SAINT-MARCELLIN VERCORS ISÈRE COMMUNAUTÉ

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

NOTICE
MODIFICATION N°1

PLUi
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Table des matières

1- Contexte juridique de la modification 5

2- Historique du plan local d'urbanisme intercommunal 5

3- Objet de la modification 5

Contenus de la modification 6

1 – Mise à jour de la traduction réglementaire des risques 6

1-1 Régularisation du zonage réglementaire de certains secteurs en aléa moyen, ne pouvant être considéré comme des parties urbanisées 6

1-2 Retirer la partie en extension du projet de l'OAP « Usine » de Chatte..... 7

1-3 Mise à jour de la traduction réglementaire des risques à la suite de l'éboulement de la carrière de La Rivière 9

2 – Mise à jour du Plan des Formes Urbaines 12

2-1 : modification d'une règle alternative de hauteur sur une parcelle à St-Just-de-Claix 12

2-2 : ajout d'une règle d'implantation obligatoire en limite sur une parcelle à Vinay 13

2-3 : Ajout d'une règle alternative d'implantation sur un tènement à St-Marcellin . 15

3 – Mise à jour de l'atlas des prescriptions commerciales à Saint-Marcellin et Vinay 16

3-1 : Suppression d'un linéaire commercial à St-Marcellin 16

3-2 : Modification d'un linéaire commercial à Saint-Marcellin 17

3-3 : Modification d'un périmètre d'implantation commerciale à Vinay..... 18

4 – Modification d'indices de zonage 19

4-1 : Modification d'un indice de zonage sur une parcelle à St-Hilaire-du-Rosier .. 19

4-2 : Modification d'indices de zonage sur la commune de Vinay 20

4-3 : Modification d'un indice de zonage sur une parcelle à Chatte 21

4-4 : Modification d'un indice de zonage sur une parcelle à Saint-Lattier..... 22

4-5 : modification d'un indice de zonage à Chatte 23

4-6 : Correction d'une erreur d'appréciation d'une zone U à Chatte 25
5 – Mise à jour d'un STECAL à Varacieux 27
6 – Mise à jour des possibilités de changements de destination vers d'autres destinations que l'habitat 29
7 – Actualisation de la liste de bâtiments susceptibles de changer de destination ... 31
7-1 : correction d'une erreur matérielle sur deux bâtiments susceptibles de changer de destination à Notre-Dame-de-l'Osier 31
7-2 : Ajout de 17 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination..... 32
8 – Levée d'un PAPAg afin de permettre la réalisation d'un centre de kinésithérapie à Saint-Sauveur 34
9 – Ajout d'un Emplacement réservé aux voies publiques à Saint-Marcellin 36
10 – Corrections diverses mineures sans changement du contenu du PLUi 38
10-1 : Correction d'une erreur matérielle concernant les protections de patrimoine bâti sur les monuments historiques 38
10-2 : Mise à jour et complétion des documents concernant le SPR de St-Antoine-l'Abbaye 39
10-3 : Corrections d'une erreur d'affichage concernant la parcelle D614 à Izeron . 40
Analyse globale des incidences des modifications 41
Concernant l'impact sur l'environnement 41
Concernant la compatibilité des modifications avec l'économie générale du PADD . 42

1- Contexte juridique de la modification

Cette modification s'inscrit dans le contexte législatif fixé par l'article L.5216-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT), les articles L. 153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme, la délibération communautaire n°*DCC2021_07_47* en date du 8 juillet 2021 actant le transfert effectif à Saint Marcellin Vercors Isère communauté de la compétence « élaboration des documents d'urbanisme locaux » au 1er juillet 2021, la délibération du conseil communautaire en date du 26 février 2026 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) à l'échelle des 47 communes du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté.

Le maître d'ouvrage de la modification est la communauté de communes Saint-Marcellin Vercors Isère communauté, domiciliée 7 rue du Colombier 38160 Saint-Marcellin.

2- Historique du plan local d'urbanisme intercommunal

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Marcellin Vercors Isère communauté a été réalisé entre décembre 2021 et le 26 février 2026, date de son approbation.

Il s'agit de sa première procédure de modification depuis cette date d'approbation.

3- Objet de la modification

Le PLUi est un document vivant qui évolue pour accompagner le développement du territoire et les politiques locales. Il doit aussi pouvoir intégrer les évolutions législatives et règlementaires.

La présente modification du PLUi vise en la correction d'erreurs matérielles ou d'oublis constatés immédiatement après l'approbation du PLUi.

Ces erreurs ont pour principale conséquence, l'impossibilité pour des porteurs de projet de disposer de leurs autorisations d'urbanisme.

Ainsi, l'intercommunalité soumet à la modification certains points urgents à travers cette procédure rapide de modification du PLUi.

Les sujets apportés dans cette modification ont été sélectionnés pour leur impact très réduit sur l'environnement, les paysages et les activités agricoles.

Contenus de la modification

1 – Mise à jour de la traduction réglementaire des risques

1-1 Régularisation du zonage réglementaire de certains secteurs en aléa moyen, ne pouvant être considéré comme des parties urbanisées

Objet de la mesure

Une erreur matérielle doit être corrigée au sein de la traduction réglementaire au titre des risques puisqu'elle n'intègre pas les évolutions de qualification de certaines parties urbanisées en application d'une réserve formulée par les services de l'Etat suite à l'arrêt du PLUi à propos de cette méthodologie.

En effet, suite à la réception de cette réserve, il avait été convenu dans un travail technique partenarial avec les services de l'Etat de préciser cette méthodologie par l'exclusion des cas d'exploitations agricoles isolées où le nombre de 4 bâtis durs agglomérés est atteint en raison de la proximité d'annexes/granges de l'exploitation (une ferme isolée ne pouvant être considérée comme une zone urbanisée).

Il en a résulté le ciblage de 31 secteurs à reclasser hors des parties urbanisées, ce qui les conduit parfois à un basculement d'un régime d'autorisation avec prescriptions à un régime d'interdiction (fréquemment de BG2 à RG2) au sein de la traduction réglementaire.

Par erreur, ces secteurs n'ont pas été réintégrés dans le PLUi approuvé, c'est pourquoi une lettre d'observations adressée à SMVIC le 12 mai 2026 implique de corriger cette absence de prise en compte

Il convient donc de reprendre cette traduction réglementaire dans cette première modification du PLUi.

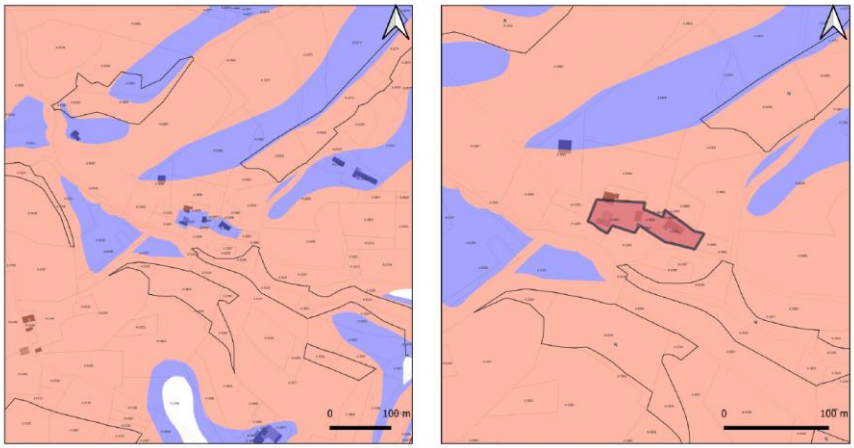
Pièces modifiées

Règlement graphique : Planche B1, plan des risques naturels

Commenté [LV1]: Mettre le bon chiffre

Commenté [LV2]: Une erreur matérielle doit être corrigée au sein de la traduction réglementaire au titre des risques puisqu'elle n'intègre pas les évolutions de qualification de certaines parties urbanisées en application d'une réserve formulée par les services de l'Etat suite à l'arrêt du PLUi à propos de cette méthodologie.
En effet, suite à la réception de cette réserve, il avait été convenu dans un travail technique partenarial avec les services de l'Etat de préciser cette méthodologie par l'exclusion des cas d'exploitations agricoles isolées où le nombre de 4 bâtis durs agglomérés est atteint en raison de la proximité d'annexes/granges de l'exploitation (une ferme isolée ne pouvant être considérée comme une zone urbanisée).
Il en a résulté le ciblage de XX secteurs à reclasser hors des parties urbanisées, ce qui les conduit parfois à un basculement d'un régime d'autorisation avec prescriptions à un régime d'interdiction (fréquemment de BG2 à RG2) au sein de la traduction réglementaire.
Par erreur, ces secteurs n'ont pas été réintégrés dans le PLUi approuvé, c'est pourquoi une lettre d'observations adressée à SMVIC en XXXX mai 2025 implique de corriger cette absence de prise en compte.

Commune de Varacieux



secteur avant correction

Secteur corrigé

Exemple de modification, sur la commune de Varacieux (l'atlas complet des changements est mis en annexe 1 de cette notice)

Impacts environnementaux de la mesure

L'impact est positif puisqu'il réduit les possibilités de construire en tenant mieux compte des enjeux liés aux risques naturels pour la plupart de ces secteurs via le passage d'un régime d'autorisation à un régime d'interdiction, plus restrictif. C'est notamment vrai en zone d'habitat dispersé sur les annexes et le bâti agricole, qui composent la majeure partie des espaces concernés.

Commenté [LV3]: Supprimer, laisser positif

Commenté [LV4]: En tenant mieux compte des enjeux liés aux risques naturels pour

Compatibilité avec le PADD

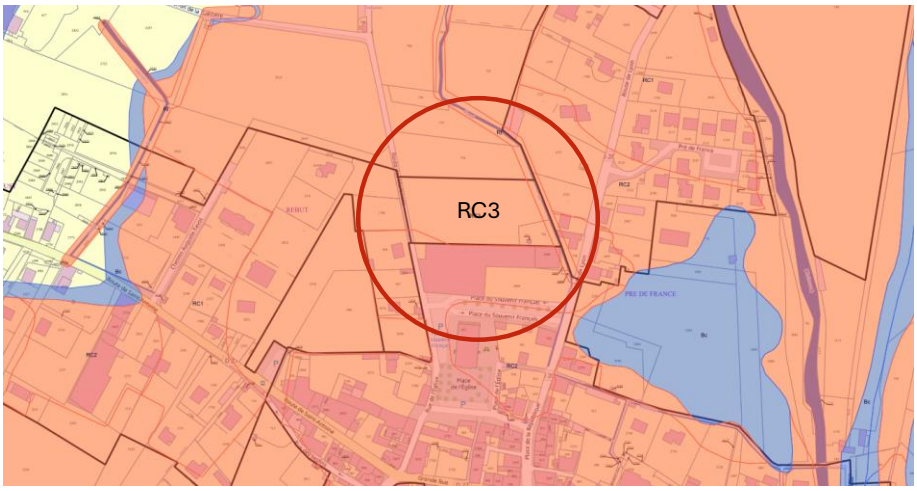
Cette modification du PLUi est vertueuse et permet d'améliorer la traduction réglementaire de l'orientation 3 de l'axe 4 : *« Prendre en compte les risques naturels et technologiques »*.

1-2 Retirer la partie en extension du projet de l'OAP « Usine » de Chatte

Objet de la mesure

Conformément à la réserve émise par les services de l'État dans la lettre d'observations adressée à SMVIC en date du 12/05/2026, le secteur 1AUF1, associé au projet d'OAP « Usine » sur la commune de Chatte, doit être reclassé en zone non constructible. Ce reclassement s'impose en raison de son classement en zone RC3 au PPRN.

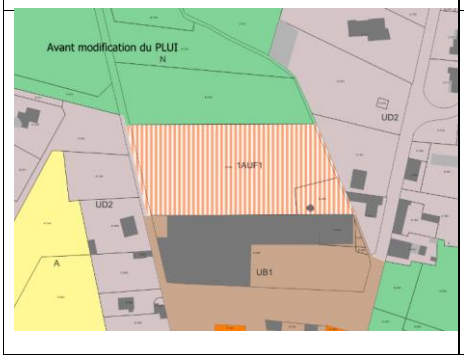
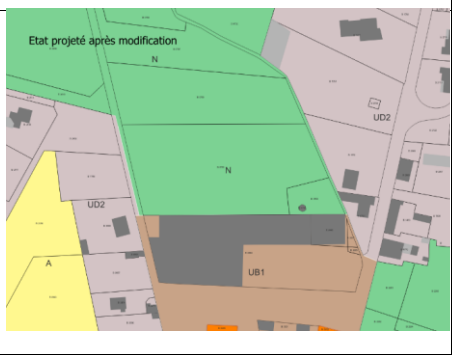
En effet, l'ampleur du projet — prévoyant une trentaine de logements — ne permet pas de répondre aux critères d'exception définis par le PPRN, même en appliquant les principes de maintien de l'emprise au sol (1 pour 1) et de surélévation du premier plancher.



Par conséquent, il est nécessaire de supprimer le secteur d'extension situé au nord de l'usine existante, ainsi que l'OAP correspondant.

Concernant l'OAP existante, celle-ci est supprimée et remplacée par celle présentée en phase arrêt du PLUi. Ce choix se justifie par sa cohérence par rapport au périmètre modifié, sa capacité à répondre aux enjeux de renouvellement urbain sur le secteur, et sa validation politique déjà obtenue en phase arrêt. Celle-ci pourrait faire l'objet d'une actualisation dans une procédure de modification ultérieure du document.

Commenté [LV5]: Mettre un extrait du PPRN pour illustrer -> voir avec Jean-Sébastien

Avant	***Après***
	

Modifications apportées au plan de zonage

Avant	*Après*

Modifications apportées à l'OAP

Pièces modifiées

Règlement graphique : planche A, plan de zonage

OAP sectorielles : actualisation de l'OAP

Impacts environnementaux de la mesure

Malgré le probable maintien de l'usine en friche tant que la révision du PPRN n'a pas été apportée, l'impact global de cette modification est positive pour l'environnement par rapport au PLUi approuvé, puisque rien ne pourra être construit sur le secteur en extension initialement projeté. Cette modification retire ainsi 5 000 m^2 d'espace dédié initialement à l'urbanisation.

Compatibilité avec le PADD

Cette modification du PLUi est vertueuse et permet d'améliorer la traduction réglementaire de l'orientation 3 de l'axe 4 : *« Prendre en compte les risques naturels et technologiques »*.

1-3 Mise à jour de la traduction réglementaire des risques à la suite de l'éboulement de la carrière de La Rivière

Objet de la mesure

Afin de répondre aux attentes et interrogations formulées dans la lettre d'observation des services de l'Etat sur le PLUi approuvé, il convient dans un premier temps de **rappeler le**

Commenté [LV6]: Mettre en annexe les 2 OAP

Commenté [AB7]: Voir avec LVR ce que l'on fait

Commenté [AB8R7]:

Commenté [LV9]: Combien de m^2 rendus à la zone N ?

principe général d'articulation entre le règlement d'urbanisme, les cartes d'aléas et le règlement des risques.

1. Le règlement d'urbanisme (écrit et graphique) encadre la constructibilité des carrières par 2 dispositifs complémentaires :
    - d'une part la zone NC autorise les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts et les bureaux ;
    - et d'autre part les "périmètres protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol" - matérialisés "CARR" en violet - sont calqués sur les périmètres d'autorisation d'exploitation, et y permettent plus largement "*les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelle*".

2. En parallèle, les cartes d'aléas identifient les carrières selon deux types :
    - Les secteurs non -*ou plus*- exploités pour lesquels un travail de qualification des aléas a été matérialisé sur la carte.
    - Les secteurs actuellement exploités qui eux ont été exclus de la qualification des aléas. Ils sont donc représentés seulement par une trame rouge intitulée "carrières à ciel ouvert..." ;

3. Dans le prolongement, les cartes de traduction réglementaire reprennent cette distinction :
    - Les secteurs non -*ou plus*- exploités sont traduits classiquement soit en traduction bleu, soit en traduction rouge, soit sans traduction.
    - Les secteurs actuellement exploités sont traduits par une 4ème catégorie : le zonage "CAR" en vert, qui reporte au moment de la fin de l'exploitation l'obligation de qualifier les aléas (lien DREAL / simple reprise du code de l'environnement).

Ainsi, la traduction réglementaire vient bien moduler plus finement les secteurs où peuvent s'établir les constructions autorisées par le règlement d'urbanisme, le tout sur la base des cartes d'aléas qui dissocient secteurs exploités ou non.

Sur cette base 2 erreurs sont apparues et nécessitent de :

- Mettre à jour la carte des aléas sur la commune de la Rivière, en inscrivant le niveau d'aléa qualifié en P4G4 sur le secteur de la carrière ;
- Inscrire une règle liée aux carrières dans le règlement des risques, demandant une étude de risques approfondie pour chaque projet situé en zone ouverte par la prescription *« secteur protégé en raison de la richesse de son sol ou de son sous-sol »*. L'article 4 du règlement écrit (règlement des risques) sera complété par le préambule suivant :

"Au sein de ces sites d'extraction de matériaux, de dépôts et d'enfouissement, tout projet autorisé par les dispositions du règlement d'urbanisme devra faire l'objet d'une étude de risque détaillée, conformément au titre du code de l'environnement".

Commenté [LV10]: Insérer l'extrait de plan de Yannick, sinon le récupérer auprès de lui

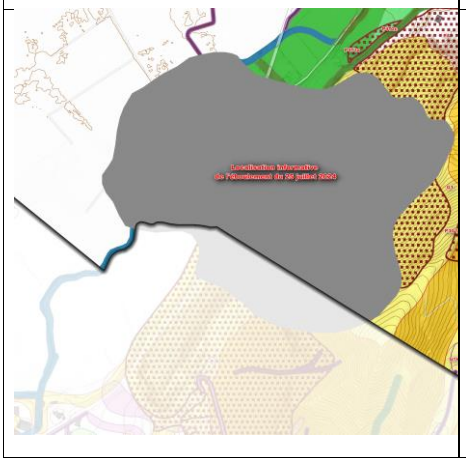
Commenté [LV11]: Précise que ce sera en article 4 en préambule du tome 4

<u>Pièces modifiées</u>

Règlement écrit : tome 4, règlement des risques

Avant	Article inexistant
Après	**Article 4 – dispositions spécifiques dans les secteurs protégés en raison de la richesse de son sol ou de son sous-sol** • Au sein de ces sites d'extraction de matériaux, de dépôts et d'enfouissement, tout projet autorisé par les dispositions du règlement d'urbanisme devra faire l'objet d'une étude de risque détaillée, conformément au titre du code de l'environnement.

Documents informatifs : carte des aléas de La Rivière et de Saint-Gervais

Avant	***Après***
	

Impacts environnementaux de la mesure

Il s'agit juste d'une clarification de la règle en vigueur pour l'apporter dans le règlement écrit. La traduction réglementaire n'est pas modifiée (pas de règle supplémentaire), il s'agit d'une amélioration de la cohérence entre les pièces. A ce titre, l'impact environnemental apparaît nul.

Compatibilité avec le PADD

Il s'agit juste d'une clarification de la règle en vigueur pour l'apporter dans le règlement écrit. La traduction réglementaire n'est pas modifiée (pas de règle supplémentaire), il s'agit d'une amélioration de la cohérence entre les pièces. Il n'y a donc pas d'impact potentiel sur le PADD.

2 – Mise à jour du Plan des Formes Urbaines

2-1 : modification d'une règle alternative de hauteur sur une parcelle à St-Just-de-Claix

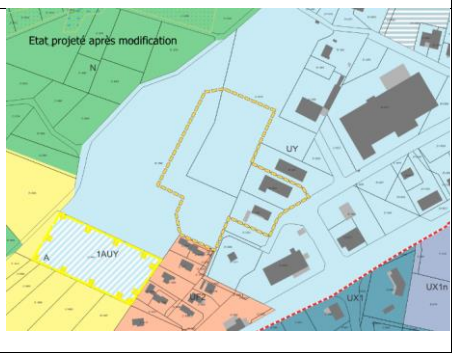
Commenté [LV12]: Sur 2 parcelles : donc plutôt dire sur la ZAE Clairivaux ?

Objet de la mesure

La Zone d'activités Clairivaux de Saint-Just-de-Claix est classée en zone UY au PLUi, qui y autorise une hauteur de construction de 15 m maximum.

Etant donné qu'un projet industriel nécessite une dérogation à cette règle de hauteur, il y a été inscrit une règle alternative de hauteur de +3m sur la parcelle ZI 233 dans le PLUi approuvé.

Or, le projet étant en évolution, il s'avère nécessaire de repositionner cette règle alternative sur les parcelles voisines : ZI 183, 354 et 162, tel que le présente le plan suivant.

Avant	Après
	

Pièce modifiée

Règlement graphique : planche D, atlas des formes urbaines

Impacts environnementaux de la mesure

La parcelle concernée est située en pleine zone d'activités dans un espace déjà identifié comme zone UY au PLUi, visant à recycler un ancien terrain aujourd'hui en friche.

Commenté [LV13]: Lien au MOS par précaution ?

La règle modifiée vise à faciliter un projet industriel, et ne concerne que la hauteur des futures constructions. À ce titre, l'impact sur l'environnement apparaît très faible, limité à la seule question de la hauteur et de son impact dans le paysage. Étant donné le contexte d'urbanisation en zone d'activités, cet impact sera très faible.

Commenté [LV14]: Fais le lien avec Léo sur le cas par cas sur la zone Clairivaux qui a démontré l'absence de nécessité d'évaluation environnementale ?

L'aménagement de cet espace industriel a fait l'objet d'une demande d'avis au cas par cas, qui a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Compatibilité avec le PADD

Cette modification ne change pas le règlement de cette zone mais autorise à titre dérogatoire, une hauteur plus élevée pour un projet spécifique. Cela permet de garantir le développement industriel du territoire, ce qui est pleinement compatible avec l'orientation 1.3 de l'axe 3 : *« Répondre aux parcours de vie des entreprises locales dans les zones d'activités et créer les conditions favorables à l'implantation de nouvelles entreprises »*.

2-2 : ajout d'une règle d'implantation obligatoire en limite sur une parcelle à Vinay

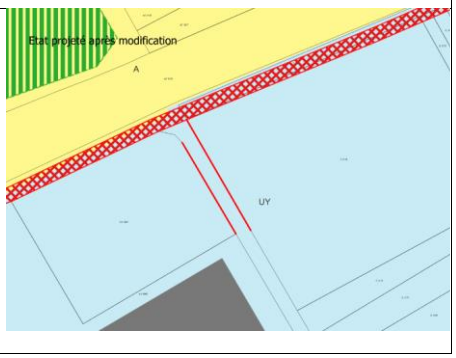
Objet de la mesure

La parcelle 0E 3074, située sur la zone économique des Levées à Vinay, est en zone UY, nécessitant un recul de 5m par rapport aux limites de parcelles.

Suite à une procédure de déclassement de domaine public et de recomposition du parcellaire, cette parcelle est désormais propriété de l'entreprise qui dispose également la parcelle voisine AV 67.

Un projet industriel nécessite une dérogation à cette règle d'implantation, pour permettre la création d'un bâtiment situé à cheval sur cette parcelle et la parcelle voisine AV 67.

Ainsi, il est nécessaire d'ajouter une ligne d'implantation obligatoire des bâtiments sur les côtés des deux parcelles cités précédemment, pour permettre la réalisation de ce bâtiment.

Avant	***Après***
	

<u>Pièce modifiée</u>

Règlement graphique : planche D, atlas des formes urbaines

<u>Impacts environnementaux de la mesure</u>

La parcelle concernée est située en pleine zone d'activités dans un espace déjà identifié comme zone UY au PLUi.

La règle modifiée vise à faciliter un projet industriel, et ne concerne que l'implantation des futures constructions. À ce titre, l'impact sur l'environnement apparaît nul.

<u>Compatibilité avec le PADD</u>

Cette modification ne change pas le règlement de cette zone mais autorise à titre dérogatoire, une implantation d'un projet spécifique. Cela permet de garantir le développement industriel du territoire, ce qui est pleinement compatible avec l'orientation 1.3 de l'axe 3 : *« Répondre aux parcours de vie des entreprises locales dans*

Commenté [LV15]: Non c'est juste pour l'implantation ?

les zones d'activités et créer les conditions favorables à l'implantation de nouvelles entreprises ».

2-3 : Ajout d'une règle alternative d'implantation sur un tènement à St-Marcellin

Objet de la mesure

Les parcelles AL 0046 et AL 0615 abritant un ancien garage automobile, est située en zone UF2 et implanté à l'alignement sur sa parcelle.

Cependant, le tènement possède une configuration particulière avec 3 voies publiques sur son pourtour ce qui impose une triple application des reculs vis-à-vis de l'alignement (au lieu d'une) et ce qui pose problème vis-à-vis de la faisabilité d'un projet de renouvellement.

Afin de permettre le renouvellement urbain ici, il est donc proposé d'établir des règles alternatives d'implantation. Il est nécessaire de permettre l'implantation des projets en limite de l'alignement sur les trois côtés de la parcelle.

Avant	***Après***

Pièce modifiée

Règlement graphique : planche D, atlas des formes urbaines

Impacts environnementaux de la mesure

La parcelle concernée est située en pleine zone d'activités dans un espace déjà urbanisé au MOS 2020 et déjà en zone urbaine au PLUi.

La règle modifiée vise à faciliter le renouvellement urbain du secteur, et ne concerne que l'implantation edes futures constructions. À ce titre, l'impact sur l'environnement

Commenté [LV16]: C'est plutôt que le tènement possède une configuration particulière avec 3 voies publiques sur son pourtour ce qui impose une triple application des reculs vis-à-vis de l'alignement (au lieu d'une) et ce qui pose problème vis-à-vis de la faisabilité d'un projet de renouvellement. C'est n'est pas l'exiguité.

Commenté [LV17]: Zoom un peu plus pour voir le trait ?

Commenté [LV18]: + plan de zonage

Commenté [AB19R18]: Non les deux plans sont indépendants

Commenté [LV20]: Lien au MOS ? Par précaution ?

Commenté [LV21]: Ajouter extrait de plan ?

apparaît très faible, limité à la seule question de son impact dans le paysage. Étant donné le contexte d'urbanisation en zone largement urbanisée, cet impact sera nul.

Commenté [LV22]: non

Compatibilité avec le PADD

Cette modification visant à faciliter le renouvellement urbain des zones d'activités et résidentielles existantes est pleinement compatible avec l'orientation 2 de l'axe 2 : « *assurer un développement résidentiel sobre et attractif pour tous* ».

3 – Mise à jour de l'atlas des prescriptions commerciales à Saint-Marcellin et Vinay

3-1 : Suppression d'un linéaire commercial à St-Marcellin

Objet de la mesure

A Saint-Marcellin, la rue du Faubourg Vinay, est une rue ancienne très passante. Mais elle ne dispose plus de commerce en activité. La stratégie de développement commercial en place sur le centre-ville de St-Marcellin vise à conforter les linéaires présents sur l'hyper-centre, notamment la partie la plus centrale (grande rue piétonne et place d'armes). Ainsi, il n'y a pas lieu de protéger les espaces commerciaux (pour la plupart vacants ou déjà transformés) sur la rue du Faubourg Vinay.

Il convient donc de supprimer le linéaire commercial en place sur la rue du faubourg Vinay dans son intégralité, ainsi que sur une partie de la Grande Rue :

- A l'ouest de la parcelle Ai100 (numéro 6), sur le côté nord de la rue ;
- A l'ouest de la parcelle Ai 1222 (numéro 10), sur le côté sud de la rue.

Avant	***Après***

Impacts environnementaux de la mesure

Les prescriptions supprimées ne concernent aucun espace naturel ou agricole, mais uniquement des espaces bâtis. Elle est sans impact sur des enjeux environnementaux.

Compatibilité avec le PADD

La suppression du linéaire commercial sur une rue aujourd'hui dépourvue de commerce, l'objectif de la commune est de concentrer les nouveaux commerces dans la partie la plus centrale (grande rue piétonne et place d'armes). Cette mesure va ainsi dans le sens de l'orientation 2.3 de l'axe 3 « Agir sur la vitalité commerciale des centres-villes, centres-bourgs et villages ».

3-2 : Modification d'un linéaire commercial à Saint-Marcellin

La commune de Saint-Marcellin, propriétaire des cellules commerciales situées sur le flanc nord de l'avenue du Collège, porte des projets d'exploitation de ces locaux commerciaux en vue d'implanter des activités tertiaires et renforcer la mixité des usages de cette cellule. Or, le linéaire commercial « renforcé » ne permet pas de telles implantations.

Commenté [LV23]: Jouer peut-être aussi sur une notion de mixité

Ce linéaire est maitrisé par la commune, qui a besoin de souplesse afin de permettre des projets portés par la municipalité. Aujourd'hui, ces locaux sont utilisés majoritairement par des services publics. Cela s'inscrit dans la poursuite de l'ORT et dans la stratégie touristique et de revitalisation de la commune, avec le déménagement des services présents.

Commenté [LV24]: À repositionner dans la partie contexte

Commenté [AB25R24]:

Il convient donc de transformer ce linéaire renforcé (ligne jaune) en linéaire simple (ligne rouge), uniquement sur la partie dont la commune est propriétaire.

Avant	***Après***

Impacts environnementaux de la mesure

La prescription modifiée ne concernent aucun espace naturel ou agricole, mais uniquement des espaces bâtis. Elle est sans impact sur des enjeux environnementaux.

Commenté [LV26]: modifiée

Compatibilité avec le PADD

Cette mesure ne va pas à l'encontre de l'orientation 2.3 de l'axe 3 « Agir sur la vitalité commerciale des centres-villes, centres-bourgs et villages ».

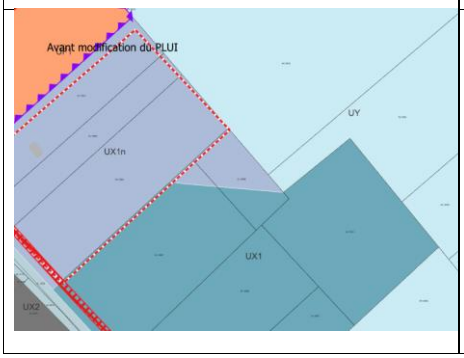
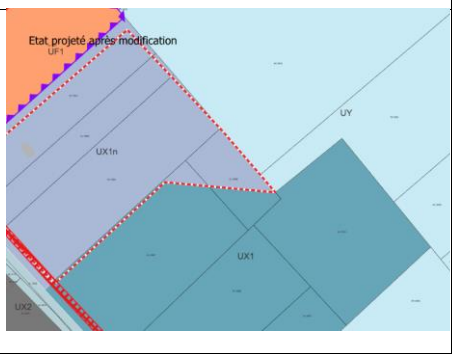
3-3 : Modification d'un périmètre d'implantation commerciale à Vinay

A Vinay, le périmètre d'implantation commerciale autour du Super U ne permet pas le projet d'extension de celui-ci tel qu'initié par le propriétaire. En effet, une partie de la parcelle AV0006, en zone UX1n n'est pas couverte par le PIC, alors qu'il s'agit de l'endroit où souhaite s'implanter cette extension.

Il s'agit juste d'une modification de l'emprise du PIC, la superficie maximale restera celle de 800 m^2.

Commenté [LV27]: À remonter en phase contextuelle

Il convient donc d'adapter légèrement le PIC pour qu'il recouvre la parcelle AV0006.

Avant	***Après***
	

Pièce modifiée

Règlement graphique : plan E, atlas de la diversité commerciale

Impacts environnementaux de la mesure

La prescription modifiée ne concernent aucun espace naturel ou agricole, mais uniquement des espaces bâtis. Les études dans le cadre de cette opération commerciale

Commenté [LV28]: modifiée

Commenté [LV29]: Les études dans le cadre de

avait fait l'objet d'une demande de cas par cas en 2022, qui n'a pas donné lieu à l'obligation d'évaluation environnementale.

Compatibilité avec le PADD

Cette modification permet juste d'accoler l'extension au supermarché existant, dont le projet s'est affiné depuis l'approbation du PLUi. Elle est donc sans objet par rapport au PADD

4 – Modification d'indices de zonage

4-1 : Modification d'un indice de zonage sur une parcelle à St-Hilaire-du-Rosier

Objet de la mesure

La commune de St-Hilaire-du-Rosier présente différentes OAP. L'une d'entre-elles, nommée « Clair-Matin », vise à réaliser une opération de renouvellement urbain sur une ancienne friche située sur les parcelles E808 ; E1713 et E1894, en proposant un lotissement de maisons individuelles et groupées.

Or, il y a une incompatibilité entre le schéma de l'OAP et la traduction réglementaire. En effet, l'OAP demande la construction de maisons groupées sur la partie nord du site, mais l'ensemble de celui-ci est situé en zone UD3, qui ne permet pas de réaliser des opérations de plus de 5 mètres à l'égout. Cela bloque la possibilité de réaliser des vrais étages habitables.

Afin de permettre la mise en œuvre de l'OAP, il est donc proposé de reclasser les parcelles E808 ; E1713 et E1894 en zone UD2.

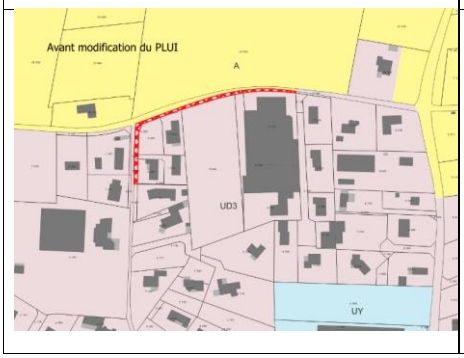
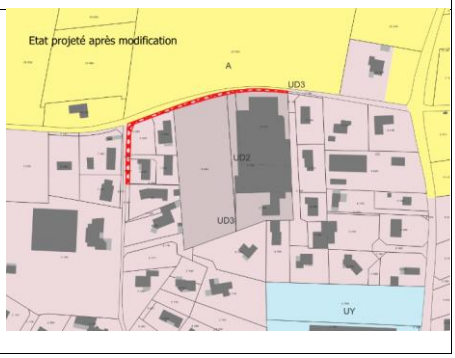
Avant	***Après***
	

Figure 1 : parcelles concernées et schéma de l'OAP

Pièce modifiée

Règlement graphique : planche A, plan de zonage

Impacts environnementaux de la mesure

Les parcelles concernées sont situées en secteur urbanisé, identifié comme zone UD au PLUi.

La règle modifiée vise à favoriser un projet urbain de renouvellement, et ne concerne que la hauteur des futures constructions. À ce titre, l'impact sur l'environnement apparaît positif, tant sur le principe de renouvellement urbain que sur l'augmentation de la densité permise par ce changement de zonage proposé.

Compatibilité avec le PADD

En encourageant des formes urbaines plus denses, une telle mesure s'inscrit totalement dans l'orientation 2.2 de l'axe 2 : *« faire évoluer le modèle de développement vers plus de sobriété foncière »*.

4-2 : Modification d'indices de zonage sur la commune de Vinay

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un projet d'aménagement a été envisagé dans le prolongement Nord du site du Grand Séchoir.

Inscrit sur la parcelle AX145, il vise d'une part à développer des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autre part à accueillir une future extension fonctionnelle du musée. Pour cela, deux zones ont été inscrites : une zone UD2 pour le développement résidentiel, une zone UT1 pour le développement du musée.

Or il s'avère beaucoup plus intéressant d'inverser géographiquement les 2 zones afin d'adosser la partie prévue pour le développement résidentiel au quartier situé à l'Est du musée, et de valoriser la poursuite directe de la voirie existante pour la desserte du site. En outre, cela permet de déplacer le développement résidentiel en dehors de la zone de risque torrentiel, qualifiée de niveau 2 sur la carte d'aléas.

Cette inversion permet également de préserver la capacité de développement du musée.

Avant	***Après***

Pièce modifiée

Règlement graphique : planche A, plan de zonage

Impacts environnementaux de la mesure

Déjà en zone urbaine à l'approbation du PLUi, aucun impact supplémentaire d'une telle modification n'est à prévoir par rapport à l'évaluation environnementale du PLUi.

Commenté [LV30]: Déjà étudié dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi

Compatibilité avec le PADD

Il ne s'agit que d'une permutation des surfaces, sans changement de superficie. Cette modification reste sans effet sur les orientations du PADD.

4-3 : Modification d'un indice de zonage sur une parcelle à Chatte

Les parcelles C 1159 et C 1163 sur la commune de Chatte sont situées en zone UX1. Or, il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, pour lesquels le règlement de la zone UX1 ne correspond pas.

Il convient donc de corriger cette erreur en mettant les parcelles citées ainsi que celles de leurs unités foncières respectives en zone UD3.

De plus, ces parcelles étaient couvertes par le PIC de la zone UX1, ce qui n'est pas compatible avec leur destination actuelle. Il convient de le corriger en conséquence.

Avant	***Après***

Pièce modifiée

Règlement graphique : planche A, plan de zonage

Règlement graphique : plan D, atlas des prescriptions commerciales

Impacts environnementaux de la mesure

Le changement concernant des parcelles déjà urbanisées, il n'y a pas d'impact environnemental d'une telle modification.

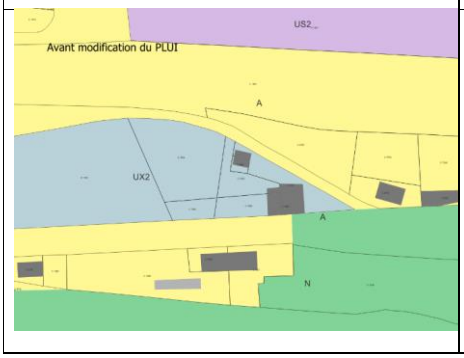
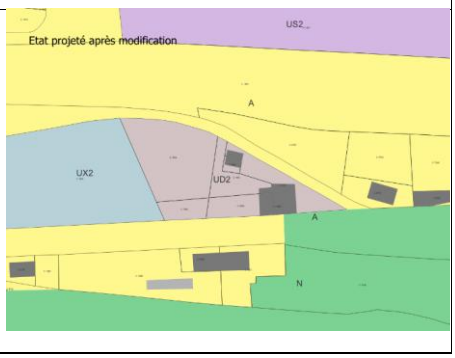
Compatibilité avec le PADD

Cette rectification permet une reconnaissance du caractère habité des deux parcelles, sans enjeu avec le PADD.

4-4 : Modification d'un indice de zonage sur une parcelle à Saint-Lattier

Les parcelles C 1880 à C 1886 sur la commune de Saint-Lattier sont situées en zone UX2. Or, il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, pour lesquels le règlement de la zone UX1 ne correspond pas.

Il convient donc de corriger cette erreur en mettant les parcelles citées ainsi que celles de leurs unités foncières respectives en zone UD2.

Avant	Après
	

Pièce modifiée

Règlement graphique : planche A, plan de zonage

Impacts environnementaux de la mesure

Le changement concernant des parcelles déjà urbanisées, il n'y a pas d'impact environnemental d'une telle modification.

Compatibilité avec le PADD

Cette rectification permet une reconnaissance du caractère habité des deux parcelles, sans enjeu avec le PADD.

4-5 : modification d'un indice de zonage à Chatte

Objet de la mesure

La suppression d'une partie du secteur d'urbanisation « Usine » à Chatte (cf. modif. 3.1) entraîne une perte d'une trentaine de logements programmés initialement sur ce secteur.

La commune souhaite retrouver cette programmation sans ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, mais plutôt par une intensification de la programmation sur ses secteurs de développement déjà définis.

Elle a choisi de proposer cette intensification sur les parcelles E120 et l'ouest de la parcelle E121, des terrains fléchés pour l'extension situés en continuité de l'urbanisation du bourg et proches des pôles de centralité. Initialement prévus pour un développement pavillonnaire, la programmation projetée par la modification n°1 sera d'ordre de l'habitat

intermédiaire à collectif. Cela demande le changement d'indice de zonage de ces parcelles.

Ces terrains présentent un enjeu d'exposition aux risques naturels moindre : le PPRN présente un régime d'autorisation sous conditions, ce qui garantit la possibilité de construire dans ce secteur.

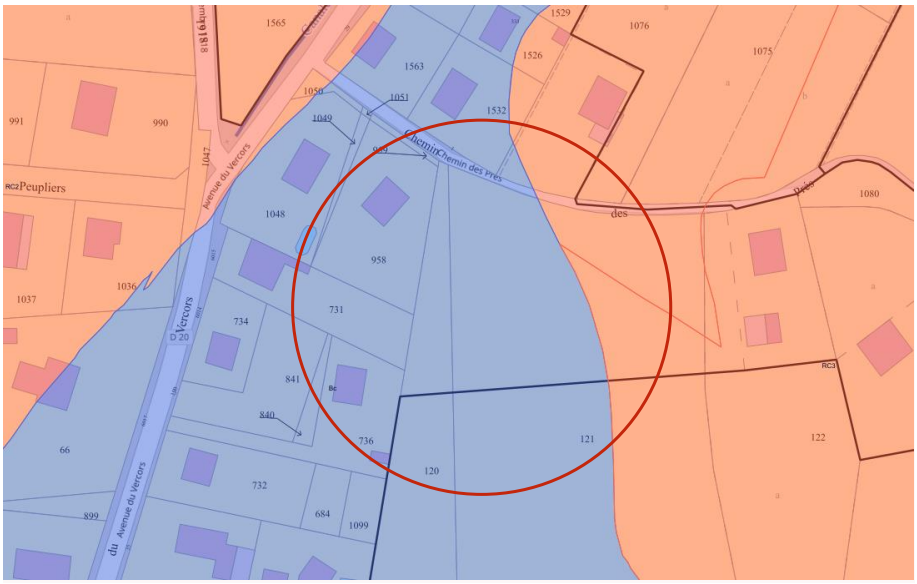
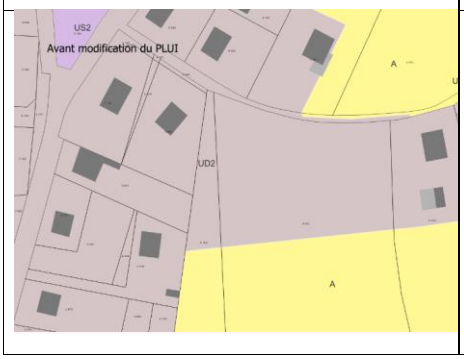
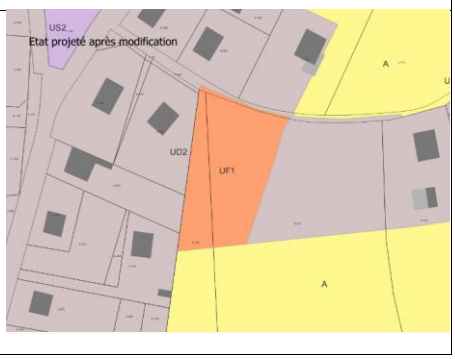


Figure 2 : traduction réglementaire du PPRN de Chatte. En bleu : régime d'autorisation sous conditions

Il convient donc de définir un zonage UF1 sur ce secteur, en lieu et place de la zone UD2.

Avant	***Après***
	

Pièce modifiée

Règlement graphique : planche A, plan de zonage

Impacts environnementaux de la mesure

Le changement concernant des parcelles déjà fléchées pour l'urbanisation, il n'y a pas d'impact environnemental supplémentaire par rapport à la situation du PLUi approuvé.

Compatibilité avec le PADD

Commenté [LV31]: Il s'agit du UD vers UF1 ?

Cette modification permet d'augmenter la densité d'un secteur initialement prévu pour accueillir de l'habitat pavillonnaire. Cependant, étant donné qu'elle vient « compenser » le déclassement d'une zone 1AU (cf. Modification 1.3), l'impact sur la programmation de logements à l'échelle de la commune est maintenu. Ainsi, cette modification reste compatible avec l'armature territoriale définie à l'axe 1 du PADD.

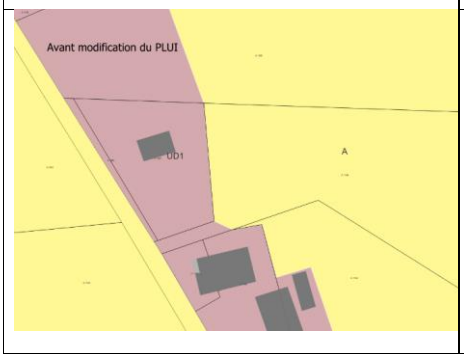
4-6 : Correction d'une erreur d'appréciation d'une zone U à Chatte

Objet de la mesure

La parcelle 0A 1140 sur la commune de Chatte, actuellement en zone A, a fait l'objet d'un recours gracieux visant à reconsidérer sa qualité d'espace agricole, naturel ou forestier (ENAF).

A l'instar de la parcelle voisine 0A 1009, il s'agit d'un espace non construit de faible superficie (800 m^2) coincé à l'intérieur d'un système d'urbanisation linéaire. Cette situation, peu propice à un usage agricole, en fait une « dent creuse » au sens de la doctrine appliquée et justifiées par le rapport de présentation du PLUi dans le PLUi de Saint-Marcellin Vercors Isère communauté (page 33, livret 4).

Après analyse technique, il s'avère que cette parcelle pourrait être considérée comme une dent creuse au vu de son contexte, et au traitement de la parcelle voisine 0A 1009.

Avant	Après
	

<u>Pièce modifiée</u>

Règlement graphique : planche A, plan de zonage

<u>Impacts environnementaux de la mesure</u>

L'impact sur l'environnement de l'urbanisation de cette parcelle, de l'ordre de 800 m^2 et à proximité d'espaces bâtis et sans entrer en conflit avec des éléments de la trame verte et bleue du territoire, reste très faible voire négligeable.

Figure 3 : MOS 2020 – espace urbanisé (rouge), agricole (jaune)

<u>Compatibilité avec le PADD</u>

Une telle modification de zonage permettrait de réaliser au mieux un logement sur la parcelle concernée. Au vu de l'ordre de grandeur, cela ne va pas à l'encontre des orientations générales du PLUi concernant la répartition des logements sur le territoire. L'équilibre de logements promu par le PADD est donc conservé.

5 – Mise à jour d'un STECAL à Varacieux

Le projet consiste en la création d'un entrepôt ouvert de 1 000 m², servant au stockage de matériel de BTP d'un entrepreneur. Le site n'a pas de vocation agricole, étant donné qu'il s'agit déjà d'un espace servant à cette vocation.

Ainsi, le projet de modification du PLUi consiste en la définition d'un secteur Ai couvrant la parcelle 0E 495 à Varacieux.

<u>Pièces modifiées</u>

Planche A : plan de zonage

Avant	***Après***

Règlement écrit, tome 3

Avant	**STECAL à vocation d'activités économiques et artisanales**	**Communes concernées**
	Ai – Secteur à vocation d'activités économiques et artisanales	Chevrières / St Hilaire du Rosier / St Vérand (2) / St Sauveur (2) / Cognin les Gorges / Chatte / St Romans (2) / St Gervais / St Lattier / Varacieux / Serre-Nerpol / Pont en Royans / St André en R. / St Appolinard / St Bonnet de Chavagne (2) / Vinay (2) / Beaulieu /
Après	**STECAL à vocation d'activités économiques et artisanales**	**Communes concernées**
	Ai – Secteur à vocation d'activités économiques et artisanales	Chevrières / St Hilaire du Rosier / St Vérand (2) / St Sauveur (2) / Cognin les Gorges / Chatte / St Romans (2) / St Gervais / St Lattier / Varacieux / Serre-Nerpol / Pont en Royans / St André en R. / St Appolinard / St Bonnet de Chavagne (2) / Vinay (2) / Beaulieu / Varacieux

<u>Impacts environnementaux de la mesure</u> (incidences potentielles)

Le site concerné n'entre pas en conflit avec un espace naturel protégé (ZNIEFF, Natura 2000). Il ne vient obstruer un corridor de biodiversité identifié au PLUi. Ainsi, ce STECAL présente des impacts environnementaux très limités, uniquement sur les parcelles sur lesquels ils sont implantés. Les règles associées encadrent strictement la construction au projet cité. De plus, ces espaces ne sont pas déclarés au RPG et font l'objet d'un usage non-agricole (consommation masquée) depuis longtemps.

Dans une logique de réduction de l'impact, ce site dispose d'une taille très réduite, strictement limitée à l'emprise nécessaire pour le hangar. Au vu du très faible impact sur les milieux naturels et l'absence d'impact agricole, il n'apparait pas nécessaire de développer de mesures de compensation.

Figure 5 : le RPG 2024 montre l'absence de culture déclarée sur la parcelle concernée

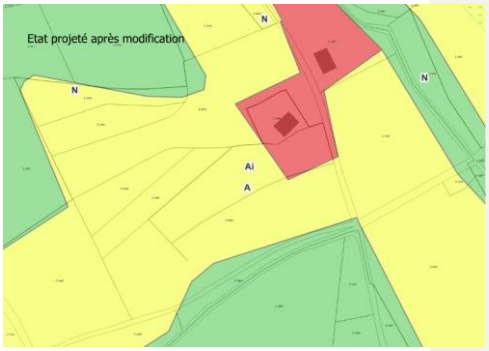


Figure 4 : MOS 2020 - espace urbanisé (rouge), agricole (jaune) et naturel (verte)

<u>Compatibilité avec le PADD</u>

En permettant le développement d'activités économiques « diffuses », l'ajout de ces nouveaux STECAL répond pleinement aux axes du PADD suivants :

- Orientation 1.1 de l'axe 3 : « *Conforter l'ensemble des secteurs d'activité qui concourent au développement économique du territoire* »

De plus, cette implantation n'a pas d'impact sur des espaces cultivés, n'impacte pas les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Cette modification n'est donc pas en contradiction avec les deux orientations du PADD suivantes :

- Orientation 3.1 de l'axe 3 : « *Protéger le foncier agricole* »
- Orientation 6 de l'axe 4 : « *Protéger les espaces naturels à valeur écologique* »

6 – Mise à jour des possibilités de changements de destination vers d'autres destinations que l'habitat

Objet de la mesure

Le PLUi ne permet pas le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles vers une autre destination que l'habitat.

Or, trois projets de réhabilitation de tels bâtiments, sans nouvelles constructions, sont portés sur le territoire par des porteurs de projets de diversification agricole :

- Sur les bâtiments identifiés des parcelles WA 161 et WA 14 à Saint-Lattier, où il est nécessaire de permettre respectivement l'hébergement touristique et les activités de services avec accueil de clientèle. L'objectif est de permettre une diversification de leurs activités agricoles grâce à un gîte de 20 couchages et un espace de transformation de leurs produits + restauration.
- Sur le bâtiment identifié des parcelles B114 et B115 à Murinais, où il est nécessaire d'autoriser l'hébergement touristique. L'objectif est de réaliser un gîte de 20 couchages.
- Sur le bâtiment identifié de la parcelle A 45 à Saint-Sauveur, où il est nécessaire d'autoriser la restauration et l'hébergement touristique. L'objectif est de permettre une diversification de leurs activités agricoles grâce à un gîte et un espace de transformation de leurs produits + restauration.

Il convient d'ajouter ces exceptions dans le règlement de la zone A, à l'article 1 « destinations et sous-destinations autorisées », uniquement pour les cas cités précédemment.

Pièces modifiées

Règlement écrit : tome 2, règlement de zones

Avant	**2.1 Destinations de constructions soumises à conditions particulières** Dans l'ensemble de la zone : les changements de destination des constructions existantes identifiées au document graphique A « Plan de zonage » est autorisé uniquement vers la destination habitation et à condition d'un avis favorable de la CDPENAF. Au sein de la sous-destination "exploitation agricole", les locaux accessoires* à usage de logements sont autorisés lorsqu'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole. Ces locaux doivent être aménagés prioritairement au sein du bâtiment d'exploitation.

Après	**2.1 Destinations de constructions soumises à conditions particulières** Dans l'ensemble de la zone : les changements de destination des constructions existantes identifiées au document graphique A « Plan de zonage » est autorisé uniquement vers la destination habitation et à condition d'un avis favorable de la CDPENAF. Trois secteurs identifiés disposent d'une dérogation, visant à élargir les destinations permises sur les bâtiments identifiés suivants : • Sur les bâtiments identifiés des parcelles WA 161 et WA 14 à Saint-Lattier, où il est possible de permettre respectivement l'hébergement touristique et les activités de services avec accueil de clientèle : • Sur le bâtiment identifié des parcelles B114 et B115 à Murinais, où il est possible d'autoriser l'hébergement touristique ; • Sur le bâtiment identifié de la parcelle A 45 à Saint-Sauveur, où il est possible d'autoriser la restauration et l'hébergement touristique. Au sein de la sous-destination "exploitation agricole", les locaux accessoires* à usage de logements sont autorisés lorsqu'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole. Ces locaux doivent être aménagés prioritairement au sein du bâtiment d'exploitation.

Impacts environnementaux de la mesure (analyse des incidences)

Ces nouvelles destinations permises dans les bâtiments proposés ne changent pas un des fondements de la règle : il n'est possible que de réaménager l'intérieur des bâtiments, et les extensions et annexes restent limitées aux emprises fixées par le règlement de la zone A.

Aucun des bâtiments n'est situé dans des zones couvertes par des protections environnementales (cf. annexes cartographiques). Etant donné l'impossibilité d'étendre l'espace urbanisé grâce au règlement de la zone A, il n'y a pas lieu de mobiliser une séquence ERC spécifique.

Concernant la ressource en eau, le bilan besoins ressources issu de l'annexe sanitaire « Eau potable » précise que le territoire dispose des ressources nécessaires pour mener à bien le projet de PLUi. L'ajout de ces nouvelles activités n'apparaît pas remettre en cause la capacité à fournir une ressource suffisante. Aucun de ces logements ne se situe en zone concernée par des restrictions liées à l'insuffisance de l'adduction en eau potable. Leur impact sur la ressource en eau apparaît donc très faible.

Concernant l'assainissement, les bâtiments sont situés dans une zone d'assainissement non collectif. Les bâtiments devront respecter les normes d'assainissement prescrites par le règlement de cet assainissement, dimensionnées pour l'usage prévu par le porteur

de projet. Le respect de ces normes permet de garantir l'absence d'impact environnemental.

Compatibilité avec le PADD

En privilégiant la réhabilitation des bâtiments existants, cet ajout permet de répondre aux objectifs de l'axe 2 « *faire évoluer le modèle de développement vers plus de sobriété foncière* ».

Les projets répondent à un besoin de diversification des activités agricoles. A ce titre, ils ont tout à fait leur place en zone Agricole, et répondent pleinement aux orientations 3.2 de l'axe 3 : « *conforter la viabilité des exploitations agricoles et sylvicoles en respectant leur fonctionnement quotidien* ».

7 – Actualisation de la liste de bâtiments susceptibles de changer de destination

7-1 : correction d'une erreur matérielle sur deux bâtiments susceptibles de changer de destination à Notre-Dame-de-l'Osier

Objet de la mesure

La parcelle A0004 sur la commune de Notre-Dame-de-l'Osier accueille plusieurs bâtiments agricoles traditionnels, mais cette activité a fortement muté pour être aujourd'hui un lieu d'horticulture et d'hébergements touristiques.

Sur cette parcelle, une partie des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été mal cartographiés à la version approbation du PLUi. En effet, la prescription localise deux bâtiments déjà transformés en gîtes ou habitations sur le Géoportail de l'Urbanisme, contrairement au plan de zonage SMVIC. Il s'agit d'une erreur matérielle à corriger.

Il convient donc de modifier la prescription sur la version Géoportail de l'Urbanisme pour indiquer les bons bâtiments.

Figure 6 : identification correcte des bâtiments sur le plan de zonage SMVIC (à gauche) et erronée sur le Géoportail de l'urbanisme (à droite)

Pièce modifiée

Règlement graphique : planche A, plan de zonage

Impacts environnementaux de la mesure

S'agissant d'une erreur matérielle, la modification n'aura aucun impact différent par rapport au PLUi approuvé.

Compatibilité avec le PADD

S'agissant d'une erreur matérielle, la modification n'aura aucune conséquence sur le PADD par rapport au PLUi approuvé.

7-2 : Ajout de 17 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination

Objet de la mesure

Depuis l'approbation du PLUi, un certain nombre de communes ou de porteurs de projet ont manifesté leur souhait d'ajouter de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination à la liste actuelle.

Le tableau suivant précise les bâtiments qui sont à ajouter, après avoir été analysés positivement. L'analyse technique est réputée positive aux conditions suivantes :

1. Absence d'inconstructibilité au règlement des risques ;
2. Absence d'activité agricole déclarée (recoupement avec le diagnostic agricole du PLUi)
3. Éloignement à plus de 100m d'un bâtiment d'élevage (recoupement avec le diagnostic agricole du PLUi)

4. Desserte réseaux possible et/ou possibilité de prise en compte des règles relatives à l'assainissement non collectif.

Commune	Parcelle	Caractéristique du bâti
L'Albenc	ZA107	Ancienne grange déjà en partie réhabilitée en logement
	ZL99	Ancienne grange déjà en partie réhabilitée en logement
	ZE31	Ancienne grange déjà en partie réhabilitée en logement
	ZC91	Petit édifice annexe (30 m²) à haute qualité patrimoniale
Varacieux	A 884	Ancien corps de ferme
Murinais	B 118, B 119	Ancien corps de ferme
	OB114 ; OB115	Ancienne grange
Montagne	AD67	Corps de ferme avec récent arrêt de l'activité agricole
	WB14	Ancienne grange isolée
	D312	Ancien bâtiment agricole
	B935	Ancienne grange isolée
	WA15	Ancienne grange isolée
Saint-Antoine-l'Abbaye	WA87	Ancien corps de ferme partiellement habitée
Saint-Appolin-nard	C 1088	Ancien corps de ferme
	C 47	Ancien corps de ferme
Poliénas	B1353	Ancien corps de ferme
Saint-Bonnet-de-Chavagne	WC77	Ancien ensemble agricole

<u>Pièces modifiées</u>

Règlement graphique : planche A, plan de zonage

(voir atlas en annexe).

<u>Impacts environnementaux de la mesure</u>

Les critères détaillés aux pages 221 à 225 du livret 4 du rapport de présentation ont été repris pour l'analyse de ces bâtiments, Ainsi, aucun des bâtiments sélectionnés ne vient à l'encontre :

- des activités agricoles existantes sur le territoire ;
- des principes de protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels ;
- des principes de desserte impérative par les réseaux d'eau potable et d'une solution d'assainissement collectif ;
- des principes de préservation du patrimoine bâti du territoire.

A ce titre, l'impact environnemental de ces nouveaux ajouts est très faible.

Compatibilité avec le PADD

En privilégiant la réhabilitation des bâtiments existants, cet ajout permet de répondre aux objectifs de l'axe 2 « *faire évoluer le modèle de développement vers plus de sobriété foncière* ».

Concernant les impacts des potentiels de nouveaux logements en changement de destination permis par la modification sur l'équilibre général du projet, il est estimé à la manière précisée dans le rapport de présentation :

L'analyse des pratiques communales sur les 20 dernières années met en évidence un taux de transformation d'environ 10 à 12% des bâtiments identifiés comme potentiellement mutables dans les PLU dont l'année d'approbation oscille entre 2005 et 2022. Appliqué au parc recensé de 17 bâtiments supplémentaires, ce ratio permet d'estimer qu'à l'horizon 2041, environ 2 bâtiments supplémentaires pourraient faire l'objet d'un changement de destination, qu'il s'agisse de transformations effectives, de projets engagés ou de dépôts de permis de construire.

A ce titre, l'inscription de ces nouveaux bâtiments ne remet pas en cause les projections de logements présentées dans le PADD.

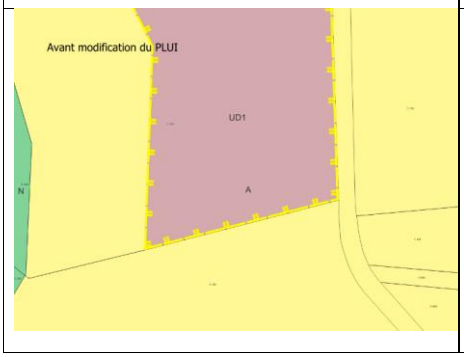
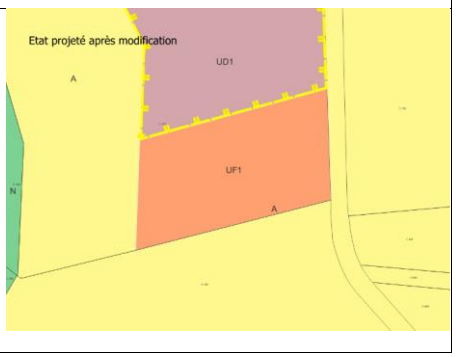
8 – Levée d'un PAPAg afin de permettre la réalisation d'un centre de kinésithérapie à Saint-Sauveur

Objet de la mesure

La commune de Saint-Sauveur souhaite promouvoir un projet de cabinet de kinésithérapie privé, sur la parcelle C 1031, car il ne peut pas prendre place sur d'autres tènements de la commune (notamment en renouvellement urbain).

Commenté [LV32]: Qui ne peut trouver place en renouvellement urbain.

Pour ce faire, il est nécessaire de lever la prescription actuelle de Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement global (PAPAg) en vigueur sur la partie de la parcelle conernée par le projet.

Avant	***Après***
	

<u>Pièce modifiée</u>

Règlement graphique : planche A, plan de zonage

Règlement écrit : tome 3 : dispositions relatives aux secteurs spécifiques

<u>Impacts environnementaux de la mesure</u>

Le projet est localisé sur une zone d'urbanisation projetée dès l'approbation du PLUi, il n'a pas d'impact environnemental supplémentaire par rapport à la situation du PLUi approuvé.

Commenté [LV33]: Montrer le MOS

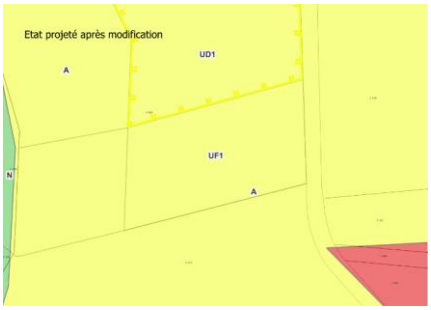


Figure 7 : MOS 2020 - MOS 2020 - espace urbanisé (rouge), agricole (jaune) et naturel (verte)

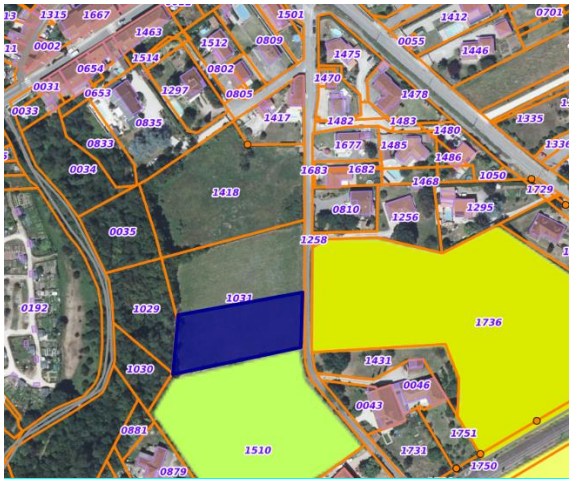


Figure 8 : localisation du projet et RPG 2024

On constate que la localisation du projet (en bleu) ne concerne pas d'espaces déclarés cultivés au RPG 2024. En effet, il s'agit de terrains dont la commune est propriétaire, achetés dans l'objectif de réaliser un projet urbain. Ceux-ci sont fauchés ponctuellement pour les maintenir en l'état, sans réel intérêt économique agricole. Il n'y a pas lieu d'anticiper de compensations agricoles.

Compatibilité avec le PADD

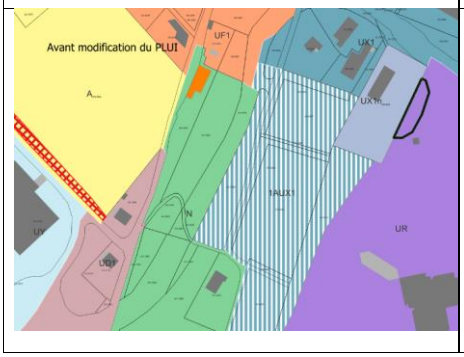
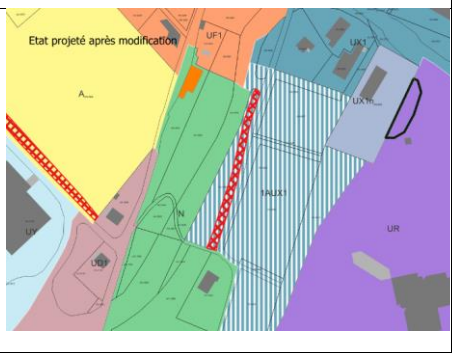
Ce terrain est maitrisé par la commune, ce qui lui permet de mettre en œuvre ce projet compatible avec ses fonctions dans l'agglomération centrale. En effet, cet espace est en connexion directe avec le pôle urbain principal, et ce projet contribuera à son renforcement.

9 – Ajout d'un Emplacement réservé aux voies publiques à Saint-Marcellin

Objet de la mesure

Dans le cadre de l'aménagement d'une nouvelle partie de zone économique dans le secteur Basses Plantées à Saint-Marcellin, l'Agence de développement économique intercommunale projette l'élargissement du chemin des muriers, qui permet d'accéder au secteur.

Afin de garantir l'absence de constructions sur le tracé, il est nécessaire de créer un nouvel Emplacement réservé aux voies publiques sur la parcelle AN 599, située en zone UX2 et donc constructible.

Avant	***Après***
	

<u>Pièce modifiée</u>

Règlement graphique : planche F, Atlas des emplacements réservés

<u>Impacts environnementaux de la mesure</u>

L'ER prend place sur une parcelle déjà fléchée pour de l'urbanisation future. L'impact environnemental est donc par rapport à la situation du PLUi approuvé. Cet ER permettra un aménagement qualitatif de la voirie, notamment pour la gestion intégrée des eaux pluviales et une végétalisation adaptée. À ce titre, il répond aux enjeux environnementaux actuels.

Figure 9 : MOS 2020 - MOS 2020 - espace urbanisé (rouge), agricole (jaune) et naturel (verte)

Compatibilité avec le PADD

Cet ER a pour vocation de desservir de futures zones d'actitivés économiques, il permet donc de répondre aux orientations 1. de l'axe 3 concernant le développement économique.

Cet ER permettra un aménagement qualitatif de la voirie, notamment pour la gestion intégrée des eaux pluviales et une végétalisation adaptée. À ce titre, il répond à l'orientation 3. de l'axe 4 : *« gérer les eaux pluviales en préservant les milieux et en prévenant les risques »*.

10 – Corrections diverses mineures sans changement du contenu du PLUi

10-1 : Correction d'une erreur matérielle concernant les protections de patrimoine bâti sur les monuments historiques

Certains monuments historiques sont couverts par une protection relative au patrimoine bâti, selon les règles du PLUi.

Or, cette protection apparaît non seulement redondante par rapport au classement ou l'inscription au titre des monuments historiques, mais elle risque également d'entraîner une confusion entre les différentes règles. Cela nuirait à l'instruction de projets de réhabilitation des monuments historiques.

Rappelons que les monuments historiques sont des servitudes d'utilité publique, qui s'imposent et dont l'application est « au-dessus » des règles du PLUi.

Il convient donc de supprimer la protection patrimoniale « PLUi » de ces monuments.

Pièce modifiée

règlement graphique, planche C (plan des patrimoines)

Impacts environnementaux de la mesure

Les protections ne concernant que des bâtiments déjà construits et protégés, leur suppression n'engendre aucun effet sur l'environnement, le paysage et la biodiversité.

Compatibilité avec le PADD

En facilitant les projets de rénovation des monuments historiques, et en confortant le rôle des protections relatives au patrimoine bâti dans leur mission première (à savoir protéger le bâti non inscrit ou classé), cette mesure est compatible avec l'axe 1. *« s'appuyer sur les richesses patrimoniales et paysagères pour faire territoire »*.

10-2 : Mise à jour et complétion des documents concernant le SPR de St-Antoine-l'Abbaye

Objet de la mesure

Le document présentant le SPR de St-Antoine-l'Abbaye ainsi que les règles qui y sont associées a été fournie incomplet lors de l'approbation du PLUi.

La présente modification vise à corriger cette erreur en ajoutant les documents manquants à cette annexe du PLUi.

Pièce modifiée

Annexe 4.1 – AC4 – SPR de St-Antoine-l'Abbaye

Impacts environnementaux de la mesure

Étant donné qu'il s'agit d'une simple mise à jour de l'annexe pour qu'elle corresponde à celle réellement en vigueur, il n'y a aucun impact environnemental concernant la procédure en tant que tel.

Compatibilité avec le PADD

Étant donné qu'il s'agit d'une simple mise à jour de l'annexe pour qu'elle corresponde à celle réellement en vigueur, il n'y a aucun impact sur le PADD concernant la procédure en tant que tel.

10-3 : Corrections d'une erreur d'affichage concernant la parcelle D614 à Izeron

Objet de la mesure

La parcelle D614 à Izeron a fait l'objet d'un changement de zonage, de UD3h à UD3, suite à l'enquête publique entre l'arrêt et l'approbation.

Or, l'indice a bien été modifié mais pas la nomenclature de cette parcelle, qui reste détaillée comme « UD3h » sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Il convient donc de modifier cette erreur en actualisant les données numériques disponibles sur le Géoportail de l'urbanisme.

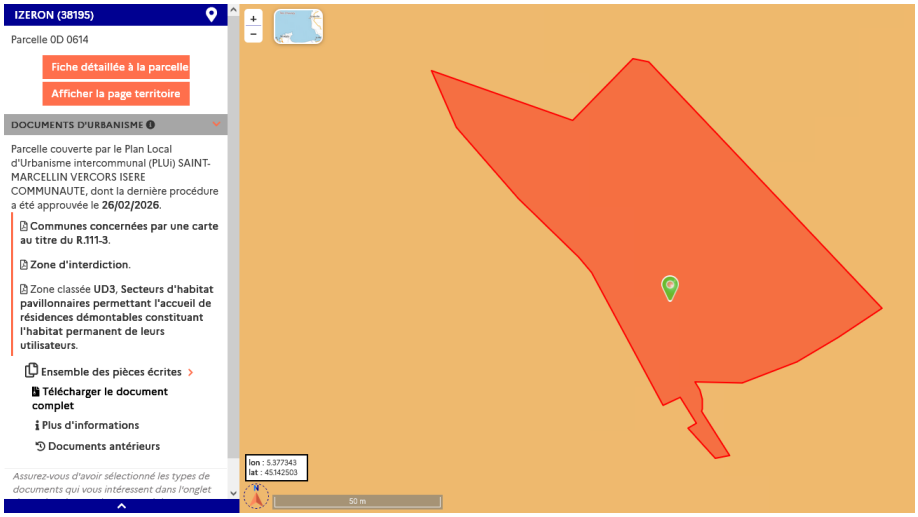


Figure 10 : mauvais intitulé de la parcelle D614 à Izeron sur le Géoportail de l'urbanisme

Pièce modifiée

Règlement graphique : planche A, plan de zonage

Impacts environnementaux de la mesure

Étant donné qu'il s'agit uniquement d'une question d'affichage, cette modification n'a aucune conséquence environnementale.

Compatibilité avec le PADD

Étant donné qu'il s'agit uniquement d'une question d'affichage, cette modification n'a aucune conséquence sur le PADD.

Analyse globale des incidences des modifications

Concernant l'impact sur l'environnement

Voir auto-évaluation jointe au dossier

Concernant la compatibilité des modifications avec l'économie générale du PADD

Axe du PADD (remettre le titre des axes)	Orientations renforcées par la modification	Orientations potentiellement impactées par la mesure
Axe 1 Construire un modèle de développement équilibré, sobre et solidaire		Le potentiel de nouveaux logements ajoutés par la modification (3 environ) n'est pas en mesure de modifier le fonctionnement de l'armature territoriale.
Axe 2 Conforter la qualité du cadre de vie		La consommation d'espace supplémentaire étant négligeable au regard de sa superficie, elle ne remet pas en cause la trajectoire de réduction de -54% portée par le PADD.
Axe 3 Fortifier l'activité économique	Les mises à jour réglementaires proposées permettent à des acteurs économiques, commerciaux ou à des porteurs de projet particuliers de mener à bien leurs activités. Ainsi, les orientations visant à renforcer l'activité économique sur le territoire sont légèrement renforcées.	L'impact sur l'activité agricole demeure limité à la nouvelle consommation d'espaces, qui reste très faible. Les ajouts de bâtiments susceptibles de changer de destination restent compatibles avec les activités agricoles.
Axe 4 Un modèle de développement respectant les ressources	Les mises à jour des règlements des risques permettent de mieux répondre à l'orientation 3.	Les nouveaux secteurs de développement urbain, ainsi que l'ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination, ont un impact très faible sur l'environnement. Ainsi, les orientations relatives au maintien des continuités écologiques, à la préservation des ressources en eau, à l'assainissement et aux eaux pluviales ne sont pas impactées significativement.

Commenté [LV34]: Combien de CDD théoriques ? À peine 2 à 3 logements ?