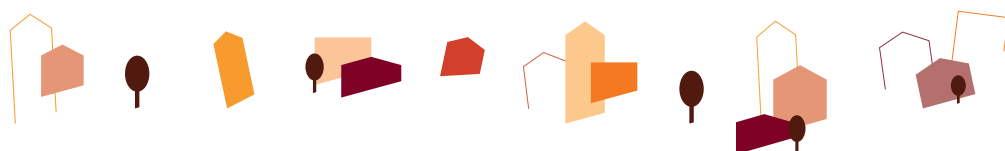
A la reprise des lieux, l'étage du bâtiment servait encore de logement et le rez-de-chaussée à l'activité commerciale. Avec le temps, et pour adapter le lieu aux besoins d'un restaurant gastronomique (40 couverts), l'ensemble du bâtiment est passé en usage commercial.



2.3 Description de l'établissement

- // Surface de plancher affecté au restaurant en RDC (salle, cuisine, rangements, etc...) : environ 170 m²
- // Surface de plancher affecté au restaurant sous-sol (réserves) : environ 80 m²
- // Surface de plancher affecté au vestiaire et aux rangements à l'étage = environ 40 m²
- // Surface de la terrasse panoramique : environ 70 m²
- // Surface des parking : environ 1100 m²
- // Nombre de places de stationnement : environ 30

2.4 reportage photographique - extérieur de l'établissement

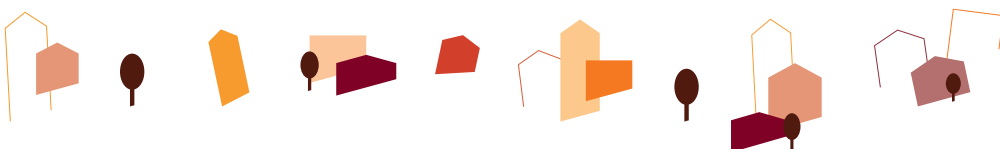




2.5 reportage photographique - terrasse panoramique



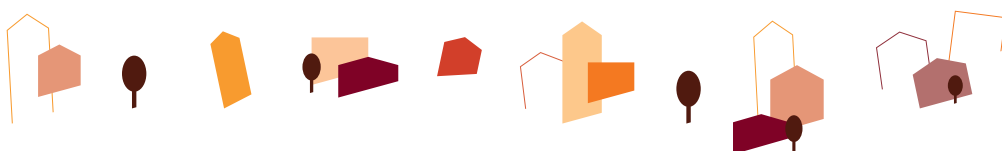
2.6 reportage photographique - salle du restaurant



2.7 reportage photographique - la cuisine



2.8 reportage photographique - étage de l'établissement : vestiaire et rangements



Description du projet

Après 10 ans d'exploitation, les gérants éprouvent le besoin de consolider leur projet.

D'une part, il s'agit d'améliorer l'outil de travail. Les cuisines deviennent aujourd'hui un peu étroites et nécessiteraient une extension d'une cinquantaine de mètres carrés d'emprise au sol pour optimiser leur fonctionnement.

D'autre part, les gérants souhaitent offrir à quelques clients (en particulier ceux qui viennent de loin) une expérience gastronomique couplée à un hébergement sur place.

Dans cet esprit, les gérants souhaitent créer :

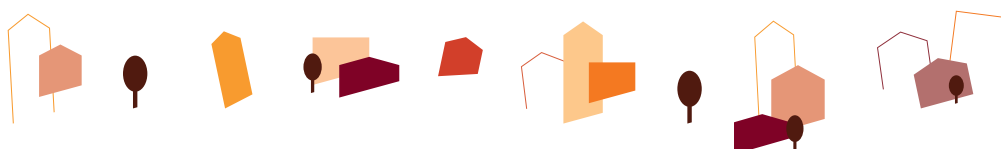
- Une chambre d'hôte à l'étage du restaurant. Cet espace d'une quarantaine de mètres carrés de surface de plancher est utilisé aujourd'hui pour partie comme vestiaire et pour partie comme rangements affectés au restaurant.



1 - Extension des cuisines pour environ 50 m² d'emprise au sol.

Compatibilité du projet avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières

Les ouvrages projetés seront implantés en extension ou à proximité de la construction existante et n'auront aucune incidence sur les terres agricoles, pastorales et forestière.



Compatibilité du projet avec la protection contre les risques naturels

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) a été approuvé le 29 août 2001 et révisé le 02 août 2007.

Une partie du tènement foncier de la Tour des Sens est concernée par des risques naturels.

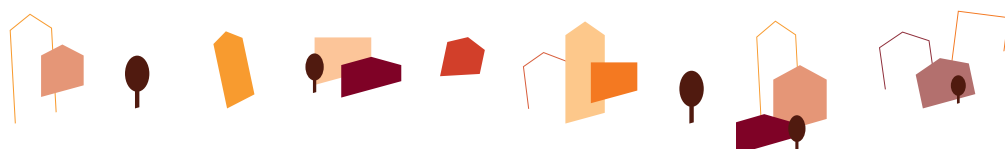
L'extension des cuisines se situe en dehors des secteurs exposés aux risques naturels.



Les événements climatiques exceptionnels de la mi-février 2026 ont engendré un glissement de terrain à l'aval des parkings du restaurant la Tour de Sens.



Photos de l'événement prise le 18 février 2026



Suite à l'événement
du 17/02/2026 le
RTM a effectué 2
visites sur le site le
18 février et le 13
mars.

Chaque visite a fait
l'objet d'un rapport.
Le dernier en date
est joint ci-après.

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	 Office National des Forêts	Agence RTM Alpes du Nord Service Départemental RTM de l'Isère
 rtm restauration des terrains en montagne		Rapport financé dans le cadre de la mission d'intérêt général RTM pour le Ministère de la Transition Ecologique.
Commune de Tencin Glissement de terrain le 18/02/2026 – Secteur La Tour des Sens		
Date de diffusion : 13/03/2026		Version de document : 2
Archivage & identifiant document RTM : 2026-ONF-RTM 26/38-0010		

Liste de diffusion :	Rédigé par :
Mairie : Tencin	JC. ZANCANARO
DDT : SSR	
Autre : SDIS - CCLG	Validé par :
RTM : Secteur A ;	Y. ROBERT

1.Contexte

Un éboulement de terrain s'est produit le 17 février 2026 sur la commune de Tencin, sur le versant ouest de la Ferme de la Tour sur laquelle se trouve le restaurant La Tour des Sens. L'éboulement a impacté une ancienne carrière qui n'est plus exploitée depuis longtemps et a détruit un cabanon présent en pied de versant à proximité du chemin du Contour.

Le SDIS est intervenu suite à un appel à 18h30. Une fois sur place, les pompiers ont sollicité le RTM pour un avis technique sur le phénomène.

Le responsable de secteur, Jean-Claude ZANCANARO, s'est rendu sur place afin de faire les constatations et rédiger le présent rapport.

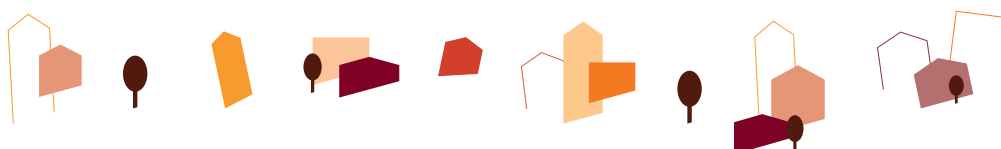
Suite à une nouvelle visite sur site ce 12 mars 2026, en présence du propriétaire de La Tour des Sens, de Mme France DENANS, adjointe urbanisme et travaux de la commune de Tencin, et de Christophe PARAT de la DDT, nous actualisons ce rapport avec les nouvelles informations qui ont pu être communiquées sur site.

2.Localisation

L'évènement s'est produit sur la commune de Tencin, sur le versant ouest du site de « La Ferme de La Tour » sur lequel se trouve un restaurant, ses parkings, sa station de traitement des eaux usées et en aval un ancien front de carrière qui n'est plus exploité depuis des décennies.

Les matériaux provenant de l'éboulement, principalement des blocs rocheux, se sont propagés jusqu'à un cabanon situé en aval près du chemin rural du Contour.

Les matériaux éboulés ont atteint la façade amont du cabanon en tôles avec une énergie suffisante pour le détruire. Seul un ou deux arbres sont tombés sur le chemin du Contour.



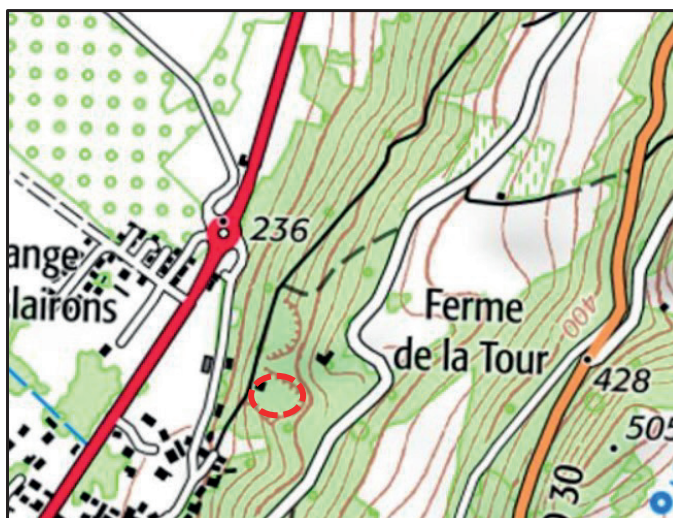


Figure 1. Plan de localisation de l'évènement (IGN Scan 25)

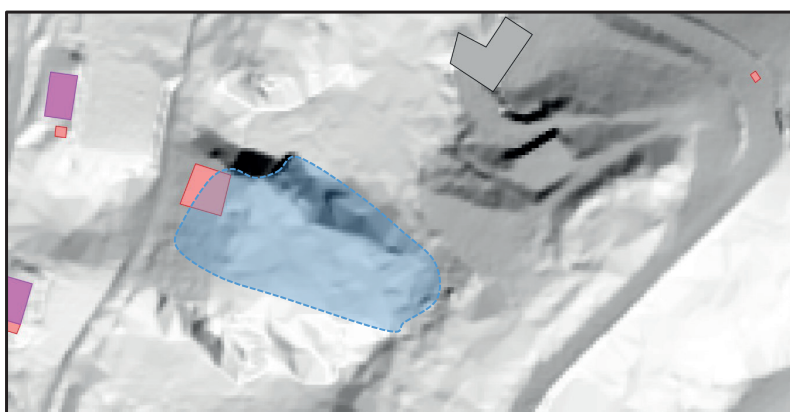


Figure 2. Localisation de l'effondrement (Fond Lidar IGN2021)

3. Constats et observations

3.1. Nature du phénomène

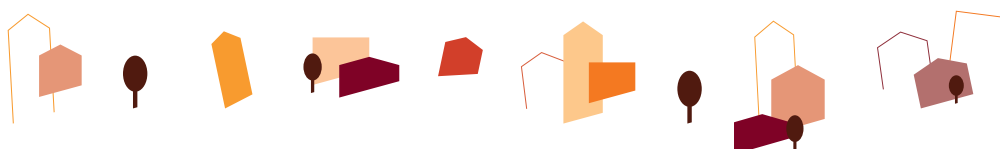
Constats de terrain du 17 février 2026 :

Arrivés sur site vers 20 h 00, dans des conditions nocturnes et en présence des sapeurs-pompiers du SDIS de l'Isère, nous avons procédé aux premières observations depuis la partie amont, en inspectant le parking du restaurant situé en contrebas.

À l'aide de lampes, nous avons examiné la surface du parking sans constater de fissure de retrait, ce qui nous a permis de nous avancer jusqu'à la barrière périphérique.

À environ 2 m des barrières du parking, en regardant vers l'aval, nous avons constaté une rupture nette du terrain, laissant supposer la présence d'un vide important en arrière de celle-ci. Les conditions d'obscurité pouvaient toutefois altérer la perception des volumes et des distances.

Ensuite, nous sommes allés au centre de commandement en aval de l'éboulement rejoindre les autres pompiers présents ainsi que les élus et la gendarmerie présente sur place.



Le SDIS de l'Isère avait réalisé des photographies drone du glissement que nous avons pu consulter avant la visite depuis l'aval.

Sur ces photographies on a pu déterminer que le ruisseau présent en rive gauche de l'éboulement n'a pas eu d'influence sur celui-ci. L'emprise de l'arrachement était plutôt bien identifiable et on pouvait observer que sa limite aval avait un retrait de 10 à 15m par rapport au chemin du Contour.

Grace a ces photographies le SDIS Isère a transmis différentes mesures dont :

- Largeur de l'évènement : 30m
- Longueur de l'évènement : 70m
- Dénivelé de l'évènement : 30m



Figure 3. Emprise de l'évènement, image SDIS Isère

Depuis le bas, en empruntant le chemin du Contour, des reconnaissances de terrains ont pu être réalisées à proximité du cabanon détruit et de la zone de dépôt. Toujours à l'aide de lampes, on observe un amas de blocs marno-calcaires, de terre et de végétaux. Les blocs semblent être majoritaires ce qui confirme l'éboulement rocheux plutôt qu'un glissement de terrain.

Le pied de l'éboulement présente un retrait de 10 à 15 m par rapport au bord du chemin du Contour. En considérant les 4 m de largeur du chemin ainsi que la plateforme située en aval de celui-ci, on dispose d'environ 30 m de zone plane, favorable à l'arrêt d'éventuels matériaux encore susceptibles de se mobiliser. Cette configuration limite le risque de propagation vers les deux habitations situées en contrebas. Par ailleurs, ces deux maisons sont actuellement inoccupées, leurs propriétaires résidant en EHPAD, information communiquée par les élus au cours de la soirée.

Une nouvelle visite a été faite le 18 février 2026, au lendemain de l'évènement pour une prise d'images et une expertise de jour afin d'affiner les observations de la veille

L'observation de la zone de rupture confirme qu'il s'agit d'un éboulement rocheux ou d'un glissement rocheux banc sur banc. Le pendage défavorable des strates marno-calcaire du Bajocien accentue en effet la prédisposition du versant à la rupture.

La zone de départ présente par ailleurs des fissures marquées au sein des bancs rocheux. Des blocs demeurent en suspension en rive droite du phénomène, tandis que la crête de l'éboulement laisse apparaître du sol et de la végétation partiellement en porte-à-faux, suspendus dans le vide.

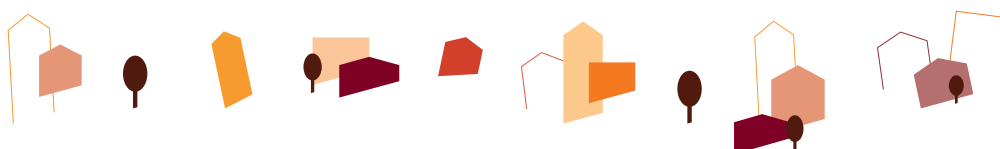




Figure 4. Zone de décrochement de l'éboulement rocheux

La vue en plan ci-dessous met clairement en évidence le plan de glissement. Le parking apparaît situé à seulement quelques mètres de la rupture, estimés à environ 3 m au maximum.

En tête de glissement, on distingue également la station de traitement des eaux usées de l'établissement.

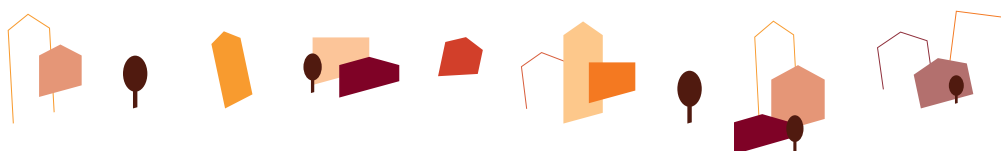
A la suite de la visite **du 12 mars 2026**, les informations communiquées sur place montrent que la STEP a été réalisée par un bureau d'étude et qu'elle a été validée par le SPANC : emplacement et fonctionnement. La station de traitement est étanche, elle ne rejette pas d'eau dans le sol. L'eau traitée est renvoyée dans le ruisseau en contre bas.

D'après le propriétaire de la Tour des Sens, il n'y a apparemment pas de gestion de l'eau pluviale sur le bâtiment. Les descentes de chenaux renvoi l'eau directement sur le sol autour du bâtiment sans ruissellement visible ou marqué.



Figure 5. Vue verticale de l'évènement avec parking aval, station de traitement et habitations avals

La vue globale du site montre bien que les 2 maisons en aval sont hors d'atteinte de l'évènement. À l'aval de l'établissement, une dalle rocheuse affleure dans un ancien front d'une autre carrière. Les strates marno-calcaires présentent un pendage défavorable dans le versant, ce qui peut accentuer la sensibilité du terrain aux mouvements, sans qu'une rupture soit certaine.



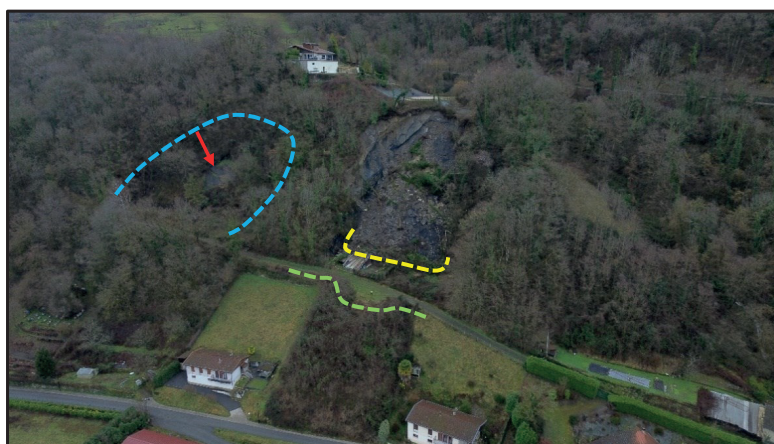


Figure 6. Vue élargie de l'évènement avec les différents enjeux. En jaune front de l'éboulement du 18/02/2026. En vert limite de propagation maximale. En bleu ancienne emprise de la deuxième carrière abandonnée.

3.2. Causes et durée du phénomène

L'éboulement est lié à la rupture d'une d'une masse rocheuse qui s'est propagée dans le fond de la carrière jusqu'au cabanon présent plus en aval.

- La localisation sur un ancien front de carrière qui a certainement subi une fracturation et avec une verticalité importante sont des facteurs à prendre en compte dans l'explication du phénomène.
- Les pluies qui ont précédé l'évènement, avec des cumuls qui peuvent être importants ont certainement une responsabilité.
- Des bacs pour le traitement des eaux usées sont présents en tête de glissement, leur conception et leur fonctionnement n'ont a priori pas d'influence sur le phénomène. Les bassins sont étanches et l'eau traitée et renvoyée dans le ruisseau.

3.3. Impacts

- Victimes : pas de victime.
- Dégâts : un cabanon de stockage a été détruit lors de l'évènement.
- Perturbations : parking aval du restaurant non exploitable et fermeture temporaire du chemin du Contour.

3.4. Témoignages

Le service RTM a été prévenu de l'évènement par le SDIS le soir du 17/02/2026. Le responsable de secteur RTM s'est immédiatement rendu sur place.

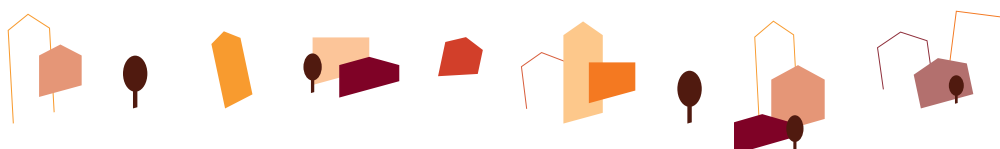
4. Documents de référence

Le PPRN initial date de 1999 et a été révisé en 2007 (prise en compte des inondations de l'Isère sans retoucher aux aléas de versant de 1999).

La carte d'aléas est informative, son échelle (1/10.000^e) et la résolution du fond IGN ne permettent pas d'entrer dans le détail.

La carte du zonage réglementaire du PPRN est plus précise puisqu'elle est établie à l'échelle du 1/5.000^e sur fond cadastral, et elle a été retravaillée afin d'apporter davantage de précision par rapport à la carte d'aléas.

Dans le secteur concerné, il existe un léger décalage entre la carte d'aléas et le zonage réglementaire, issu de la reprise de la couche « risque » avec ajustement du trait : fusion de polygones, retouche d'aléas non cohérents, recalage parcellaire cadastral, etc.



C'est donc le zonage réglementaire qu'il faut considérer en priorité.

Les parcelles sur lesquelles se trouvent les parkings du restaurant et son système d'assainissement sont en grande partie classées en zone rouge (interdiction) RG, du fait d'un aléa fort de glissement de terrain, et RT, liée à un aléa fort de crue torrentielle.



Figure 7. Extrait de la carte des aléas du PPRn de 1999/2007

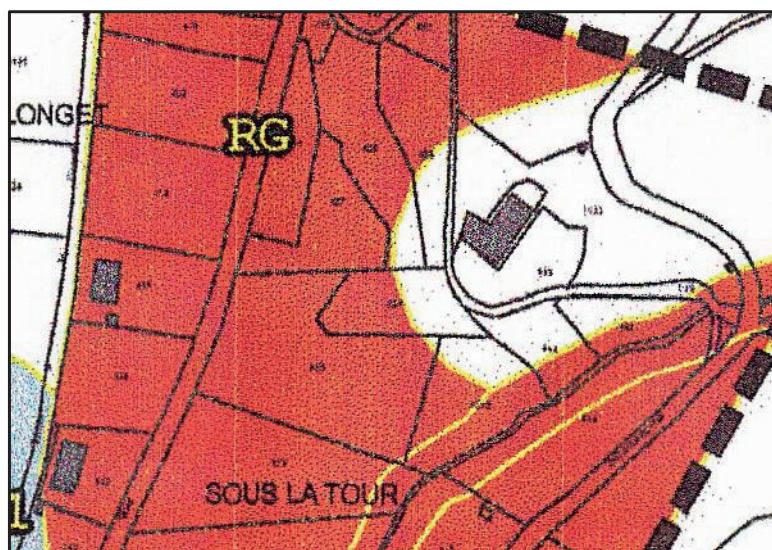
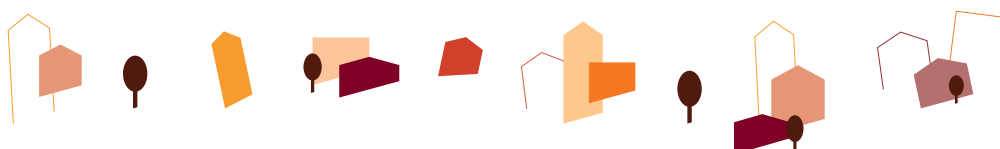


Figure 8. Extrait carte du zonage réglementaire du PPRn 2007

5. Avis RTM

5.1. Le phénomène

L'éboulement est dû à la rupture du front de carrière, les différentes mesures transmises par le SDIS Isère et les constatations de terrain le lendemain de l'évènement nous amène à estimer un volume compris entre 1000 à 1500m³ de matériau libéré.



Suite à la rupture on observe un pendage rocheux défavorable, conforme à la pente, qui favorise les glissements rocheux bancs sur bancs.

Les éboulements rocheux sont des évènements qui sont souvent brusques et qui ne donnent pas forcément d'indice préalable comme des fissures de retrait ou des affaissements du sol.

5.2. Evolution probable en date du 18/02/2026

En raison du pendage défavorable et de la fissuration des bancs rocheux, une extension de l'évènement vers l'amont ne peut être totalement écartée.

La cicatrice du plan de rupture présente par ailleurs des blocs encore en suspension ainsi qu'un substratum rocheux fracturé.

Enfin, les prévisions météorologiques pour les prochains jours annoncent des cumuls de pluie importants, ce qui reste un facteur à surveiller.

5.3. Préconisations / recommandations

Nous avons préconisé à la commune un arrêté pour interdire l'accès au parking aval du restaurant. Ce parking restera fermé tant qu'une étude géotechnique du site ne sera pas faite pour qualifier le risque, préconiser des solutions de confortement si besoin, et la réalisation éventuelle de travaux.

Suite à la visite sur site jeudi 12 mars 2026, il est décidé d'affiner l'interdiction en autorisant l'exploitation de l'entrée du parking aval, par le gérant du restaurant. Cette zone servira au retournement et pourra permettre de stationner quelques véhicules. La ligne rouge ci-dessous devra être matérialisée par un barriérage spécifique non franchissable avec l'affichage du nouvel arrêté municipal.

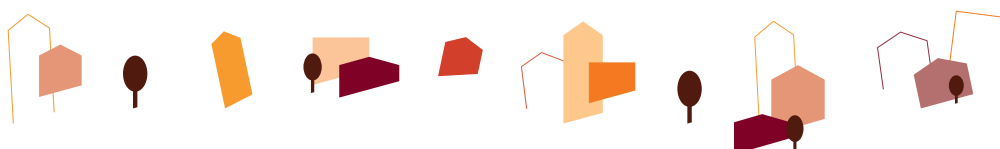


Un accès piéton est toléré uniquement pour l'entretien de la station de traitement des eaux, cheminement en bordure du parking (tiret rouge). L'entretien consiste au passage :

- D'un paysagiste pour le traitement de la végétation uniquement coté ruisseau, coté éboulement interdit.
- D'une entreprise pour l'entretien de la STEP chaque année afin de garantir la conformité de celle-ci.

Les interventions seront faites par temps sec (pas de gros cumuls pluviométriques précédant l'intervention), entre le mois de mai et le mois d'octobre, pour limiter les risques pour les personnes intervenantes.

Il sera nécessaire de mandater un bureau spécialisé pour réaliser une étude géotechnique afin de définir la stabilité de la station de traitement des eaux usées par rapport à l'évènement qui s'est produit et sa proximité avec l'ouvrage.



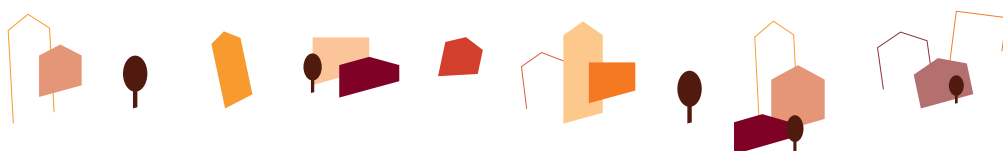
Nous avons demandé le 12 mars 2026 à la commune de prendre un arrêté pour la fermeture du chemin du Contour. Un barriérage spécifique devra venir compléter la rubalise mise par les pompiers le soir de l'évènement. L'arrêté sera également à afficher sur le barriérage.

L'arrêté de fermeture du chemin du Contour pourra être revu dans les semaines et mois à venir, selon la saturation des sols en eau, l'évolution de la partie éboulée et l'évolution de la cicatrice du glissement.

Une visite spécifique pourra être organisée par nos services à la demande de la collectivité pour prendre cette décision.

En ce qui concerne les maisons en aval du glissement, nous estimons qu'il n'y a pas de risque d'atteinte par le phénomène. Même en cas d'évolution du phénomène la topographie du site permet encore le stockage d'un bon volume de matériau avant d'envisager une atteinte des enjeux habités. De plus, ces maisons sont inoccupées actuellement.

Rédacteur de l'avis Jean Claude Zancanaro Responsable RTM secteur Grésivaudan	Validation  Yannick Robert Responsable du Pole Expertise RTM Isère
--	--



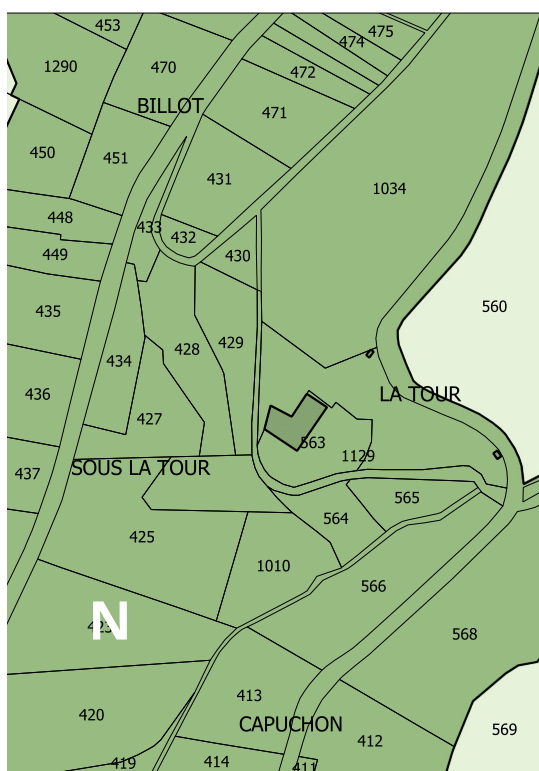
Prise en compte des aléas dans la modification du PLU

Suite aux préconisations émises par le service RTM, le parking principal du restaurant la Tour des Sens est aujourd'hui partiellement fermé en attente des investigations géotechniques. Un parking de substitution est prévu en amont, à côté de l'entrée au site, dans une zone blanche du PPR.

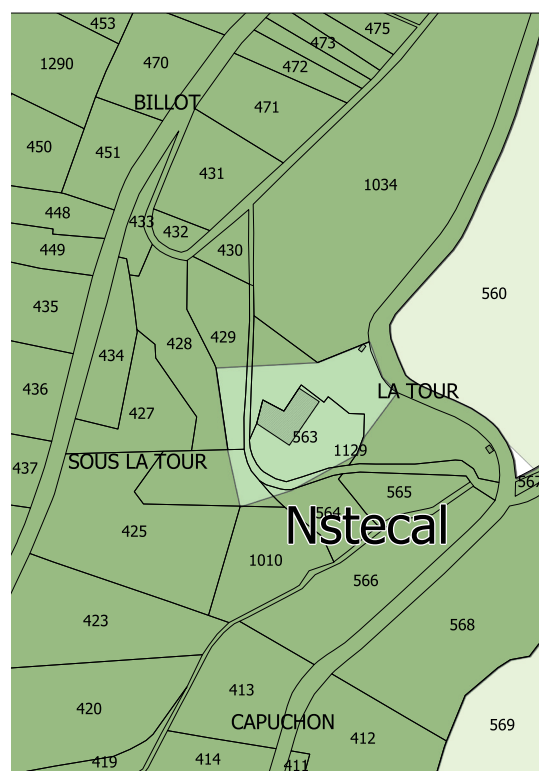
En raison de la présence des risques, les projets initiaux d'installer un atelier à côté des parkings avals et la réalisation d'un tiny house à l'aval du restaurant sont abandonnés.

Dans un mail du 12 mars 2026, monsieur PARA de la DDT 38 a confirmé que : « Les aménagements projetés (extension de la cuisine et création d'une chambre d'hôte à l'étage) sont situés en dehors de zones de risques du PPRn. Par conséquent, ils sont admis. »

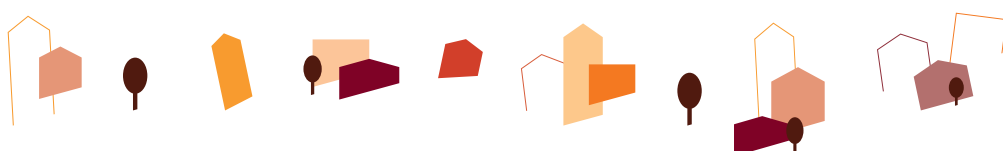
Traduction du STECAL dans le zonage



Extrait du zonage en vigueur : zone N



Extrait du zonage modifié : zone Nstecal



Traduction du STECAL dans le règlement écrit

RÈGLEMENT INITIAL

La zone naturelle et forestière N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- NI : secteur de la base de loisirs du lac des Martelles.
- Na : secteur d'accueil de la clientèle de la base de loisirs du lac des Martelles.

N 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Dans le secteur Na :

- une construction liée à la gestion commerciale et à l'accueil du public pour l'activité touristique de la base de loisirs des Martelles est autorisée dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.
- Un local technique est autorisé dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur NI :

- les aménagements et installations sont autorisés à condition d'être directement liés à l'exploitation touristique du lac des Martelles

RÈGLEMENT MODIFIÉ

La zone naturelle et forestière N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- NI : secteur de la base de loisirs du lac des Martelles.
- Na : secteur d'accueil de la clientèle de la base de loisirs du lac des Martelles.

- Nstecal : secteur du restaurant la Tour des Sens

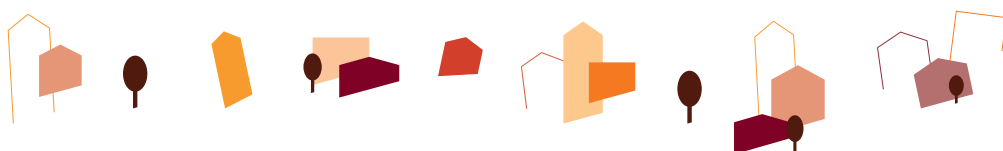
N 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Dans le secteur Na :

- une construction liée à la gestion commerciale et à l'accueil du public pour l'activité touristique de la base de loisirs des Martelles est autorisée dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.
- Un local technique est autorisé dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur NI :

- les aménagements et installations sont autorisés à condition d'être directement liés à l'exploitation touristique du lac des Martelles



Dans le secteur Nstecal :

- Les sous-destinations «restauration» et «autres hébergements touristiques» sont autorisées.

- Une extension du restaurant est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

N 2.1 - Volumétrie des constructions

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des annexes est limitée à 3m si elles sont implantées au droit d'une limite séparative et à 4,5m si elles sont implantées en retrait.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

N 2.1 - Volumétrie des constructions

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des annexes est limitée à 3m si elles sont implantées au droit d'une limite séparative et à 4,5m si elles sont implantées en retrait.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

N 2.4 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine favorisant des principes bioclimatiques, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement trop important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

N 2.4 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine favorisant des principes bioclimatiques, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

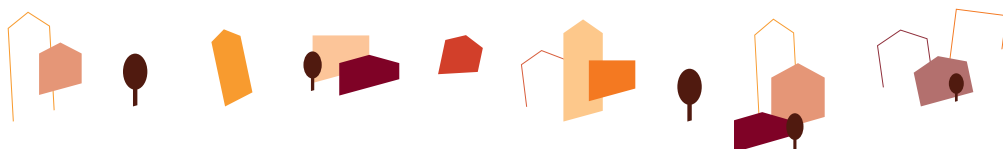
Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement trop important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Toitures et couvertures :

Les toitures comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation et les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan. La pente de toit sera comprise entre 45 et 90%. Toutefois, il sera autorisé pour les annexes

Toitures et couvertures :

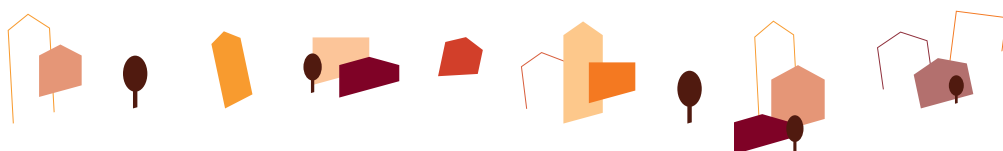
Les toitures comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation et les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan. La pente de toit sera comprise entre 45 et 90%. Toutefois, il sera autorisé pour les annexes



des pentes plus faibles.

La toiture comprendra des dépassées d'au moins 40 cm et inférieures à 80 cm (excepté sur les façades édifiées en limite de propriété). Les sous faces de dépassées de toiture pourront être habillées par des planches larges et disposées parallèlement à la façade.

La couverture sera réalisée en tuiles de couleur rouge brun. Pour les vérandas de moins de 40m², des matériaux translucides pourront être autorisés. Les tuiles à rabat en rive seront de préférence évitées.





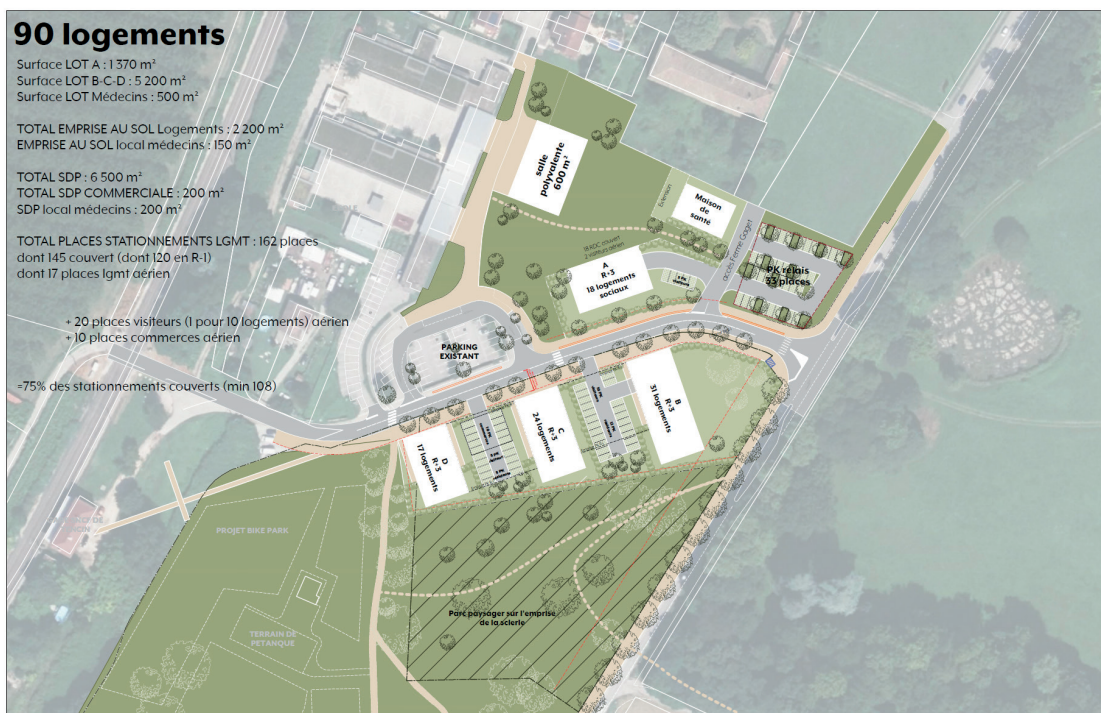
3 - Réserver les emprises foncières du futur parc public de Pré Sec en instaurant une protection au titre des espaces verts.

Une modification n°1 du PLU a été approuvée le 26 août 2024.

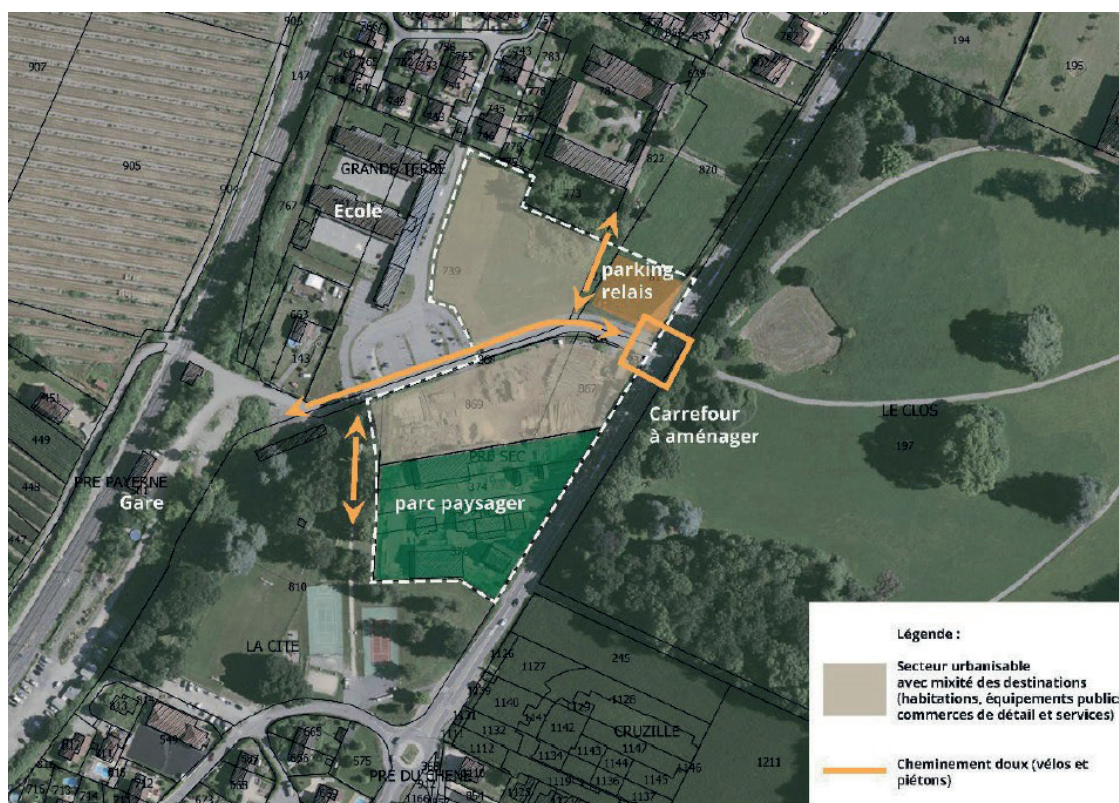
Dans les objets de cette procédure, figurait une modification de l'OAP n° 4 «Pré Sec» dans la perspective de l'adapter aux résultats des études pré-opérationnelles.

Le plan d'aménagement prévoit l'implantation d'un parc paysager dans la partie sud de l'opération.

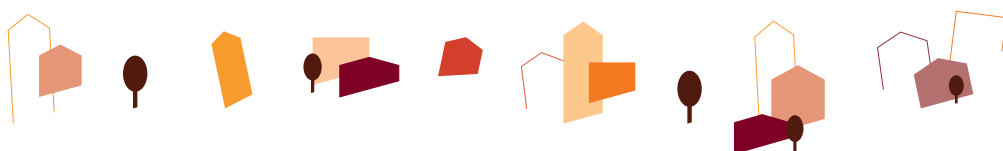
L'OAP modifiée en 2024 inscrit ce parti d'aménagement par contre le zonage réglementaire n'a pas prévu de disposition garantissant la protection du parc paysager



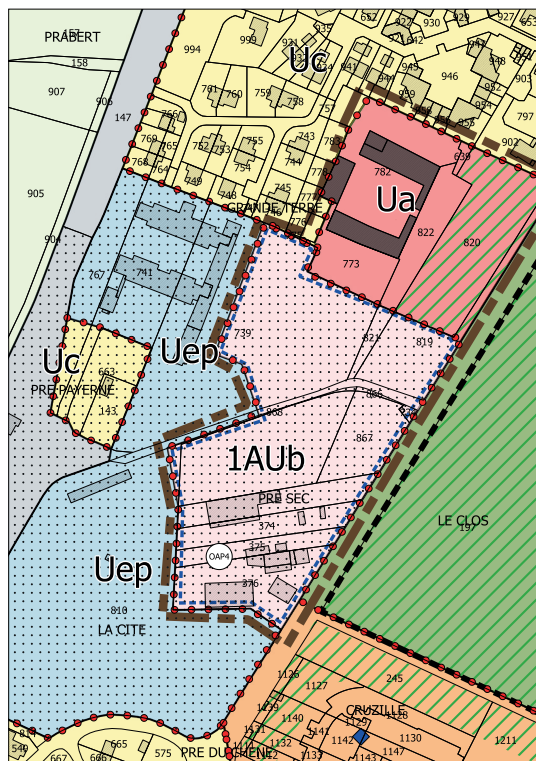
Plan d'aménagement retenu



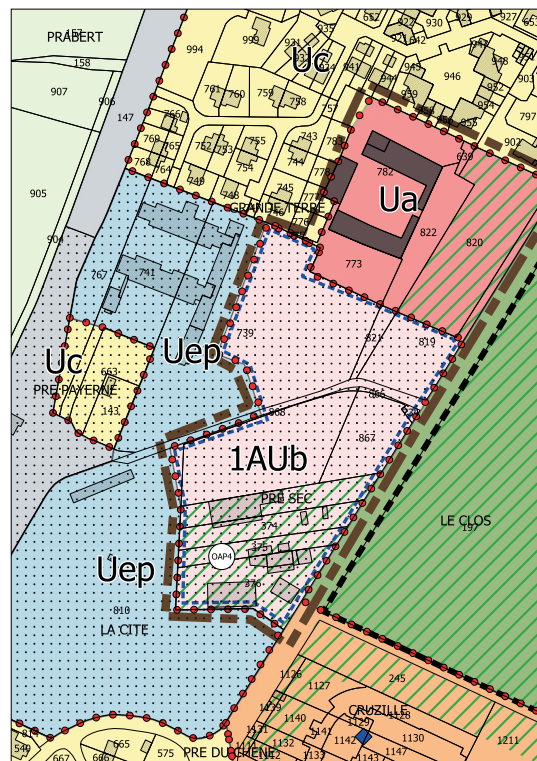
OAP modifiée en 2024



Pour affirmer la volonté de protection des emprises foncières destinées au futur par paysager, la modification n°2 applique une trame de protection des espaces verts prévue à l'article L151-19 du code de l'urbanisme



Extrait du PLU en vigueur



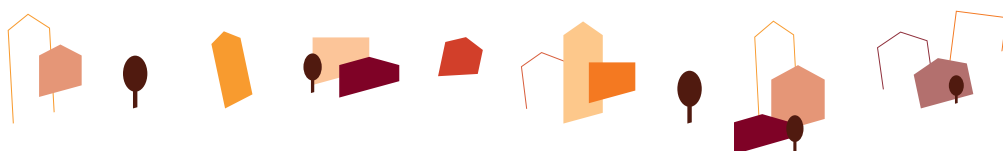
Extrait du PLU modifié

1AU 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- les constructions à destination de commerce de gros.
- les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt.
- les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- le stationnement des caravanes.
- les terrains de camping et caravanning, les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature.

Le règlement de la zone 1AU reprend les dispositions spécifiques aux secteurs couverts par l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Dans les espaces non bâtis repérés par une trame sur le règlement graphique, à préserver en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions liées à toutes destinations sont interdites. Seuls les abris de jardins dont l'emprise au sol ne dépasse pas 12 m² et les piscines sont autorisés.





4 - Corriger une erreur matérielle dans le règlement écrit

La modification n°1 du PLU approuvée en 2024 prévoyait d'ajouter dans le règlement écrit une disposition pour les volets roulants dans la zone U.

L'extrait de la page 11 du rapport de présentation de la modification n°1 fait bien référence à cet ajout.

Toutefois à la suite d'une erreur matérielle cette disposition n'a pas été reprise dans la version du règlement écrit qui a été approuvé en août 2024

RÈGLEMENT INITIAL	RÈGLEMENT MODIFIÉ
U 2.5 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	U 2.5 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Façades :	Façades :
Les bois apparents respecteront la tonalité générale du site urbain : la teinte foncée sera privilégiée.	Les bois apparents respecteront la tonalité générale du site urbain : la teinte foncée sera privilégiée.
Le recouvrement de la façade en bardage bois est autorisé. Il sera utilisé de préférence de larges planches.	Le recouvrement de la façade en bardage bois est autorisé. Il sera utilisé de préférence de larges planches.
Le bardage devra faire l'objet d'une composition de façade.	Le bardage devra faire l'objet d'une composition de façade.
Les enduits seront réalisés dans les règles de l'art. Les finitions devront être soit frottées, grattées, lissées ou écrasé. Les enduits seront de préférence de teinte claire. Les couleurs vives sont interdites.	Les enduits seront réalisés dans les règles de l'art. Les finitions devront être soit frottées, grattées, lissées ou écrasé. Les enduits seront de préférence de teinte claire. Les couleurs vives sont interdites.
Les menuiseries seront d'aspect bois de type dauphinois à cadre. Les volets roulants sont interdits sauf si le bloc est encastré et non visible sur la façade extérieure.	Les menuiseries seront d'aspect bois de type dauphinois à cadre. Les volets roulants sont interdits sauf si le bloc est encastré et non visible sur la façade extérieure.
Les enseignes commerciales sont soumises à autorisation préalable. Les couleurs et dimensions devront s'intégrer dans l'environnement architectural.	Les enseignes commerciales sont soumises à autorisation préalable. Les couleurs et dimensions devront s'intégrer dans l'environnement architectural.
Les volets roulants sont interdits dans le secteur Ua.	Pour les rénovations, le bloc peut être encastré sous le linteau. Les volets roulants sont interdits dans le secteur Ua.

Cette disposition précise les modalités de réalisation des volets roulants

L'objectif est de faciliter la mise en confort des constructions existantes..

Extrait du rapport de présentation de la modification n°1 de 2024

U 2.5 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Reprise de l'article U2.5.

Façades :

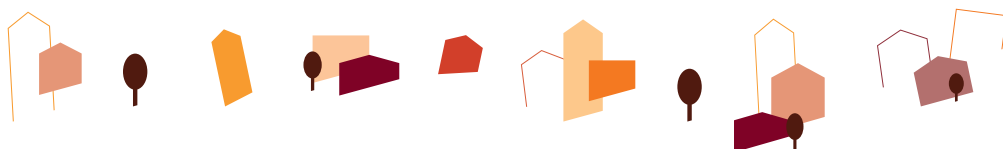
Les bois apparents respecteront la tonalité générale du site urbain : la teinte foncée sera privilégiée.

Le recouvrement de la façade en bardage bois est autorisé. Il sera utilisé de préférence de larges planches.

Le bardage devra faire l'objet d'une composition de façade.

Les enduits seront réalisés dans les règles de l'art. Les finitions devront être soit frottées, grattées, lissées ou écrasé. Les enduits seront de préférence de teinte claire. Les couleurs vives sont interdites.

Les menuiseries seront d'aspect bois de type dauphinois à cadre.

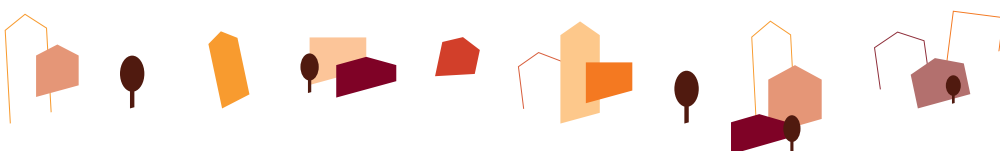


La disposition
oubliée est
réintégrée dans le
règlement écrit de la
modification n°2.

Les enseignes commerciales sont soumises à autorisation préalable. Les couleurs et dimensions devront s'intégrer dans l'environnement architectural.

Pour les rénovations, le bloc du volet roulant peut être encastré sous le linteau.

Les volets roulants sont interdits dans le secteur Ua.





Vincent Biays

**217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51**

**Siret 335 214 698 0007B
APE 742A**