

Projet arrêté par délibération du conseil
municipal du
Le maire

Projet mis à l'enquête publique par arrêté
municipal du

Le maire

Projet approuvé par délibération du conseil
municipal du

Le maire



Groupement d'étude fédéré par le collectif CAPT

Sylvie VALLET, Urbaniste – Mandataire
Sites & Paysages, Caroline GIORGETTI
EVINERUDE Environnement

98 route des coquettes – 38850 CHIRENS
www.captterritoires.fr

Rapport de présentation

PARTIE 3 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX



Photo : Ulm 38

Sommaire

1. JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

8

1.1. Justification de l'orientation n°1 : « Préserver l'environnement naturel local, à la fois comme source de biodiversité, comme facteur de lutte et de résilience face au dérèglement climatique et comme cadre de vie et d'activité de qualité pour les habitants et les visiteurs de Charavines »

9

- 1.1.1. Point 1.1 : Préserver les milieux naturels remarquables et patrimoniaux ainsi que les continuités écologiques 9
- 1.1.2. Point 1.2 : Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire et ses continuités écologiques 10
- 1.1.3. Point 1.3 : Améliorer les continuités écologiques en plusieurs endroits du territoire..... 10
- 1.1.4. Point 1.4 : Protéger les ressources en eau et les milieux aquatiques..... 10
- 1.1.5. Point 1.5 : Préserver et valoriser durablement la richesse des espaces forestiers, tant du point de vue de la biodiversité que de la ressource en énergies renouvelables 10
- 1.1.6. Point 1.6 : Préserver un paysage lisible et qualitatif 11
- 1.1.7. Point 1.7 : Préserver et mettre en valeur les groupements bâtis anciens patrimoniaux..... 11
- 1.1.8. Point 1.8 : Promouvoir une architecture contemporaine de qualité pour les futures constructions 11
- 1.1.9. Point 1.9 : Poursuivre l'aménagement qualitatif des espaces publics 11
- 1.1.10. Point 1.10 : Préserver la dynamique agricole, une agriculture diversifiée, atout du territoire sur les plans, touristique et paysager 11
- 1.1.11. Point 1.11 : Développer le territoire en prévenant les conséquences des risques naturels..... 11

- 1.1.12. Point 1.12 : Limiter les nuisances et les risques de pollutions.. 12
- 1.1.13. Point 1.13 : S'engager dans la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique à l'échelle locale au travers de stratégies et actions dans les domaines de l'urbanisme, des déplacements et de l'énergie..... 12
- 1.1.14. Point 1.14 : Réduire massivement l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols 13

1.2. Justification de l'orientation n° 2 : « Conforter Charavines dans son rôle de pôle de bourg inscrit dans une pluralité de territoires de rayonnement : bourg centre à l'échelle du tour du lac et des autres communes voisines, pôle d'appui à l'échelle du Pays Voironnais et pôle touristique »

13

- 1.2.1. Point 2.1 : Revitaliser le centre bourg historique de la commune par un projet d'ensemble..... 14
- 1.2.2. Point 2.2 : Créer les conditions d'un dynamisme démographique suffisant pour garantir un niveau de service permettant aux habitants de trouver réponses à tous leurs besoins du quotidien 16
- 1.2.3. Point 2.3 : Favoriser l'activité et la mutation du tissu économique local 16
- 1.2.4. Point 2.4 : Conforter un tourisme diversifié, de séjours et visites à la journée..... 17
- 1.2.5. Point 2.5 : Engager la commune dans la nécessaire transformation des modes de déplacement..... 17
- 1.2.6. Point 2.6 : Faciliter la mise en œuvre des technologies numériques sur le territoire pour un accès de tous au haut et très haut débit 18

1.3. Justification de l'orientation n° 3 : « Poursuivre un développement démographique équilibré et modéré, reposant essentiellement sur un renouvellement du tissu urbain garant de la vitalité du territoire communal, tant économique que sociale et culturelle »

18

- 1.3.1. Point 3.1 : Urbaniser en priorité les espaces urbains centraux, équipés proches des commerces, des services, des équipements publics 18

1.3.2. Point 3.1 : Redéfinir et favoriser la mutation des pôles de centralité de la commune	18
1.3.3. Point 3.3 : Inscrire le territoire dans la trajectoire de la Zéro Artificialisation Nette (Z.A.N)	18
2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN DU PADD	22
2.1. En application de l'objectif 2021-2030 et de la trajectoire ZAN de la loi « Climat et Résilience »	23
2.2. En application de la Loi ALUR	24
2.3. Au regard des objectifs fixés par le SCoT	24
2.4. Au regard des dynamiques démographiques et économiques	28
3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET DE LEUR COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES)	30
3.1. Préambule	31
3.2. Justification des OAP sectorielles	31
3.2.1. Plan de localisation des OAP sectorielles	31
3.2.2. OAP n°1 - Pagetière-Nord (OAP renouvellement urbain)	33
3.2.3. OAP n°2 – Route de la Fure (Ouest)	35
3.2.4. Tableau récapitulatif du nombre de logements concernés par les OAP	37
3.3. Justification de l'OAP thématique : Mise en valeur des continuités écologiques	37
4. JUSTIFICATION AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD DE LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU, DE SES SERVITUDES ET REGLES	42

4.1. Présentation de la composition du règlement graphique et écrit du PLU de Charavines	43
4.1.1. Présentation du règlement graphique 4.1 du PLU	44
4.1.2. Présentation du règlement graphique 4.2 relatif aux risques naturels	50
4.1.2.1. 1/ 1 ^{ère} étape : Correspondance entre « aléas et zonages réglementaires au titre de la prévention des risques »	50
4.1.2.2. Traduction des aléas en risques du règlement graphique 4.2 du PLU de Charavines	53
4.1.2.3. Règlement écrit du PLU de Charavines relatif aux risques naturels	56
4.1.3. Présentation de la composition du règlement écrit du PLU	56
4.2. Justification de la délimitation des zones au règlement graphique 4.1 du PLU	58
4.2.1. Les zones urbaines	59
4.2.1.1. La zone urbaine « Ua » du centre-village et son secteur « Ua1 »	59
4.2.1.2. La zone urbaine « Uh » des hameaux anciens	62
4.2.1.3. La zone urbaine « Ub » à dominante pavillonnaire	63
4.2.1.4. La zone urbaine « Ur » de renouvellement urbain	64
4.2.1.5. La zone urbaine « Up »	66
4.2.1.6. La zone urbaine « Ui » à vocation économique	67
4.2.2. La zone agricole « A » et ses secteurs « Aa » et « Az »	68
4.2.3. La zone naturelle et forestière « N » et son secteur « Nz »	70
4.2.4. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans la zone naturelle	72
4.2.5. Bilan global de la surface des zones du PLU	74
4.3. Justification des autres servitudes portées au règlement écrit et graphique du PLU	75
4.3.1. Les périmètres comportant des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	75
4.3.2. Les servitudes de mixité sociale et fonctionnelle	75

4.3.2.1. Servitudes de mixité sociale et compatibilité du PLU avec le PLH 2019-2025 et le projet de PLH 2026-2034 du Pays Voironnais	75	4.3.4.11. Jardin identifié en élément de paysage (Article L.151-23 du code de l'urbanisme).....	93
4.3.2.2. Compatibilité du PLU avec les orientations de mixité sociale définies par le PLH (programme local de l'habitat) du Pays Voironnais	75	4.3.5. Autres servitudes	96
4.3.2.3. Linéaires de préservation ou de développement de la diversité commerciale en application de l'Art L.151-16 du code de l'urbanisme	76	4.3.5.1. La voie verte à préserver (Art. L.151-38 du code de l'urbanisme)	96
4.3.2.4. Préservation de la sous-destination des constructions « Restauration »	76	4.3.5.2. Les plans d'eau exclus du champ d'application de l'article L.122-12 du code de l'urbanisme en raison de leur faible importance.....	96
4.3.2.5. Les emplacements réservés en application de l'Art. L.151-40 du code de l'urbanisme	77	4.3.5.3. Report des périmètres immédiats, rapprochés et éloignés des captages d'eau potable	96
4.3.3. Les servitudes de qualité urbaine, architecturale, et paysagère.....	83	4.3.5.4. Les zones archéologiques de saisine	97
4.3.3.1. Le bâti ancien à préserver (Art L.151-19 du code de l'urbanisme)	83	4.3.6. Autres informations	97
4.3.3.2. Les espaces verts à protéger en éléments de paysage (Art L.151-19 du code de l'urbanisme)	83	4.3.6.1. Report du site inscrit du Lac de Paladru.....	97
4.3.4. Les servitudes de protection du patrimoine naturel et paysager et de la trame verte et bleue.....	86	4.3.6.2. Périmètre de protection des monuments historiques.	98
4.3.4.1. Les secteurs de corridors écologiques à préserver (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)	86	4.3.6.3. Bâtiments agricoles	98
4.3.4.2. Les zones humides à préserver et/ou restaurer (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)	86	4.4. Justification des règles écrites complémentaires aux règles graphiques pour mettre en œuvre le PADD	99
4.3.4.3. Les sources et zones humides ponctuelles à préserver (Article L.151-23 du code de l'urbanisme).....	87	4.4.1. Destinations, sous-destinations des constructions, usages des sols et nature des activités, autorisées, autorisées sous conditions ou interdites dans les différentes zones du PLU	99
4.3.4.4. Les secteurs de pelouses sèches (Article L.151-23 du code de l'urbanisme).....	88	4.4.1.1. Zones urbaines à dominante résidentielle (Ua, Ua1, Uh, Ub, Ur)	99
4.3.4.5. Les espaces boisés classés en application des articles L.113-1 à L.113-2 du code de l'urbanisme	89	4.4.1.2. Zone urbaine « Up » à vocation sportive, de loisirs et d'hébergement touristique de plein air	102
4.3.4.6. Les surfaces boisées protégées en application de l'Art. L.151-23 du code de l'urbanisme	89	4.4.1.3. Zone urbaine « Ui » d'activités industrielles et artisanales de production	103
4.3.4.7. Les parcs et jardins à protéger (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)	90	4.4.1.4. Zones agricoles A et ses secteurs Aa et Az	105
4.3.4.8. La coulée verte à préserver (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)	91	4.4.1.5. Zones naturelles et forestières « N » et son secteur « Nz »	107
4.3.4.9. Les arbres isolés, alignements d'arbres et haies champêtres à protéger (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)	91	4.4.1.6. STECAL « Nc », « Nd », « Nf », « Nsl », « Nv », « Nch », « Ne »	109
4.3.4.10. Verger à protéger en élément du patrimoine paysager arboré (Art. L.151-23 du code de l'urbanisme)	92	4.4.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	112
		4.4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions, dispositions favorisant la densité.....	112
		4.4.2.2. Qualité urbaine, architecturale des constructions....	119
		4.4.3. Obligations en matière traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	122

4.4.3.1.	<i>Dispositions de traitement paysager des espaces libres, part minimale des espaces verts de pleine terre, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....</i>	122
4.4.3.2.	<i>Traitement paysager et environnemental des aires de stationnement.....</i>	123
4.4.3.3.	<i>Plantations</i>	123
4.4.3.4.	<i>Obligations en matière de lutte contre les maladies à transmission vectorielle</i>	124
4.4.4.	<i>Stationnement</i>	124
4.4.4.1.	<i>Stationnement des véhicules à moteurs</i>	124
4.4.4.2.	<i>Stationnement des deux-roues non motorisés.....</i>	126
4.4.5.	<i>Équipements et réseaux.....</i>	127
4.4.5.1.	<i>Desserte des constructions par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.....</i>	127
4.4.5.2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	128
4.4.5.3.	<i>Autres réseaux (Électricité, téléphone et infrastructures et réseaux de communications électroniques).....</i>	131
4.4.6.	<i>Gestion des déchets</i>	131

Table des illustrations

FIGURE 1 - Le projet de revitalisation du centre-bourg - Source : Canal n°130 - Déc 2024	15
FIGURE 2 - Carte de synthèse des orientations 2 et 3 du PADD	21
FIGURE 3 - Bilan des surfaces des zones urbaines et à urbaniser du PLU et surfaces des espaces potentiels de développement à très long terme du SCoT	27
FIGURE 4 - Carte localisant les OAP sectorielles du PLU	32
FIGURE 5 - Les continuités écologiques à l'échelle de Charavines.....	41
FIGURE 6 - Règlement graphique 4.1 du PLU.....	49
FIGURE 7 - Traduction des aléas en risques dans le règlement graphique 4.2 du PLU	55
FIGURE 8 - Carte des zones Ua-Ua1 du centre-village	61
FIGURE 9 – Carte de la zone Uh des hameaux anciens.....	63
FIGURE 10 - Carte de la zone Ur.....	66
FIGURE 11 - Carte de la zone Up.....	67
FIGURE 12 - Cartes des zones Ui	68
FIGURE 13 - Carte de la zone A et de ses secteurs Aa et Az.....	69
FIGURE 14 – Carte de la zone N et de son secteur Nz.....	71
FIGURE 15 - Localisation des STECAL du projet de PLU	73
FIGURE 16 - Planche identifiant les linéaires de préservation ou de développement de la diversité commerciale et les bars-restaurants dont la sous-destination "restauration" doit être préservée	77
FIGURE 17 - Planche des emplacements réservés en application de l'Art L.151-42 du code de l'urbanisme.....	82
FIGURE 18 - Planche sur le bâti ancien et les espaces verts protégés en application de l'Art L.151-19 du code de l'urbanisme	85

FIGURE 19 - Planche sur les servitudes de protection du patrimoine naturel, environnemental et paysager	95
---	----

1. JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD de Charavines prend appui à la fois, sur les objectifs qui ont motivé l'élaboration du PLU et sur les enjeux du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (voir les PARTIES 1 et 2 du rapport de présentation).

Il constitue le cadre de référence et de cohérence des différentes actions d'aménagement que la commune engagera dans le respect des principes d'aménagement et de développement durables.

Le code de l'urbanisme en précise son contenu à l'article L 151-5.

Le conseil municipal a débattu des grandes orientations du PADD le 4 mars 2024.

Elles sont **au nombre de 3** :

- **La 1^{ère} orientation** : Préserver l'environnement naturel local, à la fois comme source de biodiversité, comme facteur de lutte et de résilience face au dérèglement climatique et comme cadre de vie et d'activité de qualité pour les habitants et pour les visiteurs de Charavines
- **La 2^{ème} orientation** : Conforter Charavines dans son rôle de bourg inscrit dans une pluralité de territoires de rayonnement : bourg centre à l'échelle du tour du lac et des autres communes voisines, pôle d'appui à l'échelle du Pays Voironnais et pôle touristique
- **La 3^{ème} orientation** : Poursuivre un développement démographique équilibré et modéré, reposant essentiellement sur un renouvellement du tissu urbain garant de la vitalité du territoire communal, tant économique que sociale et culturelle

1.1. Justification de l'orientation n°1 : « Préserver l'environnement naturel local, à la fois comme source de biodiversité, comme facteur de lutte et de résilience face au dérèglement climatique et comme cadre de vie et d'activité de qualité pour les habitants et les visiteurs de Charavines »

Le cadre de vie et l'environnement du Lac de Paladru ont été et sont favorables à l'implantation des hommes et de leurs activités.

S'il a été et demeure une source de vie, de richesse et de développement, cet environnement peut se détériorer sous l'effet de pressions humaines diverses (résidentielles, touristiques, économiques), si celles-ci ne sont pas contenues. Quand tout se dérègle, il est vraiment urgent de réagir et de préserver les ressources et le vivant.

C'est pourquoi, le 1^{er} objectif du PADD est de préserver durablement cet environnement et ce cadre de vie de qualité.

La mise en œuvre de cette 1^{ère} grande orientation est déclinée en **14 sous-orientations** détaillées ci-après.

1.1.1. Point 1.1 : Préserver les milieux naturels remarquables et patrimoniaux ainsi que les continuités écologiques

Ces milieux sont les plus sensibles et les plus vulnérables à la pression des activités humaines, alors qu'ils rendent de nombreux bénéfices écosystémiques, d'où la nécessité de les préserver. Ils englobent :

- Le lac, grand réservoir de biodiversité et ensemble naturel remarquable protégé en site inscrit et par la loi montagne,
- Les roselières du Lac protégées par arrêté préfectoral de protection de biotope,
- Toutes les zones humides qui remplissent des fonctions écologiques diverses,
- Les zones naturelles d'intérêt écologique faune et flore d'inventaire (les ZNIEFF) et les réservoirs de biodiversité complémentaires, qui sont des secteurs à enjeux pour le vivant et sur lesquels toute dégradation peut avoir une influence négative sur le maintien des espèces (par disparition ou déplacement),

- Les pelouses sèches qui abritent des espèces patrimoniales.

1.1.2. Point 1.2 : Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire et ses continuités écologiques

Ces continuités sont nécessaires au maintien de bonnes conditions de vie, de déplacement et de reproduction des espèces garantissant leur pérennité sur le territoire.

Aussi il convient de les préserver.

Le déplacement des espèces ne doit pas être entravé par des obstacles, des clôtures hermétiques (maillage serré, barbelés) ou trop hautes. Il peut aussi être favorisé dans les espaces agricoles ou bâtis par la présence de haies servant de halte à la faune pour se reposer ou se protéger lors des déplacements. Il est essentiel que ces haies soient composées d'essences locales variées pour servir de refuge et de nourriture pour la faune.

1.1.3. Point 1.3 : Améliorer les continuités écologiques en plusieurs endroits du territoire

Elles peuvent être améliorées lorsqu'il est constaté des ruptures de continuités, comme au niveau de la continuité aquatique de la Fure, étroite et sujette à pression anthropique, au niveau de la zone humide des étangs Givin-Janin pour partie comblée par le passé ou au niveau de la continuité aquatique du ruisseau du Janin qui est busé en amont de l'usine Charvet jusqu'à la Fure.

La traversée des routes départementales peut également être améliorée pour prévenir les écrasements et les collisions avec la faune sauvage.

1.1.4. Point 1.4 : Protéger les ressources en eau et les milieux aquatiques

Le territoire communal est concerné par deux ressources en eau potable (le puits du Pont des Vannes et le forage du Guillermet), protégées par arrêté préfectoral. Les usages du sol ne doivent pas compromettre la qualité de ces ressources en eau qui alimentent les habitants du territoire.

Protéger les milieux aquatiques (lac, cours d'eau, étangs, mares, sources) est essentiel au maintien de la biodiversité : ces milieux abritent une grande diversité d'espèces animales et végétales et fournissent les conditions nécessaires à la survie et à la reproduction de nombreuses espèces.

Les écosystèmes aquatiques fournissent des services essentiels tels que la filtration de l'eau, la protection contre les inondations et le stockage de carbone : autant de services indispensables non seulement pour la biodiversité, mais aussi pour le bien-être humain. C'est pourquoi protéger ces ressources et milieux aquatiques est primordial.

1.1.5. Point 1.5 : Préserver et valoriser durablement la richesse des espaces forestiers, tant du point de vue de la biodiversité que de la ressource en énergies renouvelables

Sur le plan de la biodiversité, les espaces forestiers abritent une grande diversité d'espèces animales et végétales et des habitats essentiels à de nombreuses espèces, contribuant ainsi à la préservation de la biodiversité.

Sur le plan de la régulation du climat, ils absorbent le dioxyde de carbone (CO₂) de l'atmosphère et agissent comme des puits de carbone, permettant d'atténuer les effets du changement climatique.

Sur le plan des ressources économiques, les forêts fournissent des ressources renouvelables telles que le bois, les fruits, et les plantes médicinales. Une gestion durable de ces ressources permet de soutenir les économies locales tout en préservant l'écosystème.

Sur le plan du bien-être humain, les espaces forestiers offrent des espaces de loisirs et de détente, contribuant au bien-être physique et mental des populations.

Sur le plan du cycle de l'eau : les espaces forestiers contribuent à sa régulation en filtrant et en purifiant l'eau, et en régulant les régimes de crues. Elles jouent un rôle crucial dans la préservation de la qualité de l'eau

Sur le plan de la protection des sols : les racines des arbres permettent de stabiliser le sol, réduisant l'érosion et prévenant les glissements de terrain qui peuvent affecter le territoire.

Aussi la préservation et la valorisation durable des espaces forestiers sont essentielles pour maintenir l'équilibre écologique, soutenir les économies locales, et améliorer la qualité de vie des populations.

La région est riche en forêt, une installation de bois déchiqueté est présente à Charavines. Toute une filière est à consolider pour garantir un approvisionnement répondant aux besoins locaux. La commune a ouvert un chantier de réflexion sur la gestion des forêts en lien avec les services du Pays Voironnais et le Centre National de la Propriété Forestière.

1.1.6. Point 1.6 : Préserver un paysage lisible et qualitatif

L'unité paysagère du lac de Paladru constitue une unité singulière, un paysage unique de grande ampleur et d'enjeu majeur à l'échelle de la région grenobloise.

La vallée de la Fure représente aussi un site d'intérêt paysager local.

Comme pour les milieux naturels remarquables, les dynamiques urbaines et d'équipement mal maîtrisées, peuvent nuire aux paysages du tour du Lac.

Il est capital de préserver un paysage lisible et qualitatif, en :

- Ménageant les continuités paysagères, agricoles et de bords de l'eau,
- Stoppant la consommation des espaces agricoles ouverts,
- Posant des limites de principe à l'urbanisation,
- Préservant des coupures paysagères entre les groupements bâtis,
- Maîtrisant l'avancée des bois sur les terres agricoles,
- Préservant les espaces ouverts enherbés autour du lac et des cours d'eau, les vues sur le lac et des vues intéressantes sur les groupements bâtis.

La qualité d'un paysage est aussi liée à la préservation et à la mise en valeur de ses motifs paysagers ; dans ce territoire, les motifs liés à l'eau, mais aussi les motifs arborés (les arbres remarquables, les alignements d'arbres, les vergers, les haies, les jardins potagers), qui participent aux ambiances paysagères du village.

Les clôtures doivent participer aux ambiances des quartiers et préserver des vues, sur le lac ou les silhouettes bâties.

1.1.7. Point 1.7 : Préserver et mettre en valeur les groupements bâtis anciens patrimoniaux

Au même titre que l'eau, la végétation, les groupements bâtis anciens constituent des motifs paysagers. La manière de construire, de s'implanter dans les terrains, de grouper les constructions, raconte comment les habitants ont composé avec leur environnement. Ces groupements bâtis anciens font partie de l'histoire du territoire qui peut être une source d'inspiration pour construire aujourd'hui et demain.

1.1.8. Point 1.8 : Promouvoir une architecture contemporaine de qualité pour les futures constructions

Valoriser ce qui fait l'histoire du territoire n'empêche pas de construire de manière contemporaine, avec le souci du développement durable (en tenant compte de la pente, de l'orientation et des apports solaires, des vents dominants, en recourant aux énergies renouvelables et à des matériaux biosourcés et pérennes...).

1.1.9. Point 1.9 : Poursuivre l'aménagement qualitatif des espaces publics

La qualité des paysages de l'entité « tour du Lac » passe aussi par le soin et la qualité apportés aux aménagements publics, ceux du bord du lac, du village et du secteur lac, qui ont des fonctions d'accueil, de repos et d'agrément.

Accroître la place du piéton, utiliser des matériaux de qualité, naturels, végétaliser les espaces publics, ..., participent à l'image d'un tourisme de nature respectueux de l'environnement.

1.1.10. Point 1.10 : Préserver la dynamique agricole, une agriculture diversifiée, atout du territoire sur les plans, touristique et paysager

L'agriculture à Charavines, diversifiée et dynamique, constitue un atout pour ce territoire touristique. Outre son rôle dans l'économie locale, elle participe à une alimentation saine de terroir et de qualité, elle fait vivre et entretient les paysages de l'écrin du lac.

Le Lac sans son écrin vert de belles prairies bien entretenues n'aurait pas le même attrait.

Un des enjeux du PLU est donc de préserver les fonctions et le rôle de l'agriculture dans le territoire.

1.1.11. Point 1.11 : Développer le territoire en prévenant les conséquences des risques naturels

Si Charavines n'est pas couvert par un PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels), le territoire n'est pas exempt d'aléas naturels divers qui ont été cartographiés en 2005 par Alpes Géo Conseil dans la carte des aléas de Charavines.

Le dérèglement climatique de plus en plus présent peut accroître la vulnérabilité du territoire aux aléas naturels.

Aussi en application des articles R.151-31-2° et R.151-34-1° du Code de l'Urbanisme, le PLU délimitera les secteurs dans lesquels l'existence de risques naturels justifie que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols, ainsi que les secteurs dans lesquels l'existence de risques naturels justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Pour protéger, les quartiers du Métral Damot, du Grand Clos et de Bernardière des risques de crues du ruisseau du Janin, des zones de rétention seront aménagées sous la maîtrise d'ouvrage du SYMBHI :

- Une dérivation des eaux de Montfollet vers une rétention créée au niveau de l'ancienne décharge pour écrêter les apports du bassin versant SBV2 du plateau de Montfollet (se reporter au point 2.3.6 de la PARTIE 2 – Etat Initial de l'Environnement),
- Une surverse du Janin vers une rétention rue des Lilas pour écrêter les débits d'apport des bassins versants « SBV3 (Combe de Bernardière) » et « SBV4 (Rive gauche du Janin entre la zone humide et l'intersection de la rue des Lilas avec la route d'Oyeu) ».
- L'aménagement d'un fossé le long de la piste forestière de Montfollet jusqu'à la rétention créée au niveau de l'ancienne décharge renaturée.

1.1.12. Point 1.12 : Limiter les nuisances et les risques de pollutions

Charavines est peu exposée aux nuisances et aux risques de pollution.

Toutefois, le développement bâti sera effectué en cohérence avec la capacité des milieux récepteurs, et en cohérence avec les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, joints en annexes du PLU.

Les secteurs non raccordés à l'assainissement des eaux usées, dont les sols présentent une faible aptitude à l'assainissement autonome, auront un développement limité en dents creuses (Montfollet) et par extension ou changement de destination de bâtiments (à Louisias).

Un zonage pluvial a été élaboré afin de mieux gérer les eaux pluviales dans les parcelles et résorber les points de dysfonctionnement pluvial. Ce zonage

sera remplacé à terme par le zonage pluvial intercommunal en cours d'élaboration lorsque celui-ci sera approuvé.

1.1.13. Point 1.13 : S'engager dans la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique à l'échelle locale au travers de stratégies et actions dans les domaines de l'urbanisme, des déplacements et de l'énergie

Le réchauffement climatique est l'affaire de tous. De nombreuses actions peuvent être mises en place localement pour lutter contre le réchauffement climatique, réduire les gaz à effets de serre, la part des énergies carbone et développer les énergies renouvelables.

A l'échelle locale, ces actions consistent :

- Préserver les puits de carbone du territoire (les forêts, les surfaces en herbe, les cultures, la trame verte et bleue locale).
- Maîtriser l'étalement urbain en développant la commune dans les espaces urbanisés existants, en priorité dans l'espace préférentiel de développement proche des services, des commerces et des équipements publics.
- Favoriser une bonne implantation des bâtiments dans leur terrain, pour utiliser au mieux les apports solaires.
- Poursuivre la politique de développement des mobilités douces (piétons, cycles, vélos électriques) et favoriser le covoiturage - développer le parc motorisé électrique communal (voitures et cycles) et militer pour une meilleure desserte du territoire par les transports en commun.
- Favoriser le déploiement des énergies renouvelables sur le territoire (solaire thermique et photovoltaïque, bois énergie, géothermie) dans le respect des paysages et du patrimoine bâti.
- Favoriser l'économie locale et solidaire, avec des circuits courts, et la généralisation du télétravail.
- Continuer d'améliorer l'isolation thermique et la performance énergétique des bâtiments communaux (Ecole maternelle, salle des Cèdres, crèche...) – Favoriser celle du parc privé tout en restant attentif à la protection du patrimoine bâti (bâtiments en pisé – en pierre) afin d'éviter les désordres dans les constructions en cas d'isolation par l'extérieur.
- Réduire l'éclairage nocturne et rénover les installations d'éclairage public.
- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Créer des réserves d'eau pour arroser les espaces verts...

La commune accentue les efforts dans toutes ces directions face à la limitation des ressources, au besoin de sobriété dans les usages (eau, énergie, sols, matière).

Elle a reçu le trophée « Terre d'Innovation » remis par le Syndicat Territoire d'Energie en Isère (TE38). Il récompense les 10 communes d'Isère qui ont réalisé les plus gros efforts en matière d'économie d'énergie et de transition écologique.

1.1.14. Point 1.14 : Réduire massivement l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols

Cette orientation est motivée par plusieurs raisons à la fois écologiques et économiques :

- La préservation des fonctions naturelles et essentielles des sols qui jouent un rôle essentiel dans l'infiltration des eaux pluviales, la production d'aliments et de matériaux renouvelables, le stockage du carbone et la biodiversité.
- La réduction des risques d'inondation et la limitation du ruissellement des eaux de pluie : l'imperméabilisation des sols augmente le risque d'inondations en réduisant la capacité du sol à absorber l'eau. Les surfaces imperméables favorisent le ruissellement des eaux de pluie ce qui peut entraîner des inondations soudaines et des débordements des cours d'eau.
- La préservation et restauration du cycle naturel de l'eau pour réduire non seulement le risque inondation et la pollution rejetée dans les milieux aquatiques mais aussi diminuer les risques de sécheresse.
- L'amélioration de la qualité de la ressource en eau en retenant les matières en suspension et en réduisant les concentrations en nutriments et substances toxiques.
- L'atténuation de la perte de biodiversité : l'artificialisation des sols entraîne la fragmentation et la perte d'habitats naturels. Les écosystèmes locaux sont perturbés, ce qui peut conduire à la disparition de certaines espèces végétales et animales.
- L'atténuation du changement climatique : les sols artificialisés absorbent moins de CO₂ et contribuent aux îlots de chaleur urbains alors que donner davantage de place au végétal dans l'aménagement urbain en retenant l'eau dans les sols et donc l'humidité, permet d'atténuer les effets du changement climatique, de préserver des îlots de fraîcheur en milieu urbain.
- La protection des ressources en eau : en permettant une meilleure infiltration de l'eau, on améliore la qualité des nappes phréatiques et on réduit la pollution des milieux aquatiques.
- Le maintien de la production agricole : l'artificialisation des sols réduit les surfaces disponibles pour l'agriculture, et la production alimentaire.

Ces mesures sont également soutenues par des lois et des objectifs nationaux, notamment la loi Climat et Résilience, qui vise la « Zéro Artificialisation Nette » d'ici 2050.

24 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés chaque année en France sur la décennie précédente. Tous les territoires sont concernés.

La lutte contre l'artificialisation des sols apparaît aujourd'hui comme un défi majeur.

Il est donc primordial d'adopter des pratiques durables et de promouvoir une planification urbaine consciente pour atténuer les impacts négatifs et assurer la préservation à long terme de nos écosystèmes terrestres.

Cela passe par les orientations retenues dans le PLU en matière de développement et d'urbanisation, les règles maximales d'emprise au sol des constructions (coefficient d'emprise au sol), des prescriptions sur le stationnement, des parts minimales de surfaces non imperméabilisées à réserver dans les projets, des prescriptions qui sanctuarisent des jardins ou espaces verts

1.2. Justification de l'orientation n° 2 : « Conforter Charavines dans son rôle de pôle de bourg inscrit dans une pluralité de territoires de rayonnement : bourg centre à l'échelle du tour du lac et des autres communes voisines, pôle d'appui à l'échelle du Pays Voironnais et pôle touristique »

Dans l'armature urbaine du SCoT de la Grande Région Urbaine de Grenoble, Charavines est identifié en tant que pôle d'appui et pôle touristique.

Charavines est une commune de moins de 2000 habitants, guère plus peuplée que ses voisines. Pourtant Charavines se distingue par son rayonnement et l'importance des activités qu'elle accueille (commerces, services, entreprises, établissements touristiques...).

Ce statut de bourg centre et de pôle touristique est un atout à conserver tant sur les plans démographique, qu'urbain, économique et touristique.

Charavines doit conforter non seulement sa vocation de commune offrant à ses habitants tous les services au quotidien, mais aussi celle d'un bourg centre rayonnant sur de multiples territoires : les communes voisines mais aussi un territoire plus large lié à sa vocation touristique, à la présence du Lac de Paladru, à la notoriété de son marché et des événements sportifs, culturels et festifs qui rythment le territoire.

Charavines a aussi été labellisée « village d'avenir » dans le cadre de l'appel à candidature lancé par l'Etat.

Pour conserver ce rôle de pôle d'appui et de pôle touristique, vivant, attractif et solidaire, l'orientation 2 est déclinée en **6 sous-orientations décrites ci-après**.

1.2.1. Point 2.1 : Revitaliser le centre bourg historique de la commune par un projet d'ensemble

Ce projet a été initié lors du mandat 2014-2020 et reconduit par le nouveau conseil municipal.

Il résulte d'un long processus de réflexion et de concertation avec les habitants dès les ateliers citoyens 2016. Le projet devrait démarrer fin 2024, début 2025.

Il est parti du constat que la polarité du secteur lac s'est développée au cours des dernières années au détriment de celle du centre bourg historique, qui s'est dévitalisée.

La dévitalisation se lit dans le nombre et l'importance des bâtiments vides d'habitants et d'usages : tels que l'hôtel de la Poste, la bâtisse qui le jouxte au sud, la Maison des Cheminots, l'ancienne école.

Le projet de la commune est de ramener de la vie, de la convivialité, des commerces et des logements dans le centre-bourg ainsi que des espaces publics de qualité pour rendre le centre-bourg agréable à parcourir, à vivre, valoriser les commerces qu'il accueille, renforcer l'offre commerciales et de services.

Plusieurs opérations de logements sont en cours sur les ilots « Hôtel de la Poste et Maison Soulier » : la démolition-reconstruction de 9 logements et 3 commerces en rez-de-chaussée sur l'îlot de l'ex-hôtel de la Poste, 18 logements sur l'îlot de la Maison Soulier.

Sur le tènement de l'ancienne école et de la maison de l'ADMR, rue Principale, le projet communal de revitalisation du centre consiste à déplacer

la mairie dans les 3 niveaux de l'ancienne école étendue à l'arrière, en réintégrant dans son périmètre la salle des réunions, salle du conseil et salle des mariages.

Deux nouveaux bâtiments comprenant des surfaces actives en rez-de-chaussée, dont une épicerie, et 9 logements dans les étages, seront réalisés entre le parking des Cèdres et le bâtiment de l'ancienne école.

Le projet sera chauffé à l'aide d'une chaufferie bois déchiqueté commune à l'ensemble de l'opération et à la salle polyvalente des Cèdres. De nouveaux espaces publics seront aussi ouverts à la vie sociale.

Le projet de centre-bourg initié par la commune consiste également à repositionner le cœur de bourg au droit de l'avenue du lac et à conforter le rôle de cette avenue qui accueille le marché dominical. En effet, cette avenue ouverte dans les années 1960 a été conçue à l'époque comme une voie de dégagement entre la RD50 et le lac rive Est et non comme une voie reliant le lac au centre-bourg.

La connexion du centre-bourg à l'avenue aura pour conséquence de réduire le parking des Cèdres et de redéployer les places supprimées en périphérie : à côté des tennis, dans le virage de la rue du Clocher côté église, réorganisation des stationnements de l'Avenue du Lac ou autour de la salle des Cèdres. Le parking sera désimperméabilisé et végétalisé.

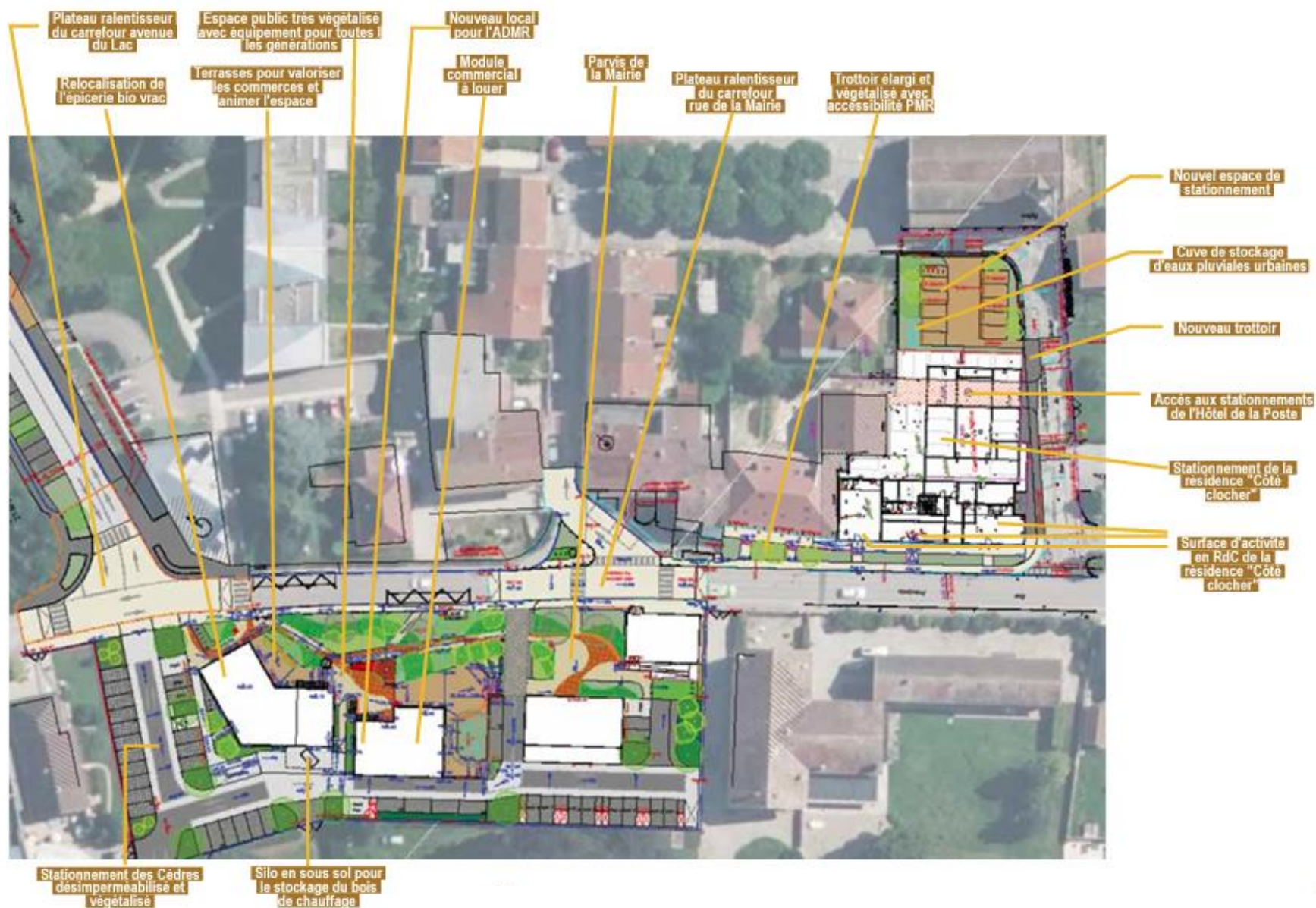


FIGURE 1 - Le projet de revitalisation du centre-bourg - Source : Canai n° 130 - Dec 2024

La liaison du projet avec la rue de la Mairie sera également améliorée.

L'aménagement du site fera une large part à la végétalisation. Un soin particulier sera accordé à la gestion des eaux pluviales avec la création d'une citerne de rétention dédiée à l'arrosage des espaces verts communaux.

Des équipements dédiés aux modes doux seront installés : stationnement pour les vélos, cheminements piétons.

La construction des bâtiments prévoit la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction.

Ce projet participera à l'effort de diversification de l'offre de logements, à la création de logements abordables et sociaux pour tous à proximité des services et des commerces, et en minimisant les charges de chauffage.

1.2.2. Point 2.2 : Créer les conditions d'un dynamisme démographique suffisant pour garantir un niveau de service permettant aux habitants de trouver réponses à tous leurs besoins du quotidien

L'objectif est de conforter la place de Charavines au sein du Pays Voironnais et des communes du Tour du Lac, de maintenir le niveau de services présent à Charavines, en lien avec son statut de pôle d'appui et de pôle touristique.

Pour cela, elle doit continuer de se développer et d'accueillir de nouveaux habitants dans le respect de l'objectif de construction de logements fixés par les documents de normes supérieures : le SCoT (5,5 logements au plus par an hormis les exceptions prévues par le SCoT¹) et le PLH du Pays Voironnais (11 logements en moyenne par an, dont 3 logements locatifs sociaux et 2 en accession sociale).

Cet objectif passe par le développement d'une offre de logements pour tous, et de logements accessibles aux familles, aux personnes âgées, aux ménages de condition modeste.

Cette offre est à situer en priorité dans les secteurs les mieux desservis par les services, les commerces et les liaisons piétonnes sécurisées.

¹ Les exceptions visées par le SCoT :

Les logements réalisés par densification d'unités foncières déjà bâties dont la superficie est inférieure ou égale à 3000 m² ;

Les logements locatifs sociaux qui sont réalisés en plus des objectifs correspondant à l'accroissement de l'offre de logement locatif social fixés par le DOO du SCoT ;

Le projet de PLU prévoit l'étude de 2 OAP (orientations d'aménagement et de programmation) :

- OAP « rue de la Fure / rue de la Mairie » pour permettre le développement d'une offre de logements sur le dernier tènement libre en centre village, dont une part de logements adaptés aux seniors.
- OAP « Pagetière nord » pour anticiper le renouvellement du bâti ancien et la pérennité des formes urbaines à forte valeur patrimoniale en créant quelques logements à proximité du secteur du lac.

1.2.3. Point 2.3 : Favoriser l'activité et la mutation du tissu économique local

Cette orientation a pour objectif de promouvoir et soutenir des activités économiques au service du territoire et soucieuses de leurs impacts sociaux comme environnementaux.

Cela passe par :

- Le soutien aux services publics ou assimilés, qu'ils soient portés par la commune elle-même, par d'autres institutions publiques ou par le tissu associatif (par exemple les services d'aide à la personne), ce qui suppose de prévoir leur localisation et les équipements requis.
- La sécurisation de commerces locomotives dans le centre bourg historique.
- L'implantation d'acteurs économiques – artisanat, agriculture, commerces, services – qui s'inscrivent dans la valorisation de circuits courts et dans des démarches de production et de commercialisation compatibles avec les enjeux sociaux et environnementaux.
- La maîtrise par la commune d'un parc de locaux lui permettant de favoriser et d'accompagner l'implantation d'activités dont les modèles économiques ne permettent pas d'accéder facilement au marché de l'immobilier commercial dans son organisation actuelle.
- La pérennisation du marché dominical, atout majeur de l'attractivité communale.
- Le soutien à l'économie solidaire locale au travers de divers dispositifs et projets d'accompagnement et de valorisation.

Les logements liés à l'activité touristique, les foyers logements, les maisons pour personnes âgées, les logements de fonction, les lits spécialisés ... ;

Les logements mis sur le marché par suite de la réhabilitation et/ou de changement de destination de bâti existant.

- La pérennisation et le développement des activités artisanales et industrielles sur les sites existants.

1.2.4. Point 2.4 : Conforter un tourisme diversifié, de séjours et visites à la journée

Le Pays Voironnais a la compétence tourisme. Son schéma de développement touristique vise à donner plus de cohérence aux actions touristiques et à créer les conditions pour développer le tourisme dans le Pays Voironnais, dont le Lac est l'une des composantes majeures.

Le modèle touristique de Charavines repose essentiellement sur des activités de loisirs et détente de proximité à la journée, très dépendantes de la météo et drainant une clientèle en grande partie locale. Charavines a une vocation d'espace de loisirs et de baignade de proximité.

Le séjour n'est pas le modèle dominant mais participe à la dynamique touristique locale.

La commune souhaite :

- Conforter un tourisme fondé sur les atouts du territoire, ses patrimoines naturels, paysagers et bâtis, la richesse des activités humaines de production, de création
- Soutenir les projets touristiques qui s'inscrivent dans ce modèle touristique local.

Parmi les projets :

- Le confortement de la plaine d'accueil et de loisirs comme levier privilégié de la diversification de l'offre touristique et de la valorisation des initiatives locales, culturelles, sportives, économiques et sociales.
- La valorisation du site de la plage municipale, de l'office du tourisme, de la maison de l'ex-hôtel des vannes et de leurs abords en tant que « porte d'entrée » touristique de Charavines et du Lac de Paladru.
- La valorisation de différents sites touristiques de la commune en rives Est et Ouest du Lac :
 - le site des fouilles archéologiques
 - le Bois d'amour : site de loisirs et de détente au bord du lac
 - le site de l'ancienne base de voile, aujourd'hui propriété du Pays Voironnais
 - l'écloserie de Colletière, qui permet la reproduction des brochets du lac et l'ensemencement du Lac.
 - la base de voile du Yacht Club
 - le secteur dit de Boutelière
- L'évolution du camping municipal « Les platanes » pour :

- conforter une offre d'hébergement touristique diversifiée, répondant à la grande variété des besoins et d'attentes,
- renforcer la vocation du site d'animation de la plaine d'accueil qui le jouxte.

- Le développement des cheminements en modes actifs qui permettent de mailler les pôles d'attrait touristique, les pôles de centralité de la commune et les principaux itinéraires de promenade.

1.2.5. Point 2.5 : Engager la commune dans la nécessaire transformation des modes de déplacement

Les préoccupations environnementales (émissions de gaz à effet de serre, réchauffement climatique, pollution de l'air) induisent un besoin urgent d'adopter des modes de déplacement plus durables, qui permettent de réduire l'empreinte carbone et améliorent le cadre de vie.

Pour y parvenir, la commune souhaite :

- Poursuivre le développement et le maillage des cheminements et équipements dédiés aux piétons et/ou aux vélos, d'autant que la Via vélo des cinq lacs (Léman, Annecy, Bourget, Aiguebelette et Paladru) aboutira à Charavines, quel que soit le choix des itinéraires : Chartreuse ou Valdaine.
- Réorganiser l'offre de stationnements du centre bourg, en périphérie du périmètre du projet de revitalisation du centre-bourg
- Aménager l'Avenue du Lac en visant une meilleure conjugaison de ses fonctions :
 - De jonction entre les deux pôles principaux de la commune (centre-bourg / secteur du Lac),
 - De circulation,
 - De stationnement,
 - D'accueil du marché
- Prévoir l'aménagement d'un parking relais à l'entrée nord de la commune, en rive « ouest » du lac à la place du camping Robert si l'activité s'arrête.
- Étendre la voie verte sur la rive « ouest », depuis Boutelière jusqu'aux limites nord de la commune en direction de Vers Ars.

1.2.6. Point 2.6 : Faciliter la mise en œuvre des technologies numériques sur le territoire pour un accès de tous au haut et très haut débit

L'internet et les technologies de l'information et de la communication font désormais partie de notre quotidien et les services développés ou à venir demandent des débits toujours plus élevés.

Accéder à des débits élevés partout sur le territoire est un gage de développement de nouveaux services et applications, l'accès plus facile au télétravail.

La commune souhaite faciliter la mise en œuvre de ces réseaux sur le territoire.

1.3. Justification de l'orientation n° 3 : « Poursuivre un développement démographique équilibré et modéré, reposant essentiellement sur un renouvellement du tissu urbain garant de la vitalité du territoire communal, tant économique que sociale et culturelle »

1.3.1. Point 3.1 : Urbaniser en priorité les espaces urbains centraux, équipés proches des commerces, des services, des équipements publics

L'objectif de la commune consiste à :

- Resserrer le secteur central à densifier et à renouveler en priorité autour des pôles de centralité, des axes stratégiques en matière d'accueil des services et des commerces et des connexions avec les lignes de transport en commun.
- Garantir une densification qui soit compatible avec la qualité de l'habitat et de la vie sociale locale, en ménageant des parcs et des espaces de respiration aux abords des îlots les plus denses.
- En dehors de ce secteur central, limiter l'urbanisation aux seules dents creuses et selon une image urbaine en rapport avec le bâti existant.

1.3.2. Point 3.1 : Redéfinir et favoriser la mutation des pôles de centralité de la commune

Le SCoT a identifié un espace préférentiel de développement compris entre La Fure à l'Est, le Lac en partie Nord, les rues du Calvaire et des Bariandes et du Cuchet à l'Ouest, l'entrée d'agglomération au sud.

Au sein de ce grand espace, la commune entend :

- Clarifier la vocation de différents sous-secteurs de cette zone centrale en distinguant :
 - Les secteurs qui offrent déjà une forte image de densité, d'activités et peuvent soutenir une densification plus importante,
 - Les secteurs périphériques caractérisés par un habitat pavillonnaire et une image verdoyante, dont la densification doit rester plus mesurée.
- Mobiliser essentiellement les capacités d'intervention de la commune dans les secteurs les plus centraux pour lesquels la nécessaire densification doit s'accompagner d'une forte exigence qualitative des projets.

1.3.3. Point 3.3 : Inscrire le territoire dans la trajectoire de la Zéro Artificialisation Nette (Z.A.N)

En application de l'Art. L.151-5 du code de l'urbanisme en vigueur avant la loi « Climat et Résilience », le PADD » *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

Cet article a été modifié par les lois « Climat et Résilience » du 22 août 2021, modifiée par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables. Il précise : « *Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (...), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

La loi « Climat et Résilience » a introduit un nouvel objectif général de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme : la lutte contre l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 », dit « **zéro artificialisation nette** » (ZAN).

Conformément aux engagements du plan « biodiversité » de 2018, le législateur a fixé une trajectoire de réduction progressive du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et d'artificialisation des sols, avec deux étapes :

- Un objectif pour fin 2050 : **atteindre la « zéro artificialisation nette » d'ici 2050** au niveau national. Pour atteindre cet objectif, la réduction du rythme d'artificialisation doit être déclinée et territorialisée au sein des documents de planification et d'urbanisme, par tranches de dix années.
- Un objectif intermédiaire pour fin 2030 : réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), pour la décennie 2021-2031, par rapport à la consommation observée sur la décennie précédente.

Le projet de PLU de Charavines, couvre la période du 01/01/2025 au 31/12/2036 (12 ans). Il est concerné par les deux objectifs.

Aussi la commune inscrit son projet de territoire dans la trajectoire « ZAN » en se fixant les objectifs suivants :

- Se développer à l'intérieur des enveloppes bâties existantes, en dents creuses, en densification et en renouvellement urbain de parcelles bâties, sans extension sur les espaces agricoles et naturels.
- En application de la loi Climat et Résilience, sur la période intermédiaire 2021-2030 (du 01/01/2020 au 31/12/2030), le projet de PLU modérera la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de plus de 70% par rapport à celle enregistrée sur la période 01/01/2011 au 31/12/2020.

Cet objectif de 70% est supérieur à celui fixé par la loi Climat, d'autant que la consommation d'ENAF du PLU concerne toute la période d'application du PLU de 2025 à 2036 et intègre les coups partis depuis le 01/01/2021.

Compte tenu de la faible d'ENAF qui sera consommée, la commune de Charavines inscrit bien son territoire dans la trajectoire de la ZAN (zéro artificialisation nette) en limitant toujours plus l'artificialisation des sols.

L'Art L.151-4 mentionne que le rapport de présentation analyse la consommation d'ENAF au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Le PADD du PLU comprend également **un objectif de modération de la consommation d'ENAF fixé au regard de la loi ALUR** par rapport aux 10 ans précédant l'arrêt du projet de PLU.

Le PADD annonce un objectif de modération de la consommation d'espace du projet de PLU (sur la période de 12 ans de 2025 à 2036) de l'ordre de 53%.

Cet objectif est porté à 60% sur le même pas de temps de 10 ans que l'analyse de la consommation d'ENAF 2015-2024.

La commune inscrit bien son développement futur dans le respect des lois Climat et ALUR.

Les cartes ci-après illustrent les principes des orientations n°2 et 3 du PADD.

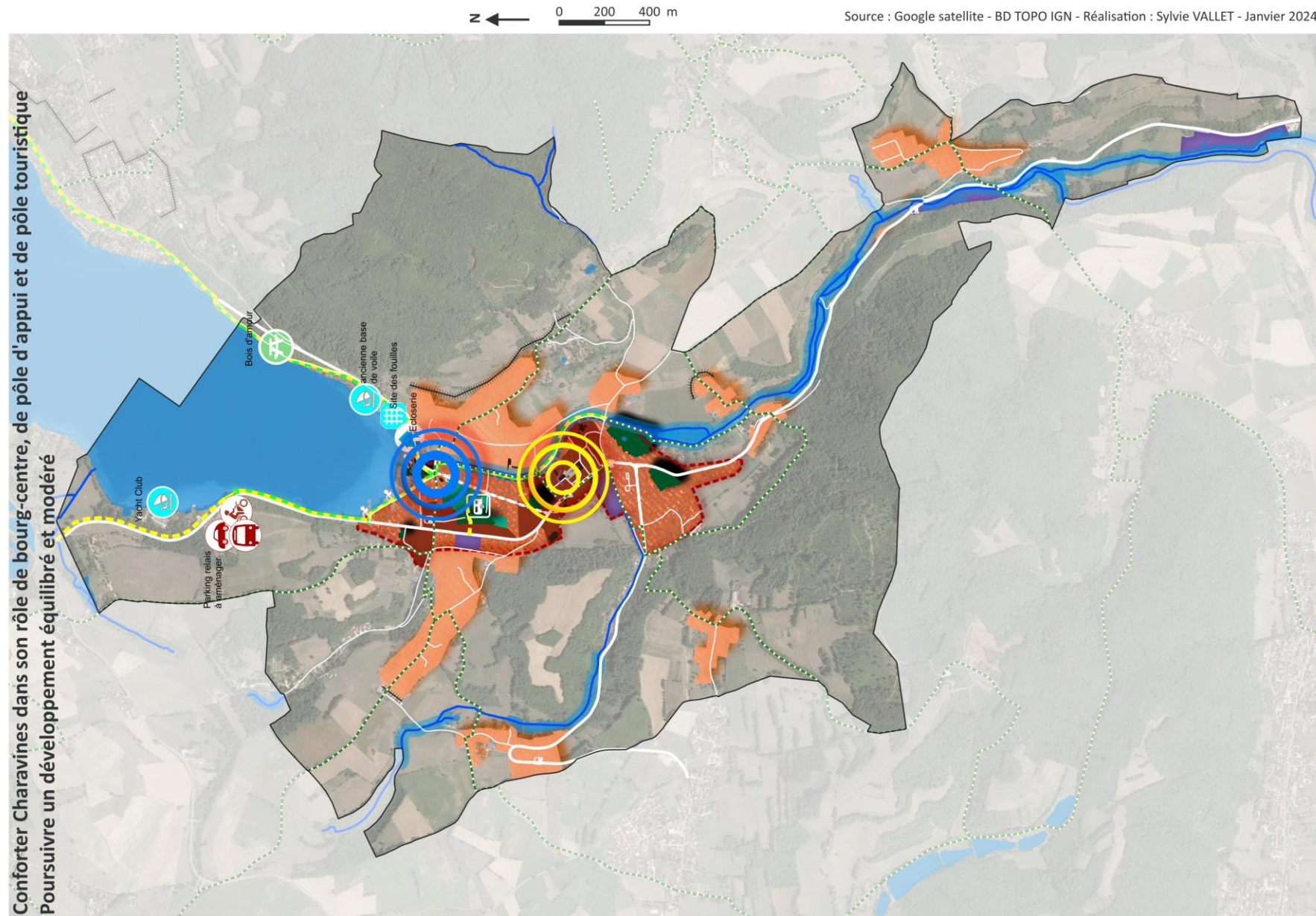




FIGURE 2 - Carte de synthèse des orientations 2 et 3 du PADD

2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN DU PADD

En application de l'Art. L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le PADD de Charavines fixe les objectifs de modération de la consommation d'ENAF en application de la Loi Climat et de la Loi ALUR.

Les chapitres 1.17 et 1.18 de la PARTIE 1 du rapport de présentation : DIAGNOSTIC détaillent à la fois la consommation d'ENAF sur les périodes demandées par chacune des lois :

- Consommation d'ENAF 2021-2030 par rapport à la période 2011-2020 pour la loi Climat et Résilience
- Consommation d'ENAF 2025-2036 du projet de PLU par rapport aux 10 années précédant l'arrêt du PLU (2015-2024)

2.1. En application de l'objectif 2021-2030 et de la trajectoire ZAN de la loi « Climat et Résilience »

La consommation d'ENAF portée dans le tableau ci-après couvre toute la durée d'application du PLU sur la période 2025-2036.

Si on la rapporte à l'objectif intermédiaire 2021-2030, le projet de PLU réalise un objectif de modération de la consommation d'ENAF de 71% par rapport à la consommation d'ENAF de la période 2011-2020.

BILAN GLOBAL DES SURFACES d'ENAF CONSOMMEES EN M² :

Usages	Surfaces d'ENAF (en m²)			Objectif modération (01/01/2021 - 31/12/2030) Durée du PLU
	Période des (01/01/2011 – 31/12/2020) 10 dernières années	Période (01/01/2021 - 31/12/2024) Coups partis	Période (01/01/2025 - 31/12/2036) Durée du PLU	
Résidentiel mixte (habitat, commerce,	55 115	1 370	14 725	-71%

Usages	Surfaces d'ENAF (en m²)			Objectif modération (01/01/2021 - 31/12/2030) Durée du PLU
	Période des (01/01/2011 – 31/12/2020) 10 dernières années	Période (01/01/2021 - 31/12/2024) Coups partis	Période (01/01/2025 - 31/12/2036) Durée du PLU	
services, équipement)				
Industrie artisanat	0	0	0	-100%
Tourisme	0	0	0	-100%
TOTAL	55 115	1 370	14 725	-71%
		16 095		

Cet objectif dépasse l'objectif de 50% de réduction fixé par la loi Climat et Résilience.

Si 0,55 ha d'ENAF ont été consommés en moyenne par an sur la période 2010-2020, le projet de PLU porte une consommation d'ENAF de 2021 à 2030, à seulement 0,15 ha par an.

Le projet de PLU de la commune de Charavines s'inscrit bien dans la trajectoire ZAN fixée par la loi Climat et Résilience à l'horizon 2050.

L'objectif est défini en cohérence avec les orientations du PADD :

- N°1.13 : S'engager dans la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique à l'échelle locale au travers de stratégies et actions dans les domaines de l'urbanisme, des déplacements et de l'énergie
 - Maîtriser l'étalement urbain en développant la commune dans les enveloppes bâties existantes, en priorité dans l'espace préférentiel de développement proche des services et des équipements à la population
- N°3.3 : Inscrire le territoire dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N)
 - Se développer à l'intérieur des enveloppes bâties existantes, en dents creuses, en densification et en renouvellement urbain de parcelles bâties, sans extension sur les espaces agricoles et naturels.

2.2. En application de la Loi ALUR

Par rapport à la loi ALUR, l'objectif de modération de la consommation d'ENAF du projet de PLU est établi pour les 10 prochaines années (2025-2034) par rapport à la consommation d'ENAF constatée au cours des 10 ans précédant l'arrêt du PLU (2015-2024).

Le SCoT demandant une durée d'application des PLU de 12 ans, la durée du PLU de Charavines couvre la période 2025-2036, soit 2 ans de plus que la période visée par la loi ALUR.

La consommation d'ENAF moyenne annuelle des 10 dernières années s'élève à 0,31 ha. Elle sera de 0,15 ha par an en moyenne sur la période 2025-2034 ou de 0,12 ha sur la période 2025-2036.

L'objectif de modération de la consommation d'ENAF du projet de PLU par rapport à celle des 10 ans précédant l'arrêt du PLU, est de 53%. Il est de 60% si on compare la consommation d'ENAF de la période 2015-2024 à la consommation d'ENAF de la période 2025-2036.

Nature du développement	Consommation ENAF (m²) 10 dernières années (01/01/2015 – 31/12/2024)	Consommation ENAF (m²) Projet de PLU 12 ans (01/01/2025 - 31/12/2036)	Objectif modération 12 prochaines années (01/01/2025 - 31/12/2036)
Résidentiel mixte (habitat, commerce, services, équipement)	31 035	14725	-53%
Industrie artisanat	0	0	0%
Tourisme	0	0	0%
TOTAL CONSOMMATION ENAF	31 035	14 725	-53%

Le projet de PLU permet bien une réduction significative de la consommation d'ENAF, en cohérence l'objectif défini dans le PADD :

- N°3.3 : Inscrire le territoire dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N)

- Se développer à l'intérieur des enveloppes bâties existantes, en dents creuses, en densification et en renouvellement urbain de parcelles bâties, sans extension sur les espaces agricoles et naturels.
- Atteindre dans le projet de PLU, un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain par rapport aux 10 années précédant l'arrêt du PLU (2015-2024), de plus de 50%.

2.3. Au regard des objectifs fixés par le SCoT

Compatibilité du PLU avec les orientations de consommation d'espace fixées par le SCoT de la grande région de Grenoble :

Pour le développement résidentiel mixte, le SCoT de la Grande région de Grenoble donne des orientations pour dimensionner les espaces urbains mixtes non bâtis des documents d'urbanisme (cf le point 7/ du chapitre 1.1.4.1 de la PARTIE 1 – DIAGNOSTIC).

Sur la base d'un objectif communal de 136 logements (11 logements par an en moyenne par an), le dimensionnement des espaces urbains mixtes non bâtis fixé par les orientations du SCoT, **ne doit pas dépasser 10 ha**.

Il est établi selon le calcul suivant :

- 136 logements x 60% d'autres formes d'habitat (objectif du Schéma de secteur pour les pôles d'appui) x 350 m² /logement = 2,86 hectares
- 136 logements x 40% d'habitat individuel isolé x 700 m² / logement = 3,8 hectares
- 50% de foncier supplémentaire pour répondre aux besoins des autres activités urbaines et de la rétention foncière = 3,3 hectares

Si l'on raisonne en espaces non bâtis visés par le SCoT et non plus en consommation d'ENAF, la surface des **dents creuses non bâties** du projet de PLU s'élèvent à **4,37 ha**, soit 44% des espaces non bâtis autorisés par le SCoT pour Charavines.

La consommation d'espace du projet de PLU de la commune de Charavines est par conséquent bien en deçà du dimensionnement des espaces urbains mixtes non bâtis du SCoT.

Compatibilité du PLU avec les objectifs de diversification des formes d'habitat fixées par le SCoT :

En considérant les logements réalisés après coefficients de rétention foncière (cf. le chapitre 1.18.2 de la PARTIE 1-Diagnostic), la part des autres formes de l'habitat dans le projet de PLU de Charavines s'élève à 46% avant rétention et 49% après rétention foncière.

C'est un moins que la part de 60% d'autres formes d'habitat fixée par le SCoT. Toutefois cette part de 60% est un objectif vers lequel la commune doit tendre.

Elle tend bien vers cette part de 60% puisque le projet de PLU permet d'augmenter cette part par comparaison des autres formes d'habitat produites au cours des 2 périodes précédentes : 2011-2020 (part de 40%), 2015-2024 (part de 40%). La part atteinte dans le projet de PLU est supérieure.

La nature des gisements fonciers, plus nombreux dans les tissus pavillonnaires, limitent la production des formes d'habitat autres qu'individuel pur.

Compatibilité du PLU avec la part des nouveaux logements à produire dans l'espace préférentiel de développement :

La part des nouveaux logements qui seront situés dans l'espace préférentiel de développement s'élève à 57% avant rétention foncière et à 59% après rétention.

Elle est supérieure à la part des 50% fixée par le SCoT.

Le PLU est compatible avec cette orientation.

Compatibilité de la surface des zones urbaines du projet de PLU de Charavines au regard des espaces de développement à très long terme définis par le SCoT

La carte pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du SCoT de la grande région de Grenoble (voir ci-contre), localise les espaces à préserver de l'urbanisation à très long terme.

Cette carte comporte en aplat vert, tous les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver de l'urbanisation.

En définissant les limites des espaces à préserver, dont les limites stratégiques à l'urbanisation, cette carte détermine « en creux » (cerclés de

rouge), l'ensemble des espaces potentiels de développement à très long terme.

Voir l'extrait ci-contre de la carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du SCoT de la GreG (DOO).

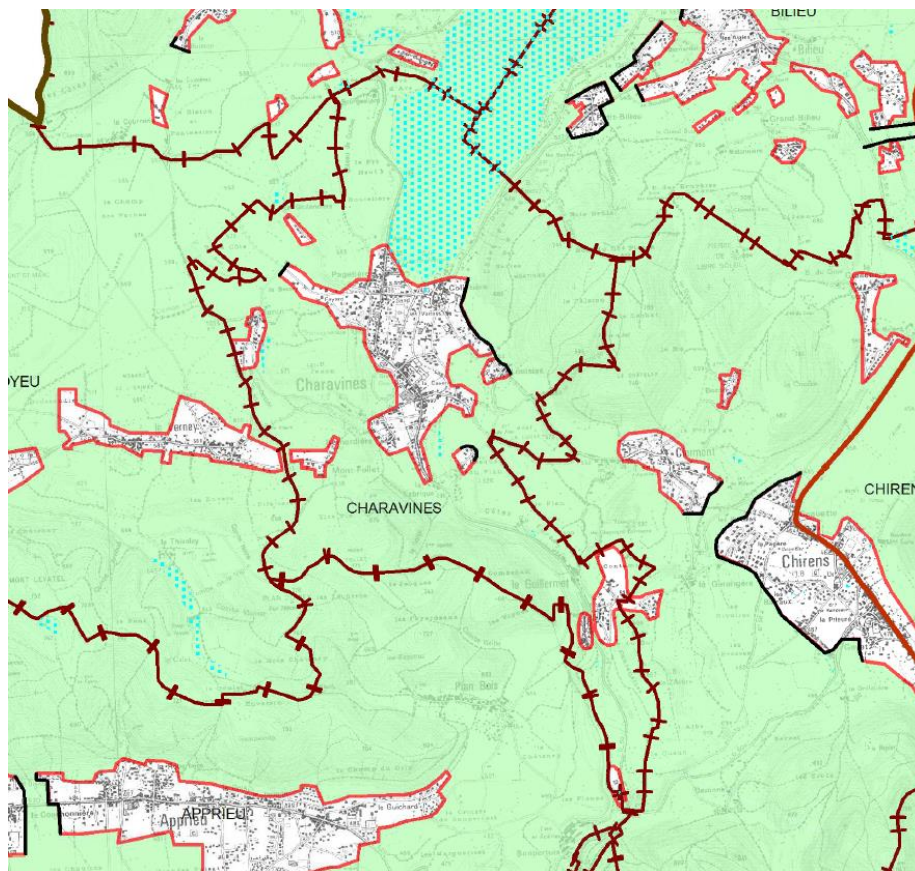
La carte montre deux types de limites :

— **Les limites stratégiques (en noir)**, qui une fois délimitées par les documents d'urbanisme locaux, deviennent pérennes. A Charavines, trois limites sont portées :


- Aux lieuxdits Colletière / Aux Arrondières / La Côte, en partie Est de la zone urbanisée,
- Aux lieuxdits La Favetière / Le Plan à l'Est du hameau
- Au lieu dit A Mardier, sur le plateau agricole Ouest au nord du quartier pavillonnaire.

Les zones urbaines du projet de PLU ne s'étendent pas au-delà de ces limites.

— **Les limites de principe (en rouge)** sont des limites qui peuvent évoluer dans le temps, à superficie constante d'espace potentiel de développement. Autrement dit, les limites en rouge peuvent être déplacées mais la surface des zones urbaines et à urbaniser des PLU ne doit pas dépasser la surface totale des espaces potentiels de développement allouée par le SCoT sur la commune. Ainsi la surface des espaces naturels agricoles et forestiers sera préservée.



 Espaces naturels, agricoles et forestiers

 Espaces potentiels du développement à très long terme

 Limite stratégique

 Limite de principe à long terme

La table et la carte ci-après dressent le bilan des espaces préférentiels de développement à très long terme du SCoT utilisés ou non dans le projet de PLU.

COMPATIBILITE DES ZONES URBAINES DU PROJET DE PLU DE CHARAVINES AVEC LES ESPACES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT A TRES LONG TERME DU SCOT :

Nature des espaces	Surface en HA
Espaces potentiels de développement à long terme du SCoT (A)	129
Zones U du projet de PLU de Charavines dans les espaces potentiels de développement (B)	109
Zones U du projet de PLU de Charavines situées dans les espaces naturels, agricoles et forestiers (C)	12,9
Solde des espaces de développement à très long terme non utilisés par le projet de PLU (D). $D = A - (B + C)$	7,2

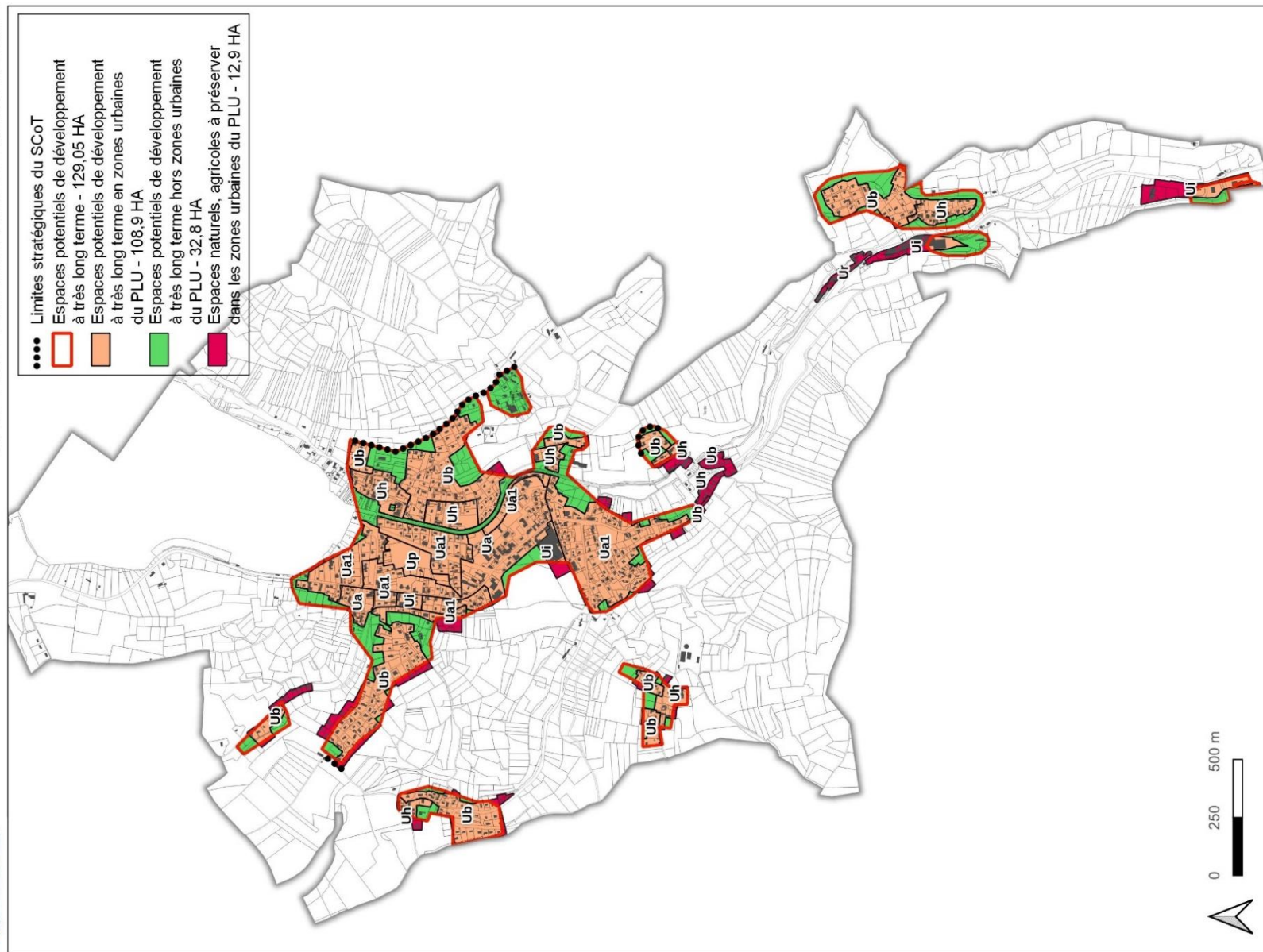
Les zones urbaines du PLU occupent 109 ha, soit 84% des espaces potentiels de développement à très long terme délimités par le SCoT.

Elles couvrent 12,9 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le solde des espaces de développement à très long terme non consommés s'élève par conséquent à **7,2 ha**.

Le projet de PLU ne dépasse pas les surfaces allouées par le SCoT pour le développement à très long terme du village.

Il est compatible avec cette orientation du SCoT.



Réalisation : S. Vallet, urbaniste - Janvier 2025

Source : cadastre Etalab oct 2024 - SCoT de la Greg

2.4. Au regard des dynamiques démographiques et économiques

Le chapitre 1.3.6 de la PARTIE 1 – DIAGNOSTIC montrent les simulations de la croissance de la population en fonction du nombre de logements réalisés.

Elles sont reproduites ci-après.

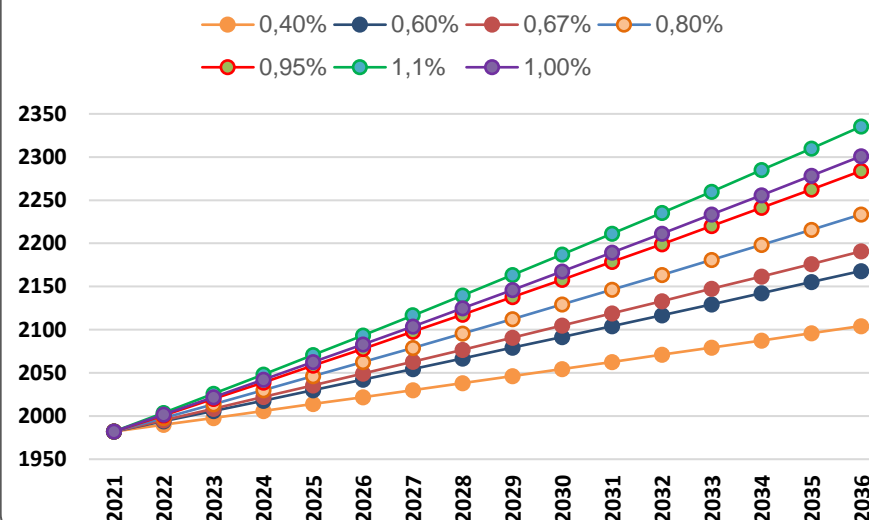
Scénario n°	Taux de croissance annuel moyen (2021-2036)	Total Pop 2036	Croissance population		Objectif logements		Nombre logements par an en moyenne 2025-2036
			2021-2036	2025-2036	2021-2036	2025-2036	
1	0,40%	2104	122	90	150	112	9,3
2	Croissance 2015-2021	2168	186	138	180	135	11,2
3	0,67%	2191	209	155	191	143	11,9
4	0,80%	2234	252	187	212	159	13,3
5	0,95%	2284	302	226	236	178	14,8
6	Scénario maximum	2301	319	239	244	184	15,3
7	1,10%	2335	353	265	260	197	16,4

Le tableau montre que la construction de **135 logements sur la période 2025-2036** ou de 180 logements sur la période 2021-2036 intégrant les 51 logements commencés de 2021 à 2024, porterait la population de Charavines **en 2036 à environ 2 170 habitants** (base Insee du tableau 2021 : 1 982 habitants), soit une croissance de 186 habitants sur la période 2021-2036.

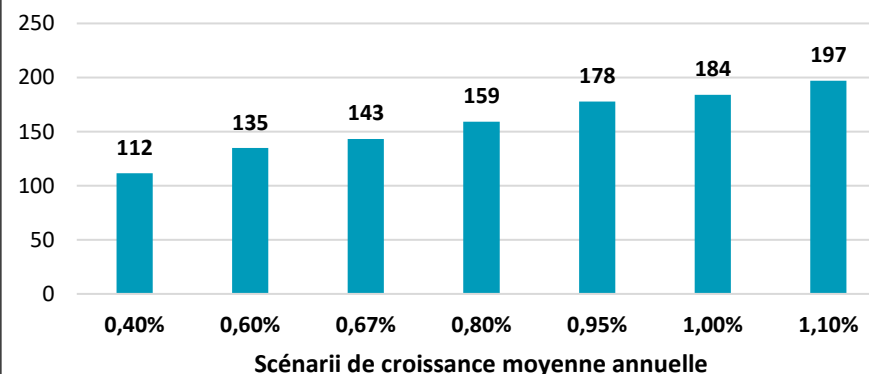
La croissance moyenne annuelle réalisée s'élèverait à **0,6%** sur la période 2021-2036, identique à celle observée sur la période 2015-2021.

Cette croissance moyenne à modérée correspondant au souhait de la commune et répond aux orientations du SCoT.

Projections de la population à l'horizon 2036 selon 4 scénarii de croissance moyenne annuelle



Logements à réaliser selon les scénarii de croissance démographique (2021-2036)



En cas de construction plus importante :

Si tous les logements simulés dans l'étude de densification sont réalisés (194 logements sur la période 2025-2036 + 51 logements commencés sur la période 2021 – 2024), la commune pourrait alors enregistrer sur la période 2021-2036, une **croissance démographique supérieure d'environ 320 habitants, portant la population de Charavines à 2 300 habitants en 2036.**

Le taux de croissance moyen annuel de la population serait alors de l'ordre de 1% par an sur la période 2021-2036.

Ce scénario correspond à un maximum réalisable. Il n'est envisageable que si l'ensemble des propriétés bâties identifiées dans l'étude de densification font l'objet d'une division parcellaire et accueillent au moins un nouveau logement.

Concernant les dynamiques économiques, le PLU n'augmente pas la surface des zones d'activités qui pourront continuer à se développer dans leurs emprises bâties existantes.

3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET DE LEUR COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES)

3.1. Préambule

Le code de l'urbanisme précise le contenu des orientations d'aménagement et de programmation des PLU aux articles L 151-6 à L 151-7-2 et R 151-6 à R 151-8-1.

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement des espaces.

Article L 151-7 :

I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#) ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

(...)

Article L151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article R 151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 ».

Article R 151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 ».

Le PLU de Charavines comprend :

1/ Deux OAP sectorielles :

- OAP n°1 - Pagetière-Nord (Oap renouvellement urbain)
- OAP n°2 – Route de la Fure (Ouest)

2/ Une OAP thématique : Mise en valeur des continuités écologiques

3.2. Justification des OAP sectorielles

3.2.1. Plan de localisation des OAP sectorielles



FIGURE 4 - Carte localisant les OAP sectorielles du PLU

3.2.2. OAP n°1 - Pagetière-Nord (OAP renouvellement urbain)

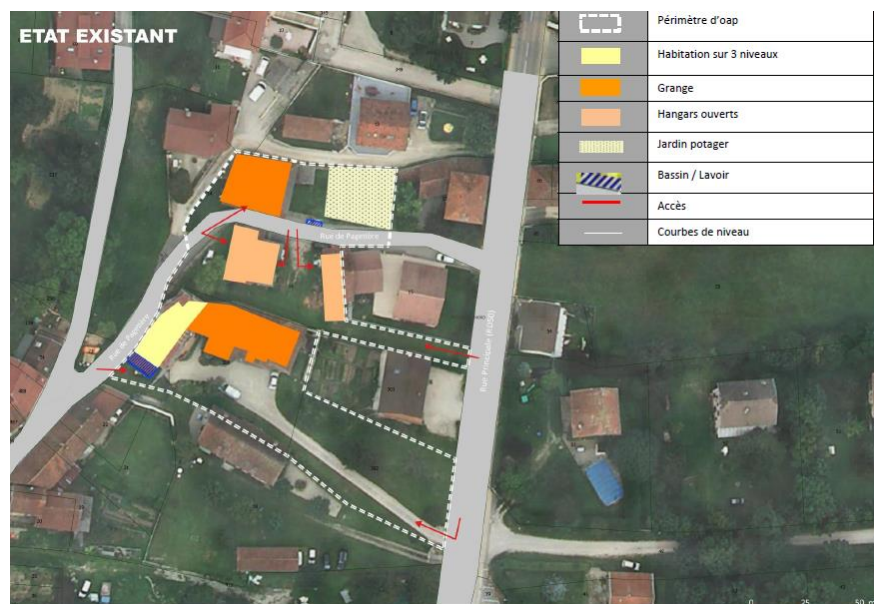
L'OAP n°1 Pagetière-Nord répond à l'orientation n° 1.7. du PADD : « Préserver et mettre en valeur les groupements bâtis anciens patrimoniaux ».

Elle englobe un ensemble d'anciennes granges et hangars ouverts à vocation autrefois agricole, représentatif de l'architecture traditionnelle rurale du territoire, faite de pisé et de bois. Cet ensemble s'inscrit dans le périmètre du site inscrit du Lac.

Les toitures en tuiles sont à 2 pans, avec ou sans demi-croupes ou à 4 pans. Les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou en faible retrait et sur limite de propriété. L'espace sur rue n'est pas clôturé. Les abords des constructions sont en herbe.

En cas d'une transformation - mutation potentielle des hangars ouverts et des granges, l'OAP a pour but de préserver le caractère patrimonial de ce quartier donné à la fois par le gabarit et les implantations des constructions, leur aspect extérieur (couleur des matériaux) et le traitement simple des abords.

Etat existant :



Les orientations :

La grange et les hangars ouverts peuvent faire l'objet d'une démolition-reconstruction sous réserve de préserver les gabarits, le sens des faitages existants, et les alignements sur voie définis dans le schéma opposable de l'oap.

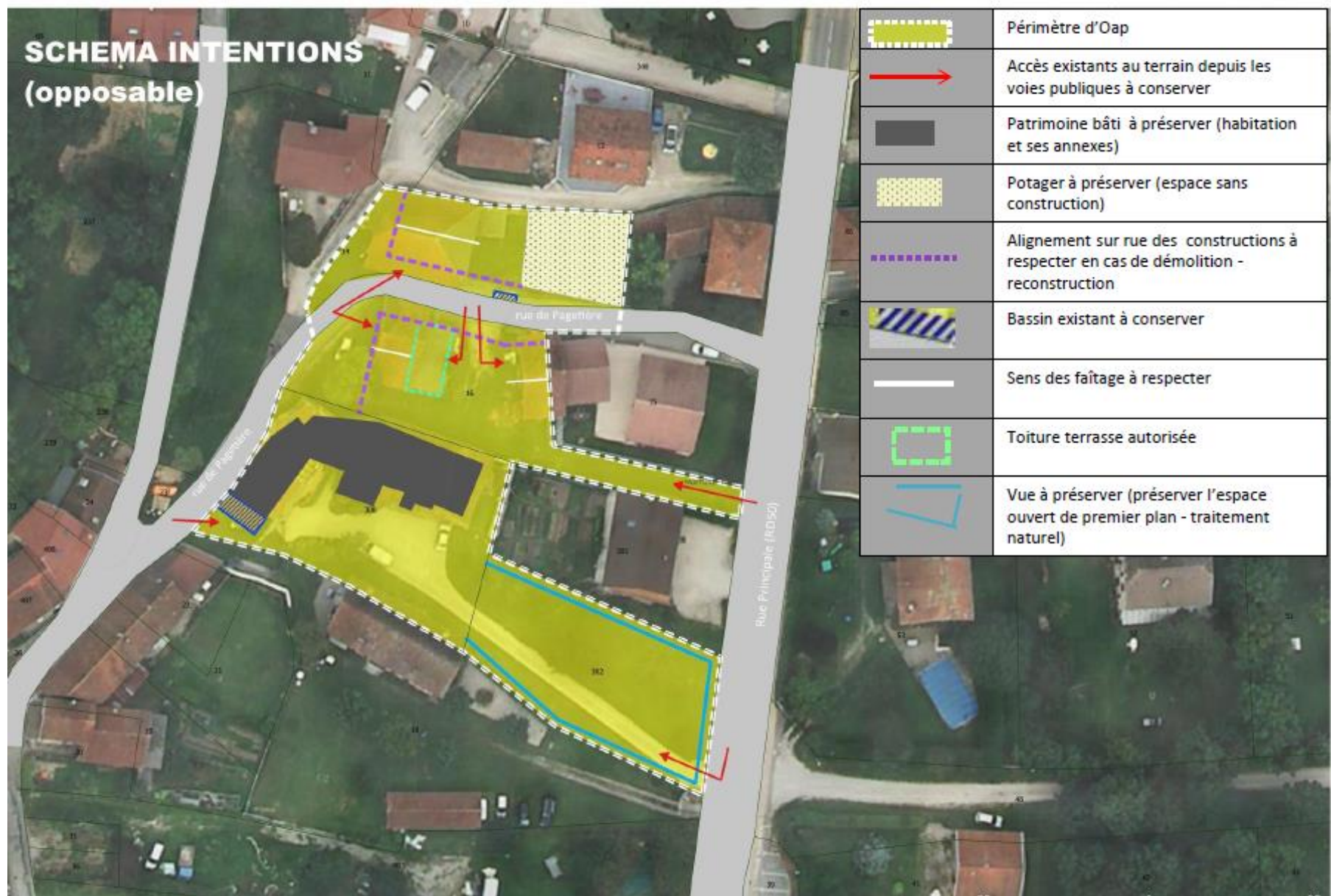
La grange sur la parcelle AC14 pourra changer de destination sous réserve de préserver ses caractéristiques architecturales : la fonction doit s'adapter au bâtiment et non le contraire. Ainsi le programme prévu doit pouvoir être réalisé par une simple adaptation du bâtiment (au niveau des ouvertures essentiellement).

Le patrimoine bâti constitué par l'habitation, la grange et le lavoir, sur la parcelle AC300, sera préservé dans ses caractéristiques architecturales.

La vue sur ce patrimoine depuis la rue Principale est à préserver en maintenant ouvert l'espace de premier plan visuel sur la parcelle AC302.

Le traitement des abords restera sobre (herbe, stabilisé).

En cas de démolition des hangars et de la grange, la hauteur des nouveaux bâtiments respectera celle des bâtiments existants.



3.2.3. OAP n°2 – Route de la Fure (Ouest)

L'OAP n°2 prend place sur un tènement de 3 232 m² situé au nord de la rue de la Mairie, à l'ouest de la Rue de la Fure et de la Fure longée par la prolongation de la voie verte.

Il s'agit d'un rare tènement foncier libre de construction dans l'espace préférentiel de développement identifié par le SCoT à Charavines, à proximité immédiate du centre-bourg, de ses équipements publics (Mairie, bibliothèque, tennis) et de ses commerces.

Il s'agit par conséquent :

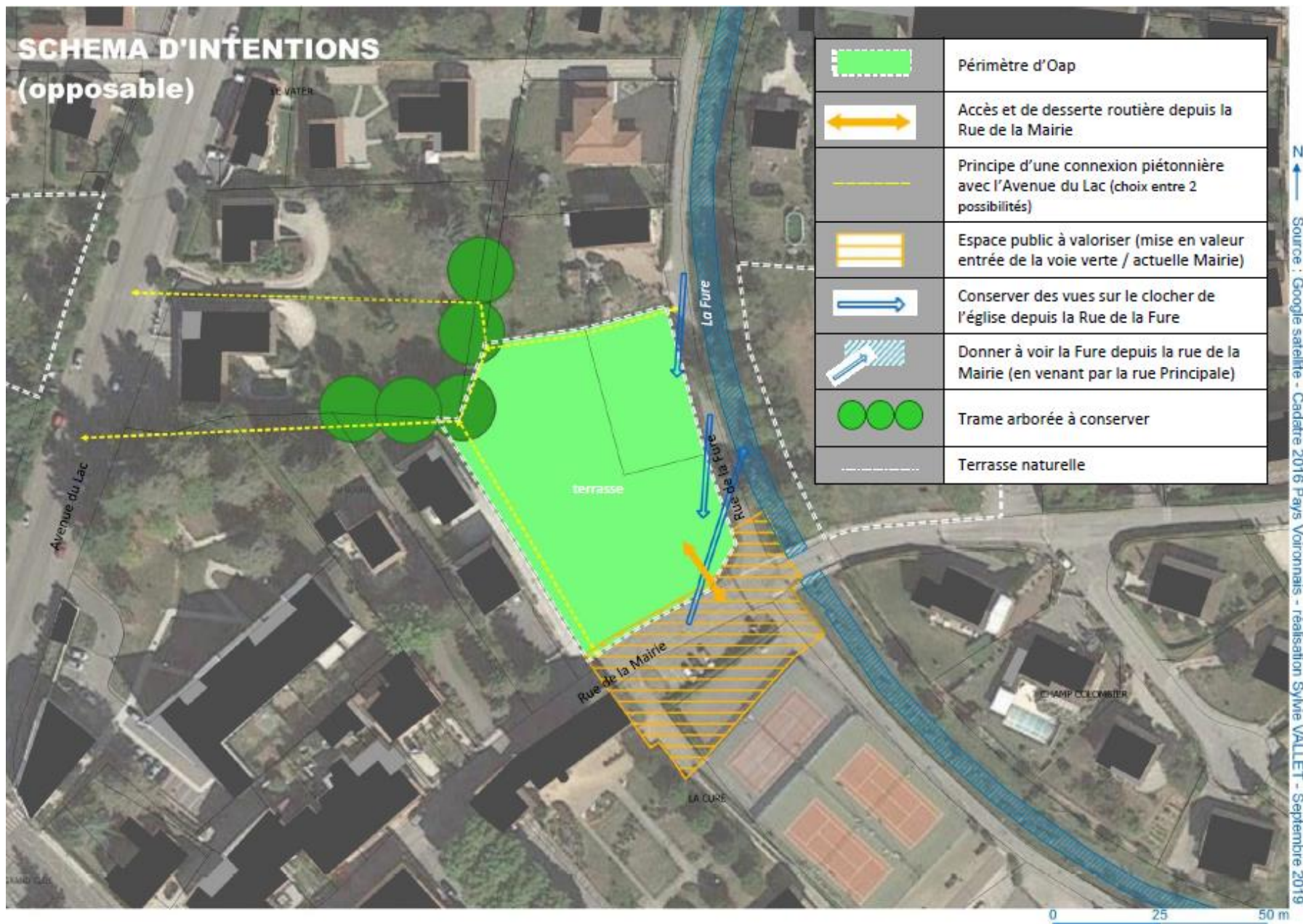
- D'optimiser ce foncier libre pour renforcer l'offre de logements à destination des familles avec enfants et proposer également une offre de logements en direction des plus âgés,
- Proposer une densité bâtie de l'ordre de 0,4 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière sous forme d'habitat intermédiaire et/ou collectif sur 3 niveaux maximum,
- Urbaniser le tènement en préservant des vues sur le clocher de l'église (point repère) depuis de la Rue de la Fure (voie verte),
- Donner à voir la Fure depuis la rue de la Mairie en venant de la rue Principale,
- Préserver les vues des propriété bâties riveraines,
- Préserver les arbres en partie nord-ouest du tènement,
- Dégager le sud devant les constructions pour profiter des apports solaires
- L'espace public devant la Mairie - entrée de la voie verte le long de la Fure, sera mis en valeur,
- L'opération prévoira une connexion piétonne avec l'Avenue du Lac.

Le programme autorise 18 à 22 logements, dont 6 à 10 logements à réserver au logement de personnes âgées. Elle offre une densité de 56 logements par ha.

25% des logements et de la surface de plancher créés doivent être affectés à du logement locatif social.

L'OAP n°2 - Route de la Fure (Ouest) met en œuvre les orientations du PADD suivantes :

- 1.6 « *Préserver un paysage lisible et qualitatif :*
 - *Préserver les continuités paysagères agricoles et de bords de l'eau »*
- 1.8 « *Promouvoir une architecture contemporaine de qualité pour les futures constructions »*
- 1.9 « *Promouvoir l'aménagement qualitatif des espaces publics »*
- 2.2 « *Créer les conditions d'un dynamisme démographique suffisant pour garantir un niveau de service permettant aux habitants de trouver réponses à tous leurs besoins du quotidien »*
 - *Développer et diversifier l'offre de logements accessibles*
 - *Création d'une OAP « rue de la Fure / rue de la Mairie » pour permettre le développement d'une offre de logements adaptés à proximité du centre bourg.*
- 2.5 « *Engager la commune dans la nécessaire transformation des modes de déplacement »*
 - *Poursuivre le développement et le maillage des cheminements et équipements dédiés aux piétons et/ou aux vélos*
- 3 « *Poursuivre un développement démographique équilibré et modéré, reposant essentiellement sur un renouvellement du tissu urbain garant de la vitalité du territoire communal, tant économique que sociale et culturelle »*
 - 3.1 « *Urbaniser en priorité les espaces urbains centraux, équipés proches des commerces, des services, des équipements publics*
 - 3.2 « *Redéfinir et favoriser la mutation des pôles de centralité de la commune »*
 - *Mobiliser essentiellement les capacités d'intervention de la commune sur la zone « Ua » pour laquelle la nécessaire densification doit s'accompagner d'une forte exigence qualitative des projets*



3.2.4. Tableau récapitulatif du nombre de logements concernés par les OAP

N° OAP	Nb minimum de logements	Nb maximum de logements	Nb de LLS (logements locatifs sociaux)
1	0	2	-
2	18	22	Entre 5 et 6
Total	18	24	Entre 5 et 6

3.3. Justification de l'OAP thématique : Mise en valeur des continuités écologiques

Contexte réglementaire

La Loi Climat (loi n°2021-1104) du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, rend obligatoire les OAP sur les continuités écologiques.

Elles sont visées à l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

Éléments de cadrage

Les **continuités écologiques** (ou Trame Verte et Bleue²) désignent le principe qui garantit que les écosystèmes aquatiques et terrestres conservent leurs interactions et leur fonctionnement écologique optimal.

La Trame verte et bleue (TVB) est un outil d'aménagement du territoire visant à (re)constituer un réseau écologique cohérent pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie.

² La Trame Verte et Bleue est le réseau formé des continuités écologiques terrestres et aquatiques

Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.

Opposabilité de l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques »

L'OAP thématique permet de définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques, notamment aux endroits où continuités ne sont plus ou mal assurées.

Les actions et opérations ainsi définies sont opposables aux porteurs de projets dans un rapport de compatibilité.

Si un projet concerne une des continuités identifiées à remettre en état, le porteur de projet devra mettre en œuvre les actions et opérations définies dans l'OAP.

Elles sont par conséquent prescriptives et complètent les dispositions du règlement écrit du PLU.

Orientations du PADD mises en œuvre

L'OAP répond aux orientations du PADD suivantes :

- 1.2 « *Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire et ses continuités écologiques* »
- 1.3 « *Améliorer les continuités écologiques en plusieurs endroits du territoire* »
 - *Au niveau de la continuité aquatique de la Fure, étroite et sujette à pression anthropique, pour maintenir le rôle de la Fure en tant que corridor écologique*
 - *Au niveau de Bernardière : rupture de continuité aquatique sur 400 m entre celle du Janin et de la Fure*

Structuration de l'OAP :

Elle comprend :

- Un chapitre relatif aux éléments de cadrage :

- Pourquoi mettre en valeur les continuités écologiques ?
- Les principaux concepts sur les continuités écologiques
- Un chapitre présentant les continuités écologiques du territoire déjà identifiées par le REDI (réseau écologique du département de l'Isère), le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires), le SCoT de la grande région grenobloise, ainsi que les continuités identifiées et précisées localement dans le cadre du PLU.
- Une carte de synthèse qui cartographie les différentes composantes de la TVB locale et localise les continuités écologiques à restaurer et améliorer sur le territoire communal.

L'OAP identifie 6 secteurs d'actions et d'opérations pour restaurer et améliorer les continuités écologiques du territoire et définit des orientations supplémentaires applicables à tous projets d'aménagement et de construction pour soutenir la biodiversité locale notamment dans les espaces bâtis.

Les six secteurs d'actions et d'opérations :

1. Le secteur 1 à hauteur de l'ancienne décharge dans le vallon du Janin

Ce secteur pour partie remblayé dans les années 1980, interrompt la continuité de la zone humide « Etangs Givin et Janin », ainsi que la continuité aquatique du ruisseau du Janin busé en cet endroit. Les actions mises en avant consistent à :

- **Restaurer la zone humide « Givin-Janin »** sur les parties remblayées de l'ancienne décharge.
- **Remettre à ciel ouvert le Janin sur la partie busée**, lui redonner de l'espace et améliorer les habitats sur ses berges.
- **Améliorer l'aspect éco paysager du ruisseau du Janin** de l'aval de la zone humide jusqu'à l'usine Charvet où il est busé.

2. Le secteur 2 délimité à la rivière La Fure

Les actions mises en avant visent à **améliorer son état écologique** (qualifié de moyen par le SDAGE) **et sa continuité écologique fortement modifiée** et contrainte sur l'ensemble de son parcours par 9 obstacles à l'écoulement des eaux.

Les actions à mettre en œuvre :

- **Entretenir la végétation rivulaire, prévenir les embâcles, renforcer l'intérêt écologique de la ripisylve en bord de Fure.**
- **Améliorer la continuité écologique de la Fure en supprimant ou réaménageant les prises d'eau et ouvrages présents dans le lit mineur.**

Le décroisement de la Fure est un élément prépondérant pour restaurer son bon état écologique. Une des actions à mener consistera, au fur et à mesure des opportunités, à **décloisonner le cours d'eau**, en réaménageant en priorité les ouvrages (voir le tableau ci-après) qui libèrent le plus grand linéaire de continuité écologique, voire en supprimant ces ouvrages lorsqu'ils n'ont plus d'utilité.

NOM	USAGE	SOLUTION TECHNIQUE	LINEAIRE DECLOISONNE
Prise d'eau de la Bernardière (ROE 14323)	Loisirs et sports aquatiques	Passe à bassins successifs	1100 m
Prise d'eau de la Taillanderie Bret 2 (ROE 14309)	Aucun	Modification et effacement du passage couvert en aval ou suppression de l'ouvrage	1600 m
Prise d'eau du Guillermet 2 (ROE 14299)	Industriel	Pré-barrages, rampe rugueuse ou équipement	250 m
Prise d'eau Acieries bonpertuis (ROE 14304)	Industriel	Pré-barrages, rampe rugueuse ou équipement	300 m
Seuil du Guillermet 1 (ROE 14276)	Aucun	Effacement après vérification de la stabilité du bassin de lagunage	300 m

- **Restituer à la Fure les débits des ouvrages de dérivation qui n'ont plus d'utilité :**

Les prélèvements d'eau par les ouvrages de dérivation amputent les potentialités naturelles du cours d'eau.

L'action consiste à :

- Dresser un état des lieux des ouvrages de dérivation pour vérifier leur usage et intérêt.
- En l'absence avérée d'usage et avec l'accord des propriétaires concernés (ouvrages sont privés), les ouvrages de prise d'eau seront modifiés ou supprimés de façon que la totalité du débit prélevé soit restituée à la Fure.

3 ouvrages de dérivation ci-après peuvent être concernés (voir le tableau ci-après).

NOM	PROPRIETAIRE
Prise d'eau de Bernardière (ROE 14320)	L'AAPPMA Haute-Fure-Val d'Ars (association de pêche)
Prise d'eau Moulin du Guillermet (ROE 14314)	SCI du Guillermet (Experton)
Prise d'eau canal non fonctionnel (ROE 14309)	SCI du Guillermet (Experton)

- **Lutter contre les plantes exotiques envahissantes**

Les renouées asiatiques, la solidage géante sont présentes dans la zone humide de la Fure au niveau du Guillermet et à l'aval de la papeterie le long de la RD50 au lieudit le Furens et dans d'autres endroits sur la commune.

Les actions à mener sur les plantes envahissantes seront à la fois préventives et curatives :

- Surveiller toutes stations de plantes invasives sur le territoire communal.
- Appliquer les règles de conduite définies dans l'OAP pour éradiquer les renouées du Japon et la Solidage géante.

3. Les secteurs 3-4-5-6 : Améliorer la traversée des routes par la faune sauvage pour prévenir et limiter les écrasements et les collisions le long des principaux axes routiers départementaux de la commune (RD50, 50D et 50E)

Ces axes drainant le trafic local sont identifiés au REDI comme des linéaires générateurs d'écrasements de la petite faune, de collisions avec la grande faune sauvage du territoire.

Les quatre linéaires routiers identifiés sur la carte de synthèse sont à prendre en compte.

Les actions consistent à :

- Améliorer sur les linéaires concernés, la traversée des routes par la faune sauvage pour prévenir et limiter les écrasements et les collisions.
- Mettre en place une signalisation de vigilance à l'attention des automobilistes sur les axes de conflits avec la grande faune.

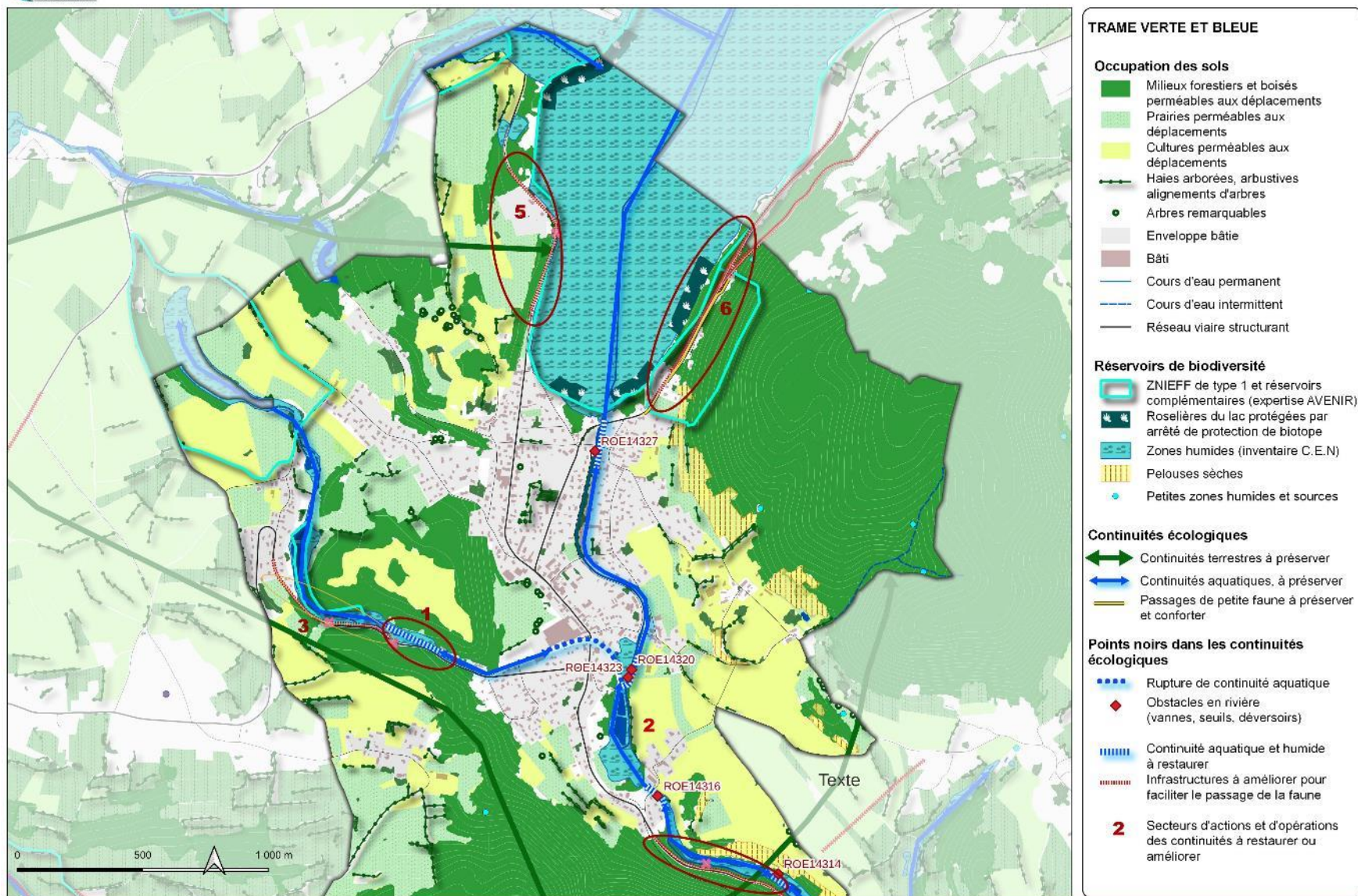
Orientations supplémentaires applicables à tous projets d'aménagement et de construction sur le territoire communal :

Ces orientations s'appliquent aux espaces bâtis dans lesquels les actions définies consistent à promouvoir des espaces bâtis plus favorables à la biodiversité en ville.

L'OAP définit les actions à mettre en œuvre pour :

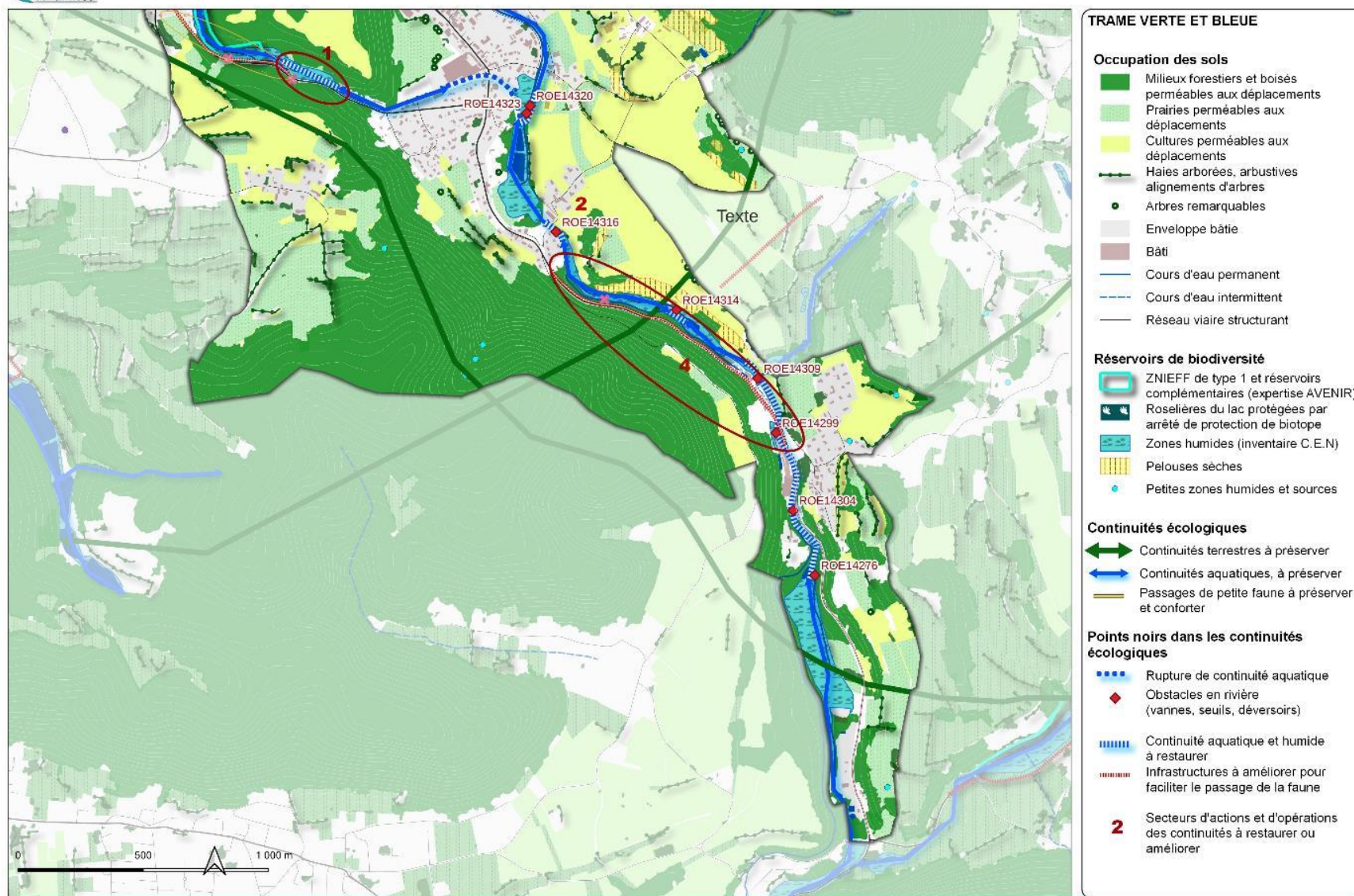
- Aménager des sols perméables favorables à la faune, à la flore
- Concilier biodiversité et construction
- Renforcer la place du végétal dans les espaces bâtis
- Aménager des clôtures perméables à la petite faune
- Traiter de manière spécifique les espaces bâtis en lisière des espaces agricoles et naturels
- Enrayer la pollution lumineuse.

OAP TRAME VERTE ET BLEUE



Réalisation : Sylvie Vallot, urbanisme - Juin 2024

Sources : DREAL Auvergne-Rhône-Alpes - SCoT région grenobloise - RED1 - BDTOPO Ign - RGP 2022 - Openstreet map - Cadastre 04-2023



Réalisation : Sylvie Vallet, urbaniste - Juin 2024

Sources : DREAL Auvergne-Rhône-Alpes - SCoT région grenobloise - RED1 - BDTOPO Ign - RGP 2022 - Openstreet map - Cadastre 04-2023

FIGURE 5 - Les continuités écologiques à l'échelle de Charavines

4. JUSTIFICATION AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD DE LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU, DE SES SERVITUDES ET REGLES

4.1. Présentation de la composition du règlement graphique et écrit du PLU de Charavines

En application des articles L.151-8 à L.151-42-1 et R.151-9 à 50 du code de l'urbanisme, le règlement (graphique et écrit) fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 rappelés ci-après.

RAPPEL DES ARTICLES L101-1 à L.101-3 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L.101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,

d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L.101-2-1

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;*
- 2° Le renouvellement urbain ;*
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;*
- 4° La qualité urbaine ;*
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;*
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers*
- 7° La renaturation des sols artificialisés.*

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période, donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Article L.101-3

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

Le règlement du PLU de Charavines comprend :

- **2 règlements graphiques :**
 - Un règlement graphique 4.1 qui délimite les zones du PLU et les différentes servitudes qui s'y appliquent
 - Un règlement graphique 4.2 qui reporte les secteurs de risques naturels, constructibles sous conditions et inconstructibles sauf exceptions visées au règlement écrit
- **Un règlement écrit.**




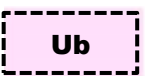



4.1.1. Présentation du règlement graphique 4.1 du PLU

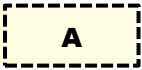

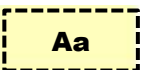








En application des articles L.151-9 et R.151-7, le règlement graphique des PLU délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones naturelles et les zones agricoles ou forestières.


Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones, dont l'affectation des sols et la destination des constructions.

Les règles peuvent interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités.








Le règlement graphique 4.1 du projet de PLU de Charavines distingue les zones ci-après :













ZONES URBAINES	
	Zone urbaine centrale dans l'espace préférentiel de développement avec une hauteur et une densité, minimales de constructions
	Zone urbaine centrale dans l'espace préférentiel de développement, sans hauteur ni densité minimales de constructions
	Zone urbaine des quartiers et hameaux anciens situés hors de l'espace préférentiel de développement
	Zone urbaine à dominante pavillonnaire (organisé ou spontané) située hors de l'espace préférentiel de développement
	Zone urbaine à vocation sportive, de loisirs et d'hébergement touristique de plein air
	Zone urbaine de renouvellement urbain
	Zone urbaine d'activités industrielles et artisanales de production



ZONES AGRICOLES	
	Zone agricole
	Zone agricole avec enjeux de protection des réservoirs de biodiversité
	Zone agricole de protection stricte des terres agricoles
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	
	Zone naturelle et forestière
	Zone naturelle de protection des réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires
Secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) – Art L.151-13 du code de l'urbanisme	
	STECAL du camping Robert
	STECAL des bars-restaurants et plages liés au lac
	STECAL de l'ancien site des fouilles archéologiques du lac
	STECAL de l'ancienne école de voile de Charavines
	STECAL de l'école de voile - club nautique
	STECAL dédié à la construction d'un point relais cynégétique

	STECAL dédié à l'écloserie de Colletière
---	--





Le règlement graphique 4.1 délimite également **les servitudes d'utilisation des sols** permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme :

Les périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :	
	Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Art. R.151-6 du code de l'urbanisme)
Les emplacements réservés (Art. L.151-41 du C.U) :	
	Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics dont les bénéficiaires, les surfaces, les caractéristiques, sont précisés dans le tableau figurant sur le règlement graphique 4.1 du PLU (Art. L.151-41 du C.U)
	Servitude de localisation d'un chemin piétonnier entre la rue Principale et la plaine de jeux (3 m de large)
Servitudes de mixité sociale et fonctionnelle :	
	Secteur de mixité sociale (Art. L.151-15 du C.U) dans lequel 25% des logements et de la surface de plancher créée seront affectés à des logements locatifs sociaux
	Linéaire de préservation de la diversité commerciale (Art. L.151-16 du C.U)
	Préservation de la sous destination "Restauration" des bâtiments identifiés (Art. L.151-16 du C.U)
Les servitudes de qualité urbaine, architecturale et paysagère	
	Le bâti ancien à préserver (Art. L.151-19 du C.U)






	Espace vert à protéger (Art. L.151-19 du C.U)
Les servitudes de protection du patrimoine naturel, paysager et de la Trame Verte et Bleue	
	Les corridors écologiques à préserver (Art. L.151-23 du code de l'urbanisme)
	Les espaces boisés classés (Art. L.113-1 à 2 du code de l'urbanisme)
	Les surfaces boisées (Art. L.151-23 du code de l'urbanisme)
	Pelouses sèches à préserver (Art. L.151-23 du code de l'urbanisme)
	Verger à protéger en élément du patrimoine paysager arboré (Art. L.151-23 du C.U)
	Parcs et jardins à protéger (Art. L.151-23 du C.U)
	Coulée verte à préserver (Art. L.151-23 du C.U)
	Jardin identifié en élément de paysage (Art. L.151-23 du C.U)
	Zones humides à préserver et/ou restaurer (Art. L.151-23 du code de l'urbanisme)
	Zones humides ponctuelles à préserver (Art. L.151-23 du C.U)
	Sources à préserver (Art. L.151-23 du C.U)

	Les arbres isolés à protéger (Art. L.151-23 du code de l'urbanisme)
	Les alignements d'arbres et les haies à protéger (Art. L.151-23 du code de l'urbanisme)





Autres prescriptions

	Voie verte à préserver (Art L.151-38 du C.U)
	Protection des rives des plans d'eau en zone de montagne (article L.122-12 du C.U)
	Plans d'eau exclus du champ d'application de l'article L.122-12 *du Code de l'urbanisme en raison de leur faible importance : retenues d'eau (source : BDTOPO IGN 2022)
	Zones archéologiques de saisine

Sont reportées au règlement 4.1 pour informations plusieurs servitudes d'utilité publique ayant une portée réglementaire supérieure à celle du PLU, s'appliquant quelle que soit la zone et les règles écrites du PLU :

Les servitudes d'utilité publique relatives à la protection des ressources en eau potable	
	Périmètre de protection immédiat
	Périmètre de protection rapproché
	Périmètre de protection éloigné
	Périmètre de protection des monuments historiques
	Monuments concernés par une protection au titre des monuments historiques

Autres informations

	Site inscrit du Lac de Paladru
	Bâtiments agricoles existants au moment de l'arrêt du PLU
	Cours d'eau et canaux
	Autres surfaces en eau (réservoirs et bassins) - source BDTOP0 IGN 2022

Voir le plan 4.1 ci-après

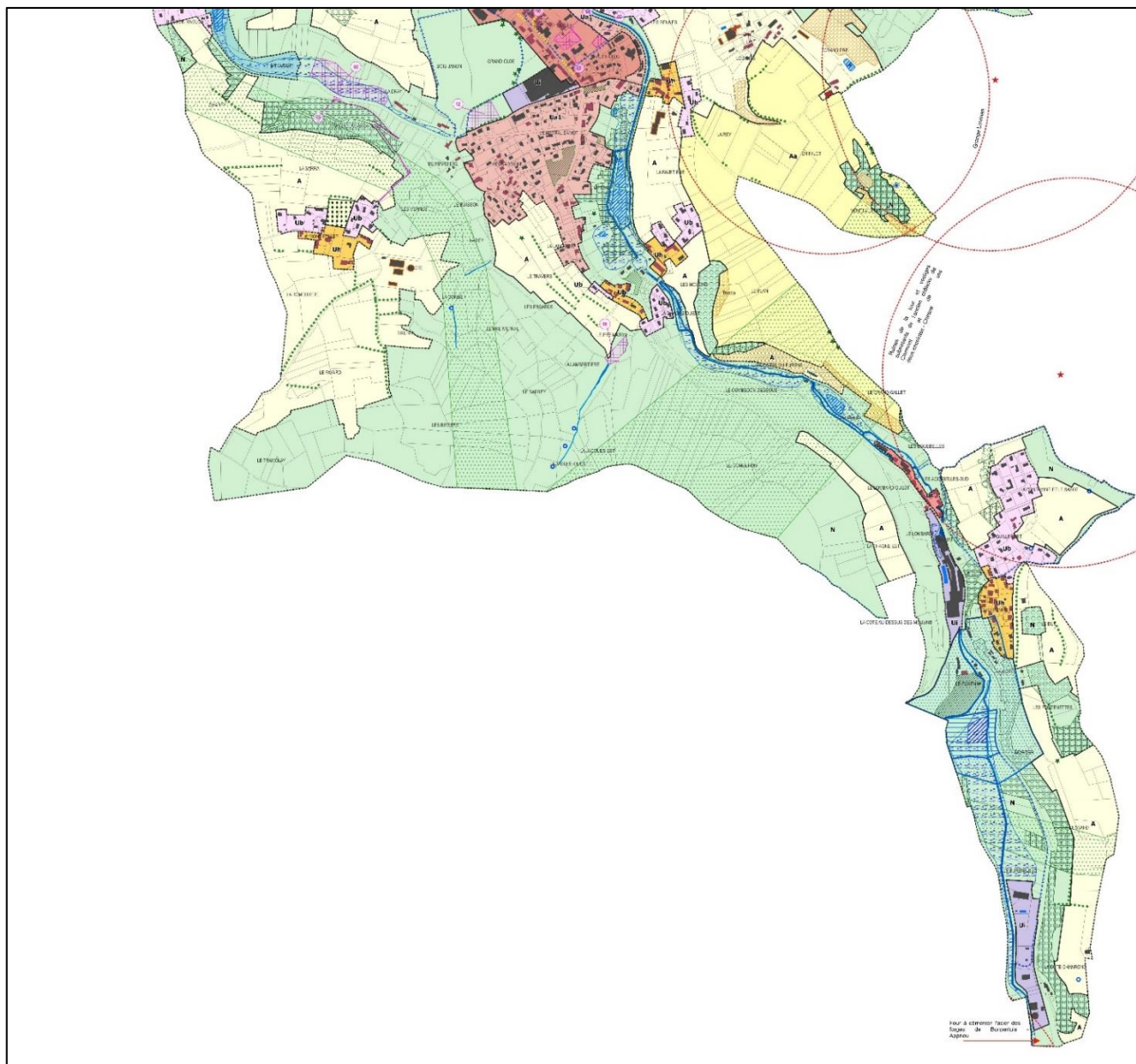


FIGURE 6 - Règlement graphique 4.1 du PLU

4.1.2. Présentation du règlement graphique 4.2 relatif aux risques naturels

En application de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. (...).

Le règlement graphique du PLU 4.2 traduit dans les **2 secteurs de risques** ci-après, les aléas naturels qui affectent le territoire.



Secteur de risques naturels constructible sous conditions (Art. R.151-34-1° du C.U)



Secteur de risques naturels inconstructible sauf exceptions visées au règlement écrit (Art. R.151-31-2° du C.U)

Les aléas naturels traduits en risques dans ce règlement résultent de la carte des aléas de Charavines étudiée par Alpes Géo Conseil en novembre 2005 à l'initiative de la commune, sous l'assistance à maîtrise d'ouvrage du service de la Restauration des Terrains de Montagne (RTM).

La carte des aléas sur fond cadastral au 1/5000^{ème}, ainsi que sa notice de présentation, sont jointes en annexes du rapport de présentation du PLU.

Pour la traduction réglementaire des aléas en risques naturels dans le règlement 4.2 du PLU, la commune a la responsabilité de prendre en compte les risques naturels dont elle a connaissance.

Le préfet de l'Isère a indiqué aux communes dans un courrier du 13 mars 2018 comment prendre en compte les risques naturels dans les autorisations du droit du sol (ADS) et les documents d'urbanisme.

La méthodologie diffère suivant les méthodologies utilisées pour établir les cartes des aléas (selon la méthodologie de 2005 ou celle de 2016).

4.1.2.1. 1/ 1^{ère} étape : Correspondance entre « aléas et zonages réglementaires au titre de la prévention des risques »

La carte des aléas de Charavines ayant été élaborée en 2005, la traduction des aléas en risques doit respecter le tableau de correspondance aléa – zonage (annexe 3 pour les cartes de 2005) ci-après, joint en annexe du rapport de présentation.

Tableau de correspondance aléa – zonage - Cas des aléas qualifiés sur la base du rapport de présentation type d'avril 2005 (repaginé en 2010) - Version 1.3 / décembre 2016

TYPE D'ALÉAS	ALÉA FORT	ALÉA MOYEN	ALÉA FAIBLE
I	I 3	I 2	I 1
INONDATION DE PLAINE	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : Rlu	En zone urbanisée : Bi2 Observation : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de réfêrence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : Bi1 Observation : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de réfêrence de 0,5 m.
	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN avec hauteur de réfêrence idem Bi2 ci-dessus	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN avec hauteur de réfêrence idem Bi1 ci-dessus
	Dans les autres cas : RI		
	(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de réfêrence égale à 0,5 m.		

C	C 3	C 2	C 1
CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RCu	En zone urbanisée : Bc2 Observation : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : Bc1 Observation : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Dans les autres cas : RC		
(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
M	M 3	M 2	M 1
ZONE MARÉCAGEUSE	RM Observation : interdiction liée à la protection des zones humides		Bi'1
I '	I ' 3	I ' 2	I ' 1
Nécessité de choisir entre les 2 sous-types d'aléa définis ci-dessous. Consulter le SSR en cas d'hésitation			
Sous-type 1 : en cas de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES (1)	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RCu	En zone urbanisée : Bc2 Observation : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (2)	En zone urbanisée : Bc1 Observation : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Dans les autres cas : RC		

(1) Car la zone joue un rôle écrêteur des crues du réseau situé en aval, rôle protégé par les règles de type C.			
(2) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
I'	I' 3	I' 2	I' 1
Sous-type 2 : en cas d'absence de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa INONDATION DE PIED DE VERSANT	RI'	Bi'2	Bi'1
T	T3	T2	T1
CRUE TORRENTIELLE	RT		Bt2
V	V 3	V 2	V 1
RUISSELLEMENT SUR VERSANT	RV Marges de recul de 10 m par rapport à l'axe des talwegs et de 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés		Bv1
G	G 3	G 2	G 1
GLISSEMENT DE TERRAIN	RG		Bg2 Observation : pas d'infiltration possible sur les terrains concernés par l'aléa glissement.

P	P 3	P 2	P 1
CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS	RP		Bp1
F	F 3	F 2	F 1
EFFONDREMENT DE CAVITÉS SOUTERRAINES, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION	RF		Bf1
SÉISMES	L'obligation de l'application de règles parasismiques fonction de la classe de sismicité imposée par des textes réglementaires spécifiques peut être rappelée dans les décisions d'urbanisme.		

Comment lire le tableau ci-dessus ?

- L'aléa est défini par une lettre majuscule indiquant la nature de l'aléa. Il est suivi d'un chiffre indiquant la gravité de l'aléa (1 pour faible, 2 pour moyen, 3 pour fort, etc.). Exemple : G2 pour un aléa moyen de glissement de terrain.
- Le risque est indiqué par 2 lettres éventuellement suivies d'un 3^{ème} caractère, chiffre ou lettre :
 - Quand la première lettre est **R**, les projets sont interdits de manière générale, sauf ceux correspondant aux exceptions précisées par le règlement ; quand elle est **B**, la plupart des projets sont possibles, sous réserve d'application des prescriptions du règlement.
 - La seconde lettre indique la nature de l'aléa (ex : T pour crue torrentielle – G pour glissement de terrain...)
 - Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer pour un aléa donné différentes rubriques réglementaires créées pour moduler les règles au vu d'autres critères que la nature et le niveau de l'aléa.

Exemples pour les glissements de terrain : RG, Bg2.

CASES ROUGES : projets interdits en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement, sous réserve d'analyse au cas par cas pour ces dernières

CASES BLEUES : la plupart des projets sont possibles, sous réserve du respect de prescriptions fixées au règlement écrit du PLU.

Des secteurs de projets autorisés ou interdits suivant que la zone est urbanisée ou non :

Le tableau de correspondance « Aléas – Risques » ci-dessus montre qu'en **zone d'aléa moyen de crue rapide des rivières**, des projets peuvent être autorisés si la zone est urbanisée.

En revanche, ils sont interdits (en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement) si la zone n'est pas urbanisée.

Le tableau opère **les sous-types 1 et 2 pour les aléas l'1-l'2-l'3 d'inondation de pied de versant** suivant que la zone inondable est en communication ou non avec un réseau hydrographique en aval.

Si elle est en communication, on applique les règles de l'aléa CRUE RAPIDE DES RIVIERES, sinon celles de l'aléa INONDATION DE PIED DE VERSANT.

La traduction des aléas en risques dans le règlement 4.2 du PLU obéit à ces préconisations.

En aval du Lac de Paladru, l'aléa l'2 a été qualifié selon les règles de l'aléa crue rapide des rivières alors que l'aléa l'2 à l'angle de la route d'Oyeu et de la rue principale au Métral Damot a été qualifié selon les règles de l'aléa Inondation de pied de versant.

L'aléa l'3 a été qualifié selon les règles de l'aléa Crue rapide des rivières, étant localisé au Lac et aux étangs du Janin.

4.1.2.2. Traduction des aléas en risques du règlement graphique 4.2 du PLU de Charavines

Le tableau ci-après indique la manière dont les aléas naturels de la carte des aléas étudiée ont été traduits en risques dans le règlement graphique 4.2 du PLU.

CODE ALEA	CODE RISQUE DU REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2 DU PLU		NATURE DU SECTEUR DE RISQUES
C2	En zone urbanisée	Bc2	Constructible sous conditions
I'1	Absence de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa INONDATION DE PIED DE VERSANT	Bi'1	
I'1	En zone urbanisée – Zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa CRUE RAPIDE DES RIVIERES	Bc1	
I'1-M1	En zone urbanisée – Zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa CRUE RAPIDE DES RIVIERES	Bc1, Bi'1	
I'2	En zone urbanisée – Zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa CRUE RAPIDE DES RIVIERES	Bc2	Constructible sous conditions
I'2	En zone urbanisée – Absence de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa INONDATION DE PIED DE VERSANT	Bi'2	
G1		Bg2	
M1		Bi'1	
T1		Bt2	
T1-G1		Bt2,Bg2	
V1		Bv1	
V1-G1		Bv1,Bg2	
C1		RC	



CODE ALEA	CODE RISQUE DU REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2 DU PLU		NATURE DU SECTEUR DE RISQUES
C1-M1		RC,Bi'1	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
C2		RC	
C2-M2		RC,M	
C3		RC	
Etang		RM	
G2		RG	
G2-V1		RG,Bv1	
G2-V2		RG,V	
G3		RG	
I'3		RC	
I'3-T2		RC,T	
M2		RM	
M2-C2		RM,C	
M3		RM	
M3-C2		RM,C	
T2		RT	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
T2-G1		RT,Bg2	
T3		RT	
V2		RV	
V2-G1		RV,Bg2	
V2-G2		RV,G	
V2-G3		RV,G	
V3		RV	

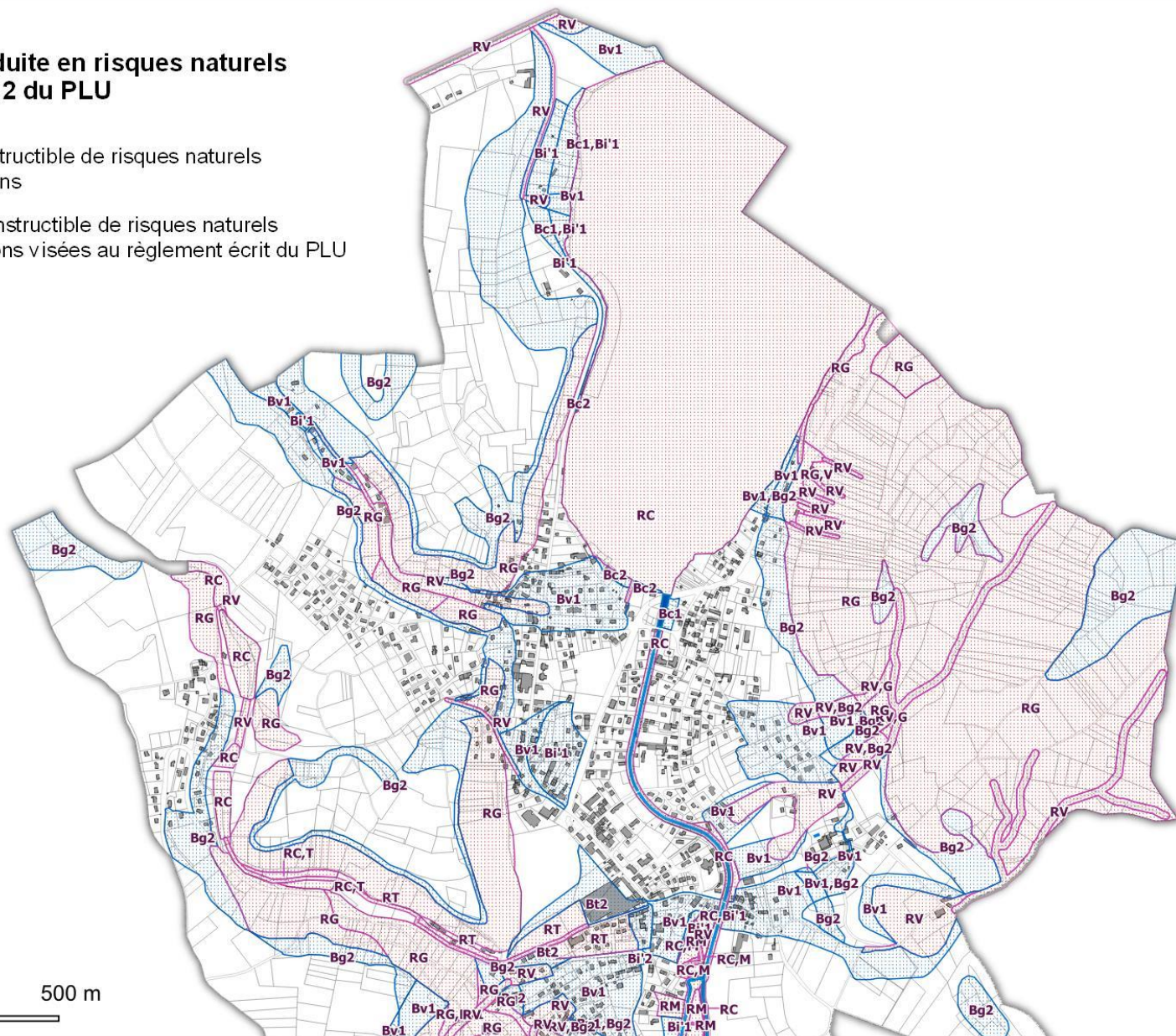
Voir ci-après le règlement graphique 4.2 du PLU de Charavines.

Il traduit l'orientation n°1.11 du PADD :

- Développer le territoire en prévenant les conséquences des risques naturels
 - Traduire en secteurs de risques naturels dans le PLU, en application des articles R.151-31-2° et R.151-34-2°, la carte des aléas naturels couvrant Charavines

Carte aléas traduite en risques naturels au règlement 4.2 du PLU

-  Secteur constructible de risques naturels
sous conditions
-  Secteur inconstructible de risques naturels
sauf exceptions visées au règlement écrit du PLU



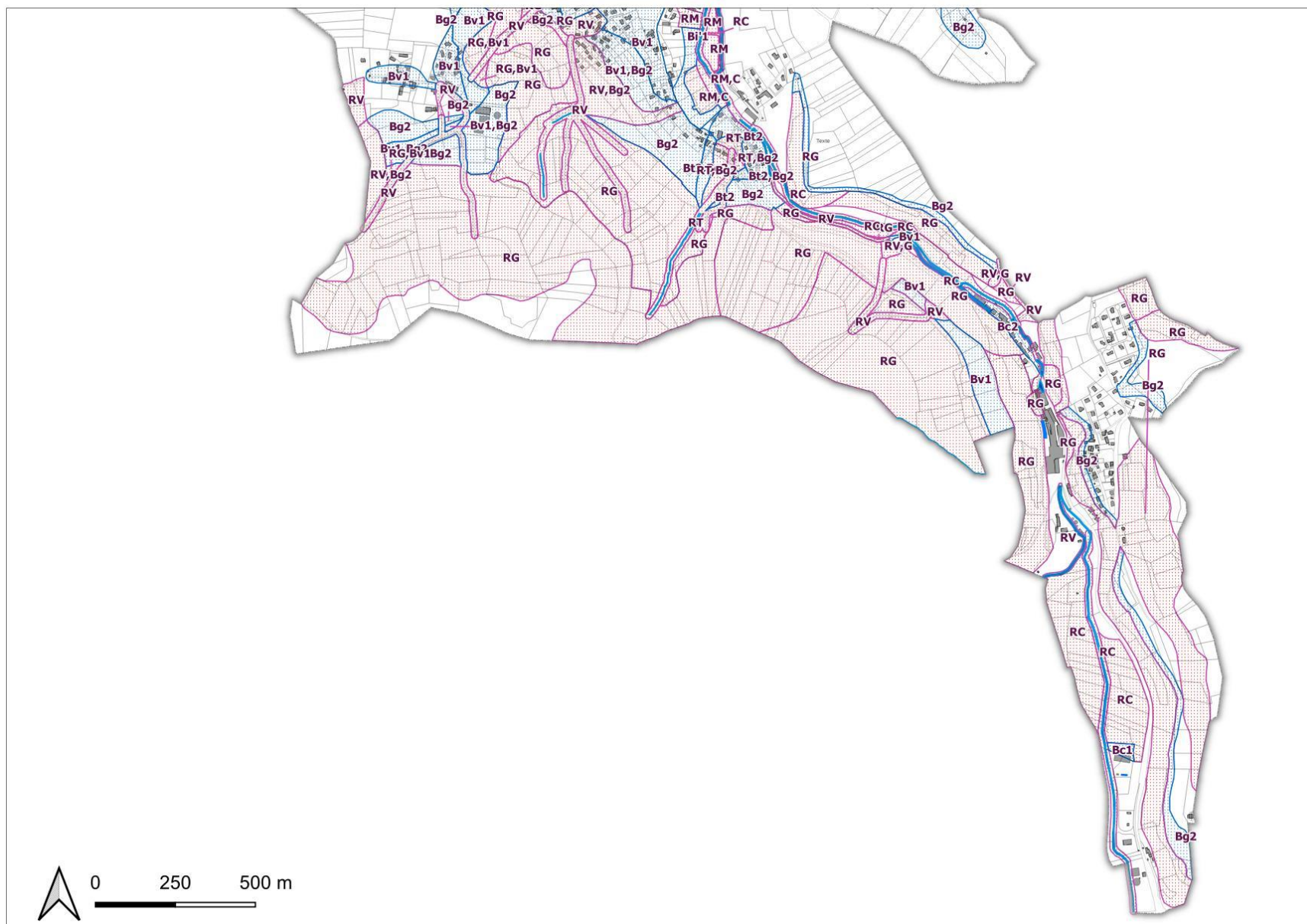


FIGURE 7 - Traduction des aléas en risques dans le règlement graphique 4.2 du PLU

4.1.2.3. Règlement écrit du PLU de Charavines relatif aux risques naturels

Le règlement type PPRN utilisé pour réglementer les risques dans le règlement écrit du PLU de Charavines est le « *Règlement PPRN type Version 1-9-1 du 21 mars 2017* » transmis par le préfet en mars 2018 et joint en annexe du rapport de présentation.

Le règlement écrit du PLU de Charavines consacre à la réglementation des risques, le Chapitre 1 de la PARTIE 2.

Le chapitre 1.9 de la PARTIE 2 détaille ce qui est autorisé ou interdit dans chaque secteur de risques naturels.

4.1.3. Présentation de la composition du règlement écrit du PLU

En complément du règlement graphique, le PLU de Charavines comprend **un règlement écrit** élaboré selon le nouveau code de l'urbanisme en vigueur depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Son contenu offre un contenu modernisé et thématique.

Il fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il se compose des 4 parties suivantes :

PARTIE 1 : PROPOS INTRODUCTIFS

- Chapitre 1. Champ d'application territorial du règlement du PLU
- Chapitre 2. Division du territoire en zones
- Chapitre 3. Autres prescriptions réglementaires portées au règlement graphique et écrit
- Chapitre 4. Portée du règlement à l'égard d'autres législations et règlements

Cette partie présente la délimitation du territoire en zones, la nature des autres prescriptions graphiques réglementaires du PLU, les autres législations et règlements qui s'appliquent, les adaptations mineures dont les règles et servitudes définies dans le règlement peuvent faire l'objet, ainsi que

les dérogations aux règles et servitudes visées par les articles L152-3 à L152-6-4 du code de l'urbanisme.

En dehors des adaptations mineures et des dérogations visées aux articles L.152-3 à L.152-6-4, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

- Chapitre 1 - Prescriptions de risques naturels
- Chapitre 2 – Protection des ressources en eau potable
- Chapitre 3 – Dispositions applicables dans les zones archéologiques de saisine
- Chapitre 4 – Projet situé à l'intérieur d'un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Chapitre 5 - Aspect extérieur des constructions du bâti ancien protégé (Art. L.151-19 du CU) et clôtures
- Chapitre 6 – Protection du patrimoine naturel et paysager et de la trame verte et bleue en application des articles L.113-1 du code de l'urbanisme L.151-19 et L.151-23
- Chapitre 7 – Equipements et réseaux

Il s'agit de dispositions s'appliquant indépendamment de la zone du PLU.

PARTIE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES DANS CHACUNE DES ZONES DU PLU

- Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone urbaine « Ua » et à son secteur « Ua1 »
- Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone urbaine « Uh »
- Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone urbaine « Ub »
- Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone urbaine « Up »

- Chapitre 5. Dispositions applicables aux zones à urbaniser « Ur »
- Chapitre 6. Dispositions applicables aux zones à urbaniser « Ui »
- Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone agricole « A » et à ses secteurs « Aa » et « Az »
- Chapitre 8. Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière « N » et à son secteur « Nz »
- Chapitre 9. Dispositions applicables aux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) « Nc », « Nd », « Nf », « Nsl », « Nv », « Nch » et « Ne »

Cette partie présente les dispositions particulières et thématiques applicables dans chacune des zones.

Elles concernent :

- Les destinations, sous-destinations des constructions, usages des sols et nature des activités, autorisées, autorisées sous conditions et interdites
- La mixité sociale et fonctionnelle
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales :
 - Règles de volumétrie et d'implantation des constructions
 - Règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions
 - Règle de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Règles de stationnement

PARTIE 4. ANNEXES DU RÈGLEMENT

- ANNEXE N°1 – LEXIQUE - DEFINITION DES TERMES EMPLOYES au REGLEMENT
- ANNEXE N°2 – PALETTE VEGETALE
- ANNEXE N°3 - DIMENSIONS DES AIRES DE RETOURNEMENT ET DE GIRATION POUR LA COLLECTE DES DECHETS VISEES DANS LA PARTIE 3 DU REGLEMENT
- ANNEXE N°4 - FICHE POUR DIMENSIONNER UN SYSTEME DE RETENTION – RESTITUTION DES EAUX PLUVIALES

L'annexe n°1 précise les termes employés dans le règlement, notamment la définition de chaque destination et sous-destination des constructions. On pourra utilement s'y reporter en cas de doutes sur ce que recouvre une destination ou sous-destination.

Les informations données sont extraites du **Guide « Evolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i) »** établi par le Ministère de la transition et de la cohésion des territoires en date du 8 juillet 2024 DGALN/DHUP - [Juillet 2024 - Guide « Evolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU\(i\) » | Planif Territoires](#)

L'annexe n°2 présente une liste indicative non exhaustive des essences végétales qui peuvent être plantées (arbres, arbustes, vivaces et grimpantes)

L'annexe n°3 précise les dimensions demandées par le Pays Voironnais en cas de création d'aires de retournement et de giration de collecte des déchets

L'annexe n°4 est une fiche extraite du zonage pluviale étudié à Charavines pour dimensionner un système de rétention – restitution des eaux pluviales. Elle est mentionnée au Chapitre 7.2.4 Eaux pluviales de la PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

4.2. Justification de la délimitation des zones au règlement graphique 4.1 du PLU

En application de de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU justifie la délimitation des zones prévues à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, à savoir les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Les différentes zones du PLU de Charavines sont portées dans le tableau ci-après :

ZONES URBAINES	Zone Ua : zone urbaine centrale dans l'espace préférentiel de développement avec une hauteur et une densité, minimales de constructions
	Zone Ua1 : zone urbaine centrale dans l'espace préférentiel de développement, sans hauteur ni densité, minimales de constructions
	Zone Uh : zone urbaine des quartiers et hameaux anciens situés hors de l'espace préférentiel de développement
	Zone Ub : zone urbaine à dominante pavillonnaire (organisé ou spontané) située hors de l'espace préférentiel de développement
	Zone Up : zone urbaine à vocation sportive, de loisirs et d'hébergement touristique de plein air
	Zone Ur : Zone urbaine de renouvellement urbain
	Zone Ui : zone urbaine d'activités industrielles et artisanales de production
ZONES AGRICOLES	Zone A : zone agricole
	Zone Az : zone agricole avec enjeux de protection des réservoirs de biodiversité

	Zone Aa : Zone agricole de protection stricte des terres agricoles
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	Zone N : zone naturelle et forestière
	Zone Nz : zone naturelle de protection des réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires
STECAL Secteurs de taille et de capacité limitées	STECAL Nc du camping Robert
	STECAL Nd des bars-restaurants et plages liés au lac
	STECAL Nf de l'ancien site des fouilles archéologiques du lac
	STECAL Nsl de l'ancienne école de voile de Charavines
	STECAL Nv de l'école de voile - club nautique
	STECAL Nch dédié à la construction d'un point relais cynégétique
	STECAL Ne dédié à l'écloserie de Colletière

4.2.1. Les zones urbaines

En application de l'article R151-18 du code de l'urbanisme, « *peuvent être classés en **zones urbaines, dites « zones U**», les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Les zones urbaines « U » du PLU de Charavines correspondent **aux espaces bâtis pouvant être densifiés et étendus en application de la loi montagne** concernant la totalité du territoire de Charavines.

Ces espaces répondent à la définition jurisprudentielle **des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions** (cf le chapitre 1.18.1.1 de la PARTIE 1 – Diagnostic).

Seul le hameau de Louisias que la commune ne souhaite pas densifier ni étendre, n'est pas compris dans les zones urbaines. Ce hameau agricole est situé en zone d'assainissement autonome avec des sols moyennement aptes à l'assainissement individuel. Il reste classé au PLU en zone agricole. Seuls 4 anciens bâtiments dans le hameau peuvent changer de destination et les habitations existantes auront un droit d'extension et d'annexes en application de l'Art. L.151-12 du code de l'urbanisme.

4.2.1.1. La zone urbaine « Ua » du centre-village et son secteur « Ua1 »

Cette zone correspond à **la zone urbaine située à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement défini par le SCoT** dans la plaine centrale de Charavines (cf le chapitre 1.1.4.1 de la PARTIE 1 – DIAGNOSTIC).

Dans les espaces préférentiels de développement délimités par le SCoT dans les villes-centre, les pôles principaux et les pôles d'appui (dont Charavines), le SCoT demande une intensification de l'urbanisation justifiée par la présence de services, de commerces, d'équipements publics et de desserte en transport en commun.

Dans le pôle d'appui de Charavines, cet espace doit accueillir, **au moins 50% de l'offre nouvelle en logements**. L'intensification urbaine doit se traduire par **une densité au moins égale, à 0,4 m² de plancher par m² de superficie foncière**.

La zone Ua et son secteur Ua1 dans le PLU de Charavines couvrent l'ensemble de l'espace préférentiel défini par le SCoT. Le règlement du PLU opère toutefois un découpage de l'espace préférentiel en deux zones aux règles distinctes.

La zone Ua comprend des règles favorisant une intensification de l'urbanisation plus importante qu'en zone Ua1.

Cette division de l'espace préférentiel de développement en deux zones distinctes, répond aux orientations du PADD suivantes :

- N° 3.1 : *Urbaniser en priorité les espaces urbains centraux, équipés proches des commerces, des services, des équipements publics*
 - *Resserrer le secteur central à densifier et à renouveler en priorité autour des pôles de centralité, des axes stratégiques en matière d'accueil des services et des commerces et des connexions avec les lignes de transport en commun*
 - *Garantir une densification compatible avec la qualité de l'habitat et de la vie sociale locale en ménageant des parcs et espaces de respiration aux abords des îlots les plus denses*
- N° 3.2 : *Redéfinir et favoriser la mutation des pôles de centralité de la commune*
 - *Clarifier la vocation des différents sous-secteurs de la zone centrale découlant de l'espace préférentiel de développement en distinguant :*
 - ✓ *Une zone « Ua » très centrale, correspondant aux secteurs offrant déjà une forte image de densité et accueillant une importante activité,*
 - ✓ *Une zone « Ua1 », correspondant aux secteurs les plus périphériques de l'espace préférentiel de développement et aux secteurs, quoique proches des pôles de centralités, caractérisés par un habitat pavillonnaire et une image verdoyante*
 - *Mobiliser essentiellement les capacités d'intervention de la commune sur la zone « Ua » pour laquelle la nécessaire densification doit s'accompagner d'une forte exigence qualitative des projets.*

- N° 3.3 : *Inscrire le territoire dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N)*

→ *Se développer à l'intérieur des enveloppes bâties existantes, en dents creuses, en densification et en renouvellement urbain de parcelles bâties, sans extension sur les espaces agricoles et naturels.*

■ La zone Ua :

Elle est délimitée au centre historique de Charavines situé de part et d'autre de la RD50, de la rue de la Caserne au sud jusqu'au croisement avec la rue du Calvaire. Elle couvre aussi la partie à l'Est de la RD 50, de la rue du calvaire jusqu'à la rue des Bains en partie Nord. Elle comprend au nord-ouest le hameau ancien de Pagetière-Nord, ainsi que les quartiers situés de part et d'autre de la rue de la Mairie et les deux secteurs d'OAP n°1 Route de la Fure Ouest et n°2 Pagetière Nord.

Dans la zone Ua, le règlement impose une hauteur minimale des habitations (R+1+C) ainsi qu'une emprise au sol minimale (C.E.S de 15%).

Elle autorise des constructions sur 3 niveaux plus combles (R+2+C) maximum ; elle ne fixe pas de coefficient d'emprise maximum, mais impose une part d'espaces verts en pleine terre au moins égale à 40% de l'unité foncière support du projet.

Ces règles permettent, dans le respect des formes bâties existantes, d'intensifier l'urbanisation de la zone en cohérence avec les orientations du SCoT.

L'étude de densification identifie la réalisation potentielle d'environ 62 logements sur l'ensemble des gisements fonciers compris dans la zone, soit 32% du volume total des logements, dont 55 répondent à d'autres formes que l'habitat individuel.

Cette zone comprend l'ensemble des commerces de proximité et les équipements publics (hors office du tourisme et tennis) de la commune, des services, et des restaurants. Elle est desservie par 4 arrêts de bus.

Elle zone est concernée par le projet de revitalisation du centre-bourg.

Elle fait aussi l'objet de plusieurs opérations de renouvellement urbain en cours dans le centre-bourg à l'emplacement de l'ex-Hôtel de la Poste et de la maison qui le jouxtait au sud (cf. le chapitre 1.8.3 de la PARTIE 1 – Diagnostic).

■ La zone Ua1 :

Elle englobe les quartiers situés dans l'espace préférentiel de développement non compris dans la zone Ua : les quartiers anciens de Bernardière – La Lancière – Le Métral – Le Métral Damot, un lotissement ancien au nord de la Rue des Bains (Pagetière-Nord), ainsi que plusieurs quartiers pavillonnaires, en tissus bâtis organisés ou spontanés, qui se sont développés depuis le milieu des années 1960 jusqu'à aujourd'hui, formant avec les espaces les plus densément bâtis de la zone Ua, une nappe bâtie continue au sud du Lac.

Contrairement au règlement de la zone Ua, celui de la zone Ua1 n'impose ni hauteur ni densité minimale des habitations.

Il autorise un coefficient d'emprise au sol des constructions de 35% maximum et une hauteur maximale des constructions de 10 m, lesquels permettent de densifier cette zone en tenant compte de ses tissus bâtis ou formes urbaines davantage orientés vers le pavillonnaire.

48 logements sont réalisables dans cette zone selon l'étude de densification du PLU (25% du volume total des logements du projet de PLU), dont 22 par comblement de dents creuses, 15 par divisions parcellaires et 11 en renouvellement urbain.

62,5% des logements créés répondront à de l'habitat individuel.



Rue de la Mairie en zone Ua avec des constructions en R+2



Rue Principale en zone Ua avec des constructions en R+2

4.2.1.2. La zone urbaine « Uh » des hameaux anciens

La zone Uh est la zone urbaine délimitée aux enveloppes bâties des quartiers et hameaux anciens de Charavines, situés hors de l'espace préférentiel de développement. Elle comprend les hameaux suivants :

- Hameaux de Colletière/ Cure et Benne/ Les Benne – La Favetière , en partie Est de La Fure
- Hameaux de La Lancière – Le Métral à l'entrée sud de la partie agglomérée
- Hameaux de Mont Follet / Le Janin/ Le Guillermet dans les parties excentrées de la commune.

Ces hameaux pouvant être densifiés à l'intérieur de leurs enveloppes bâties, sans extension, offrent des espaces et des ambiances diversifiés et patrimoniales. Leurs constructions n'obéissent pas aux règles d'implantation des constructions des lotissements récents ; elles présentent une organisation plus complexe et diversifiée. Le bâti y est plus traditionnel fait de pisé et de galets roulés enduits. Il est coiffé de toits à 2 ou 4 pans.



Rue de Colletière

Les constructions sont généralement implantées à l'alignement des voies et sur au moins une des limites séparatives de propriété. Le parcellaire y est irrégulier. La hauteur au faîte des constructions est aussi plus importante que dans les quartiers pavillonnaires d'habitat récent.



Le hameau du Guillermet

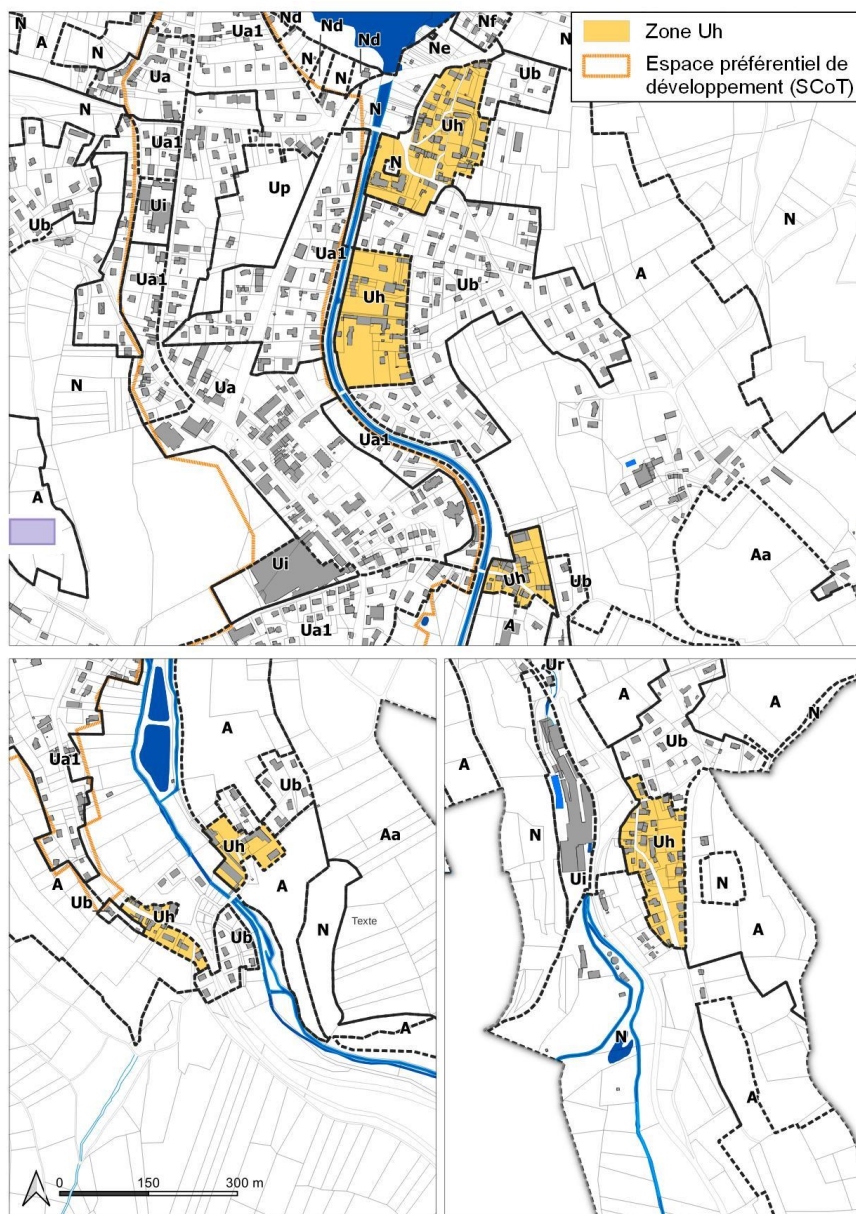


FIGURE 9 – Carte de la zone Uh des hameaux anciens

Surface de la zone Uh

126 974 m²

Cette zone pourra se développer en densification et renouvellement urbain des parcelles bâties : 6 nouveaux logements peuvent être réalisés dans l'étude de densification du PLU.

Cette zone est définie en cohérence avec les orientations du PADD :

- N° 1.7: *Préserver et valoriser le bâti traditionnel des noyaux anciens (bâti rural, maisons de ville, de villégiature, religieux, institutionnel, industriel...)*
 - *Préserver leurs caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales lors des interventions*
- *Garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans les groupements bâtis anciens*
 - *Respect des gabarits traditionnels, des pentes de toits, des couleurs des matériaux, du traitement des abords et des clôtures / préservation des ambiances rurales (vergers, potagers, jardins perceptibles depuis la rue...)*
- N° 3.3: *Inscrire le territoire dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N)*
 - *Se développer à l'intérieur des enveloppes bâties existantes, en dents creuses, en densification et en renouvellement urbain de parcelles bâties, sans extension sur les espaces agricoles et naturels.*

4.2.1.3. La zone urbaine « Ub » à dominante pavillonnaire

La zone Ub du PLU englobe les lotissements résidentiels réalisés depuis les années 1970 hors de l'espace préférentiel de développement. Ils ont été réalisés en extension des hameaux anciens, à la fois sur le plateau agricole Ouest, au pied des versants Est et sur le plateau agricole de la Contamine et le Sabot au sud-est du territoire.

Ces quartiers sont composés de maisons individuelles isolées implantées au milieu de leur parcelle.

Sont classés en zone Ub, les quartiers pavillonnaires :

- Au lieudit Colletière en extension du hameau ancien du même lieudit
- Aux lieuxdits de Pré-Louvat – La Serve – Aux Arrondières – Champ Colombier, à l'Est du bourg et de La Fure
- Aux lieudits La Favetière – La Chagne Ouest au sud de la partie agglomérée de Charavines
- Au lieudit La Contamine et le Sabot en surplomb du vallon du Furens
- Au lieudit Montfollet en extension du hameau ancien de Montfollet
- Au lieudit Le Janin

La zone Ub est délimitée aux espaces actuellement bâtis sans extension.

Elle pourra être densifiée en dents creuses et par division parcellaire des parcelles bâties.

56 nouveaux logements sont possibles dans cette zone, représentant 29% du total des logements réalisables sur le territoire : 22 logements en comblement des dents creuses et 34 logements en densification après division parcellaire.



Vue du quartier pavillonnaire de La Contamine et le Sabot. Source : Ulm 38 (2011)

La zone Ub a été délimitée en cohérence avec les orientations du PADD :

- N° 3.1 : *Urbaniser en priorité les espaces urbains centraux, équipés proches des commerces, des services, des équipements publics*
 - *En dehors de ce secteur central, limiter l'urbanisation aux seules dents creuses et selon une image urbaine en rapport avec le tissu existant*
- N° 3.3 : *Inscrire le territoire dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N)*
 - *Se développer à l'intérieur des enveloppes bâties existantes, en dents creuses, en densification et en renouvellement urbain de parcelles bâties, sans extension sur les espaces agricoles et naturels.*

Surface de la zone UB	398 751 m ²
-----------------------	------------------------

4.2.1.4. La zone urbaine « Ur » de renouvellement urbain

Cette zone englobe les bâtiments de l'ancienne taillanderie Brêt établie aux 19^{ème} et 20^{ème} siècle au lieudit Les Aguebelles-Sud au bord de la Fure.

Cette zone appartient à l'histoire industrielle de Charavines (cf. le chapitre 1.2 de la PARTIE 1 – Diagnostic).

Acquise par la Société Experton d'Avillet, la taillanderie a fermé définitivement ses portes en 1994, laissant aujourd'hui une friche industrielle importante à l'entrée sud de la commune. Cette friche est partiellement habitée et réinvestie par de nouvelles activités (voir les photos ci-après).

Selon les fichiers fonciers, millésime 2021, ce quartier accueille 17 appartements, dont 9 vacants (6 vacants depuis plus de 5 ans).

Sous réserve du respect des prescriptions de risques naturels qui affectent la zone (en zone de risques « Bc2 » de crues des rivières), ce quartier pourra admettre la réhabilitation, l'aménagement, la réfection des bâtiments existants, sans construction nouvelle, ni extension. Elle est strictement délimitée au bâti existant. Le règlement du projet de PLU permet le réinvestissement du bâti existant pour différents usages.

Les bâtiments pourront être affectés à du logement, à des activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation

de services, à des activités de services avec accueil de clientèle, et/ou être utilisés en entrepôts.

Elle met en œuvre l'orientation du PADD :

- N° 1.7: *Préserver et valoriser le bâti traditionnel des noyaux anciens (bâti rural, maisons de ville, de villégiature, religieux, institutionnel, industriel...)*
- N° 2.3: *Favoriser l'activité et la mutation du tissu économique local*
- N°3.1 : *Urbaniser en priorité les espaces urbains centraux, équipés proches des commerces, des services, des équipements publics*
 - *En dehors de ce secteur central, limiter l'urbanisation aux seules dents creuses et selon une image urbaine en rapport avec le tissu existant*
- N° 3.3 : *Inscrire le territoire dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N)*
 - *Se développer à l'intérieur des enveloppes bâties existantes, en dents creuses, en densification et en renouvellement urbain de parcelles bâties, sans extension sur les espaces agricoles et naturels.*



Photos de l'ancienne taillanderie Brêt le long de la RD50 en entrée sud de Charavines au lieudit Les Aguebelles-Sud

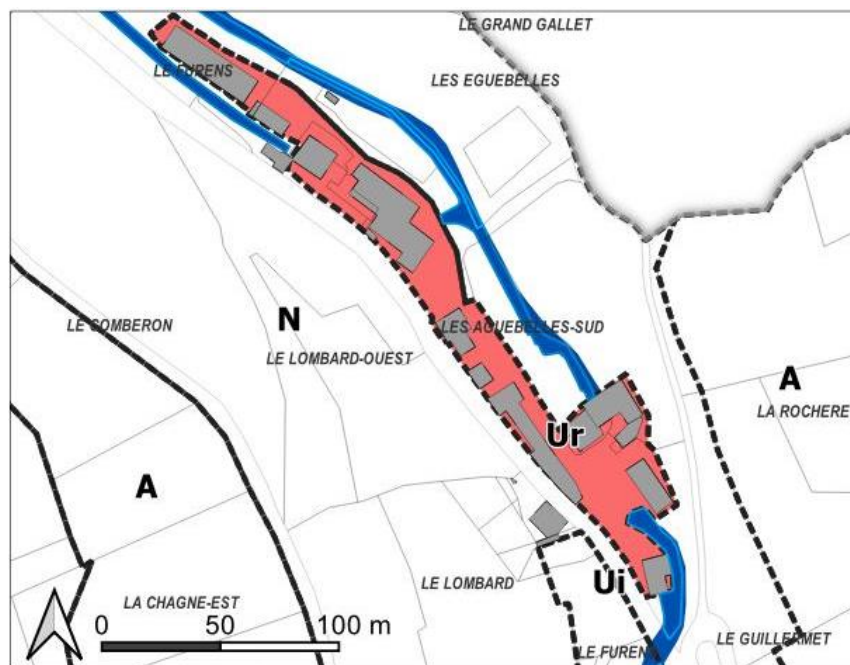


FIGURE 10 - Carte de la zone Ur

Surface de la zone Ur	7 644 m ²
-----------------------	----------------------

4.2.1.5. La zone urbaine « Up »

La zone Up est la zone urbaine d'équipements publics à vocation sportive, de loisirs et d'hébergement touristique de plein air de Charavines, située au sud du Lac de Paladru, de la plage et de l'Office du tourisme. Elle est située au cœur de l'espace préférentiel de développement, à l'Ouest de l'Avenue du Lac et à l'Est de la RD50, rue principale.

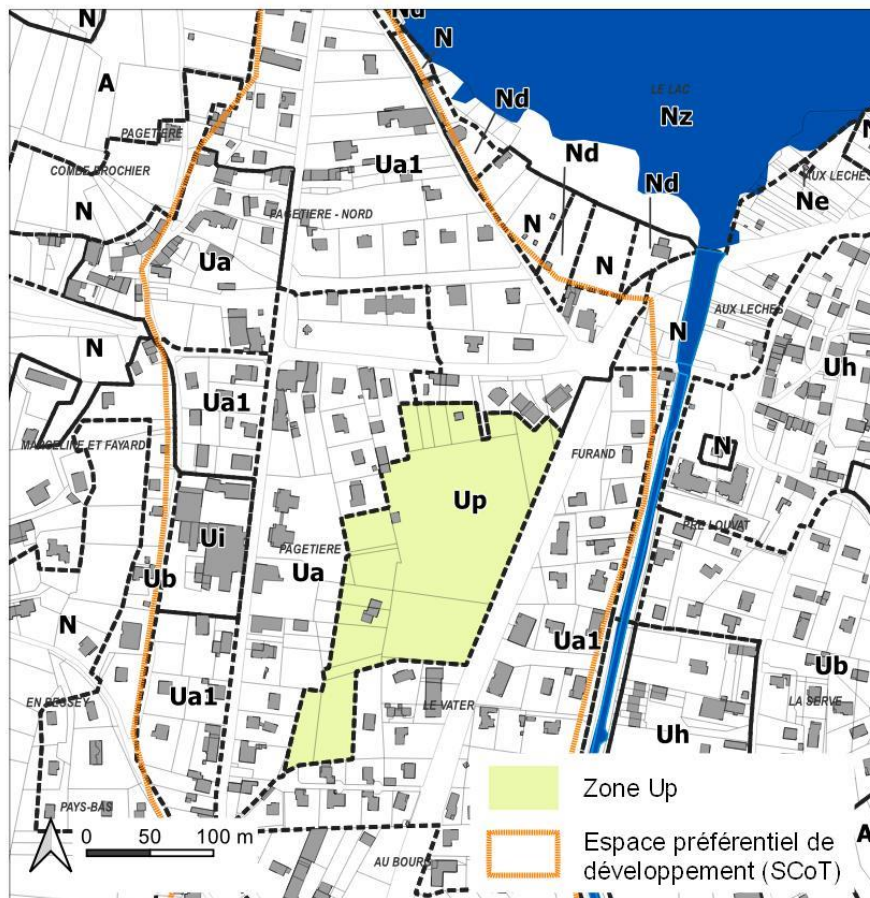
Elle accueille en partie sud le camping municipal Les Platanes, au centre, le terrain de football et ses vestiaires et au nord-Est la plaine de jeux et de loisirs réalisée en 2019 par la commune. Cette plaine de jeux et de loisirs est utilisée pour les diverses manifestations et animations en plein air organisées par la commune et les associations locales.



Plaine de jeux et terrain multisports



Esplanade à l'arrière de l'Office de Tourisme, entre minéral et végétal, avec ses gradins et son kiosque – un espace de rencontre et convivialité



Dans le projet de PLU, cette zone est strictement délimitée au camping municipal, au terrain de football, et à la plaine de jeux.

Elle met en œuvre les orientations du PADD suivantes :

- *N°2.4 : Conforter un tourisme diversifié, de séjours et de visites à la journée*
 - *Poursuivre l'aménagement et l'animation de la plaine d'accueil comme levier privilégié de la diversification de l'offre touristique et de*

la valorisation des initiatives locales, culturelles, sportives, économiques et sociales

→ Organiser l'évolution du camping municipal « Les platanes » de façon à :

- ✓ *conforter une offre d'hébergement touristique diversifiée, répondant à la grande variété des besoins et attentes,*
- ✓ *renforcer la vocation de site d'animation de la plaine d'accueil qui le jouxte*

Surface de la zone Up	27 748 m ²
-----------------------	-----------------------

4.2.1.6. La zone urbaine « Ui » à vocation économique

La zone urbaine « Ui » est strictement délimitée aux sites artisanaux et industriels, de la menuiserie Ribeaud au lieudit Pagetièrre, de l'usine des cuisines Charvet au lieudit Le Métral, à la papeterie Frégata Hygiène au lieudit Le Furens, ainsi qu'à la zone d'activités en entrée sud de la commune au lieudit Le Furens Sud.

Elle met en œuvre l'orientation du PADD suivante :

- *N°2.3 : Favoriser l'activité et la mutation du tissu économique local*
 - *Veiller à la pérennité et au développement des activités artisanales et industrielles sur les sites existants*



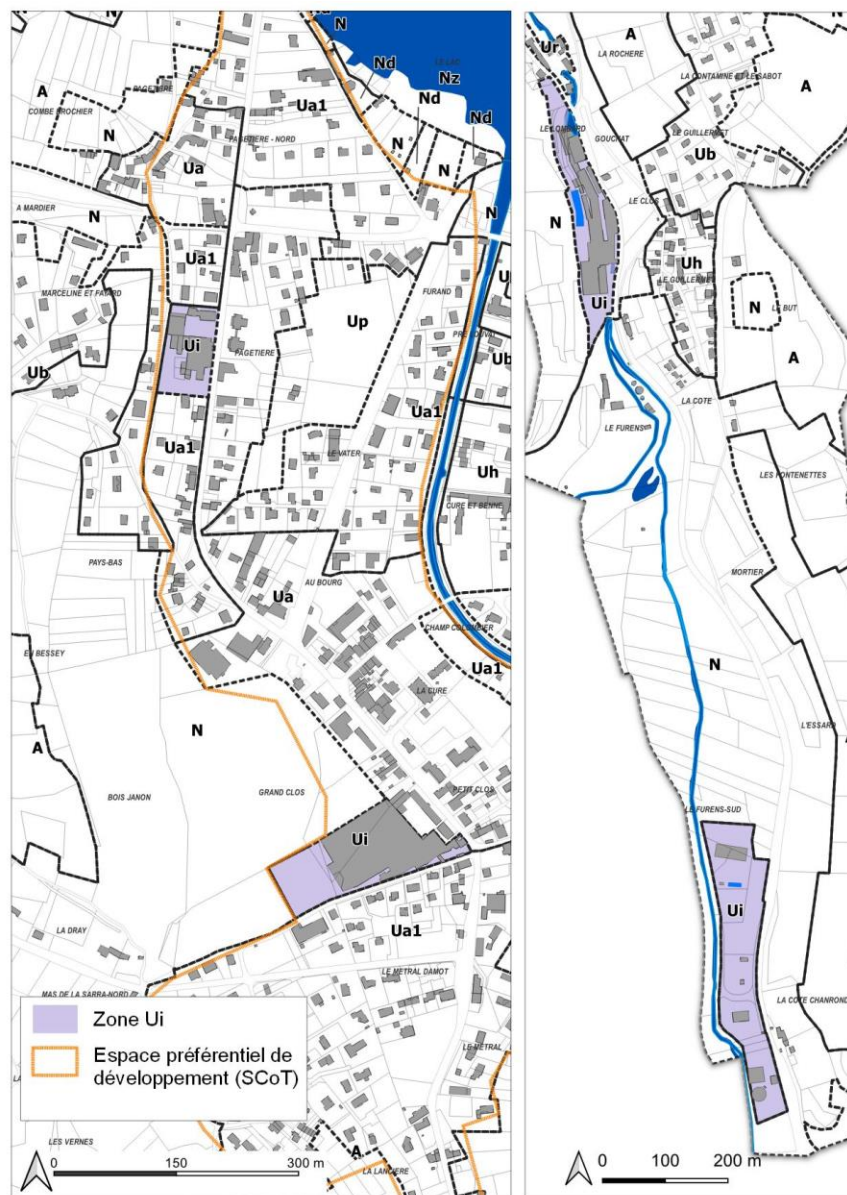


FIGURE 12 - Cartes des zones Ui

Surface de la zone Ui

72 827 m²

4.2.2. La zone agricole « A » et ses secteurs « Aa » et « Az »

En application de l'Art. R.151-22, les zones agricoles sont dites " zones A ".

« *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Les zones agricoles « A » et secteurs « Aa » et « Az » du PLU de Charavines englobent les terres agricoles exploitées, ainsi que plusieurs espaces ouverts en prairies non déclarés comme exploités mais s'inscrivant en continuité des espaces agricoles exploités.

Elle englobe l'ensemble des bâtiments d'exploitation présents à Charavines.

La zone A du PLU comprend **un secteur « Aa »** délimité aux terres agricoles situées au lieudit Le Plan. Cette zone n'autorise aucune construction, y compris agricole. Les terres sont mécanisables et présentent un bon potentiel agronomique, motivant leur protection stricte.

La zone A comprend **un secteur « Az »** délimité aux terres agricoles exploitées situées dans le réservoir de biodiversité de la ZNIEFF de l'Etang Givin. Ce sous-secteur n'autorise aucune construction, y compris agricole afin de préserver ce réservoir de biodiversité.

La zone « A » et son secteur « Aa » sont délimités en cohérence avec les orientations du PADD :

- 1.6 : Préserver un paysage lisible et qualitatif
- 1.10 : Préserver la dynamique agricole, une agriculture diversifiée, atout du territoire sur les plans des productions locales, du tourisme et des paysages
 - Soutenir l'activité agricole de manière durable en protégeant les terres agricoles
 - Protéger strictement les terres agricoles du secteur du Plan
 - Se développer à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour stopper l'extension de l'urbanisation sur les terres agricoles - Prendre en compte les limites stratégiques du SCoT au développement bâti
 - Préserver les possibilités d'évolution des bâtiments agricoles :

- ✓ Eloigner le développement résidentiel
- ✓ Veiller au respect des périmètres sanitaires
- ✓ Maîtriser le développement résidentiel à proximité de la stabulation existante au lieudit A Mardier

- 3.3 : Inscrire le territoire dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N)

Le secteur « Az » répond à l'orientation du PADD :

- 1.1 : Préserver les milieux naturels remarquables et patrimoniaux ainsi que les continuités écologiques.
- 1.6 : Préserver un paysage lisible et qualitatif
- 1.10 : Préserver la dynamique agricole, une agriculture diversifiée, atout du territoire sur les plans des productions locales, du tourisme et des paysages
 - Soutenir l'activité agricole de manière durable en protégeant les terres agricoles



Vue de la zone agricole du Plan

Surface de la zone A	2 134 768 m ² (213,49 ha)
Surface de la zone Aa	379 585 (37,96 ha)
Surface de la zone Az	224 541 (22,45 ha)

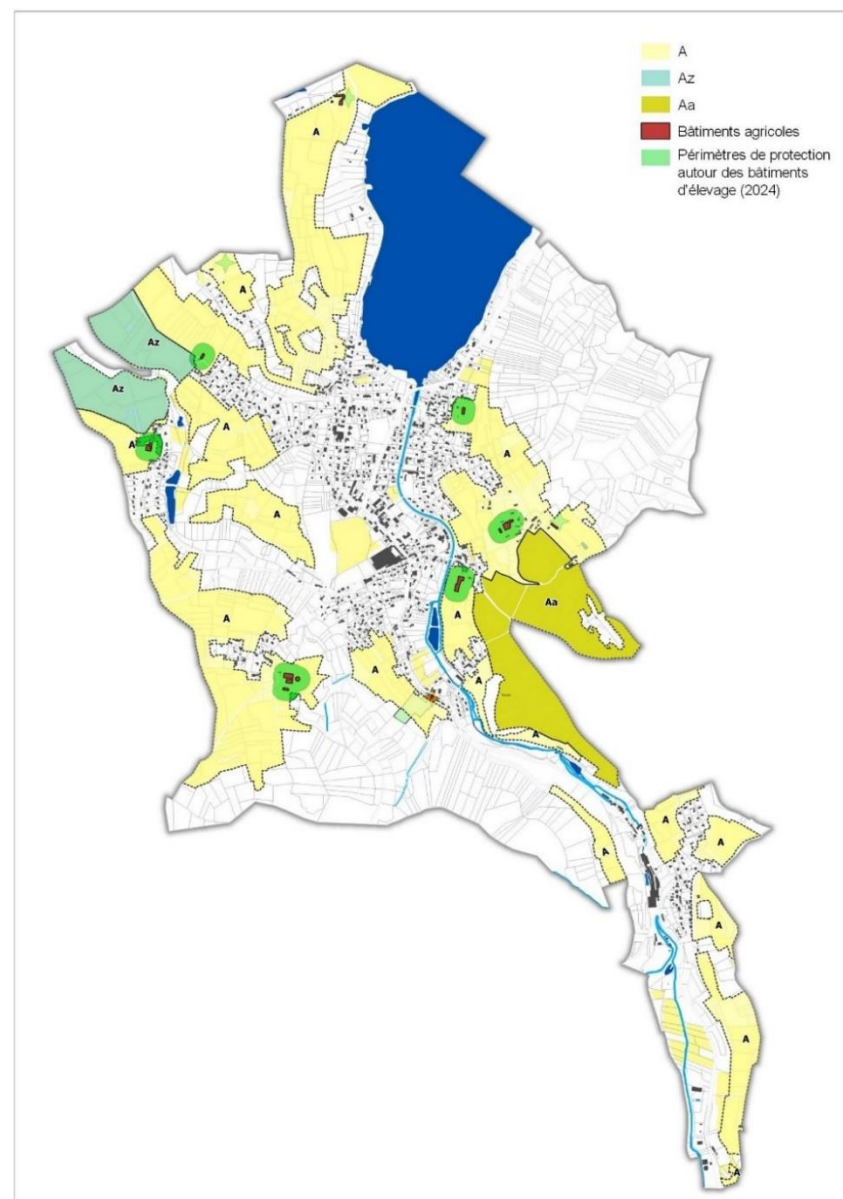


FIGURE 13 - Carte de la zone A et de ses secteurs Aa et Az

4.2.3. La zone naturelle et forestière « N » et son secteur « Nz »

En application de l'Art. R.151-24, « les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

La zone N du PLU englobe :

- L'ensemble des massifs forestiers Ouest et Est de Charavines ainsi que les boisements plus localisés de la partie Ouest, aux lieuxdits Pré Neuf, En Cuchet, Boutelière, Pagetière, Bourgealière, Champ le Franc, En Bessey et en partie Est, aux lieuxdits Montlalurat-En Falot, Les Moulins, La Contamine et Le Sabot,
- Le parc du Grand Clos, en partie ouest du centre-bourg
- La vallée de la Fure et le vallon du Janin.
- Les périmètres immédiats de protection des 2 forages, ainsi que les périmètres rapproché et éloigné de protection du forage du Guillermet

Le secteur Nz englobe les réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires suivants :

- La ZNIEFF du Lac de Paladru et ses roselières,
- La ZNIEFF de l'étang des Gouttes en partie nord-ouest,
- La ZNIEFF de l'étang Givin sur les parties non classées en zone Az.
- Les réservoirs de biodiversité complémentaires identifiés par AVENIR (Agence pour la valorisation des Espaces naturels remarquables) et le réseau Patrimoine Naturel de la FRAPNA Isère en 2002, à savoir :

- Le réservoir des « côtes du Lac «(CHAV02) » pour son intérêt patrimonial au niveau des amphibiens et
- Le réservoir « Janin – Les Combettes (CHAV01) » pour son intérêt botanique (Ache noueuse).

La zone N et son secteur Nz du PLU ont été délimités en cohérence avec les orientations du PADD :

- N°1 : Préserver l'environnement naturel local, à la fois comme source de biodiversité, comme facteur de lutte et de résilience face au dérèglement climatique et comme cadre de vie et d'activité de qualité pour les habitants et pour les visiteurs de Charavines
 - 1.1 : Préserver les milieux naturels remarquables et patrimoniaux ainsi que les continuités écologiques
 - ✓ Protéger les espaces naturels remarquables, sensibles et vulnérables à la pression des activités humaines notamment touristiques
 - 1.2. Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire et ses continuités écologiques
 - ✓ Les espaces de continuum forestiers et aquatiques et leurs zones nodales, pour leur rôle fondamental dans le déplacement des espèces d'un territoire à l'autre (entre Bièvre, Voironnais et Chartreuse)
 - 1.4 : Protéger les ressources en eau et les milieux aquatiques
 - 1.5 : Préserver et valoriser durablement la richesse des espaces forestiers, tant du point de vue de la biodiversité que de la ressource en énergies renouvelables
 - 1.6. Préserver un paysage lisible et qualitatif
- 3.3 : Inscrire le territoire dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N)

Surface de la zone N	3 401 598 m ² (340,16 ha)
Surface du secteur Nz	999 830 m ² (99,38 ha)



Vue des massifs boisés de Charavines en parties Est et Ouest –Ulm 38 (2006)

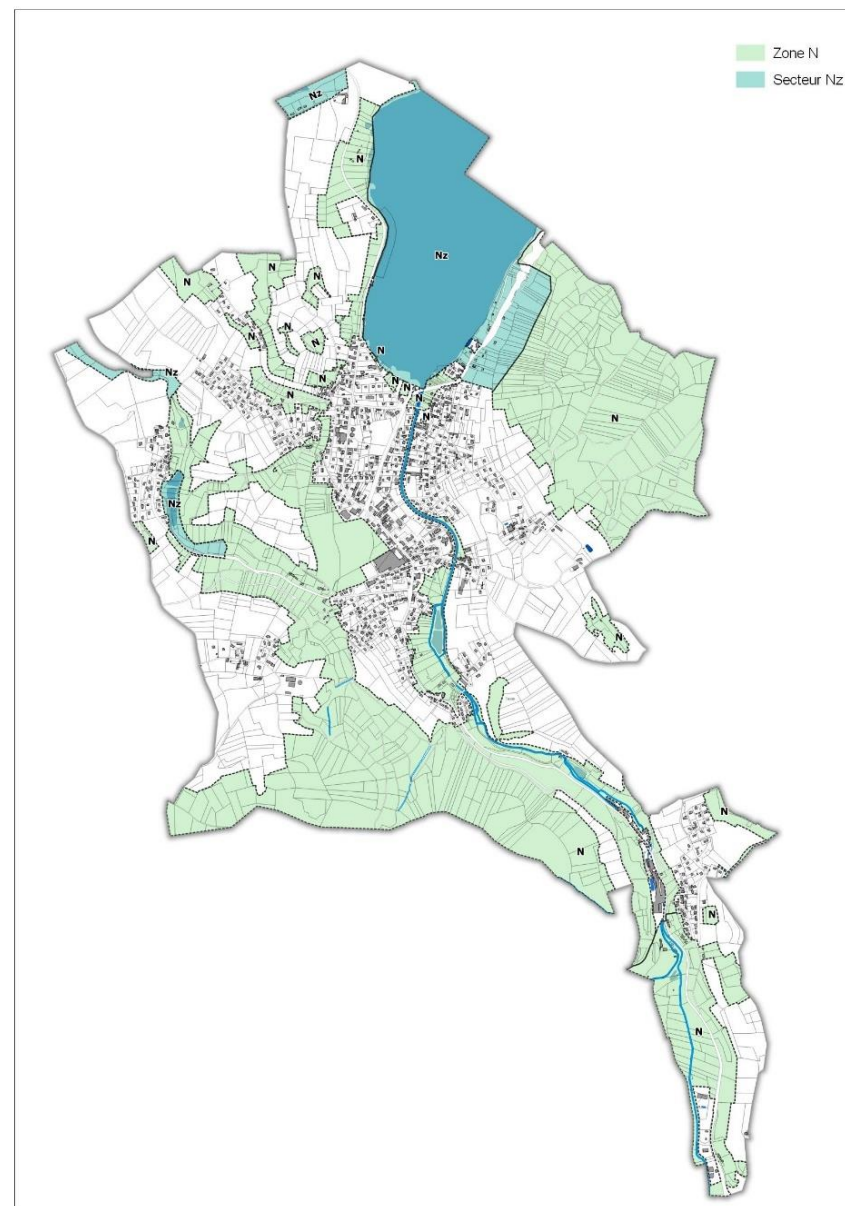


FIGURE 14 – Carte de la zone N et de son secteur Nz

4.2.4. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans la zone naturelle

En application de l'Art. L.151-13 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 ; (...)

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 ».

Le projet de PLU délimite **11 STECAL** :

- Le STECAL « Nc » circonscrit au camping Robert en rive ouest du lac et à l'ouest de la RD50, pour permettre au bâtiment d'exploitation du camping de s'étendre dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire. En cas de cessation de l'activité camping au devenir incertain, cet espace pourrait être utilisé à d'autres fins :
 - ✓ A l'aménagement d'un parking relais intercommunal connecté au projet d'extension de la voie verte en rive ouest. Ce parking relais permettrait d'organiser l'offre de stationnements en haute saison du secteur du Tour du lac, et/ou,
 - ✓ A l'accueil d'un équipement sportif de plein air (de type terrain de grand jeu) autorisé à réutiliser les bâtiments existants du camping pour une vocation d'équipements sportifs.
- Cinq STECAL « Nd » circonscrits aux 5 bars-restaurants situés au bord du lac : Les Mélézes, Les Dauphins, les Voiles, Le Bahia et le bar-restaurant de la Plage de Charavines. Ces STECAL autorisent leur extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU.
- Le STECAL « Nf » circonscrit au site et bâtiments de l'ancien site des fouilles du Lac, pour lui donner de nouvelles affectations. Le règlement

autorise le changement de destination des bâtiments dans les volumes existants vers les destinations et sous-destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exclusion des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, des équipements sportifs, des lieux de culte.
- Commerce et activités de service, à l'exclusion du commerce de gros, des hôtels et du cinéma. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé dans la limite de 500 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU.

Le règlement ne ferme pas les opportunités de réaffectation du site à d'autres usages dans la mesure où le Département n'a plus de projet sur ce site. La commune propose au Pays Voironnais de porter une démarche conjointe pour que le Département cède ce foncier dans les meilleures conditions. La commune fédérerait avec l'ensemble des partenaires, dont le Pays Voironnais, un projet d'ensemble, pendant du Musée Archéologique du Lac de Paladru.

- Le STECAL « Nsl » circonscrit à l'ancienne base de voile de Charavines, propriété du Pays voironnais. Le Pays Voironnais souhaite réaffecter ce site à un projet touristique intégrant de l'hébergement. Le projet n'est pas arrêté et le règlement du STECAL ne ferme pas opportunités de réaffectation de ce site. Le règlement du STECAL autorise le changement de destination des bâtiments existants vers plusieurs sous-destinations :

- L'hébergement hôtelier et touristique dans la limite de 500 m² de surface de plancher,
- La restauration,
- L'artisanat et commerce de détail,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,

Sont également autorisés :

- Le rehaussement des bâtiments existants dans la limite d'1,50 m supplémentaires.
- L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien, de réparation des constructions existantes
- Leur extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.

- Le STECAL « Nv » circonscrit à l'école de voile située en rive ouest pour l'autoriser à étendre son bâtiment dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.
- Le STECAL « Ne » délimité au bâtiment de l'écloserie du lac qui réensemence le Lac en brochets, pour l'autoriser à s'étendre dans la limite de 25 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.
- Le STECAL « Nch » pour autoriser la construction d'un point relais cynégétique (local associatif) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².

Situé en discontinuité de l'urbanisation existante, le projet a fait l'objet d'une étude justificative de la discontinuité de l'urbanisation en application de l'Art. L.122-7 du code de l'urbanisme. Soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) réunion en séance du 28 janvier 2025, le projet a reçu un avis favorable de la CDNPS, joint dans le dossier du PLU.

La surface des STECAL s'établit de la manière suivante :

STECAL	Surface en m ²	Surface en ha
Nd	7 110	0,71
Nc	26 175	2,62
Nch	188	0,02
Ne	99	0,01
Nf	5 642	0,56
Nsl	2 746	0,27
Nv	177	0,02
STECAL	42 137	4,21

Ces STECAL mettent en œuvre l'orientation du PADD :

- 2.4 : Conforter un tourisme diversifié, de séjours et de visites à la journée



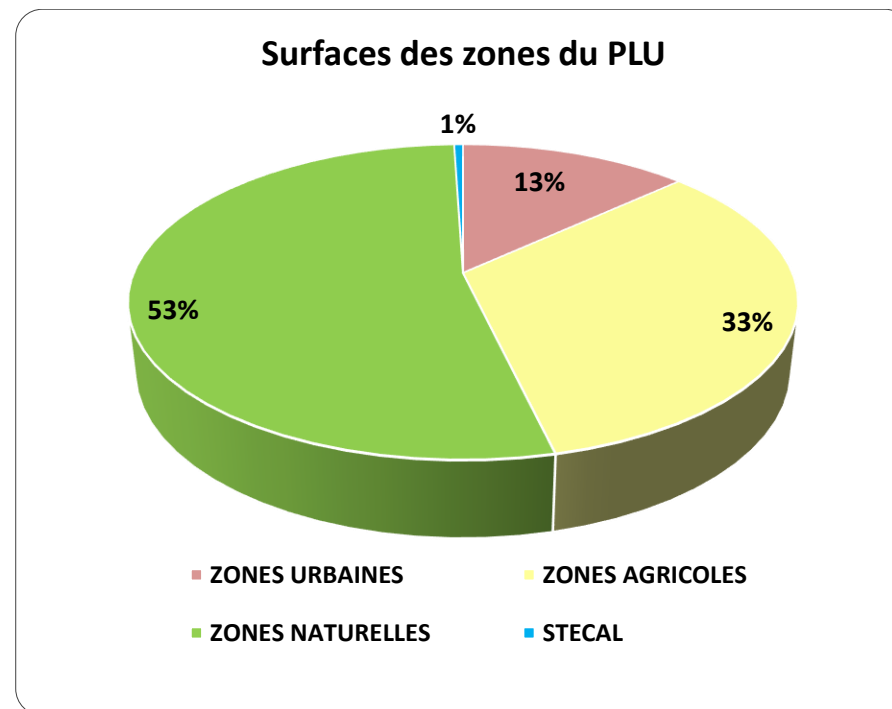
FIGURE 15 - Localisation des STECAL du projet de PLU

4.2.5. Bilan global de la surface des zones du PLU

Le tableau et le camembert ci-après indiquent la surface de chacune des zones du PLU.

86,3% de la surface des zones sont protégés en zones agricole, naturelle et forestière du PLU.

Zones	Surface (m ²)	Surface en ha	En %
Ua	155 423	15,54	
Ua1	300 392	30,04	
Ub	398 751	39,88	
Uh	126 974	12,70	
Up	27 748	2,77	
Ur	7 644	0,76	
Ui	72 827	7,28	
ZONES URBAINES	1 089 759	108,98	13,2%
A	2 132 768	213,28	
Aa	379 585	37,96	
Az	224 541	22,45	
ZONES AGRICOLES	2 736 894	273,69	33,1%
N	3 401 598	340,16	
Nz	993 830	99,38	
ZONES NATURELLES	4 395 428	439,54	53,2%
Nd	7 110	0,71	
Nc	26 175	2,62	
Nch	188	0,02	
Ne	99	0,01	
Nf	5 642	0,56	
Nsl	2 746	0,27	
Nv	177	0,02	
STECAL	42 137	4,21	0,5%
TOTAL	8 264 218	826,42	100,0%



4.3. Justification des autres servitudes portées au règlement écrit et graphique du PLU

4.3.1. Les périmètres comportant des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

En application de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, le règlement graphique 4.1 reporte les 2 secteurs qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles présentées ci-dessus au chapitre 3.2.

Numéro	Nom de l'OAP	Zones du PLU
01	Route de La Fure Ouest	Ua
02	Pagetière-Nord	Ua

Le chapitre 4 de la PARTIE 2 du règlement écrit précise que : « *Tout projet de construction et/ou d'aménagement situé à l'intérieur des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques n'est autorisé que s'il est compatible avec les dispositions de la dite OAP* ».

4.3.2. Les servitudes de mixité sociale et fonctionnelle

4.3.2.1. Servitudes de mixité sociale et compatibilité du PLU avec le PLH 2019-2025 et le projet de PLH 2026-2034 du Pays Voironnais

Un secteur de mixité sociale est reporté en zone Ua sur le périmètre de l'OAP n°2 Route de La Fure Ouest en cohérence avec les orientations définies dans l'OAP.

Il est réglementé à l'Article Ua 2 du règlement écrit par les dispositions suivantes :

- *Dans ce secteur matérialisé au règlement graphique 4.1 du PLU, 25% des logements et de la surface de plancher créés doivent être affectés à du logement locatif social.*
- *Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

- *Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.*

Ce secteur doit permettre la réalisation de 5 à 6 logements locatifs sociaux.

Il met en œuvre l'orientation du PADD :

- 2.2 : *Créer les conditions d'un dynamisme démographique suffisant pour garantir un niveau de service permettant aux habitants de trouver réponses à tous leurs besoins du quotidien*

→ *Développer et diversifier l'offre de logements accessibles permettant d'accueillir :*

- ✓ *Les familles avec enfants, y compris les familles monoparentales*
- ✓ *Les populations âgées qui souhaitent continuer à vivre dans la commune*
- ✓ *Les ménages de condition modeste.*

4.3.2.2. Compatibilité du PLU avec les orientations de mixité sociale définies par le PLH (programme local de l'habitat) du Pays Voironnais

Pour rappel, le PLU arrêté doit être compatible avec les orientations du PLH en vigueur qui couvre la période 2019-2024 prorogé jusqu'en 2025, lesquelles fixent à Charavines la production de 60 logements dont 12 logements locatifs sociaux correspondant à 20% de la production neuve.

Bilan des logements locatifs sociaux produits à Charavines sur la période 2019-2024 :

- 10 nouveaux logements locatifs sociaux ont été livrés en 2020 sur l'opération du secteur Cluzel, dont 4 PLAi et 6 PLUS.

Le nouveau PLH dont l'approbation est prévue en février 2026 s'appliquera sur la période 2026-2031.

Il fixe pour Charavines, une production globale de 66 logements sur 6 ans, 11 logements en moyenne par an, dont 3 locatifs sociaux (27%) et 2 en accession sociale (18%), soit 30 logements sociaux au total.

Bilan du projet de PLU au regard des orientations du futur PLH 2026-2031 :

- 9 logements locatifs sociaux seront livrés prochainement (2025) dans la future opération de revitalisation du centre-bourg, co maîtrisée par la commune et Alpes Isère Habitat (Office public de l'Habitat) sur le tènement de l'ancienne école et de l'ADMR.
- L'opération de renouvellement urbain située dans le prolongement de l'ex-Hôtel de La Poste démolie est une opération sous maîtrise d'ouvrage privée. 18 logements sont en cours de construction. Les logements seront revendus à Alpes Isère habitat, permettant de livrer en 2025, 18 nouveaux logements sociaux dans le centre bourg historique.
- 5 à 6 autres logements locatifs sociaux seront livrés sur le secteur de l'OAP Route de La Fure Ouest (25% de logements locatifs sociaux).

Au total, le projet de PLU permet la réalisation de 32 à 33 logements sociaux au cours la période d'application du futur PLH 2026-2034.

La commune remplit par conséquent les objectifs de production de logements sociaux fixés dans le PLH 2019-2025 et 2026-2031.

4.3.2.3. Linéaires de préservation ou de développement de la diversité commerciale en application de l'Art L.151-16 du code de l'urbanisme

Plusieurs linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sont portés au règlement graphique en zone Ua du PLU :

- Dans le centre-bourg le long de la Rue principale et de la rue de la Mairie

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le règlement écrit fixe à l'article Ua 2 les règles suivantes :

- En bordure des linéaires matérialisés au règlement graphique 4.1, la destination « commerce et activité de service » devra être préservée ou développée aux rez-de-chaussée des constructions.
- Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ne pourra s'opérer qu'au profit de l'une ou l'autre des sous-destinations de la destination « commerce et activité de service » autorisée dans la zone.

Ces linéaires mettent en œuvre l'orientation du PADD :

- **2.3 : Favoriser l'activité et la mutation du tissu économique local**

- *Sécuriser la présence de commerces locomotives dans le centre bourg historique*
- *Imposer des rez-de-chaussée dédiés à de l'activité dans les secteurs centraux propices et aménager la continuité de circulations piétonnes sécurisées au droit des locaux d'activité*

4.3.2.4. Préservation de la sous-destination des constructions « Restauration »

Dix bars-restaurants et restaurants : L'Hôtel des Bains, Le Rossli, Le Gardian Le Lac Bleu, Plage des Dauphins, Les Mélèzes, Beau Rivage, Les Voiles, Le Bahia, le restaurant de la Plage de Charavines, sont identifiés au règlement graphique par des ronds verts.

Ils sont situés en zones Ua, Ua1, ainsi que dans les 5 STECAL Nd.

Il est précisé aux Articles 2 de la zone Ua et des STECAL pour ces bars-restaurants et restaurants identifiés, que :

« Les surfaces de plancher des établissements identifiés au règlement graphique 4.1 du PLU dédiées à la sous-destination « restauration », devront être préservées.

Le changement de destination ou de sous-destination de ces surfaces de plancher n'est pas autorisé ».

Cette servitude met en œuvre l'orientation du PADD :

- **2.4 : Conforter un tourisme diversifié, de séjours et de visites à la journée**

Mixité sociale et fonctionnelle

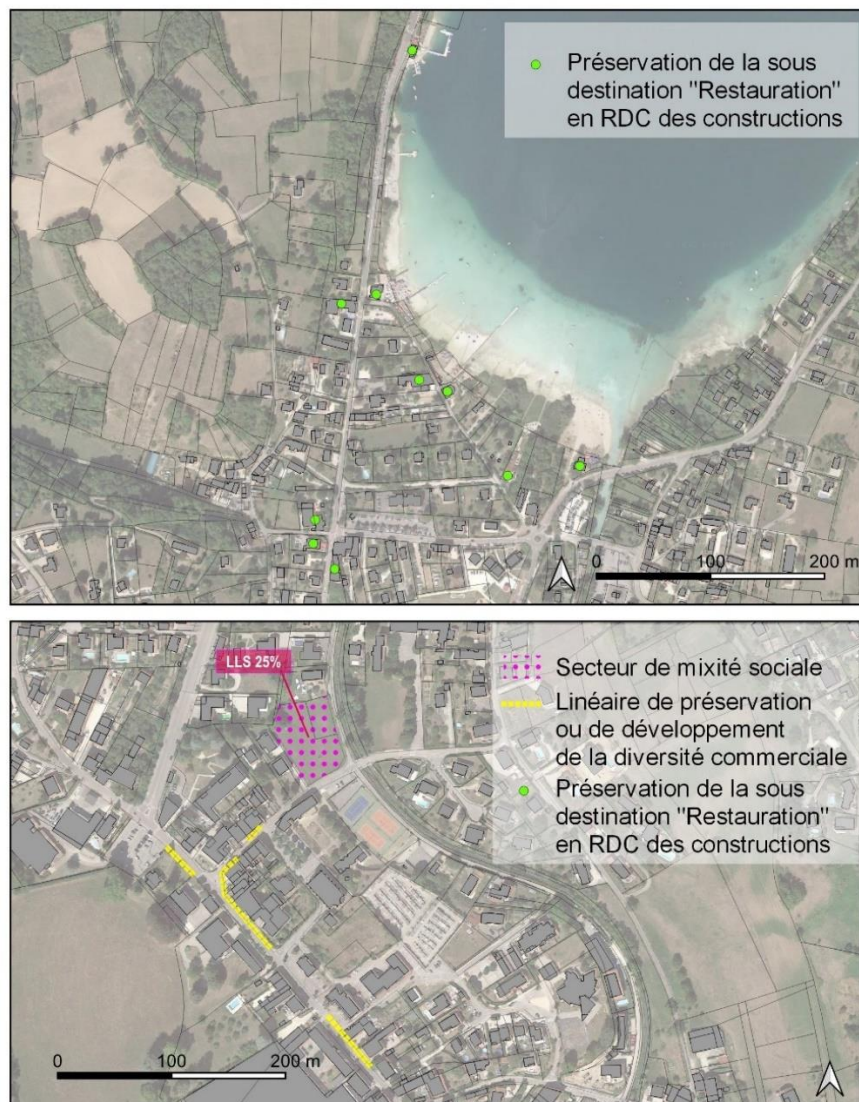


FIGURE 16 - Planche identifiant les linéaires de préservation ou de développement de la diversité commerciale et les bars-restaurants dont la sous-destination "restauration" doit être préservée

4.3.2.5. Les emplacements réservés en application de l'Art. L.151-40 du code de l'urbanisme

En application de l'article L151-41, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; (...)

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

Le projet de PLU réserve **13 emplacements ci-après**, dont la liste est également reportée sur le **règlement graphique n°4.1 du PLU** :

N° ER	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface
1	ER - Voie verte (5m)	Département de l'Isère	4149
2	ER - Extension du cimetière	Commune	979
3	ER - Aménagement de la plaine accueil et de loisirs	Commune	761
4	ER - Cheminement piétons-cycles (largeur 2 m)	Commune	105
5	ER - Bassin de rétention, restauration de zone humide et remise à ciel ouvert du ruisseau du Janin	SYMBHI	15877
6	ER- Aménagement d'un parking relais et /ou d'un équipement sportif et de loisirs de plein air	Pays Voironnais / Commune	26172
7	ER - Equipement public à vocation touristique	Commune	896
8	ER - Création d'un bassin d'orage	Commune	2757
9	ER - Espace vert, équipement public et aire de stationnement	Commune	2764
10	ER- Aménagement de trottoirs	Commune	91

N° ER	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface
11	ER - Equipements publics à vocation environnementale, culturelle, de loisirs et d'hébergement touristique	Commune	5642
12	ER - Bassin de rétention des crues du Janin	SYMBHI	6302
13	ER - Aménagement d'un fossé	SYMBHI	1599

4 emplacements sont réservés à l'amélioration des mobilités et du stationnement autour du Lac : ER n°1 – 4 – 6 – 10

- L'ER n°1 pour prolonger la voie verte en rive ouest au bénéfice du Département (avec une emprise de 5 m de large)
- L'ER n°4 pour créer un cheminement pour piétons longeant le cimetière (emprise de 2 m de large), permettant de relier le pôle scolaire au pôle d'équipements publics, mairie, bibliothèque, crèche, tennis, église
- L'ER n°6 pour la création d'un parking relais connecté au projet d'extension de la voie verte en rive ouest, permettant d'augmenter l'offre de stationnement en haute saison. Il est au bénéfice du Pays Voironnais. Cet emplacement peut aussi accueillir sur une partie de sa surface un équipement sportif et de loisir de plein air au bénéfice de la commune. Le projet n'est pas précisé à ce jour.
- L'ER n°10 au bénéfice de la commune, pour l'aménagement d'un trottoir le long de la nouvelle opération immobilière sur le tènement de l'ex-Hôtel de la Poste qui prévoit 3 commerces en rez-de-chaussée. La commune aménagera les pieds d'immeuble de façon à établir une continuité piétonne valorisante pour les futurs commerces en RDC.

Ces emplacements mettent en œuvre plusieurs orientations du PADD :

- **2.1 : Revitaliser le centre bourg historique de la commune à travers un projet d'ensemble**
 - Favoriser les accès et déplacements en modes doux
- **2.4 : Conforter un tourisme diversifié, de séjours et de visites à la journée**
 - Valoriser tous les cheminements en modes actifs qui permettent de mailler les pôles d'attrait touristique, les pôles de centralité de la commune et les principaux itinéraires de promenade

- **2.5 : Engager la commune dans la nécessaire transformation des modes de déplacement**

- Poursuivre le développement et le maillage des cheminements et équipements dédiés aux piétons et/ou aux vélos
- Prévoir l'aménagement d'un parking relais aux abords du camping Robert, à l'entrée nord de la commune, rive « ouest » du lac
- Prévoir l'aménagement de la voie verte le long de la rive « ouest », depuis Boutelière jusqu'aux limites nord de la commune en direction de Vers Ars

5 emplacements sont réservés à des équipements publics : ER n° 2 – 3 – 7 – 11

- L'ER n°2 pour l'extension du cimetière, au bénéfice de la commune
- L'ER n°3 pour l'aménagement de la plaine d'accueil et de loisirs, au bénéfice de la commune
- L'ER n° 7 au bénéfice de la commune à l'emplacement de l'ancienne maison de l'Hôtel des Vannes. La commune souhaite racheter cette propriété au Pays Voironnais pour y développer un projet à vocation touristique à la jonction de la plage de Charavines et de la plaine d'accueil.
- L'ER n°11 sur l'ancien site des fouilles au bénéfice de la commune pour un projet d'équipements publics à vocation environnementale, culturelle, de loisirs et d'hébergement touristique.

Ces emplacements mettent en œuvre les orientations du PADD :

- **2.1 : Revitaliser le centre bourg historique de la commune à travers un projet d'ensemble**
 - Développer et conforter l'offre de services publics
- **2.4 : Conforter un tourisme diversifié, de séjours et de visites à la journée**
 - Poursuivre l'aménagement et l'animation de la plaine d'accueil comme levier privilégié de la diversification de l'offre touristique et de la valorisation des initiatives locales, culturelles, sportives, économiques et sociales

- Valoriser la vocation de « porte d'entrée » touristique de Charavines et du lac de Paladru que constitue le site composé de la plage municipale, de l'office du tourisme, de la maison hôtel des vannes et de leurs abords
- Valoriser les différents sites qui jalonnent :
 - ✓ les berges du lac, le long de la voie verte sur la rive « Est », dont le site dit des fouilles.

4 emplacements sont réservés à des ouvrages publics de protection contre les inondations : les ER n° 5- 8- 12- 13.

- L'ER n°5 est au bénéfice du SYMBHI pour l'aménagement d'un bassin de rétention permettant de prévenir les crues du ruisseau du Janin, restaurer la zone humide « Etangs Givin et Janin » sur la partie remblayée par le passé et remettre à ciel ouvert le ruisseau du Janin sur la partie comprise dans l'ER n°5
- L'ER n°12 au nord de la rue des Lilas, au bénéfice du SYMBHI, pour l'aménagement d'un bassin de rétention complémentaire à l'ER n°5 afin de prévenir les crues du ruisseau du Janin
- L'ER n°8 au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'un bassin d'orage, mettant en œuvre les aménagements prévus dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune.

Ces emplacements mettent en œuvre les orientations du PADD :

- 1.3 : Améliorer les continuités écologiques en plusieurs endroits du territoire
 - Au niveau de Bernardière : rupture de continuité aquatique sur 400 m entre celle du Janin et de la Fure
- 1.11 : Développer le territoire en prévenant les conséquences des risques naturels
 - Gérer les eaux pluviales et de ruissellement
 - Prévenir les crues torrentielles sur les secteurs du Grand Clos / Métral Damot / Bernardière : Réaliser les aménagements nécessaires pour protéger ces quartiers

1 emplacement est réservé à un projet mixte d'espaces verts public, d'équipement public de superstructure et à la création d'une aire de stationnement dans le centre-bourg : l'ER 9

En complément du projet de revitalisation du centre-bourg historique, la commune souhaite maintenir en espaces verts, une grande partie des parcelles n° AH0176 et AH0178. Une partie sera réservée à un équipement public de type cuisine centrale pour alimenter les équipements publics communaux, ainsi qu'à la création de quelques places de stationnement.

Cet emplacement met en œuvre les orientations du PADD :

- 2.1 : Revitaliser le centre bourg historique de la commune à travers un projet d'ensemble
 - Développer et conforter l'offre de services publics
 - Qualifier des espaces publics propices à la vie sociale locale.
- 2.5 : Engager la commune dans la nécessaire transformation des modes de déplacement
 - Réorganiser l'offre de stationnements en centre bourg, en périphérie du périmètre du projet de revitalisation

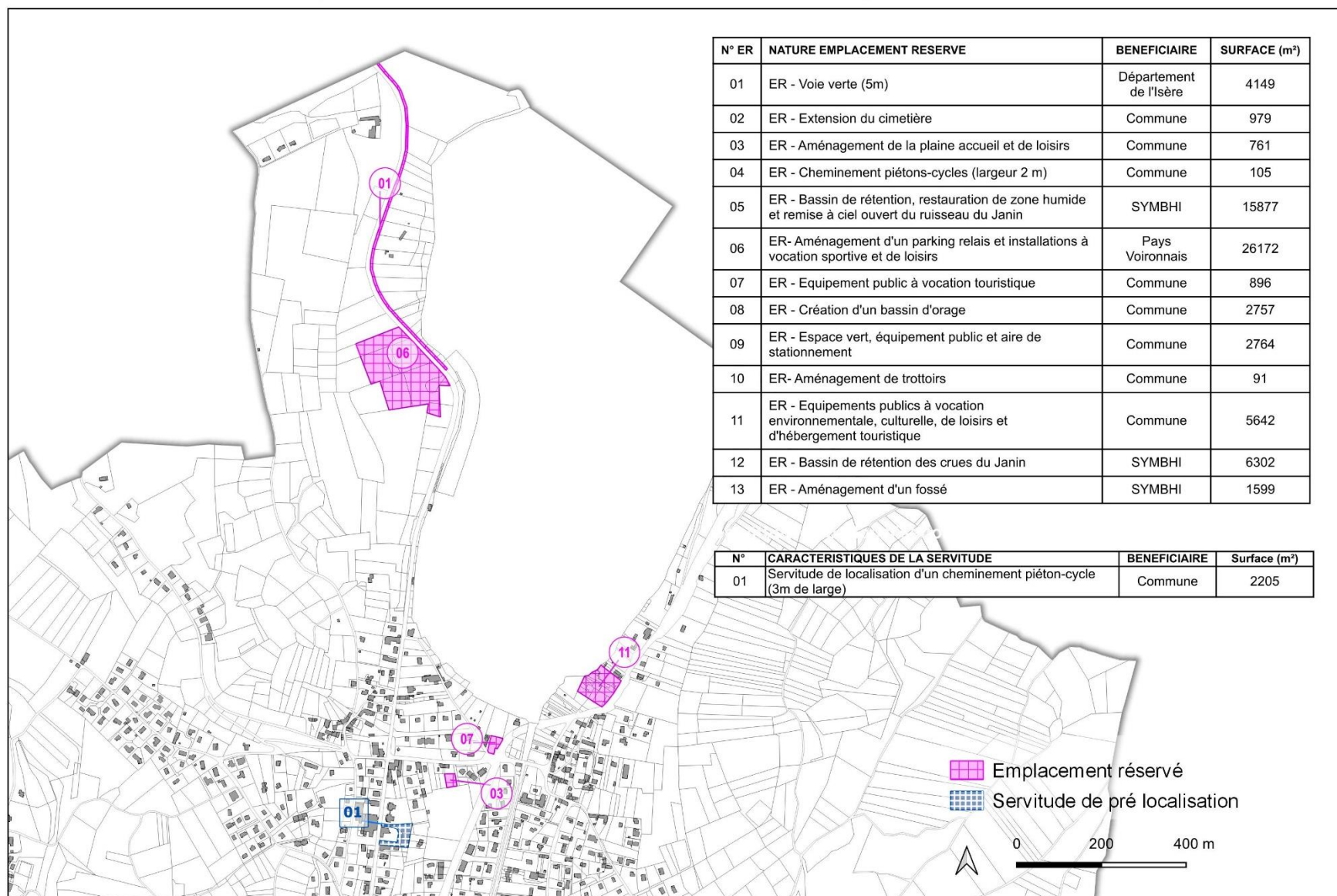
En complément des emplacements réservés présentés ci-avant, le projet de PLU institue une servitude de pré localisation n°01 pour création d'un cheminement piétons-cycles de 3m de large, reliant la Rue principale à la plaine de jeux et de loisirs.

L'emplacement définitif n'étant pas déterminé, la servitude indique l'emplacement potentiel de ce futur cheminement.

Cette servitude de pré localisation met en œuvre les orientations du PADD :

- Conforter un tourisme diversifié, de séjours et de visites à la journée
 - Valoriser tous les cheminements en modes actifs qui permettent de mailler les pôles d'attrait touristique, les pôles de centralité de la commune et les principaux itinéraires de promenade
- Engager la commune dans la nécessaire transformation des modes de déplacement
- Poursuivre le développement et le maillage des cheminements et équipements dédiés aux piétons et/ou aux vélos

Emplacements réservés et servitude de pré localisation



Emplacements réservés et servitude de pré localisation

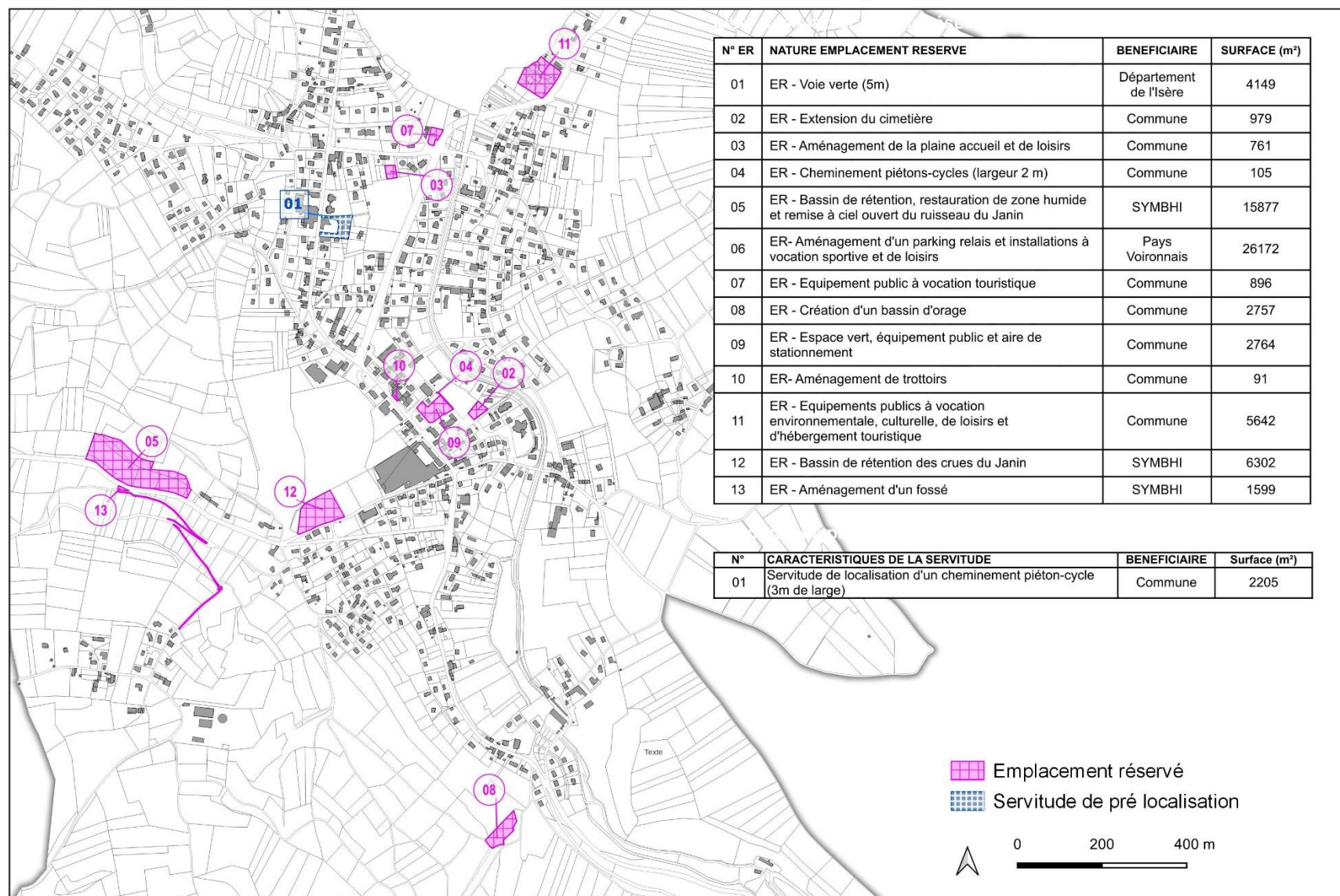


FIGURE 17 - Planche des emplacements réservés en application de l'Art L.151-42 du code de l'urbanisme

4.3.3. Les servitudes de qualité urbaine, architecturale, et paysagère

4.3.3.1. Le bâti ancien à préserver (Art L.151-19 du code de l'urbanisme)

Le projet de PLU repère le bâti ancien identifié en éléments du paysage à protéger, conserver, mettre en valeur en application de l'Art. L.151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit définit les prescriptions qui lui sont applicables.

Elles sont visées au point 5.2 de la PARTIE 2 du règlement écrit.

Il est rappelé au point 5.2.1 du chapitre 5.2 de la PARTIE 2 du règlement écrit qu'en application des articles R. 421-23 et R. 421-28 du code de l'urbanisme :

- **Une déclaration préalable** est nécessaire lorsque les travaux ont pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié par le PLU comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique en application de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme.
- **Un permis de démolir** lorsque les travaux exécutés ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions listées à l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

Les prescriptions définies au point 5.2.2 du chapitre 5.2 de la PARTIE 2 du règlement écrit - Évolution du bâti ancien repéré au règlement graphique 4.1 du PLU en application de l'Article L.151-19 du code de l'urbanisme, définissent :

Sont définis au règlement des principes généraux, des principes relatifs à la restauration des toitures, à la réfection des parements, à l'isolation par l'extérieur et la pose de panneaux solaires, dont les objectifs sont de préserver les caractéristiques architecturales ou historiques de ce bâti lors des interventions envisagées.

Ces règles sont définies en cohérence avec l'orientation du PADD :

- 1.7 : Préserver et mettre en valeur les groupements bâtis anciens patrimoniaux

→ Préserver et valoriser le bâti traditionnel des noyaux anciens (bâti rural, maisons de ville, de villégiature, religieux, institutionnel, industriel...)

- ✓ Préserver leurs caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales lors des interventions

→ Garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans les groupements bâtis anciens

- ✓ Respect des gabarits traditionnels, des pentes de toits, des couleurs des matériaux, du traitement des abords et des clôtures / préservation des ambiances rurales (vergers, potagers, jardins perceptibles depuis la rue...)

4.3.3.2. Les espaces verts à protéger en éléments de paysage (Art L.151-19 du code de l'urbanisme)

Le projet de PLU identifie 6 espaces verts protégés en éléments de paysage en application de l'Art. L.151-19 du code de l'urbanisme, le long de la Fure en rive Est, le long de la rue des Bariandes, le long de la rue de l'ancienne forge et de la rue Principale dans le secteur de l'OAP n°1 – Pagetière -Nord.

Ces espaces doivent rester non construits pour maintenir des bandes vertes en bordure des rives de La Fure, maintenir des espaces de premier plan qui ouvrent les vues sur le grand paysage, sur des groupements bâtis patrimoniaux ou du patrimoine bâti.

Ces espaces mettent en œuvre l'orientation du PADD :

- 1.6 : Préserver un paysage lisible et qualitatif

→ Préserver les continuités paysagères agricoles et de bords de l'eau

→ Préserver et mettre en valeur les vues remarquables

→ Préserver et mettre en valeur les motifs paysagers

- ✓ Les espaces ouverts de respiration / présentation du patrimoine au sein des espaces bâtis

Qualité urbaine, architecturale et paysagère



Qualité urbaine, architecturale et paysagère

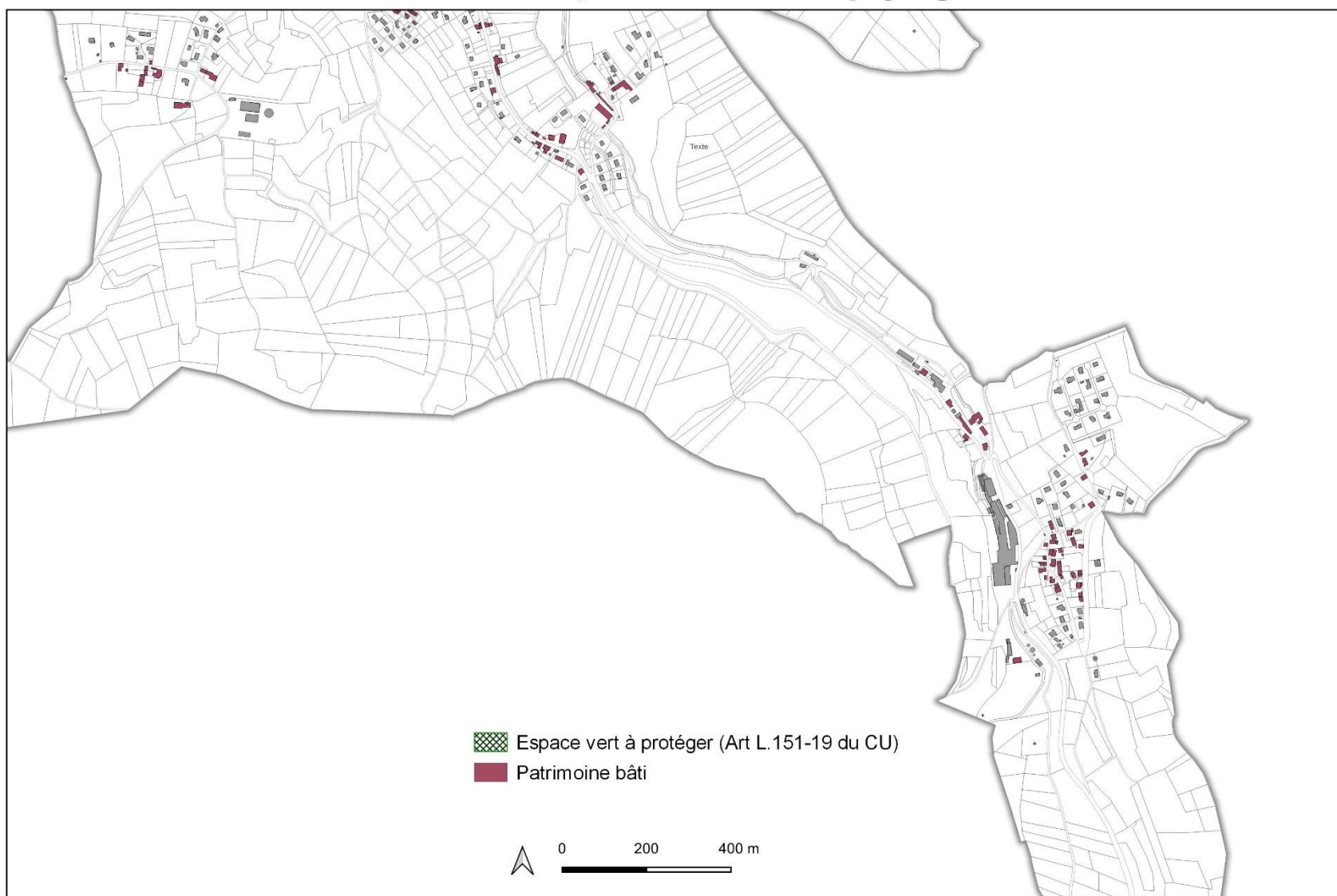


FIGURE 18 - Planche sur le bâti ancien et les espaces verts protégés en application de l'Art L.151-19 du code de l'urbanisme

4.3.4. Les servitudes de protection du patrimoine naturel et paysager et de la trame verte et bleue

4.3.4.1. Les secteurs de corridors écologiques à préserver (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)

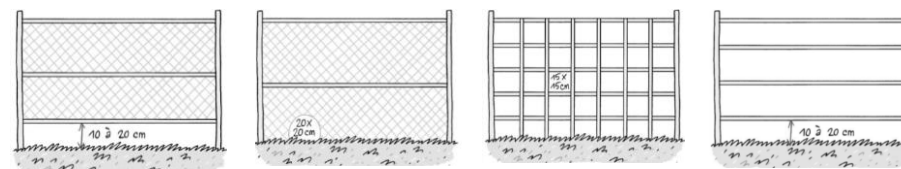
En cohérence avec la déclinaison de la Trame Verte et Bleue identifiée à Charavines (voir le chapitre 2.4.6 de la PARTIE 2 - l'Etat initial de l'environnement du rapport de présentation) et, en complémentarité de l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques », le règlement graphique 4.1 délimite les corridors écologiques d'importance supra communale nécessaires à la circulation des espèces et au maintien de la biodiversité.

Ils couvrent 10% de la surface du territoire. Ils sont localisés en zones naturelles (68% des corridors) et en zones agricoles du PLU (32%).

Dans ces secteurs de corridors écologiques, le règlement écrit définit au point 6.3.1 du chapitre 6 de la PARTIE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES, les prescriptions suivantes :

« Dans les secteurs de corridors écologiques à préserver, identifiés au règlement graphique :

- Les constructions et installations autorisées ne devront pas porter atteinte à la fonctionnalité des corridors. Le pétitionnaire devra apporter la preuve que la construction ou l'installation projetée ne peut être située à un autre endroit, hors du secteur de corridors écologique.
- Les constructions et installations autorisées dans les zones où sont localisées les corridors écologiques, doivent justifier de leur intégration environnementale notamment au regard des nuisances susceptibles d'être produites pour la faune sur les plans sonores, lumineux ou visuels (bruit, lumières la nuit, etc..).
- Les clôtures devront être perméables à la petite et moyenne faune, de type agricole ou ajourées en aménageant point par point des passages bas (voir les illustrations ci-après). Les murs bahut sont interdits.



Clôtures perméables au déplacement de la petite faune

Les corridors écologiques ont été délimitées au PLU en cohérence avec l'orientation du PADD :

- N° 1.2 : Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire et ses continuités écologiques

→ Les connexions naturelles écologiques d'importance supra communale présentes sur le territoire, reliant le Lac de Paladru à Montfollet, et Chirens à Montfollet via Apprieu

- ✓ Favoriser les liaisons entre espaces boisés pour conforter les axes de déplacements de la grande faune.
- ✓ Protéger les haies dans ces espaces de connexions
- ✓ Favoriser le déplacement de la faune par des clôtures perméables.

4.3.4.2. Les zones humides à préserver et/ou restaurer (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)

Les six zones humides inventoriées à Charavines par le Conservatoire des Espaces Naturels – Avenir n° :

- 38FP0006 (Lac de Paladru)
- 38FP0002 (de Valencogne au Pré d'Ars)
- 38FP0010 (Etangs Givin et Janin)
- 38FP0011 (La Fure)
- 38FP0082 (Bourgealière)
- 38FP0009 (De la Courrierie à Grolandière),

sont protégées au projet de PLU en application de l'article L.151-23.

Elles représentent une surface totale de 101,93 hectares, soit 12 % du territoire communal.

Le règlement écrit du PLU définit au point 4.8 du chapitre 4 de la PARTIE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES, les prescriptions suivantes :

Sont interdits :

- Les constructions et dépôts de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements de sols susceptibles de supprimer, réduire, porter atteinte à la conservation et à la qualité des zones humides, ou pouvant être source de pollution des eaux et des milieux.
- Le drainage et l'assèchement des sols et leur imperméabilisation.
- Les clôtures de type « mur bahut ».

Sont admis :

- Les travaux, aménagements, affouillements et exhaussements du sol en faveur du maintien en bon état de conservation des zones humides, et de leur restauration.
- Les petits aménagements destinés à les parcourir et à les découvrir.
- Les clôtures à condition qu'elles soient perméables à la petite faune.

Toute surface de zones humides impactée devra être compensée à hauteur de 200% de la surface impactée. Les surfaces de compensation devront présenter des fonctions équivalentes à celles impactées par le projet.

Elles ont été délimitées au PLU en cohérence avec l'orientation du PADD :

- 1.1 Préserver les milieux naturels remarquables et patrimoniaux ainsi que les continuités écologiques
 - Protéger les espaces naturels remarquables, sensibles et vulnérables à la pression des activités humaines notamment touristiques
 - ✓ Les zones humides (Lac de Paladru, Etang Givin et Janin, Valencogne au Pré d'Ars, la Fure, Bourgealière, de la Courrierie à Grolandière), dont plusieurs inventoriées en ZNIEFF de type 1.

4.3.4.3. Les sources et zones humides ponctuelles à préserver (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)

Le règlement du PLU protège par ailleurs :

• **2 zones humides ponctuelles :**

- ✓ La mare au lieudit Grand Pré ainsi que la source, prairie humide au lieudit Mont Lalurat, recensées dans l'inventaire du CEN – AVENIR 2019.

• **12 sources** recensées par l'IGN présentes dans les massifs forestiers nord-est et sud-est.

Elles sont protégées en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Le règlement écrit définit au point 6.3.3 du chapitre 6 de la PARTIE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES, les prescriptions de protection des sources et zones humides ponctuelles suivantes :

« Les zones humides ponctuelles et les sources, doivent être préservées.

Sont interdits :

- Les usages, affectations des sols, affouillements et exhaussements de sols, susceptibles de supprimer, réduire, porter atteinte à la conservation et à la qualité de ces éléments du patrimoine naturel.
- Toutes constructions, comblements, exhaussements et affouillements des sols dans un rayon de 5 m.
- Toutes activités et usages pouvant être source de pollution des eaux et des milieux.
- Les dépôts de toute nature.
- Le drainage et l'assèchement des sols et leur imperméabilisation.

Seuls les travaux nécessaires à leur maintien, leur restauration ou leur valorisation sont admis ».

Ces protections ont été délimitées au PLU en cohérence avec l'orientation du PADD :

- 1.1 Préserver les milieux naturels remarquables et patrimoniaux ainsi que les continuités écologiques
 - Protéger les espaces naturels remarquables, sensibles et vulnérables à la pression des activités humaines notamment touristiques
 - ✓ Les zones humides ponctuelles de type mare ou source localisée

4.3.4.4. Les secteurs de pelouses sèches (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)

Aucun inventaire des **pelouses sèches** n'a été mené sur Charavines par le Conservatoire des Espaces Naturels (C.E.N) de l'Isère.

Néanmoins ces milieux sont présents ponctuellement sur plusieurs secteurs en forte pente et bien exposés en lisière de forêt.

Elles ont été recensées par Le Pic Vert en 2013 ³:

- A Combe et Bretonna
- En pied de coteaux à Colletière et aux Arrondières
- En pied de coteau de Grand Pré en amont du hameau de Louisias
- En aval du hameau Louisias le long de la Montée du Torchet
- En pied de coteaux de Montlaurat
- En pied de coteaux des Côtes du Furens et du Plan.

Liés au relief et aux sols drainants, ces habitats des milieux secs et thermophiles présentent une grande valeur patrimoniale, constituant des zones refuges pour les espèces végétales et d'insectes.

Elles sont l'héritage d'une activité pastorale passée, ou associées à des pratiques agricoles traditionnelles (élevage extensif du bétail) et à des paysages culturels.

Les pelouses sèches sont adaptées aux conditions de sécheresse et peuvent survivre avec peu d'eau. Elles jouent par conséquent un rôle important dans la conservation de la biodiversité face aux variations climatiques.

Le règlement du PLU protège **11,4 hectares de pelouses**, situés en pied de coteaux à Colletière, Les Arrondières, Grand Pré, la Rey, Mont Lalurat, les Côtes du Furens.

Le règlement écrit du PLU définit au point 6.3.4 du chapitre 6 de la PARTIE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES les prescriptions suivantes :

Dans les secteurs de pelouses sèches identifiés au règlement graphique, sont interdits :

- Toutes constructions ou installations pouvant altérer la qualité des milieux inventoriés.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de matériaux et l'imperméabilisation des sols.

Elles mettent en œuvre l'orientation du PADD :

- 1.1 Préserver les milieux naturels remarquables et patrimoniaux ainsi que les continuités écologiques
 - Protéger les espaces naturels remarquables, sensibles et vulnérables à la pression des activités humaines notamment touristiques
 - ✓ Les pelouses sèches en pied de coteaux agricoles.

³ Etat initial faune, flore et environnement de la commune de Charavines - Rapport 2013-05 - Novembre 2013 – Le Pic Vert – Dispositif « Ma commune durable : pour une meilleure prise en compte de la biodiversité dans les documents d'urbanisme »

4.3.4.5. Les espaces boisés classés en application des articles L.113-1 à L.113-2 du code de l'urbanisme

49,6 hectares de boisements représentant 6% du territoire communal ont été protégés en espaces boisés classés au PLU en application des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en espace boisé entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement⁴ prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les espaces boisés classés au projet de PLU de Charavines correspondent :

- Aux boisements rivulaires des bords de La Fure,
- Au boisement remarquable de Mont Lalurat,
- A la châtaigneraie du Bessey,
- Au boisement de grands hêtres remarquables du Mas de la Sarra-Nord, ainsi qu'à
- Tous les boisements relictuels dispersés dans les espaces agricoles du plateau agricole ouest et la partie sud du territoire, lesquels constituent des éléments permettant de relier les réservoirs de biodiversité (zones humides), aux continuums forestiers et aquatiques. Ils constituent des espaces refuge pour la faune lors de leurs déplacements.

L'objectif de ce classement est d'interdire le changement de l'affectation boisée des sols.

⁴ Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière ».

Une coupe rase suivie d'un dessouchage puis d'une replantation ne constitue pas un défrichement car la destination forestière est maintenue.

« Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude

Ce classement répond à l'orientation du PADD :

- 1.2 : Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire et ses continuités écologiques

4.3.4.6. Les surfaces boisées protégées en application de l'Art. L.151-23 du code de l'urbanisme

Le projet de PLU protège en surface boisée en application de l'Art. L.151-23 du code de l'urbanisme, 2,7 ha en aval du projet d'extension de la voie verte.

Le PLU délimite un emplacement réservé pour réaliser l'extension de la voie verte. Toutefois les études de faisabilité n'ayant pas été réalisées, ce tracé peut évoluer et être différent de celui indiqué au projet de PLU. Protéger en espaces boisés classés ces bois situés en aval de l'emplacement réservé n°1 interdirait tout défrichement si le tracé devait évoluer.

Le PLU protège le boisement de Pré Neuf en application de l'Art L.151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit définit les prescriptions suivantes à respecter :

« La surface boisée identifiée au règlement graphique devra être préservée. Toutefois, la suppression des boisements nécessaire à la réalisation de la voie verte portée en emplacement réservé n°1 est autorisée sous réserve de compenser les boisements détruits par de nouvelles plantations forestières sur le territoire communal à hauteur des surfaces détruites ».

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, l'Art. L.151-23 du code de l'urbanisme mentionne qu'il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

L'Art R421-23-2 du code de l'urbanisme liste les cas où il n'y a pas d'obligation de déclaration préalable de coupes et abattages d'arbres dans

d'utilité publique ». Par exemple, le pâturage excessif en forêt, certaines pratiques de loisir, les parcs d'élevage sont des activités qui mettent fin à la destination forestière et sont susceptibles d'entraîner à plus ou moins long terme la destruction de l'état boisé par le dépérissement des arbres ou le non-renouvellement de la forêt. Les servitudes d'emprises de lignes électriques aériennes ne sont pas visées par cette disposition.

les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1.:

Il s'agit des cas suivants :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière. En Isère s'applique l'A.P. n° 2008-08300.

4.3.4.7. Les parcs et jardins à protéger (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)

Dans les espaces bâtis, le projet de PLU protège **6 parcs et jardins** d'une surface totale de 2,6 hectares qui participent à la trame verte urbaine. Il s'agit :

- Du parc situé à l'ouest de la plage de Charavines, au contact du lac derrière Natura vélo
- Du parc d'agrément des logements de l'OPAC, Avenue du Lac
- Du parc arboré de la propriété située au sud à l'angle de la rue de la Caserne et de la rue Principale
- Du parc arboré de la propriété située 1400 rue Principale, lequel a fait l'objet d'un inventaire de la faune par l'Association Le Pic Vert en juin 2017. Les conclusions de l'inventaire étaient les suivantes : 48 espèces de vertébrées identifiées dans le parc arboré de la propriété, dont 37 réputées reproductrices. D'autres espèces sont probablement présentes. Parmi ces 48 espèces, 36 sont protégées par la loi et 5 sont menacées

en Isère. Le groupe des chauves-souris demande à être mieux connu. La plupart de ces espèces est inféodée aux grands arbres présents sur le site. Dès lors, la conservation de ceux-ci apparaît comme un enjeu local important pour la préservation de la biodiversité à Charavines.

- Du parc de la propriété Impasse des Sapins en entrée sud de la partie agglomérée de Charavines.
- Du parc au sud de la maison de maître située à l'ouest de la station d'épuration de la papeterie au lieudit Le Furens.

Le règlement écrit définit au point 6.3.6 du chapitre 6 de la PARTIE 2, les prescriptions de protection des parcs ci-après :

- « Les parcs et jardins identifiés au règlement graphique 4.1 seront confortés et valorisés dans leur emprise, leur caractère végétal, et leurs aménagements historiques (composition, murs de clôture, bordures...) le cas échéant.
- Leur aménagement est admis sous réserve d'apporter une amélioration et une mise en valeur des éléments caractéristiques (composition, végétaux...), de respecter la topographie et l'intégration paysagère (dimensionnement, échelle, ambiance).
- La suppression des arbres présents est interdite. Le renouvellement des arbres de haute-tige, pour des raisons de sécurité sanitaire ou liées à l'âge avancé du sujet, sera réalisé avec des essences identiques ou similaires dans la continuité de la composition paysagère existante.
- Le sol restera naturel (topographie, végétal ou matériau naturel peu transformé) et perméable ».

Ces prescriptions sont définies en application de l'orientation du PADD :

- 1.2 : Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire et ses continuités écologiques
- 1.6 : Préserver un paysage lisible et qualitatif
 - Préserver et mettre en valeur les motifs paysagers
 - ✓ Les parcs et jardins au sein des espaces habités
- 3.1. Urbaniser en priorité les espaces urbains centraux, équipés proches des commerces, des services, des équipements publics

- *Garantir une densification compatible avec la qualité de l'habitat et de la vie sociale locale en ménageant des parcs et espaces de respiration aux abords des îlots les plus denses*

4.3.4.8. La coulée verte à préserver (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)

Une coulée verte est protégée au projet de PLU, à l'arrière des propriétés bâties situées 515, 505 et 425 rue Principale, à l'ouest du camping Les Platanes. Elle permet de ménager des espaces verts de respiration au sein du quartier.

Le règlement écrit définit au point 6.3.7 du chapitre 6 de la PARTIE 2, les prescriptions de protection suivantes :

« La nature végétalisée et non bâtie de la coulée verte identifiée devra être maintenue.

Elle pourra admettre un cheminement piétons-cycles d'une largeur de 3 mètres maximum, aménagé avec des revêtements de surface perméables ».

Ces prescriptions sont définies en application des orientations du PADD :

- N°1.6 : *Préserver un paysage lisible et qualitatif*
- N°3.1. *Urbaniser en priorité les espaces urbains centraux, équipés proches des commerces, des services, des équipements publics*
 - *Garantir une densification compatible avec la qualité de l'habitat et de la vie sociale locale en ménageant des parcs et espaces de respiration aux abords des îlots les plus denses*

4.3.4.9. Les arbres isolés, alignements d'arbres et haies champêtres à protéger (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)

Le règlement protège **36 arbres isolés** intéressants par leur taille et leur forme (de vieux châtaigniers, noyers ou frênes). Ils ont été recensés par Le Pic Vert en 2013.

Ils constituent des zones de reproduction pour de nombreuses espèces, grâce aux cavités de certains arbres creux. Ce sont des biotopes-relais assurant la communication et les échanges entre les zones forestières.

Le PLU protège également **10 143 mètres linéaires d'arbres en alignements dans les espaces bâtis et de haies champêtres dans les espaces agricoles.**

Ce réseau d'arbres et haies fait partie intégrante de la trame verte et bleue du territoire. En ville, les arbres apportent des bénéfices tant pour l'environnement que pour les habitants (purification de l'air, ombrage et régulation des températures rendant les espaces plus agréables, gestion de l'eau, diversification des habitats pour les différentes espèces vivant dans les espaces bâtis, bien-être pour les habitants).

Les haies dans les espaces agricoles et naturels jouent de nombreuses fonctions complémentaires aux autres éléments du paysage, comme les bois, bosquets, points d'eau ou zones enherbées, utiles au déplacement de la faune sauvage comme à l'écosystème de la parcelle agricole.

Ce sont des espaces de production de nourriture pour la faune (fruits frais, fruits secs, baies, nectar, pollen et miellat). Elles jouent un rôle de régulation biologique pour les parcelles cultivées en limitant le développement des ravageurs et en assurant des abris et de la nourriture pour les auxiliaires, les pollinisateurs et les oiseaux.

Elles constituent aussi des brise-vent efficaces, favorisent un microclimat bénéfique et la régulation de l'eau dans les sols. Elles permettent de lutter contre l'érosion du sol, due à l'air et à l'eau, ainsi qu'à la dérive des produits phytosanitaires. Alors que le volume de feuillage intercepte les polluants transportés par le vent, le réseau racinaire profond structure le sol et intercepte le ruissellement des eaux, qui s'infiltrent plus facilement. Cette rétention hydrique favorise la dégradation des produits dans le milieu, notamment grâce à la matière organique produite par la présence d'une litière forestière sous la haie.

Ces formations végétales peuvent aussi être des haltes migratoires pour les oiseaux. Elles jouent également un rôle majeur dans la qualité des paysages de la commune, y compris en zones urbanisées.

Le règlement écrit du PLU définit au point 6.3.8 du chapitre 6 de la PARTIE 2, les prescriptions de protection suivantes :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes et abattages des éléments identifiés au PLU en application de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

Les structures arborées repérées seront maintenues, sauf en cas de nécessité liée au vieillissement, à la maladie ou à la sécurité.

En cas de problème phytosanitaires avérés, les arbres abattus seront remplacés par des arbres de mêmes essences ou d'essences locales ».

Ces prescriptions sont définies en application des orientations du PADD :

- N°1.2 : Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire et ses continuités écologiques
 - Les connexions naturelles écologiques d'importance supra communale présentes sur le territoire, reliant le Lac de Paladru à Montfollet, et Chirens à Montfollet via Apprieu
 - ✓ Favoriser les liaisons entre espaces boisés pour conforter les axes de déplacements de la grande faune.
 - ✓ Protéger les haies dans ces espaces de connexions
- N°1.6 : Préserver un paysage lisible et qualitatif
 - Préserver et mettre en valeur les motifs paysagers
 - ✓ Les structures arborées qui structurent ou ponctuent les espaces agricoles comme les espaces bâtis :
 - Les arbres isolés intéressants
 - Les alignements d'arbres et les haies arborées
- N°3.1. Urbaniser en priorité les espaces urbains centraux, équipés proches des commerces, des services, des équipements publics
 - Garantir une densification compatible avec la qualité de l'habitat et de la vie sociale locale en ménageant des parcs et espaces de respiration aux abords des îlots les plus denses

4.3.4.10. Verger à protéger en élément du patrimoine paysager arboré (Art. L.151-23 du code de l'urbanisme)

Au lieudit Montfollet, le projet de PLU protège le dernier verger présent dans ce hameau qui a connu un développement significatif au cours des 15 dernières années.

Le règlement écrit définit au point 6.3.10 du chapitre 6 de la PARTIE 2, les prescriptions suivantes :

« Le verger identifié doit être préservé et ne peut changer d'affectation.

En cas de problèmes phytosanitaires, les arbres supprimés seront remplacés par des arbres de même essence.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du verger sont autorisées à condition que leur emprise au sol totale soit inférieure ou égale à 10 m² et que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 m hors tout ».

- N°1.6 : Préserver un paysage lisible et qualitatif
 - Préserver et mettre en valeur les motifs paysagers
 - ✓ Les structures arborées qui structurent ou ponctuent les espaces agricoles comme les espaces bâtis :
 - Les vergers
- N° 1.7 : Préserver et mettre en valeur les groupements bâtis anciens patrimoniaux
 - Garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans les groupements bâtis anciens
 - ✓ Respect des gabarits traditionnels, des pentes de toits, des couleurs des matériaux, du traitement des abords et des clôtures / préservation des ambiances rurales (vergers, potagers, jardins perceptibles depuis la rue...)

4.3.4.11. Jardin identifié en élément de paysage (Article L.151-23 du code de l'urbanisme)

L'OAP n°1 – Pagetière-Nord identifie dans le groupement patrimonial, un potager à préserver sans construction sur une partie de la parcelle AC0014.

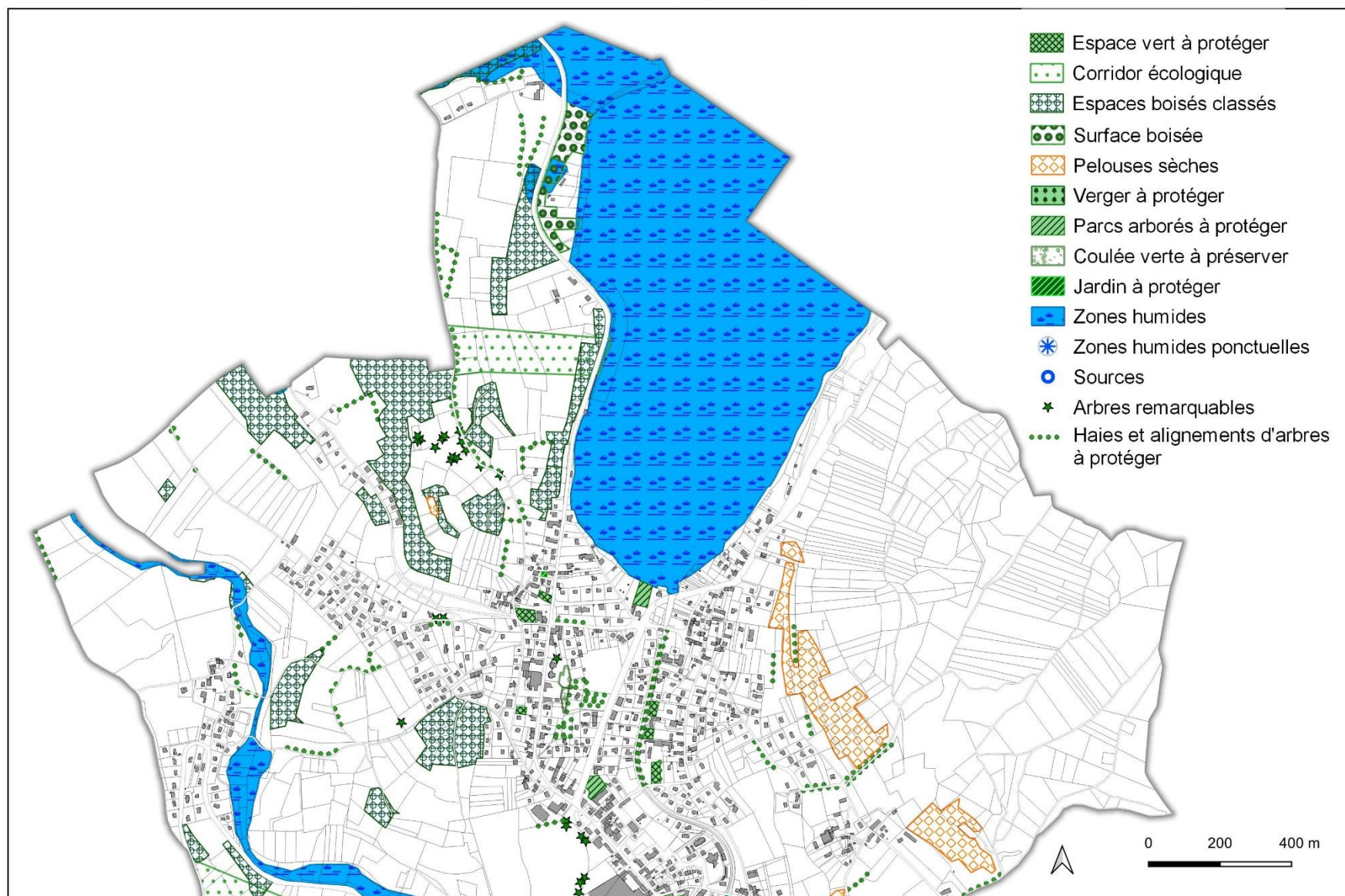
Le règlement écrit définit au point 6.3.9 du chapitre 6 de la PARTIE 2, les prescriptions suivantes :

« Le changement d'affectation des sols y est interdit, hormis pour la réalisation d'un abri de jardin limité à 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur ne dépassant pas 2,5 m hors tout ».

Cette prescription traduit l'orientation du PADD :

- N°1.6 : *Préserver un paysage lisible et qualitatif*
 - *Préserver et mettre en valeur les motifs paysagers*
- N° 1.7 : *Préserver et mettre en valeur les groupements bâtis anciens patrimoniaux*

Protection du patrimoine naturel et paysager, de la Trame verte et Bleue



Protection du patrimoine naturel et paysager, de la Trame verte et Bleue

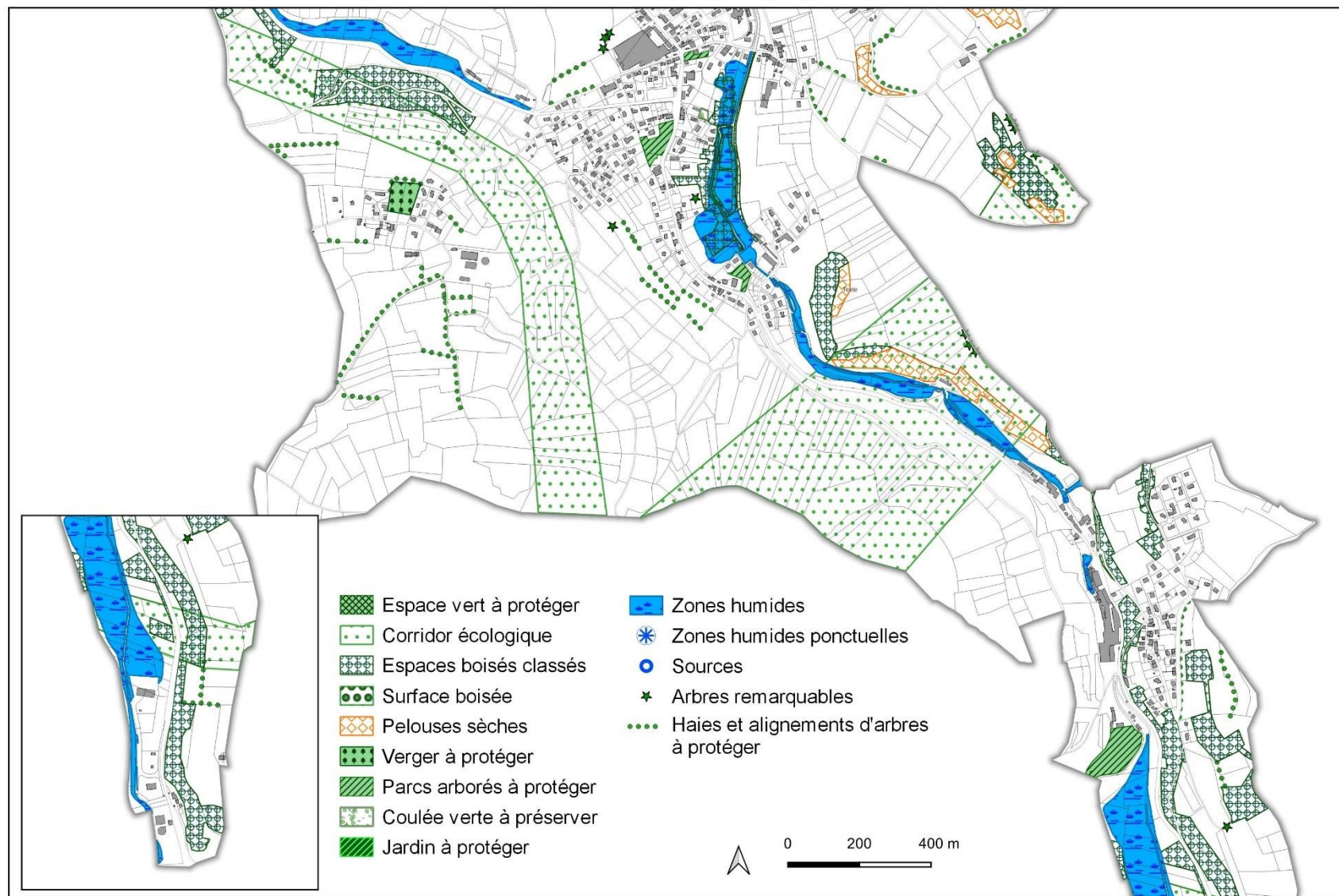


FIGURE 19 - Planche sur les servitudes de protection du patrimoine naturel, environnemental et paysager

→ Garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans les groupements bâtis anciens

- ✓ Respect des gabarits traditionnels, des pentes de toits, des couleurs des matériaux, du traitement des abords et des clôtures / préservation des ambiances rurales (vergers, potagers, jardins perceptibles depuis la rue...)

4.3.5. Autres servitudes

4.3.5.1. La voie verte à préserver (Art. L.151-38 du code de l'urbanisme)

En application de l'Art. L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. L'Art. L.151-38 du code de l'urbanisme

Le tracé de la voie verte, est reporté à ce titre sur le règlement graphique 4.1 du PLU.

4.3.5.2. Les plans d'eau exclus du champ d'application de l'article L.122-12 du code de l'urbanisme en raison de leur faible importance

En application de l'Art. L.122-12 du code de l'urbanisme, : « les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.

Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.

Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;

2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance ».

Le règlement graphique 4.1 trace le périmètre de 300 mètres à compter de la rive du lac visé par l'Art. L.122-12 du code de l'urbanisme, dans lequel les parties naturelles des rives sont protégées par la loi Montagne.

Au regard du 2° de l'Art. L.122-12 ci-dessus, le règlement graphique du PLU exclut plusieurs petits plans d'eau de la commune, notamment les étangs ou les mares du champ d'application de l'Art. L.122-12.

Leur exclusion est motivée par le fait que le PLU les protège à la fois par leur classement en zones naturelles (N et Nz) et par la trame zone humide qui vient en superposition.

De faible superficie, leur perception demeure très localisée dans les paysages. Leur protection ne nécessite pas d'être étendue sur 300 m à compter de leurs rives.

Une trame bleue hachurée permet au PLU d'identifier les 10 petits plans d'eau exclus.

Il s'agit :

- De l'étang des Gouttes en partie nord-ouest (6097 m²), dont 1208 m² sont situés sur Charavines
- Des trois retenues d'eau des étangs Givin-Janin (1033 m² - 2654 m² - 6334 m²)
- Des quatre retenues d'eau dont les 2 mares et les 2 étangs au Métral Damot le long de la Fure (153 m² - 254 m² - 2172 m² - 4428 m²)
- La mare à Grand Pré (748 m²)
- L'étang Experton en amont du Guillermet (1754 m²)




4.3.5.3. Report des périmètres immédiats, rapprochés et éloignés des captages d'eau potable

Le territoire est concerné par un captage et un forage ayant fait l'objet de déclarations d'utilité publique. Ils sont portés dans la liste des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Charavines.

CAPTAGES	DOCUMENTS DEFINISSANT LES PERIMETRES DE PROTECTION
Captage du Puits des Vanne (Pré Louvat)	Arrêté Préfectoral n°2003-02133
Forage du Guillermet dit "du Furens"	Arrêté Préfectoral n°2003-01954

Leurs périmètres de protection, immédiat, rapproché et éloigné, sont reportés sur la carte des servitudes d'utilité publique jointe en annexes du PLU.

Ils sont reportés à titre informatif au règlement graphique du PLU à l'aide des trames ci-dessous :

Périmètre immédiat	
Périmètre rapproché	
Périmètre éloigné	

Le règlement écrit du PLU rappelle au chapitre 2 – Protection des ressources en eau potable de la PARTIE 2, que : « *Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites dans ces périmètres sont strictement définies par les arrêtés préfectoraux ; quelles que soient les occupations et utilisations du sol définies par le règlement écrit du PLU, les arrêtés préfectoraux s'appliquent* ».

4.3.5.4. Les zones archéologiques de saisine

Ces zones archéologiques de saisine sont reportées à titre d'information.

Le règlement rappelle au chapitre 3 de PARTIE 2 les dispositions applicables dans ces zones :

« A l'intérieur des zones archéologiques de saisine, tous dossiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, doivent être transmis à l'initiative de la personne projetant d'exécuter des travaux, au service régional de

l'archéologie (préfet de région) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives ».

4.3.6. Autres informations

4.3.6.1. Report du site inscrit du Lac de Paladru

Le périmètre du site inscrit « SI274 » du Lac de Paladru et ses abords (733,19 ha) est reporté à titre d'information sur le règlement graphique 4.1.

Un site inscrit est un site dont la conservation ou la préservation présente un intérêt général du point de vue pittoresque, historique, scientifique, artistique ou légendaire.

Instaurée par la « loi de 1930 », cette protection est encadrée par le code de l'environnement. Elle vise des sites où l'on souhaite protéger un patrimoine exceptionnel, un paysage singulier, et où l'on cherche à conserver l'« esprit des lieux ».

Le périmètre du site inscrit constitue une Servitude d'Utilité Publique.

Pour rappel, dans un site inscrit :

- Les travaux sont soumis à déclaration quatre mois avant le début de leur réalisation à l'exception des travaux d'exploitation courante des fonds ruraux et d'entretien des constructions (Code de l'Environnement, articles L341-1 et R341-9).
- Les permis de démolir dans un site inscrit ne peuvent être délivrés qu'avec l'accord exprès de l'Architecte des Bâtiments de France (Code de l'Urbanisme, articles R424-2 et R425-18)

La réalisation de travaux sans l'autorisation requise au titre du code de l'Environnement entraîne la suspension immédiate des travaux et une obligation de remise en état des lieux.

Le non-respect de prescriptions émises dans une autorisation entraîne également une obligation de travaux de mise en conformité.

Ces mesures peuvent être assorties d'une amende administrative (article L171-8 du Code de l'Environnement).

Cela peut également entraîner des sanctions pénales (article L341-19 du code de l'Environnement).

4.3.6.2. Périmètre de protection des monuments historiques

Sont également reportés à titre informatif les monuments protégés au titre des Monuments historiques et leurs périmètres de protection.

Pour rappel, 4 monuments historiques, dont un seul sur le territoire de Charavines (Grange de Louisias), génèrent des servitudes d'utilité publique sur le territoire de Charavines :

1. **Grange Louisias** située au lieudit « en Falot » à Charavines, Monument historique classé par arrêté du 22/05/1986
2. **Château de Clermont (ancien)** situé à Chirens, Monument historique classé par arrêté du 18/10/1983
3. **Motte castrale du Chatelard** située à Chirens, Monument historique inscrit par arrêté du 30/06/2004 (n° 04-287 Préfecture de Région)
4. **Four à cémenter l'acier des forges de Bonpertuis** situé sur la commune d'Apprieu, Monument historique inscrit par arrêté du 03/03/2003 (n°03-058 Préfecture de Région).

Dans les périmètres de protection, tout projet de travaux, qu'il s'agisse de modifications, de restaurations ou de démolitions, doit obtenir une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Cela inclut les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (cour ou jardin par exemple).

L'ABF s'assure que les travaux ne portent pas atteinte au monument historique ou à ses abords et qu'ils respectent l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain

Toute forme de publicité est interdite dans un périmètre de protection des monuments historiques, sauf dérogation.

Toute demande d'autorisation de travaux doit être déposée à la mairie de la commune où sont projetés les travaux. Les délais d'instruction des dossiers de demande d'autorisation de travaux sont de :

- Deux mois pour les déclarations préalables ;
- Trois mois pour les permis de démolir et les permis de construire pour une maison individuelle ;

- Quatre mois pour les autres permis de construire et les permis d'aménager.

4.3.6.3. Bâtiments agricoles

A titre informatif, les bâtiments agricoles en activité sur la commune ont été reportés sur le règlement graphique 4.1 du PLU.

Le chapitre 1.9.10 de la « PARTIE 1 – Diagnostic » détaille la nature des bâtiments.

Lorsque les activités pratiquées concernent des activités avec élevage animal, l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime énonce un **principe général de réciprocité** en matière d'exigence de distance entre bâtiment d'élevage et habitations occupées par des tiers et établit des dérogations à ce principe.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire un bâtiment à usage d'habitation doit vérifier le respect de ces dispositions quelle qu'en soit la nature, installations classées pour la protection de l'environnement ou non.

4.4. Justification des règles écrites complémentaires aux règles graphiques pour mettre en œuvre le PADD

4.4.1. Destinations, sous-destinations des constructions, usages des sols et nature des activités, autorisées, autorisées sous conditions ou interdites dans les différentes zones du PLU

En application de l'article L151-9, le règlement peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Depuis l'ordonnance n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et le décret n°2023-195 du 22 mars 2023, 5 destinations et 23 sous-destinations de constructions figurant dans le tableau ci-après peuvent être réglementées dans les PLU.

Leur définition est précisée par l'arrêté du 10 novembre 2016. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destinations que le local principal.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service avec accueil d'une clientèle
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie
	Entrepôts
	Bureau
	Centre des congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Ce qui entre dans chaque destination et sous-destination est précisée dans l'annexe 1 du lexique du règlement écrit.

4.4.1.1. Zones urbaines à dominante résidentielle (Ua, Ua1, Uh, Ub, Ur)

■ Destinations et sous-destinations des constructions

Les constructions dans les destinations et sous-destinations figurant dans le tableau ci-après sont autorisées sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement écrit.

La légende des couleurs du tableau ci-après précisent les destinations et sous-destinations des constructions, **interdites**, **autorisées sous conditions** et **autorisées sans conditions particulières** :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

Elles sont les suivantes.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES DU PLU				
		Ua	Ua1	Uh	Ub	Ur
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement					5
	Hébergement					
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1	1	1		5
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activité de service avec accueil d'une clientèle					5
	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques					
	Cinéma					
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2	2	2	2	2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			3		
	Salles d'art et de spectacles					
	Équipements sportifs					
	Lieux de culte		6			
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie					
	Entrepôts	4	4	4		5
	Bureau					
	Centre des congrès et d'exposition					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	<p>Les constructions commerciales avec surface de vente ⁵ destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En zone Ua : dans la limite de 300 m² de surface de vente par établissement, surface de vente existante comprise. • En zone Ua1 : dans la limite de 150 m² de surface de vente par établissement. • En zone Uh : dans la limite de 100 m² de surface de vente par établissement, surface de vente existante comprise. <p>Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services sont admises en zones Ua, Ua1 et Uh, sous réserve que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone. Toutes les mesures doivent être prises pour limiter la gêne des activités exercées pour le voisinage résidentiel (bruit, odeurs...) qui pourrait en découler et assurer leur bonne intégration dans le site.</p>
2	<p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés en zones Ua, Ua1 et Uh si leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service, s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, que toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site.</p>
3	<p>En zone Uh : Les constructions de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale autorisés », doivent être liées et nécessaires à un établissement existant dans la zone</p>
4	<p>Les constructions destinées aux entrepôts sont autorisées en zones Ua, Ua1 et Uh si elles sont liées à une activité déjà présente dans la zone ; leur surface doit être inférieure ou égale à 30% de la surface des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLU.</p>
5	<p>En zone Ur : Sont seuls autorisés dans les sous-destinations « Logement », « Artisanat et commerce de détail », « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Entrepôts », l'aménagement, la réhabilitation, la réfection, ainsi que le changement de destination des constructions existantes.</p>

⁵ Voir la définition en annexe n°1 de la partie 4

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
6	Les constructions de la sous-destination « lieux de culte », doivent être liées et nécessaires à un lieu de culte existant dans la zone.

Ces destinations et sous-destinations sont définies en cohérence avec le caractère de chacune des zones présentées ci-avant au point 4.2.

Les zones Ua, Ua1 comprises dans l'espace préférentiel de développement, admettent des destinations et sous-destinations des constructions, permettant de renforcer les fonctions urbaines centrales de Charavines, en matière d'habitat, de commerces (avec une surface de vente par établissement plus importante en zone Ua qu'en zone Ua1), d'activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les autres destinations et sous-destinations des constructions qui n'ont pas leur place dans cette zone mixte, résidentielle et d'activités compatibles avec l'habitat, sont interdites.

La zone Uh des hameaux anciens situés hors de l'espace préférentiel de développement, autorise des destinations et sous-destinations des constructions, plus restreintes, en rapport avec les destinations des constructions que la zone accueille aujourd'hui.

Elle autorise notamment les constructions à destination du logement, des activités de service avec accueil d'une clientèle, les constructions à destination de l'artisanat (de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service), de l'artisanat et commerce de détail avec une surface de vente limitée à 100 m² par établissement.

Au niveau des équipements d'intérêt collectif et services publics, les établissements existants d'enseignement, de santé et d'action sociale (Ecole Saint-Joseph) et lieux de culte existants dans la zone (chapelle St-Joseph du Guillermet, chapelle de l'école St-Joseph) sont autorisés à évoluer. Le règlement autorise les autres équipements recevant du public, comme des salles associatives, qui pourraient être utiles à la vie des quartiers.,

La zone Ub délimitée aux quartiers pavillonnaires situés hors de l'espace préférentiel de développement, autorise des destinations et sous-destinations des constructions limitées au logement et aux activités de

service avec accueil d'une clientèle, en rapport avec la fonction résidentielle de ces quartiers, confortée dans le projet de PLU.

La zone Ur délimitée à la friche de l'ancienne taillanderie autorise uniquement la réaffectation du bâti existant, à destination du logement, des activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, des activités de services avec accueil de clientèle, et/ou d'entrepôts, permettant de trouver de nouvelles affectations aux bâtiments existants, compatibles avec ce quartier.

▪ **Autres affectations et usages des sols, nature des activités et installations, réglementés :**

Un PLU n'a pas vocation à tout réglementer. Le législateur l'a souhaité ainsi.

Aussi le règlement n'interdit que les usages, affectations des sols, nature des activités et installations, que la commune souhaite interdire parce qu'ils n'ont pas leur place dans les zones, ou il les autorise sous conditions.

Sont interdits dans toutes les zones urbaines à dominante résidentielle :

- Les constructions, activités, installations source(s), de nuisances, esthétiques, olfactives, sonores, ou susceptibles de causer des risques ou des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens incompatibles
- Les carrières
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. En zone Uh uniquement, elles sont autorisées si elles sont destinées à l'hébergement des élèves fréquentant les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale implantés dans la zone.
- L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf
- Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage
- Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux divers et les dépôts de déchets de tous types y compris inertes
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires aux constructions, usages des sols, activités, aménagements, autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels ou dans le cadre d'infrastructures de desserte.
- Les démolitions sous réserve du respect des prescriptions relatives au bâti ancien à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, visées au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du règlement.
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs sont interdits, seul est autorisé l'entreposage de caravanes en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (Art R111-50 du code de l'urbanisme). En zone Ur, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs sont
- En zone Ur, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs sont autorisés uniquement à l'intérieur des bâtiments existants.

4.4.1.2. Zone urbaine « Up » à vocation sportive, de loisirs et d'hébergement touristique de plein air

■ Destinations et sous-destinations des constructions

Les constructions dans les destinations et sous-destinations figurant dans le tableau ci-après sont autorisées sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement écrit.

La légende des couleurs du tableau ci-après précisent les destinations et sous-destinations des constructions, interdites, autorisées sous conditions et autorisées sans conditions particulières :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Up
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	1
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	2
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	3
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	
	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les constructions de la sous-destination « restauration » autorisées doivent être liées au camping existant.

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
2	Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques doivent être liés au camping existant et ne pas dépasser 500 m² de surface de plancher.
3	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés si leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service, s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, que toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site.

Les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone « Up » sont strictement limitées à la vocation actuelle et future de cette zone, qui accueille des équipements publics sportifs et de loisirs (la plaine de jeux et de loisirs du Lac, le terrain de football et ses vestiaires), ainsi que le camping municipal des Platanes.

Les constructions autorisées dans la sous-destination des autres hébergements touristiques restent sous le seuil des unités touristiques nouvelles locales défini à l'Art. R.122-9 du code de l'urbanisme, à savoir 500 m² de surface de plancher.

Les constructions de la sous-destination « restauration » doivent être liées au camping existant.

Les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sont autorisés sans conditions particulières.

▪ **Autres affectations et usages des sols, nature des activités et installations, réglementés :**

Le règlement interdit dans la zone « Up », les affectations et usages des sols, nature des activités et installations non directement en lien avec le caractère de cette zone, à savoir :

- Toute construction incompatible avec le caractère de la zone dédiée à des activités de sports, de loisirs et d'hébergement touristique de plein air
- Les constructions, activités, installations source(s), de nuisances, esthétiques, olfactives, sonores, ou susceptibles de causer des risques

ou des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens incompatibles

- Les carrières
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs
- Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage
- Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux divers et les dépôts de déchets de tous types y compris inertes.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux constructions, usages des sols, activités, aménagements, autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels ou dans le cadre d'infrastructures de desserte.
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, autorisés, doivent être liés au camping existant et ne pas dépasser la création de 500 m² de surface de plancher.

4.4.1.3. Zone urbaine « Ui » d'activités industrielles et artisanales de production

▪ **Destinations et sous-destinations des constructions**

La zone « Ui » comprend les quatre petites zones existantes affectées à des activités industrielles et artisanales de production :

- La zone Ui de la Menuiserie Ribeaud dans le quartier de Pagetière
- La zone Ui des Cuisines Charvet en entrée sud du bourg de Charavines
- La zone Ui de la papeterie au lieudit Le Furens

- La zone Ui en entrée sud du territoire de Charavines au lieudit Le Furens-Sud, laquelle accueille notamment la station d'épuration des eaux usées et le hangar de bois déchiqueté du Pays Voironnais.

Les constructions dans les destinations et sous-destinations figurant dans le tableau ci-après sont autorisées sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement écrit.

La légende des couleurs du tableau ci-après précisent les destinations et sous-destinations des constructions, **interdites**, **autorisées sous conditions** et **autorisées sans conditions particulières** :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ui
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ui
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Sont admises les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services .
2	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés si leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service, s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, que toutes les mesures sont prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées et s'ils sont bien intégrés dans le site.

Les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone « Ui » sont strictement limitées au caractère de ces zones d'activités et aux activités qu'elles accueillent.

Les constructions des autres destinations / sous-destinations qui n'ont pas leur place dans ces zones, sont interdites.

▪ **Autres affectations et usages des sols, nature des activités et installations, réglementés :**

Sont interdits, les affectations, usages des sols, nature des activités qui ne sont pas en lien avec le caractère de ces zones, à savoir :

- Les constructions, activités, installations source(s) de nuisances, esthétiques, olfactives, sonores, ou susceptibles de causer des risques ou des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les carrières

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs
- Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage
- Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux divers et les dépôts de déchets de tous types y compris inertes
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux constructions, usages des sols, activités, aménagements, autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels ou dans le cadre d'infrastructures de desserte.

4.4.1.4. Zones agricoles A et ses secteurs Aa et Az

Dans les zones agricoles « A », les constructions et installations admises sont limitativement listées aux articles L151-11, L151-12 et R151-23 du code de l'urbanisme rappelés ci-après.

Article L151-11 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la

qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestier, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article L151-12 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article R151-23 :

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

■ Destination et sous-destinations des constructions

Zone A

En application des articles rappelés ci-avant, ne sont autorisées dans la **zone agricole « A » du PLU**, que les constructions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Dans la sous-destination « Logement », pour les habitations existantes en zone « A » sont seules autorisées :
 - Leur extension jusqu'à 50 m² de surface de plancher supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU, et d'une emprise au sol totale après extension de 200 m².
 - Les annexes des habitations existantes (piscines comprises) aux conditions suivantes :
 - Leur implantation doit se faire à une distance maximale de 10,00 m par rapport au nu du mur de la construction principale.

- L'emprise au sol des annexes, y compris les annexes existantes, est limitée à 40 m² en une ou plusieurs constructions existantes ou à créer.
- Les piscines liées aux habitations existantes dans la zone, sont autorisées dans la limite d'une piscine par habitation et d'une emprise au sol (bassin et margelles) de 40 m².

- Les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont seules autorisés si :

- Leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service.
- Ils ne doivent pas porter atteinte à la vocation principale de la zone.
- Toutes les mesures doivent être prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées.
- Ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.

Secteurs « Aa » et « Az »

Les secteurs Aa et Az n'autorise aucune construction, y compris agricole, en raison du caractère de ces zones précisé ci-dessus au point 4.2.2.

■ Autres affectations et usages des sols, nature des activités et installations, réglementés :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONES		
	A	Aa	Az
Les installations classées pour la protection de l'environnement	1		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs			
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf			
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	2		
Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage			
Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux divers et les dépôts de déchets de tous types y compris inertes			
Les affouillements et exhaussements du sol	3		
Les démolitions	4		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs			

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
1	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve de ne pas causer des risques ou des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
2	Est seul autorisé l'entreposage de caravanes en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (Art R111-50 du code de l'urbanisme).
3	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires aux constructions, usages des sols, activités, aménagements, autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels.

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
4	Les démolitions sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions relatives au bâti ancien à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, visées au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du règlement.

4.4.1.5. Zones naturelles et forestières « N » et son secteur « Nz »

Les articles L151-11, L151-12 et R151-25 du code de l'urbanisme rappelés ci-après listent de manière limitative les constructions et installations pouvant être autorisées dans les zones naturelles et forestières « N » des PLU(i).

Article L151-11 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des

paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article L151-12 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article R151-25 :

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Destinations et sous-destinations des constructions

■ Zone « N » :

Aussi en zone naturelle et forestière « N » du PLU, ne sont autorisées que les constructions suivantes :

- Les abris pour animaux parqués animaux parqués d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière
- Les constructions liées à l'exploitation forestière.
- Dans la sous-destination « Logement », pour les habitations isolées présentes en zone N :
 - Leur extension jusqu'à 50 m² de surface de plancher supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU, et d'une emprise au sol totale après extension de 200 m².
 - Les annexes des habitations existantes (piscines comprises) dans la zone aux conditions suivantes :
 - Leur implantation doit se faire à une distance maximale de 10,00 m par rapport au nu du mur de la construction principale.
 - L'emprise au sol des annexes, y compris les annexes existantes, est limitée à 40 m² en une ou plusieurs constructions existantes ou à créer.
- Les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont seules autorisés si :
 - Leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service.
 - Ils ne doivent pas porter atteinte à la vocation principale de la zone.
 - Toutes les mesures doivent être prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées.
 - Ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.

■ Secteur « Nz » :

Dans la sous-destination logement, sont seuls autorisés :

- L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien et de réparation, sans changement de destination, des constructions existantes, dans le respect des volumes existants et de leurs caractéristiques architecturales.

Autres affectations et usages des sols, nature des activités et installations, réglementés :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONES	
	N	Nz
Les carrières		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf		
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	1	1
Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage		
Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux divers et les dépôts de déchets de tous types y compris inertes		
Les affouillements et exhaussements du sol	2	
Les démolitions	3	
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs		

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
1	Est seul autorisé l'entreposage de caravanes en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (Art R111-50 du code de l'urbanisme).
2	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires aux constructions, usages des sols, activités, aménagements, autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels, ou dans le cadre d'infrastructures de desserte.

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
3	Les démolitions sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions relatives au bâti ancien à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, visées au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du règlement.

4.4.1.6. STECAL « Nc », « Nd », « Nf », « Nsl », « Nv », « Nch », « Ne »

Les STECAL sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Les 11 STECAL en zone naturelle du PLU sont présentés au point 4.2.4 ci-dessus.

L'article L.151-13 du code de l'urbanisme définit strictement ce qui peut y être admis.

Destinations et sous-destinations des constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	STECAL						
		Nc	Nd	Nsl	Nf	Nv	Nch	Ne
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole							8
	Exploitation forestière							
Habitation	Logement							
	Hébergement							
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail			3	4			
	Restauration		2	3	4			
	Commerce de gros							
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		2	3	4			
	Hôtels			3				

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	STECAL						
		Nc	Nd	Nsl	Nf	Nv	Nch	Ne
	Autres hébergements touristiques	1		3	4			
	Cinéma							
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			3	4			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			3	4			
	Salles d'art et de spectacles			3	4			
	Équipements sportifs	7		3		5		
	Lieux de culte							
	Autres équipements recevant du public			3	4		6	8
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie							
	Entrepôts							
	Bureau							
	Centre des congrès et d'exposition							
	Cuisine dédiée à la vente en ligne							

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	<p>Dans le STECAI Nc, à condition d'être liés au camping-caravanage existant, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien et de réparation des constructions et installations existantes, • Les aménagements et installations légères liées au fonctionnement du camping, • L'extension des bâtiments d'exploitation du camping dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.
2	<p>Dans le STECAL Nd, sous réserve du respect du caractère lacustre des lieux, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien et de réparation des constructions et installations existantes, • La création de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire par STECAL à compter de la date d'approbation du PLU <p><u>Le changement de destination des restaurants</u> identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, est interdit.</p>
3	<p>Dans le STECAL Nsl, est autorisé le <u>changement de destinations des bâtiments existants</u> vers les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'hébergement hôtelier et touristique dans la limite de 500 m² de surface de plancher, • La restauration, • L'artisanat et commerce de détail, • Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • Les équipements d'intérêt collectif et services publics, <p>Sont également autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le rehaussement des bâtiments existants dans la limite d'1,50 m supplémentaires. • L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien, de réparation des constructions existantes • Leur extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.

4	<p>Dans le STECAL Nf, est autorisé dans le respect du caractère lacustre des lieux, <u>le changement de destination des bâtiments existants</u>, dans les volumes existants, vers les destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exclusion des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, des équipements sportifs, des lieux de culte.</i> • <i>Commerce et activités de service, à l'exclusion du commerce de gros, des hôtels et du cinéma. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé dans la limite de 500 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU.</i> <p><u>Sont également autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien et de rénovation des constructions et installations existantes.</i>
5	<p>Dans le STECAL Nv, sont autorisés dans le respect du caractère lacustre des lieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien et de rénovation des constructions et installations existantes.</i> • <i>Leur extension dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.</i>
6	<p>Dans le STECAL Nch, est autorisée la construction d'un point relais cynégétique (local associatif) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m²</p>
7	<p>Dans le STECAL Nc, sont autorisés les équipements sportifs de plein air, ainsi que le changement de destination des bâtiments existants du camping pour une vocation d'équipements sportifs</p>
8	<p>Dans le STECAL Ne, est autorisée dans le respect du caractère lacustre des lieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien et de rénovation des constructions et installations existantes.</i> • <i>L'extension de la construction existante (écloserie) dans la limite de 25 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.</i>

En dehors du STECAL « Nch » qui a fait l'objet d'un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, en raison de la création d'une construction établie en discontinuité de l'urbanisation existante, le règlement n'autorise aucune construction nouvelle dans les autres STECAL. Ils répondent aux dispositions de la loi montagne.

Seuls sont autorisés dans les STECAL du projet de PLU, des extensions de capacité d'accueil limitée, des aménagements ou des changements de destination des bâtiments existants vers des destinations et sous-destinations qui correspondent à la vocation de chaque STECAL :

- Extension des hébergements de plein air (camping), équipements sportifs et parking relais en cas de cessation de l'activité camping, pour le STECAL Nc
- Extension des restaurants en bordure du lac dans les STECAL Nd
- Rehaussement de 1,50 m des bâtiments existants, extension de 40 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU et changement de destination dans le STECAL Nsl, permettant à cette ancienne base de voile d'être réaffectée à d'autres usages en lien avec le caractère lacustre des lieux
- Changement de destination des bâtiments de l'ancien site des fouilles archéologiques (STECAL Nf) pour réaffecter ce site à d'autres usages en lien avec le caractère lacustre des lieux
- Extension limitée de 30 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU pour le STECAL Nv (base de voile)
- Construction d'un point relais cynégétique d'une emprise au sol de 50 m² pour le STECAL Nch
- Extension de l'écloserie existante dans la limite de 25 m² emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.

▪ **Autres affectations et usages des sols, nature des activités et installations, réglementés :**

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

Sont interdits et autorisés sous conditions :

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	STECAL						
	Nc	Nd	Nf	Nsl	Nv	Nch	Ne
Les constructions, activités, installations source(s), de nuisances, esthétiques, olfactives, sonores, ou susceptibles de causer des risques ou des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens incompatibles							
Les carrières							
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs							
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf							
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs							
Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage							
Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux divers et les dépôts de déchets de tous types y compris inertes							
Les affouillements et exhaussements du sol	1	1	1	1	1	1	1
Les démolitions	2	2	2	2	2		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	3						
Les aires de stationnement ouvertes au public							

Les aires de stationnement ouvertes au public ne sont autorisées dans le STECAL Nc en vue de créer, si l'activité camping cesse, un parking relais intercommunal connecté à la voie verte, et permettant d'augmenter les capacités de stationnement du tour du lac en haute saison.

4.4.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

4.4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions, dispositions favorisant la densité

■ Hauteur et gabarit des constructions

Le tableau ci-après récapitule les règles de hauteurs minimales (en zone Ua) et maximales (dans toutes les zones) du PLU de Charavines.

ZONE DU PLU	HAUTEUR MINIMALE DES HABITATIONS
Ua	Règles générales : Ua : 7,80 m au faîtage – 6 m acrotère

ZONES DU PLU	HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS
ZONES URBAINES A DOMINANTE RESIDENTIELLE	
Ua	R+2+C sans dépasser : - 14 m au faîtage ou 11 m à l'acrotère en cas de rez-de-chaussée actif - 13 mètres au faîtage ou 10 m à l'acrotère sans rez-de-chaussée actif - 4 m hors tout pour les annexes - 2,50 m hors tout pour l'abri de jardin autorisé dans le jardin protégé en application de l'article L.151-23 du C.U.
Ua1 - Uh	R+1+Comble, sans dépasser : - 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.
Uh	R+1+Comble, sans dépasser : - 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère. - 4 m hors tout pour les annexes
Ub	R+1+Comble, sans dépasser : - 9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère. - 4 m hors tout pour les annexes
Ur	Hauteur des bâtiments existants
	Règles alternatives :

Ua Ua1 Uh Ub	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteurs des constructions sur les limites séparatives : <ul style="list-style-type: none"> → En cas d'implantation d'une construction sur une limite séparative non précédemment construite, la hauteur maximum de la construction mesurée à l'aplomb de la limite est fixée à 4 m au faîtage pour un mur pignon et 3,50 m pour tout autre mur ou en cas de toiture terrasse. → Dans le cas d'une limite séparative préalablement construite sur la parcelle voisine, la hauteur maximum de la nouvelle construction édifée sur la limite sera au plus égale à celle de la construction déjà édifée sans dépasser la hauteur maximale autorisée. - Les règles générales ne sont pas applicables <u>aux équipements d'intérêt collectif et services publics</u>, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement. - Lorsqu'une construction existante dans la zone dépasse la hauteur maximale fixée dans les règles générales, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard. - Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, la hauteur maximale des constructions autorisée dans la règle générale peut être augmentée à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels.
ZONES URBAINES SPECIALISEES LOISIRS OU ECONOMIE	
Up	<u>Règles générales :</u> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m hors tout <u>Règles alternatives :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels : même règle qu'en zones urbaines à dominante résidentielle
Ui	<u>Règles générales :</u> <ul style="list-style-type: none"> - 12 m au hors tout <u>Règles alternatives :</u> <ul style="list-style-type: none"> - La règle générale n'est pas applicable <u>aux installations et ouvrages techniques</u> nécessaires au fonctionnement des réseaux publics de distribution d'énergies, de télécommunications, téléphonie mobile..., sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

	<ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'une construction existante dans la zone dépasse la hauteur maximale fixée dans la règle générale, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard. - Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, la hauteur maximale des constructions autorisée dans la règle générale peut être augmentée à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels.
ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	
A – Aa – Az	<u>Règles générales :</u> <ul style="list-style-type: none"> - 12 mètres hors tout pour les constructions agricoles, - 10 mètres au faîtage ou 7 m à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation, - 4 mètres hors tout pour les annexes des habitations, - 3.50 mètres hors tout pour les abris d'animaux parqués, - 2.50 m hors tout pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du verger protégé en application de l'article L.151-23 du C.U porté au règlement graphique 4.1 du PLU.
N et Nz	<u>Règles générales :</u> <ul style="list-style-type: none"> - 12 mètres hors tout pour les constructions liées à l'exploitation forestière, - 10 mètres au faîtage ou 7 m à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation, - 4 mètres hors tout pour les annexes des habitations, - 3.50 mètres hors tout pour les abris d'animaux parqués. <u>Règles alternatives :</u> Règles identiques à celles de la zone A
A-Aa-Az N-Nz	<u>Règles alternatives :</u> <ul style="list-style-type: none"> - La règle générale n'est pas applicable <u>aux équipements d'intérêt collectif et services publics</u>, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement. - Lorsqu'une construction existante dans la zone dépasse la hauteur maximale fixée dans la règle générale, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard. - Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, la hauteur maximale des constructions autorisée dans la règle générale peut être augmentée à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels.

STECAL	
Nc Nd Nf Ne Nv	- La hauteur des bâtiments existants
Nsl	- La hauteur des bâtiments existants augmentée d'1,50 m
Nch	- 3,50 m hors tout dans le STECAL Nch.

Ces règles de hauteurs répondent aux orientations du PADD :

- *3.1 : Urbaniser en priorité les espaces urbains centraux, équipés proches des commerces, des services, des équipements publics*
 - *Garantir une densification compatible avec la qualité de l'habitat*
 - *En dehors de ce secteur central, limiter l'urbanisation aux seules dents creuses et selon une image urbaine en rapport avec le tissu existant*

■ Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
ZONES URBAINES A DOMINANTE RESIDENTIELLE	
Ua Ua1 Uh	<p><u>Règles générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies qui les desservent, en respectant les alignements dominants des constructions de la rue pour s'intégrer harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. - Il pourra être exigé un recul de 5m minimum des portails d'accès des véhicules, et des portes de garages pour des raisons de sécurité. - Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques. - Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, ou d'architecture et d'urbanisme. <p><u>Règles alternatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
Ub	<p><u>Règles générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le quartier ne présente aucun alignement dominant, les constructions et installations respecteront un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures. - Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, ou d'architecture et d'urbanisme. - Des constructions à l'alignement ou dans la marge de recul peuvent être admises pour des édifices divers participant des équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (transformateurs, aires à containers...). - Il pourra être exigé un recul de 5m minimum des portails d'accès des véhicules, et des portes de garages pour des raisons de sécurité.

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
	<ul style="list-style-type: none"> - Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques. <p><u>Règles alternatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles générales, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard. - Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
Ur	Non réglementé
ZONES URBAINES SPECIALISEES LOISIRS OU ECONOMIE	
Up	Non réglementé
Ui	<p><u>Règles générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions seront implantées <u>parallèlement ou perpendiculairement aux voies</u> qui les desservent, en respectant les alignements dominants des constructions de la rue pour s'intégrer harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. - Il pourra être exigé un recul de 5m minimum des portails d'accès des véhicules, et des portes de garages pour des raisons de sécurité. - Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, ou d'architecture et d'urbanisme. <p><u>Règles alternatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
A N - Nz	<p><u>Règles générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques. - Il pourra être exigé un recul de 5m minimum des portails d'accès des véhicules, et des portes de garages pour des raisons de sécurité. - Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques. <p><u>Règles alternatives :</u></p> <p>Les règles générales définies ci-avant ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'aménagement des bâtiments existants s'ils sont réalisés dans les volumes existants. - A l'extension des habitations existantes réalisée en continuité de la construction principale si elle n'aggrave pas la situation des constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel...). - Aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant. - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles générales, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.
	STECAL
Nc Nd Nsl Nf Nv Nch Ne	<p><u>Règles générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques. - Il pourra être exigé un recul de 5m minimum des portails d'accès des véhicules, et des portes de garages pour des raisons de sécurité. <p><u>Règles alternatives :</u></p> <p>Les règles générales définies ci-avant ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'aménagement des bâtiments existants s'ils sont réalisés dans les volumes existants. - A l'extension des constructions existantes réalisée en continuité de la construction principale si elle n'aggrave pas la situation des

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
	<p>constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel...).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant. - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles générales, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Ces règles d'implantation répondent aux orientations du PADD :

- 3.1 : *Urbaniser en priorité les espaces urbains centraux, équipés proches des commerces, des services, des équipements publics*
 - *Garantir une densification compatible avec la qualité de l'habitat*
 - *En dehors de ce secteur central, limiter l'urbanisation aux seules dents creuses et selon une image urbaine en rapport avec le tissu existant*

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
ZONES URBAINES	
Ua Ua1 Uh	<p><u>Règles générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, le long d'une seule limite à condition que leur hauteur respecte les règles définies au chapitre 3.1.1 : Règles alternatives et que leur longueur sur limite n'excède pas 10 mètres.
Ua Ua1	<ul style="list-style-type: none"> - Si une construction existe en limite sur une parcelle voisine, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative le long de la construction existante. La longueur de la construction sur limite fixée ci-avant peut être étendue à celle du bâtiment existant. - Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 3 m de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle). <p><u>Règles alternatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard. - Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
Ub	<p><u>Règles générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (dépassées de toiture non comprises dans la limite de 0,50 m) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. - Les constructions pourront s'implanter en limite séparative, le long d'une seule limite à condition que leur hauteur respecte les règles

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
	<p>définies ci-dessus à l'article 3.1.1 et leur longueur sur limite n'excède pas 8 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si une construction existe en limite sur une parcelle voisine, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative le long de la construction existante et leur longueur peut être étendue à celle du bâtiment existant. - Les piscines seront implantées à au moins 3 m des limites de propriété. <p><u>Règles alternatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Règles identiques à celles des zones Ua, Ua1, Uh
Ur	Non réglementé
ZONES URBAINES SPECIALISEES LOISIRS OU ECONOMIE	
Up	<p><u>Règles générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
Ui	<p><u>Règles générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. - Toutefois, cette distance peut être réduite ou supprimée sur l'une ou l'autre des limites séparatives lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation et le stationnement sont correctement assurés par ailleurs. <p><u>Règles alternatives :</u></p> <p>Règles identiques à celles des zones Ua, Ua1, Uh</p>
ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	
A	<p><u>Règles générales :</u></p> <p>Pour les constructions à destination de l'exploitation agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives et des voies privées non ouvertes à la circulation publique, au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans être inférieure à 3 m. - Si elles jouxtent une zone urbaine habitée, la distance ci-dessus sera portée à 10 mètres minimum. Selon la nature du bâtiment, d'autres réglementations seront susceptibles de s'appliquer.

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
	<p>Les abris pour animaux parqués pourront être implantés en limite(s) séparative(s) à condition qu'ils ne jouxtent pas une zone urbaine ou une parcelle habitée.</p> <p>Pour les constructions autorisées à destination de l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (dépassées de toiture non comprises dans la limite de 0,50m) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m. - Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 3 m des limites séparatives. <p><u>Règles alternatives :</u></p> <p>Idem Ua, Ua1, Uh</p>
N - Nz	<p><u>Règles générales :</u></p> <p>Pour les constructions à destination de l'exploitation forestière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives et des voies privées non ouvertes à la circulation publique, au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans être inférieure à 3 m. - Si elles jouxtent une zone urbaine habitée, la distance ci-dessus sera portée à 10 mètres minimum <p>Les abris pour animaux parqués pourront être implantés en limite(s) séparative(s) à condition qu'ils ne jouxtent pas une zone urbaine ou une parcelle habitée.</p> <p>Pour les constructions autorisées à destination de l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (dépassées de toiture non comprises dans la limite de 0,50m) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m. - Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 3 m des limites séparatives. <p><u>Règles alternatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Règles identiques à celles des zones Ua, Ua1, Uh
STECAL	
Nc Nd Nsl	<u>Règles générales :</u>

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Nf Nv Nch Ne	<ul style="list-style-type: none"> - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (dépassées de toiture non comprises dans la limite de 0,50m) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m. - Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 3 m des limites séparatives. <p><u>Règles alternatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Règles identiques à celles des zones Ua, Ua1, Uh

Ces règles d'implantation répondent aux orientations du PADD :

- 3.1 : *Urbaniser en priorité les espaces urbains centraux, équipés proches des commerces, des services, des équipements publics*
 - Garantir une densification compatible avec la qualité de l'habitat
 - En dehors de ce secteur central, limiter l'urbanisation aux seules dents creuses et selon une image urbaine en rapport avec le tissu existant

■ **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété**

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
ZONES URBAINES	
Ua Ua1 Uh Ub	<ul style="list-style-type: none"> - L'implantation des constructions ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Ur	<ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé
ZONES URBAINES SPECIALISEES LOISIRS OU ECONOMIE	
Up Ui	<ul style="list-style-type: none"> - Règle identique à celle de la zone Ua, Ua1
ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	

ZONES DU PLU	REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
A - N - Nz	<ul style="list-style-type: none"> - L'implantation des constructions ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. - Les annexes des habitations existantes (piscines comprises) doivent être situées à une distance maximale de 10 m par rapport au nu du mur de la construction principale.
STECAL	
Nc-Nd Nsl-Nf Nv-Nch Ne	<ul style="list-style-type: none"> - Même règle qu'en zones Ua et Ua1

■ **Emprise au sol des constructions**

ZONES DU PLU	REGLES D'EMPRISE AU SOL MINIMUM
Ua	<p>Le C.E.S minimum indiqué ci-après pour la zone Ua ne s'applique qu'aux habitations ou opérations d'aménagement d'ensemble destinées majoritairement (en termes de surface de plancher) à l'habitation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le coefficient d'emprise au sol minimum est fixé à 15 %.

ZONES DU PLU	REGLES D'EMPRISE AU SOL MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
ZONES URBAINES	
Ua	Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum
Ua1	Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 35 %.
Ua-Ua1	<p><u>Règles alternatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les règles d'emprise au sol ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics. - Les constructions existantes dépassant le C.E.S maximum porté dans les règles générales peuvent faire l'objet d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, sous réserve que leur emprise au sol maximale ne soit pas augmentée.
Uh - Ub	<p>Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 25 %.</p> <p><u>Règles alternatives</u></p>

	Mêmes règles qu'en zones Ua et Ua1
Ur	Non réglementé
ZONES URBAINES SPECIALISEES LOISIRS OU ECONOMIE	
Up	Non réglementé
Ui	Non réglementé
ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	
A N - Nz	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des bâtiments d'habitation existants à compter de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser 200 m² après extension. - L'emprise au sol des annexes des habitations, y compris les annexes existantes, est limitée à 40 m². - L'emprise au sol des piscines liées aux habitations existantes, dans la limite d'une piscine par habitation, est limitée à 40 m². - L'emprise au sol des abris pour animaux parqués est limitée à 30 m² par unité foncière.
A	<u>Règles alternatives :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions liées à l'exploitation agricole et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. - Les constructions existantes dépassant l'emprise au sol maximum porté dans les règles générales peuvent faire l'objet d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, sous réserve que leur emprise au sol maximale ne soit pas augmentée.
N - Nz	<u>Règles alternatives :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions liées à l'exploitation forestière et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. - Les constructions existantes dépassant l'emprise au sol maximum porté dans les règles générales peuvent faire l'objet d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, sous réserve que leur emprise au sol maximale ne soit pas augmentée.
STECAL	
Nc	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol de l'extension autorisée des bâtiments d'exploitation du camping ne devra pas dépasser 100 m² à compter de la date d'approbation du PLU. - L'emprise au sol des bâtiments liés aux équipements sportifs de plein air autorisés ne devra pas dépasser 150 m² à compter de la date d'approbation du PLU
Nd	- L'emprise au sol supplémentaire autorisée par STECAL Nd est limitée à 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU.

Nsl	- L'emprise au sol supplémentaire autorisée dans le STECAL Nsl est limitée à 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU.
Nf	- Aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée
Nv	- L'emprise au sol supplémentaire autorisée dans le STECAL Nv est limitée à 30 m² à compter de la date d'approbation du PLU
Nch	- L'emprise au sol autorisée dans le STECAL Nch est limitée à 50 m² à compter de la date d'approbation du PLU
Ne	- L'emprise au sol supplémentaire autorisée dans le STECAL Nv est limitée à 25 m² à compter de la date d'approbation du PLU

- *N° 3.1 : Urbaniser en priorité les espaces urbains centraux, équipés proches des commerces, des services, des équipements publics*
→ *Garantir une densification compatible avec la qualité de l'habitat et de la vie sociale locale en ménageant des parcs et espaces de respiration aux abords des îlots les plus denses*
- *N° 3.2 : Redéfinir et favoriser la mutation des pôles de centralité de la commune*
→ *Clarifier la vocation des différents sous-secteurs de la zone centrale découlant de l'espace préférentiel de développement en distinguant :*
 - ✓ *Une zone « Ua » très centrale, correspondant aux secteurs offrant déjà une forte image de densité et accueillant une importante activité,*
 - ✓ *Une zone « Ua1 », correspondant aux secteurs les plus périphériques de l'espace préférentiel de développement et aux secteurs, quoique proches des pôles de centralités, caractérisés par un habitat pavillonnaire et une image verdoyante*
- *N° 3.3 : Inscrire le territoire dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N)*

4.4.2.2. Qualité urbaine, architecturale des constructions

- **Aspect extérieur des constructions (hors bâti ancien protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)**

Les règles définies font l'objet du point 5.1 de la partie 2 du présent règlement
– Dispositions communes à l'ensemble des zones.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, d'ordre public, reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Chaque projet devra s'intégrer au mieux dans son contexte topographique, urbain, architectural, paysager et environnemental.

Les constructions nouvelles pourront intégrer les grands principes des constructions de la zone (volumétrie, toitures, aspects et teintes des matériaux, traitement des abords, implantations, liens avec l'espace public...) afin d'établir une continuité de perception et d'aménagement avec le bâti environnant tant dans les visions proches que lointaines.

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre doit tenir compte de la qualité du tissu et de la morphologie bâtie dans lesquels il s'insère.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Les règles définies portent sur :

- L'implantation des constructions dans le terrain
- La volumétrie des constructions, les toitures et ouvertures en toitures,
- L'aspect des façades
- Ouvertures, menuiseries, occultations
- Les loggias et vérandas
- Les éléments techniques, antennes, panneaux solaires, citernes à gaz ou à mazout – emplacement à containers poubelles, postes électriques et de gaz – coffrets, compteurs et boîtes aux lettres...

- Zones de stockage des activités

Ces règles répondent aux orientations du PADD :

- 1.7 : *Préserver et mettre en valeur les groupements bâtis anciens patrimoniaux*
 - *Préserver leurs caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales lors des interventions*
 - *Respect des gabarits traditionnels, des pentes de toits, des couleurs des matériaux, du traitement des abords et des clôtures / préservation des ambiances rurales (vergers, potagers, jardins perceptibles depuis la rue...)*
- 1.8 : *Promouvoir une architecture contemporaine de qualité pour les futures constructions*
 - *Une architecture sobre et moderne, créative et innovante ancrée dans son territoire, bien implantée dans les terrains, aux volumétries simples, composant avec les teintes dominantes des matériaux traditionnels*
 - *Une architecture conforme aux attentes du développement durable (implantation adaptée au terrain et orientation optimisant les apports solaires, excellence énergétique, utilisation des énergies renouvelables, matériaux sains et pérennes...)*

■ Dispositions de protection du bâti ancien

Se reporter au chapitre 4.3.3.1 ci-dessus qui détaille les dispositions du PLU applicables au bâti ancien.

■ Dispositions applicables aux clôtures

Le règlement définit les dispositions applicables aux clôtures qui doivent rester d'aspect sobre, et ne pas gêner la visibilité sur les voies et aux abords des carrefours.

En limite du domaine public et dans les zones à dominante résidentielle : l'aspect des clôtures doit rester ajouré et leur hauteur limitée à 1,50 m le long du chemin des Plages et à 1,80 m ailleurs.

Les clôtures totalement opaques à la vue, les palissades pleine, brise-vents opaques, fausses haies, toiles occultantes, sont interdits.

En limite séparatives de propriété : leur hauteur est limitée à 2 mètres.

En bordure du domaine public et sur limites séparatives : les clôtures doivent être perméables à la petite faune en point bas.

Dans les secteurs de corridors écologiques identifiés au règlement graphique, les clôtures doivent rester perméables à la petite et moyenne faune. Les murs-bahut sont interdits.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions à destination de l'industrie qui ne répondent pas aux mêmes contraintes de sécurité, des dispositions autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées : les clôtures présenteront un aspect soigné et leur hauteur ne dépassera pas 2,20 m.

En cas de doublement de la clôture par une haie vive, la palette végétale portée en annexe n°2 du règlement écrit, indique les essences végétales à utiliser (sans caractère d'exhaustivité), notamment les essences mellifères, à fruit ou baie appréciés des oiseaux, à fruits comestibles. Pour les haies de clôtures on se reportera au chapitre « Arbustes pour haie champêtre / haie de clôture », « Plantes vivaces pour bandes enherbées, pieds de murs », « Plantes grimpantes pour accompagnement en façades et murs de clôture ».

Ces règles répondent aux orientations du PADD :

- 1.6 : *Préserver un paysage lisible et qualitatif*
 - *Favoriser la transparence des clôtures au sein des espaces bâtis*
 - ✓ *Des clôtures dans les groupements bâtis anciens qui préservent les ambiances rurales*
 - ✓ *Des clôtures basses dans les espaces bâtis riverains du lac, préservant les vues*
 - ✓ *Eviter les haies de clôtures aux essences mono spécifiques (murs verts qui ferment les vues, haies opaques et peu qualitatives)*
- 1.7 : *Préserver et mettre en valeur les groupements bâtis anciens patrimoniaux*
 - *Préserver leurs caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales lors des interventions*
 - *Respect des gabarits traditionnels, des pentes de toits, des couleurs des matériaux, du traitement des abords et des clôtures / préservation*

des ambiances rurales (vergers, potagers, jardins perceptibles depuis la rue...).

En complément, l'OAP mise en valeur des continuités écologiques donne également aux chapitres 2.4.5 et 2.4.6, des orientations complémentaires à mettre en œuvre dans les espaces bâtis et en lisière avec les espaces agricoles et naturels, afin de favoriser la biodiversité en ville.

▪ **Obligations en matière de performances énergétiques des constructions**

Dans toutes les zones du projet de PLU, les nouvelles constructions et réhabilitations du bâti existant doivent s'inscrire dans la lutte contre le réchauffement climatique et le gaspillage énergétique, et respecter les normes thermiques en vigueur.

Elles privilégieront :

- Une orientation dans le terrain favorable aux apports solaires et de lumière naturelle limitant les dépenses énergétiques ;
- Les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Une isolation thermique limitant les déperditions d'énergie l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- L'utilisation des énergies renouvelables ;
- La récupération des eaux de pluie pour un usage domestique.

En cas de réalisation de toitures terrasses non-accessibles, le règlement du PLU impose pour toutes les constructions, hors zone Ui, une végétalisation et/ou un procédé de production d'énergies renouvelables.

En zone Ui, les toitures des nouvelles constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, seront végétalisées ou couvertes de systèmes de production d'énergies renouvelables selon les seuils de surface et dans les conditions définis par la réglementation en vigueur.

L'Art. L.171-4 du code de l'environnement définit les constructions auxquelles s'appliquent des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale, à savoir les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal ou administratif, les constructions de bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux ou d'entrepôt, les constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet

d'une exploitation commerciale, les hôpitaux, les équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, les bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires et les constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol. Sont concernées au 01/01/2025, 30% de la surface minimum de toiture des constructions créées doit être couverte avec un dispositif de végétalisation ou un procédé de production d'énergies renouvelables. Ce pourcentage est porté à 40% en 2026, 50% en 2027. Il n'y a pas d'obligation d'intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation pour les constructions d'habitation.

Le projet de PLU en définit une. Les dispositions du règlement écrit du PLU mettent en œuvre **les orientations du PADD** :

- 1.3 : *S'engager dans la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique à l'échelle locale au travers de stratégies et actions dans les domaines de l'urbanisme, des déplacements et de l'énergie*
 - Favoriser le déploiement des énergies renouvelables sur le territoire (solaire, photovoltaïque, bois énergie, géothermie) dans le respect des paysages et du patrimoine bâti
- 1.14 Réduire massivement l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols

4.4.3. Obligations en matière traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

4.4.3.1. Dispositions de traitement paysager des espaces libres, part minimale des espaces verts de pleine terre, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans toutes les zones :

Les espaces libres (hors espaces nécessaires aux constructions, aux accès et au stationnement) doivent être traités en espaces verts de pleine terre, enherbés et éventuellement plantés.

Définition des espaces verts de pleine terre :

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- Sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, eaux potable, usées, pluviales),
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Au niveau du sol :

Un espace est considéré comme étant de pleine terre lorsqu'il peut recevoir des plantations. Les aires de stationnement, quel que soit le revêtement (dalles engazonnées, béton...), ainsi que leurs accès, sont exclus des surfaces de pleine terre. Afin de délimiter leurs positionnements et leurs accès, le gabarit type d'une place de stationnement (5 mètres par 2,5 mètres) devra être utilisé.

Au niveau du tréfonds (sous-sol) :

Un espace est considéré comme étant de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement du sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas qualifier le sous-sol de pleine terre.

Dans les zones urbaines à dominante résidentielle, hors zone « Ur » de renouvellement urbain :

La part d'espaces verts de pleine terre définie par zones est la suivante :

ZONES DU PLU	Part minimale d'espaces verts de pleine terre en % de l'unité foncière support du projet de construction
ZONES URBAINES A DOMINANTE RESIDENTIELLE	
Ua Ua1 Uh	40 % - Cette part n'est pas exigée pour les projets de rénovation, de réhabilitation, de changement de destination n'entraînant pas de modification de l'emprise au sol

ZONES DU PLU	Part minimale d'espaces verts de pleine terre en % de l'unité foncière support du projet de construction
Ub	50% - Cette part n'est pas exigée pour les projets de rénovation, de réhabilitation, de changement de destination n'entraînant pas de modification de l'emprise au sol

Ces dispositions ont été définies en cohérence avec l'**orientation du PADD** :

- 1.14 Réduire massivement l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols
 - Toutes imperméabilisations des sols, hormis celles résultant des espaces nécessaires aux constructions, devra être explicitement motivée par des raisons de sécurité ou de surcoûts disproportionnés rendus nécessaires pour le maintien des fonctionnalités des aménagements proposés

4.4.3.2. Traitement paysager et environnemental des aires de stationnement

Dans toutes les zones du PLU :

Quelle que soit la nature du projet, les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

En zones Ua, Ua1, Uh, Ub, Up et Ui et le STECAL Nc :

Les aires de stationnement doivent être agrémentées d'arbres de hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ; ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition.

En cas de regroupement, les arbres devront être accompagnés d'arbustes.

Le pied des arbres sera planté et/ou fleuri afin de favoriser le déplacement de la petite faune, la présence des insectes et par conséquent des oiseaux insectivores.

Pour le choix des essences à planter, se référer à la palette végétale portée en annexe n°2 du PLU.

Ces dispositions ont été définies en cohérence avec l'**orientation du PADD** :

- 1.14 Réduire massivement l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols
 - Toutes imperméabilisations des sols, hormis celles résultant des espaces nécessaires aux constructions, devra être explicitement motivée par des raisons de sécurité ou de surcoûts disproportionnés rendus nécessaires pour le maintien des fonctionnalités des aménagements proposés

4.4.3.3. Plantations

Dans toutes les zones :

Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces dans les terrains, ... devront favoriser une meilleure intégration des constructions et des installations. Une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire. Elles doivent aussi permettre de conserver l'ouverture du paysage.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du lieu de plantation et son environnement. Elles pourront être choisies parmi les essences de la palette végétale portée en annexe n°2 du règlement.

Le caractère naturel (non taillé) des végétaux sera privilégié, d'où l'importance de choisir les essences à planter en fonction de l'espace disponible et de l'ampleur souhaitée.

Ces dispositions ont été définies en cohérence avec l'**orientation du PADD** :

- 1.14 Réduire massivement l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols
 - Toutes imperméabilisations des sols, hormis celles résultant des espaces nécessaires aux constructions, devra être explicitement motivée par des raisons de sécurité ou de surcoûts disproportionnés rendus nécessaires pour le maintien des fonctionnalités des aménagements proposés

4.4.3.4. Obligations en matière de lutte contre les maladies à transmission vectorielle

Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, le règlement écrit définit les dispositions suivantes :

- En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées.
- Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant.
- Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

Ces dispositions ont été définies en cohérence avec l'**orientation du PADD** :

- 1.12 : *Limiter les nuisances et les risques de pollutions*

4.4.4. Stationnement

4.4.4.1. Stationnement des véhicules à moteurs

■ Application des règles

Les obligations ci-après en matière de réalisation de place de stationnement, sont applicables :

- A tout projet de construction.
- A tout changement de destination ou de sous-destination, de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants entraînant la création de surface de plancher supplémentaire, sauf en cas de travaux de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris si ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher supplémentaire.
- A toute division d'une construction existante en plusieurs logements même sans changement de destination ou de sous-destination.

En cas de chiffre décimal, le nombre de place de stationnement résultant des règles ci-après sera arrondi à l'entier supérieur (ex : 0,5 place = 1 place).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes de stationnement ci-dessous afférentes à chacune d'elles s'appliquent et se cumulent au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de la construction.

■ Règles générales

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière support du permis ou dans son environnement immédiat (à 200 m maximum).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ses obligations sur le tènement d'assiette du projet, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés selon la destination des constructions en zones Ua-Ua1-Uh-Ub-Up-Ur :

Destinations / sous-destinations des constructions	Zones du PLU	Normes de stationnement exigées
Habitation		
Logement	Ua Ua1 Uh Ub Ur	1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, et par logement locatif intermédiaire mentionné à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation
	Ua Ua1	1 place par logement jusqu'à 60 m ² de surface de plancher (SP) créée 1,5 places par logement au-delà de 60 m ² de surface de plancher

Destinations / sous-destinations des constructions	Zones du PLU	Normes de stationnement exigées
		1 place banalisée « visiteurs » dès 4 logements créés dans le cas des opérations groupées
	Uh Ub Ur	1 place par logements jusqu'à 60 m² de SP 2 places par logement au-delà de 60m² SP 1 place banalisée « visiteurs » dès 4 logements créés dans le cas des opérations groupées
Hébergement	Ua Ua1	1 place pour 3 logements
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	Ua Ua1 Uh	1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de vente pour les constructions commerciales avec surface de vente 1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services sans surface de vente
	Ur	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Restauration	Ua-Ua1	1 place pour 10 m² de salle de restauration
	Up	1 place pour 20 m² de salle de restauration
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ua Ua1 Uh Ub	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Hôtels et autres hébergements touristiques	Ua Ua1	0,5 place / chambre
	Up	1 place par emplacement de camping
Equipements d'intérêt collectif et services publics		

Destinations / sous-destinations des constructions	Zones du PLU	Normes de stationnement exigées
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ua Ua1	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ua Ua1 Uh	1 place par classe pour les établissements d'enseignement
		1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les établissements de santé et d'action sociale
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
Bureau	Ua Ua1	1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher
Autres destinations, sous-destinations		
<p>Le nombre et la localisation des places de stationnements doivent correspondre aux besoins des constructions projetées.</p> <p>Les espaces de stationnements doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none">- Suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs sur la parcelle- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics		

Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés selon la destination des constructions en zone Ui d'activités économiques :

Le nombre et la localisation des places de stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions projetées.

Les espaces de stationnements doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs sur la parcelle et répondront aux normes suivantes :
 - Véhicules de livraison et de service : 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels. Ces normes ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, lesquelles doivent apparaître au plan de circulation qui accompagne la demande de permis de construire,
 - Pour le personnel des activités des bureaux : 1 place pour 30 m² de surface de plancher
 - Pour le personnel des ateliers : 1 place pour 80 m² de surface de plancher
 - Pour les visiteurs et la clientèle : 1 place de stationnement voitures (15 m²) par 25 m² de surface de plancher recevant du public.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

En zones agricoles et naturelles :

- Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement d'assiette du projet.

Dans les STECAL :

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière support du projet.
- Le nombre et la localisation des places de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions projetées.
- Les espaces de stationnements doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs sur la parcelle ; aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics

■ Règles particulières de stationnement des véhicules motorisés

Les normes de stationnement exigées dans les règles générales ci-dessus seront réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage (Article L151-31 du code de l'urbanisme).

4.4.4.2. Stationnement des deux-roues non motorisés

■ Normes applicables en zones Ua, Ua1, Uh – Ub - Ui

Elles résultent de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Cet arrêté a été pris en d'application de la loi d'orientation des mobilités (LOM) du 26 décembre 2019.

- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de 2 emplacements.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

Nature des constructions	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs	
Habitation groupant au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des agents et des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Des emplacements à hauteur de 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux	
Habitation groupant au moins 2 logements	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des agents du service public et des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Des emplacements à hauteur de 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

■ Normes applicables en zone Ur

Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des

emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos).

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Il sera créé :

- Un emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
- Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment à usage tertiaire constituant un lieu de travail.

4.4.5. Équipements et réseaux

4.4.5.1. Desserte des constructions par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Ce chapitre fait l'objet de règles communes définies au chapitre 7 de la PARTIE 2.

■ Concernant les accès

L'accès doit être sécurisé, assuré depuis une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès retenu sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un seul accès véhicules est autorisé pour desservir les constructions depuis les voies publiques.

En cas de division parcellaire, l'accès sera commun à l'ensemble des nouvelles constructions. Toutefois, si la nature ou l'importance du programme le justifie, ou pour des raisons de sécurité, des accès complémentaires pourront être imposés. Lorsque le terrain avant division est déjà bâti, la mutualisation de l'accès existant devra être privilégiée pour la desserte des nouvelles constructions.

L'accès au domaine public aura une largeur comprise entre 4 m et 8 m. Une autre largeur pourra être autorisée selon la configuration des lieux (pente, courbure de la voie de desserte...).

En cas de rampes d'accès aux ouvrages de stationnement, elles devront être intégrées aux bâtiments.

La continuité des circulations des piétons et des cycles, matérialisée par un trottoir, une piste, bande et voie cyclables, doit être préservée, sans interruption de dénivellation.

Les batteries de garage ne devront disposer que d'un seul accès cocher direct sur la voie publique.

▪ Concernant la desserte par les voies

Les voies publiques ou privées desservant les constructions doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La largeur de la bande de roulement (hors bande de stationnement) des voies de desserte interne desservant des opérations collectives à dominante résidentielle, doit être adaptée à la nature de l'opération et permettre le croisement des véhicules.

En cas de division parcellaire, la voie de desserte sera commune aux lots issus de la division. Des voies de desserte juxtaposées sont interdites.

En règle générale, les opérations devront prévoir des dessertes pour tous les modes de déplacements reliant les voies et cheminements doux existants et éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour : l'annexe n°3 de la PARTIE 4 indique les dimensions des aires de retournement et de giration à respecter pour la collecte des déchets ménagers.

4.4.5.2. Desserte par les réseaux

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à la commune.

Dans l'impossibilité d'être desservi par le réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est possible pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agro-alimentaires et de l'alimentation humaine. Dans ce cas et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire préfectorale (avec accord de l'ARS).

▪ Eaux usées

En matière de gestion des eaux usées, le règlement écrit traduit les conditions de raccordement et de gestion des eaux usées définies par **le zonage d'assainissement des eaux usées applicable sur la commune**.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le zonage d'assainissement existant a été actualisé par le Pays Voironnais qui a la compétence assainissement des eaux usées et pluviales.

Ce zonage actualisé est joint dans les annexes sanitaires du PLU et sera mis à l'enquête publique unique en même temps que le PLU et le zonage pluvial.

Le zonage d'assainissement des eaux définit :

- Les zones d'assainissement collectif, où la collectivité à la charge de la mise en place et de l'entretien des réseaux d'eaux usées,
- Les zones d'assainissement non collectif (ou individuel), où le particulier a obligation de mettre en place une installation individuelle conforme que la collectivité doit contrôler régulièrement.

Dans la zone d'assainissement collectif, la collectivité assure la collecte et le traitement des eaux usées domestiques.

Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, les propriétaires ont l'obligation de se raccorder au réseau public établi sous la

voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voie privée ou servitude de passage. Le cas échéant, ce raccordement se fera par un poste de refoulement individuel (à la charge du propriétaire) si l'habitation est en contrebas par rapport au réseau public.

Les usagers ont l'obligation de se raccorder sur les réseaux existants dans un délai de deux ans (sauf dérogation) à compter de la mise en service des nouveaux réseaux, conformément au code de la santé publique (articles L33 et suivants), au code de l'urbanisme et au règlement sanitaire départemental.

Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord de la CAPV, qui pourra, le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

Le classement d'une zone en secteur d'assainissement collectif a simplement pour effet de déterminer le mode d'assainissement qui sera retenu et ne peut avoir pour effet :

- Ni d'engager la collectivité sur un délai de réalisation des travaux d'assainissement (la collectivité reste maîtresse du planning de réalisation des travaux) ;
- Ni d'éviter au pétitionnaire de réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation, sous réserve de la capacité du terrain (nature et taille) à le permettre, dans le cas où la date de livraison des constructions est antérieure à la date de desserte des parcelles par le réseau d'assainissement (la filière devra être validée par le SPANC, service de l'assainissement non collectif). Dans ce cas, par dérogation, le pétitionnaire dispose de 10 ans pour se raccorder au réseau une fois que celui-ci est créé.
- Ni de constituer un droit, pour les propriétaires concernés et les constructeurs qui viennent y réaliser des opérations, à obtenir gratuitement la réalisation des équipements publics d'assainissement nécessaires à leur desserte.

Dans la zone d'assainissement individuel (ou non collectif) :

Les particuliers doivent traiter individuellement leurs eaux usées avec une filière à définir au cas par cas.

Elle concerne l'ensemble des secteurs où la mise en place de réseaux d'assainissement n'est pas envisagée. Les habitations s'équiperont de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la législation en vigueur.

Dans les zones situées en zone hors glissement de terrain, les filières de traitement avec infiltration sont à favoriser.

Dans les zones en assainissement non collectif avec présence de l'aléa glissements de terrains (faible, moyen ou fort), l'infiltration n'est pas envisageable. La constructivité n'est possible qu'en présence d'un exutoire.

Pour chaque nouvelle construction, la collectivité peut demander au pétitionnaire de réaliser une étude des sols à la parcelle, à ses frais, par un bureau d'études compétent. L'étude dimensionnera le traitement en fonction des caractéristiques de l'habitation et du sol, et pourra démontrer le cas échéant qu'une filière différente est adaptée au terrain.

Bien que chaque particulier soit propriétaire et donc responsable de son installation, les collectivités locales ont l'obligation de réaliser un contrôle, afin de s'assurer de la bonne conception de l'installation mais également de son bon fonctionnement.

Les dispositifs d'assainissement existants devront être conformes à la réglementation afin de limiter au maximum la pollution du milieu naturel. Des réhabilitations d'installations existantes pourront être nécessaires pour atteindre cet objectif.

En cas de contraintes, les rejets en cours d'eau intermittent doivent être limités à la réhabilitation.

Sur les zones inaptes à l'assainissement autonome, toute construction future non raccordable sur un réseau d'assainissement collectif est proscrite

Les règles définies dans le règlement écrit du PLU reprennent les principes définis ci-dessus :

Pour les eaux usées domestiques :

- Dans les zones d'assainissement collectif du zonage d'assainissement en vigueur, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées. Il respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif du zonage d'assainissement des eaux usées, un système d'assainissement autonome, à définir au cas par cas, conforme à la législation et la

réglementation en vigueur, devra être mis en œuvre. Il respectera le règlement d'assainissement individuel en vigueur dans la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, joint en annexe du PLU.

- Dans les zones de glissement de terrain indicées « Bg2 et RG » au règlement graphique 4.2 du PLU, le rejet des eaux usées domestiques dans le sol, est interdit. Les eaux usées doivent être conduites, soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement de terrain, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Pour les eaux usées non domestiques :

- Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un dispositif de prétraitement.

Ces règles déclinent l'**orientation du PADD** :

- 1.12 : *Limiter les nuisances et les risques de pollutions*
 - *Limiter les impacts des eaux usées sur les milieux naturels, en dimensionnant le développement en cohérence avec les capacités des milieux récepteurs, en se développant en priorité dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif*
 - *Limiter le développement des quartiers non raccordés dont les sols ont une faible aptitude à l'assainissement autonome (Montfollet, Louisias)*

■ **Eaux pluviales**

Au point 1.15.4 de la PARTIE 1 – Diagnostic du rapport de présentation, est présenté le zonage d'assainissement pluvial que la commune de Charavines en 2020 a fait réaliser par Alp'Etudes.

Ce zonage pluvial est joint en annexes du PLU et sera mis à l'enquête publique en même temps que le PLU et le zonage d'assainissement des eaux usées.

Ce zonage d'assainissement distingue 5 zones (blanche, jaune, verte, orange, et rouge), qui réglementées au point 7.2.4 du chapitre 7 de la partie 2 du règlement écrit (dispositions communes à toutes les zones).

- Zone blanche : il s'agit de zones agricoles et zones naturelles à conserver, dans lesquelles l'imperméabilisation des terrains est à limiter au maximum. Les eaux pluviales des bâtiments existants seront gérées à la parcelle à l'exception des terrains soumis à un aléa de glissement.
- Zone jaune : elle correspond à des zones de glissement de terrain dans lesquelles les eaux pluviales des bâtiments existants sont collectées par un réseau étanche avec rejet à débit limité au milieu hydraulique superficiel ou au réseau public après autorisation.
- Zone verte : Zones urbaines où les eaux pluviales sont gérées strictement à la parcelle (soit par infiltration, soit par rétention) ; à l'exception des bâtiments en limite de voiries publiques pour lesquels le raccordement sur le réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé.
- Zone orange : Zones urbaines soumises au risque de glissement de terrain où l'infiltration est interdite et où les rejets d'eaux pluviales doivent s'effectuer dans un réseau avec rejet à débit limité au milieu hydraulique superficiel ou au réseau public après autorisation.
- Zone rouge : Zones urbaines soumises au risque de glissement de terrain. L'infiltration est à proscrire et aucune solution de rejet au milieu hydraulique superficiel n'existe pour les nouvelles constructions. La mise en œuvre d'une collecte pluviale correctement dimensionnée et sans aggraver la situation en aval est un préalable à toute construction. Le rejet dans ce réseau est alors soumis à autorisation et devra être à débit limité. En l'absence de réseau de collecte pluviale, la construction est proscrite.

Si l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est possible, les eaux pluviales seront gérées **à la parcelle par infiltration**.

Lorsque **la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration n'est pas possible** (notamment dans les zones de glissement de terrain, les zones de perméabilité du sol nulle, une configuration du tènement inadaptée...), et qu'il **existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel** en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter auprès des autorités compétentes, l'autorisation de raccorder ses

eaux de ruissellement sur ces derniers. Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, un **volume de rétention/restitution**, dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public (ou milieu récepteur).

L'annexe n°4 du règlement permet de dimensionner le système de rétention des eaux pluviales à mettre en place.

En cas d'exutoire saturé (défini au schéma directeur d'assainissement pluvial ou par suite d'une étude ponctuelle), le gestionnaire du réseau se réserve le droit d'imposer un débit de fuite en adéquation avec la capacité du dit exutoire.

Lorsque **la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration n'est pas possible** (zone de glissement de terrain, perméabilité du sol nulle, configuration du tènement, ...), et qu'il **n'existe pas de réseau public de collecte des eaux pluviales ou d'exutoire naturel** en bordure du tènement à aménager, **la construction n'est pas autorisée**.

Pour toute demande de raccordement des eaux pluviales sur le réseau public (ou vers le milieu récepteur) ou lorsque les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration, le pétitionnaire devra fournir aux gestionnaires le descriptif de son installation, les éléments de dimensionnement ainsi qu'un plan précis coté des ouvrages et équipements projetés.

Tout système de gestion des eaux pluviales devra rester accessible.

Il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche.

Ces règles déclinent **l'orientation du PADD** :

- 1.12 : *Limiter les nuisances et les risques de pollutions*
 - *Mettre en œuvre le zonage d'assainissement pluvial permettant de gérer les eaux pluviales et de ruissellement.*

4.4.5.3. Autres réseaux (Électricité, téléphone et infrastructures et réseaux de communications électroniques)

Les raccordements au réseau public d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. Cette règle met en œuvre l'orientation du PADD :

- 2.6 : *Faciliter la mise en œuvre des technologies numériques sur le territoire pour un accès de tous au haut et très haut débit.*

4.4.6. Gestion des déchets

Les constructions doivent répondre aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, annexé au PLU.

Est joint en annexes du PLU, le règlement d'implantation des points d'apports volontaire (colonnes aériennes, enterrées et semi-enterrées).