

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Satolas-et-Bonce

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

1. Notice explicative

Projet en date du 31 juillet 2024



PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Satolas-et-Bonce a été approuvée par délibération du Conseil municipal le 10 février 2020.

Le présent document expose les motifs de la modification simplifiée n° 1 du PLU engagée par la Commune.

I. MOTIFS

La modification simplifiée n° 1 du PLU a pour objet :

- l'évolution d'un programme d'hébergement vers un programme de logements au Chaffard sur le secteur d'OAP n° 5, y compris adaptation de la servitude de mixité sociale ;
- de traduire réglementairement aux documents graphiques et au règlement écrit la nouvelle carte des aléas réalisée en août 2022 (la précédente datant d'août 2015) selon la dernière doctrine ;
- de mettre à jour les documents graphiques avec la carte de retrait gonflement des argiles de 2021, ainsi que d'insérer le guide « Construire en sols argileux... » ;
- l'adaptation, dans le sens d'un assouplissement (exemple de la construction sur limite séparative), de certaines dispositions du règlement écrit, notamment liée à leurs applications ;
- une actualisation des rappels d'articles du code de l'urbanisme et des définitions de base suite aux évolutions législatives et réglementaires ;
- des précisions et clarifications ponctuelles des règles en vue de faciliter leurs compréhensions ;
- la création de deux STECAL, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, Aj sur la zone agricole A pour permettre la construction d'une piscine sur le tènement d'habitations existantes implantées en zone U ;
- la suppression de l'emplacement réservé n° 10 suite à l'acquisition par la Commune ;
- l'identification d'un bâtiment en zone Uh en vue de son aménagement avec changement de destination (logement) ;
- la mise à jour du règlement écrit et des documents graphiques avec les secteurs affectés par des nuisances sonores et soumis à des prescriptions d'isolement acoustique conformément au dernier classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère. L'Arrêté préfectoral est inséré en annexes du PLU.

Elle apporte donc des rectifications au niveau des pièces suivantes :

- « Rapport de présentation » (pièce 1), en le complétant par la notice explicative, mais aussi en mettant à jour les annexes 1, 3 et 4
- « Orientations d'aménagement et de programmation » (pièce 3), en vue de remplacer les prescriptions relatives à l'OAP n° 5,
- « Règlement », Partie écrite (pièce 4.1), en vue de le remplacer,
- « Règlement », partie graphique pour quatre documents graphiques sur cinq (pièces 4.2)
- « Annexes », Classement sonore des infrastructures (pièce 5.4), en vue de la remplacer.

II. EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PIECE 3) ET D'UNE SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Au regard de l'évolution de la commune de Satolas-et-Bonce, du statut de Village à Bourg-relai dans la structure urbaine définie par le SCoT, schéma de cohérence territoriale, Nord Isère, mais aussi des réflexions sur les besoins en logements, logements adaptés et hébergements seniors sur le territoire communal, le programme du secteur d'Orientations d'aménagement et de programmation a dû être requestionné.

Il ressort que le programme d'hébergements envisagé, composé de logements adaptés (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, etc.), comprenant au moins 50 % de logements locatifs sociaux (et au moins 6 logements locatifs sociaux), serait plus opportun à proximité des services et commerces plutôt que sur le hameau du Chaffard. Le tissu pavillonnaire environnant le secteur de projet et sa situation géographique à l'échelle de la commune conduisent à faire évoluer le programme vers une offre nouvelle de logements. Le classement de ce secteur Ud (hébergements) passe ainsi en Uc (logements).

En effet, il est à rappeler que ce secteur, situé dans le hameau du Chaffard présente un enjeu stratégique de renouvellement urbain sur un ancien tènement d'activité (garage automobile) d'environ 5 000 m², situé entre la RD 75 et le chemin de Rollinière.

Les objectifs initiaux restent inchangés :

- maîtriser la densité sur cette opération à terme, de façon à ce qu'elle s'insère dans le tissu existant (majoritairement pavillonnaire) ;
- conditionner tout projet à la démolition préalable des bâtiments d'activités ;
- respecter les hauteurs environnantes (R+1 maximum).

Il est précisé que l'opération pourra être mise en œuvre éventuellement en deux phases de programmation sous réserve que :

- le plan d'ensemble soit présenté dès la première phase et réponde aux objectifs poursuivis de requalification du site,
- la première phase porte au moins sur environ 2000 m² en partie Ouest et compte à minima 2 logements en accession sociale à la propriété de type BRS ou équivalent.

La servitude de mixité sociale n° 2 inscrite sur le secteur d'OAP n° 5 est modifiée pour s'adapter à l'évolution du programme d'une quinzaine de logements. L'OAP confirme et précise les attentes en catégories et tailles de logements de l'opération, pour accueillir en particulier de jeunes ménages primo-accédants, qui composera avec :

- 50 % de logements sociaux, locatifs ou d'accession sociale à la propriété au titre de la résidence principale (en particulier primo-accédants) de type BRS ou équivalent,
- 50 % d'accession à la propriété sans condition.

L'ensemble des logements seront au maximum en R+1, de type individuel et pourront être mitoyens sous forme d'habitat jumelé, groupé ou intermédiaire. Les typologies de logements seront à minima de type T3.

S'agissant de l'accès prévu initialement que par le Nord du secteur, via l'impasse des Narcisses, il pourra également être aménagé depuis la route de Rollinière. Les deux emplacements réservés déjà inscrits au Nord du secteur pour compléter l'aménagement (élargissement de l'impasse des Narcisses, création de stationnements et d'un abri bus) demeurent toutefois conservés pour cette opération, mais aussi pour les besoins au centre du hameau du Chaffard.

Au sein de l'opération, les accès, aires de retournement, trottoirs et stationnements en nombre suffisants devront être assurés.

III. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE 4.1)

1. Prise en compte des évolutions législatives et réglementaires

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du PLU justifient les corrections suivantes (texte surligné en vert au projet de règlement modifié) :

- L'article 4.- est complété quant aux adaptations mineures supplémentaires prévues par la législation (loi n° 2018-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat) avec l'ajout de **l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement** conformément à l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme ;
- Les définitions de base du Sous-titre II des Dispositions générales données pour :
 - Destinations des constructions / Locaux accessoires

La définition des cinq catégories de destinations sont complétées ou mises à jour conformément au code de l'urbanisme et aux dernières évolutions :

- « exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées **au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.**

- « commerce et activités de service »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées **aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.**

La sous-destination « activités de services avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, **notamment médicaux** et accessoirement la présentation de biens.

- « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La sous-destination « lieux de culte » est sortie de celle des « autres équipements recevant du public ».

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

- « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle **et manufacturière** du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

En conséquence, les articles 1 et/ou 2 des chapitres des zones U mixte, Uy-Ux, AUi, A et N sont rectifiés.

- Piscine

La définition de la piscine est clarifiée en indiquant que les règles applicables sont celles édictées pour les piscines (sous-entendu et non des annexes à l'habitation).

2. Mise à jour des dispositions liées aux risques naturels

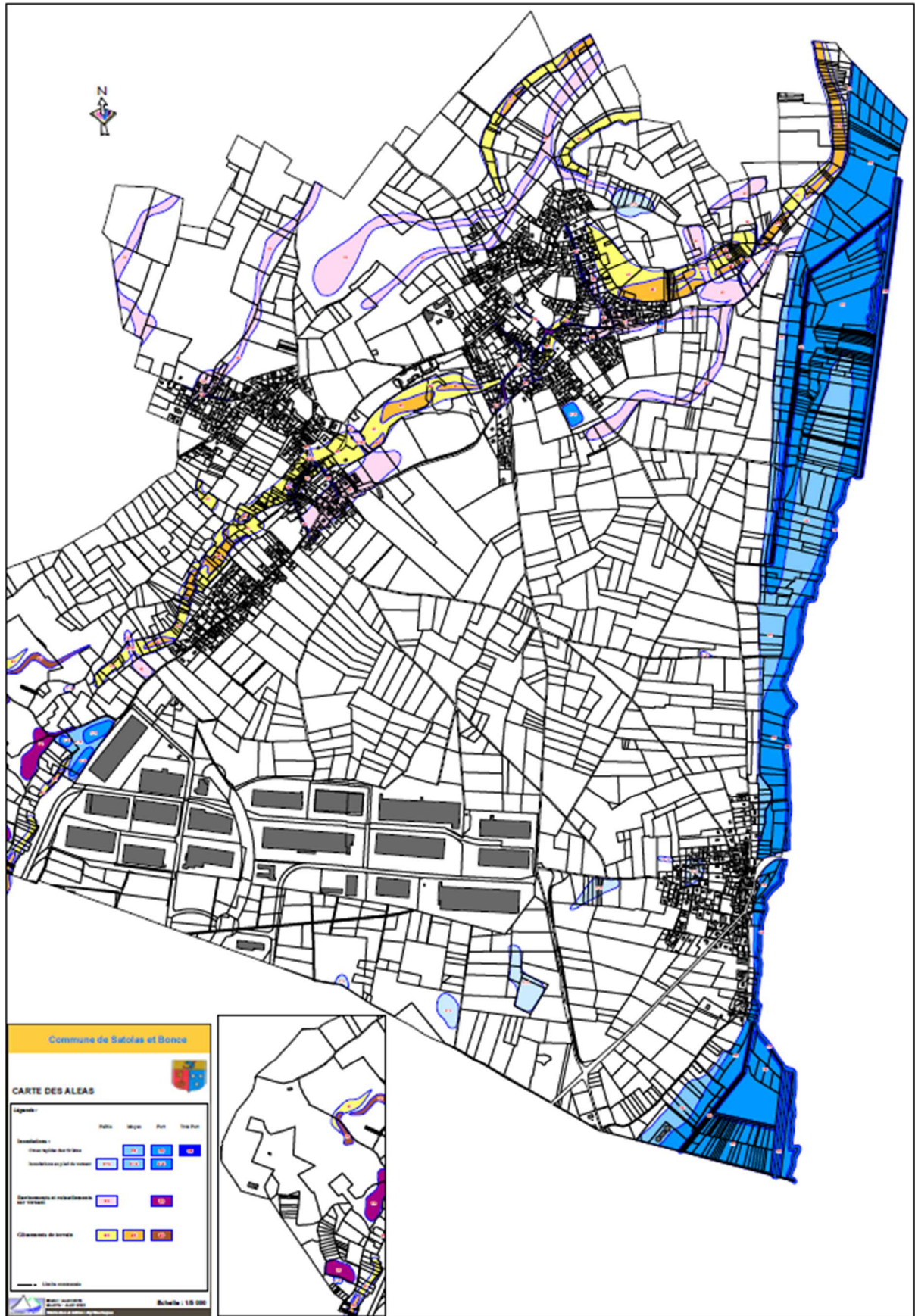
Les évolutions liées à la traduction de la nouvelle carte des aléas concernent les dispositions générales au point 6 de l'article 2 (texte surligné en vert au projet de règlement modifié), mais principalement le « Chapitre I » du « Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones ». Il est à noter que la carte de retrait des argiles de 2021 induit aussi des mises à jour.

En effet, ce dernier est entièrement repris, mis à part les dispositions générales liées aux risques naturels. Cette nouvelle traduction est basée sur une nouvelle carte et une grille de traduction plus récente notamment, rappelés en préambule :

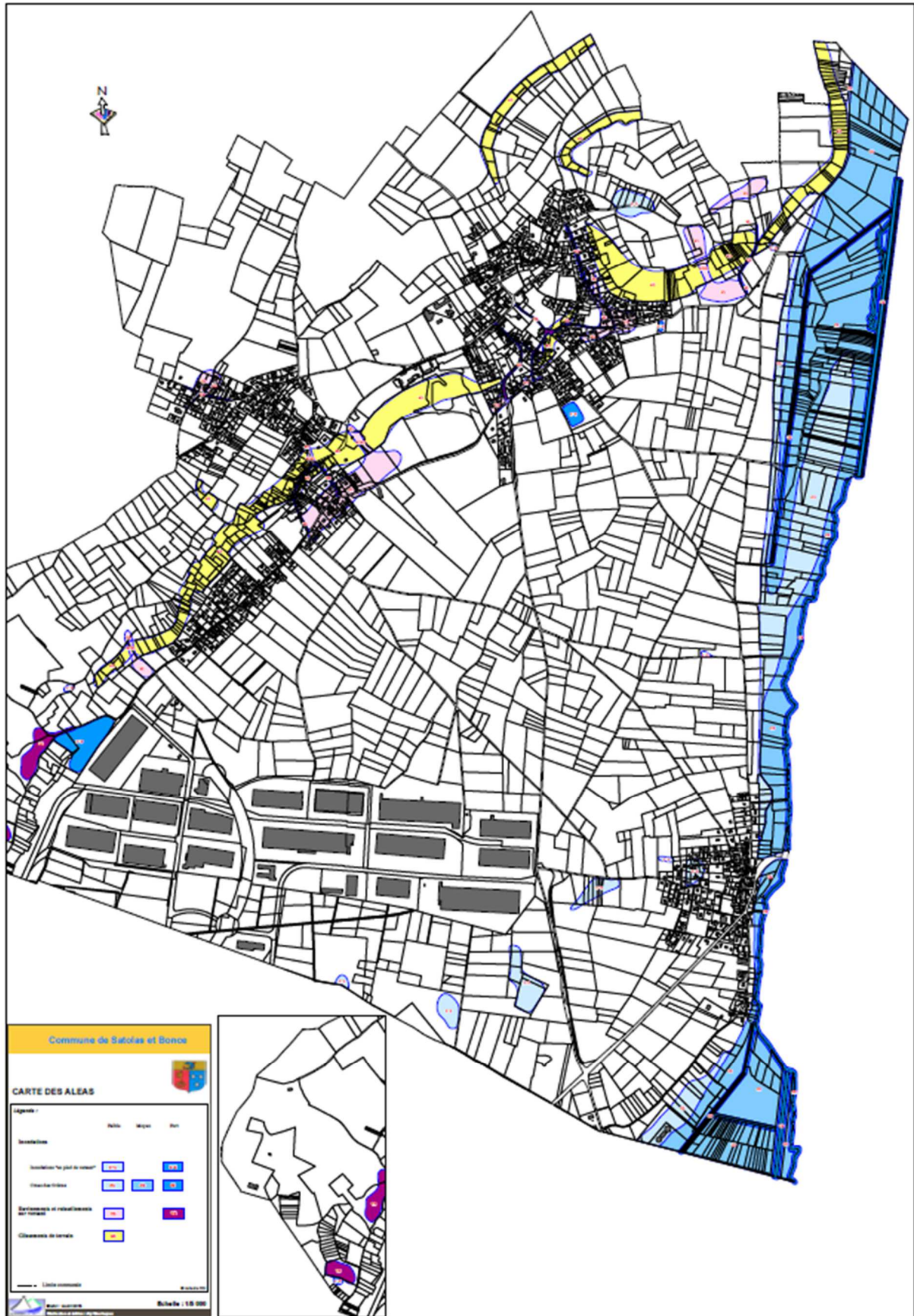
- **la carte des aléas**, présentée dans les annexes du rapport de présentation du PLU (pièces 1), qui affiche l'existence de phénomènes naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur. La traduction réglementaire de la carte des aléas établie selon la méthode de 2016 est définie par la table de correspondance « Prise en compte des risques naturels en ADS et dans les PLU(i) à partir de cartes d'aléas... qualifiés... sur la base 2016 – version 4-3 / novembre 2017 » pour le zonage réglementaire et le « Règlement PPRN type – version 1-9-1 du 21 mars 2017 » ;
- **la carte d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux** qui emporte la recommandation des mesures figurant dans le guide de juin 2021 intitulé « Construire en sol argileux », présentés dans les annexes du rapport de présentation du PLU (pièce 1) ; leur prise en compte justifie que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales.

Les secteurs d'aléas sont redélimités conformément au nouveau cahier des charges. Cette nouvelle délimitation conduit à l'identification de nouveaux secteurs de d'aléas et donc de risques naturels, en particulier de ruissellement sur versant (faible) et de glissement de terrain moyen au sein des enveloppes d'aléa faible sur la carte initiale. En pages suivantes, les deux cartes des aléas sont présentées pour faciliter la comparaison des secteurs ayant évolué entre 2015 et 2022 au regard de la nouvelle méthodologie de définition des aléas naturels.

Si les nouvelles fiches des dispositions applicables aux secteurs sont plus développées, il est à noter que la principale évolution concerne la possibilité d'implanter sous conditions des piscines liées à une habitation existante en secteur d'aléa faible de glissement de terrain jusque-là interdites.



Carte d'Août 2022



Carte d'Août 2015

3. Mise à jour des dispositions relatives à l'Arrêté préfectoral du classement sonore des voies

Les évolutions liées à la prise en compte du bruit lié aux infrastructures terrestres concernent les dispositions générales au point 9 de l'article 2 (texte surligné en vert au projet de règlement modifié). En effet, l'arrêté préfectoral n° 38-2022-04-15-00007 du 15 avril 2022 annule et remplace les précédents arrêtés portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère. Il est à noter que la LGV Lyon-Turin est listée au préalable de sa construction afin d'anticiper les nuisances pour les nouvelles constructions ou réhabilitations.

Sont ainsi concernées les :

- Route de Satolas, depuis le 1134 route de la Savane à Satolas-et-Bonce jusqu'au 14 avenue Maréchal Juin à Saint-Laurent-de-Mure, classée en catégorie 3 (100 mètres), tissu ouvert,
- Route de la Savane, depuis le chemin de la Verchère jusqu'à la rue du Haras, classée en catégorie 5 (10 mètres), tissu ouvert,
- Route de Satolas, depuis la D154 jusqu'au chemin de la Verchère, classée en catégorie 3 (100 mètres), tissu ouvert,
- Allée des Platanes, depuis la rue du Haras jusqu'à la D124, classée en catégorie 4 (30 mètres), tissu ouvert,
- D 75 depuis la D1006 jusqu'à la D18, classée en catégorie 3 (100 mètres), tissu ouvert,
- LGV Lyon-Turin, classée en catégorie 1 (300 mètres).

4. Mise à jour des dispositions communes aux zones U mixtes, A et N concernant les clôtures – article U5.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

La disposition concernant les clôtures « occultantes » est clarifiée puisque les trois types de clôtures autorisées peuvent empêcher les vues sur le terrain, à savoir une haie, mais aussi un mur ou un muret surmonté d'un dispositif plein (bois, PVC ou aluminium).

Extrait du règlement

Tout **autre** aménagement occultant **que ceux décrits ci-dessus** ~~autre que des plantations~~ (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit.

5. Précision des dispositions de la zone U mixte – définition des sous-secteurs

Au regard des articles U 1 et U 2, le préambule du chapitre est complété par notamment pour la zone Ue dédiée aux équipements publics, mais sans interdire toutefois strictement l'habitation, la restauration ou les bureaux par exemple.

Extrait du règlement

La zone U comprend les secteurs suivants :

-
- Ue, zone **notamment** d'équipements publics.

6. Précisions relatives au changement de destination en Uh aux articles U 1 et U 2

La règle applicable en zone Uh interdisant les nouveaux logements est clarifiée conformément aux principes retenus dans le cadre de l'élaboration du PLU. En effet, des bâtiments sont identifiés (couleur violette) sur les documents graphiques avec en légende « changement de destination », sauf que le règlement écrit ne l'a pas stipulé.

Un nouveau logement ne peut être créé en Uh que dans le cadre d'un aménagement avec changement de destination pour les seuls bâtiments identifiés aux documents graphiques.

L'article U 1 est donc ainsi complété :

Extrait du règlement

12. La construction et l'aménagement de nouveaux logements et hébergements en Uh, sauf dans le cas de changement de destination d'un bâtiment identifié aux documents graphiques.

Et l'article U 2 :

b) pour les anciens bâtiments agricoles existants et désaffectés ou autre construction sous réserve d'être identifiés aux documents graphiques, d'une emprise au sol minimale de 70 m², sous réserve de la mise en œuvre d'un projet concourant à la mise en valeur du patrimoine rural et notamment l'utilisation de matériaux traditionnels ou qualitatifs (exemple : couverture en terre cuite en remplacement d'un toit en tôle ou autre ayant pu se substituer à la couverture d'origine)

7. Article U2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

S'agissant des autres sous-destinations admises en U sous conditions, le 1^{er} alinéa de l'article U 2 est modifié pour supprimer la limite de 300 m² de surface de plancher pour les commerces de proximité, les activités de services, les hôtels ou autres hébergements touristiques dans le secteur d'OAP n° 1 correspondant au cœur du centre-bourg à développer sur le stade notamment. Cette évolution est compatible avec les prescriptions du SCoT Nord Isère.

D'autre part, l'article U 2 est complété pour autoriser un nouveau restaurant ou son déplacement sur le Chaffard. La municipalité a acquis du foncier au centre du hameau et souhaite pouvoir y développer un lieu de vie.

Extrait du règlement

Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités sol sont admis, sauf ceux interdits à l'article U 1, ou, ceux suivants faisant l'objet de limitation :

1. Sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées, c'est-à-dire dans la mesure où, leur nature et/ou leur fréquentation n'induisent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité :
 - les constructions, extensions et installations à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et, d'hébergement hôtelier et touristique, dans le secteur UaOA1, sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher, y compris les surfaces de réserves,
 - les constructions à sous-destination de restauration dans le secteur Ua du Chaffard,
 - les constructions, extensions et installations à sous-destination de restaurant,
 - les constructions, extensions et installations à sous-destination de bureaux sous réserve de ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher.

Il est précisé à l'article U 2, en adéquation avec la définition des piscines stipulant que ce ne sont pas des annexes, que la limite de 50 m² portée pour les annexes ne comprend pas l'emprise au sol de la piscine.

Extrait du règlement

2. Une seule annexe (hors piscine) à l'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².

8. Article U 3 – Mixité sociale

Tel que justifié ci-avant au **II. EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PIECE 3) ET D'UNE SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE**, le classement du secteur d'OAP n° 5 du Chaffard passe de la zone Ud à sous-destination d'hébergement vers la zone Uc en vue de la mise en œuvre d'un programme de logements.

L'article U 3 est donc rectifié.

Extrait du règlement

Dans les secteurs U_{OA2} et U_{COA5} concernés par une servitude de mixité sociale, respectivement SMS n° 1 et SMS n° 2, ainsi que dans le secteur affecté par l'emplacement réservé pour un programme de logements abordables ERS n° 1, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser conformément au tableau inséré aux documents graphiques du Règlement.

9. Constructions sur limite séparative en zone U mixte – article U 4.5

Les dispositions relatives aux implantations sur limite séparative sont assouplies pour les secteurs Ua, Ub et Uc. Ces évolutions participent à une densification du tissu urbain.

En Ua et Ub, la longueur totale au plus égale à 10 mètres sur limite séparative est mesurée sur une limite et non plus sur l'ensemble des limites. Cette évolution permettra d'implanter davantage de constructions sur limite séparative en passant d'une longueur totale de 10 mètres à potentiellement 30 mètres sur l'ensemble des limites séparatives (3 x 10 mètres). Ce plafond paraît difficilement atteignable puisque l'article U 2 n'autorise qu'une seule annexe, au plus de 50 m². En conséquence, cette nouvelle règle assure la possibilité d'une implantation en angle notamment de l'annexe, y compris si la construction principale est déjà implantée sur limite séparative.

Le secteur Uc bénéficie au PLU de 2020 des mêmes règles que les secteurs Ud et Uh, c'est-à-dire une implantation sur limite conditionnée à l'existence d'un bâtiment déjà sur limite sur le terrain mitoyen pour réaliser une construction jointive. La présente modification simplifiée du PLU prévoit une règle spécifique pour autoriser la construction sur limite suivant les mêmes dispositions que le secteur Ub sauf que la longueur par limite séparative ne doit pas dépasser 6 mètres au lieu de 10 en Ub.

Extrait du règlement

Le nu du mur de la construction principale est autorisé sur une seule limite séparative :

- **en Ua**, si la longueur totale sur ~~l'ensemble des~~ **cette limite** est inférieure ou égale à 10 mètres.
- **en Ub**, si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toit de la construction sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. La longueur totale sur ~~l'ensemble des~~ **cette limite** doit être inférieure ou égale à 10 mètres.
- **en Uc**, si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toit de la construction sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. La longueur totale sur **cette limite** doit être inférieure ou égale à 6 mètres.
- **Ud et Uh**, dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant déjà implanté en limite sur le fond mitoyen. La hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 4.2.

10. Règles alternatives pour les petites annexes – article U 5.3

La dérogation pour les annexes, aux règles de l'article 5.1 relatives à l'aspect extérieur, notamment pour les matériaux et pentes de toiture, évolue pour concerner les annexes jusqu'à 20 m² d'emprise au sol plutôt que 10 m² fixée au PLU de 2020.

Cette majoration vise à faciliter l'implantation d'annexes préconçues, ne restant pas les exigences inscrites au règlement du PLU, qui font l'objet de demandes régulières au regard d'une mise en œuvre rapide et à moindre coût.

Extrait du règlement

L'aspect des annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol

Les dispositions énoncées dans l'article 5.1 ne sont pas applicables systématiquement aux annexes d'une emprise au sol inférieure 20 m².

11. Précision quant à la disposition applicable à une opération d'ensemble – article U 6.2

La disposition applicable aux opérations d'ensemble est précisée puisqu'en l'état elle vise tout projet de deux logements ou lots. Aussi, il est ajouté une phrase pour n'appliquer cette disposition que pour des programmes d'au moins six lots ou six logements, c'est-à-dire une petite opération significative justifiant d'un espace collectif de qualité paysagère.

Extrait du règlement

Opérations d'ensemble

Outre les dispositions du présent article, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant, ou non dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 400 m², doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Elle doit constituer un élément structurant central dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors que l'opération d'ensemble n'excède pas 5 lots ou 5 logements.

12. Précision de la règle de stationnement « visiteurs » – article U 7

La notion de places « banalisées » pour les véhicules automobiles, accessibles depuis le domaine public donc, exigées pour les habitations, est remplacée par des places « visiteurs » de façon à faciliter leur mise en œuvre. La règle de une place par logement est confirmée, et non pas « lot ou logement » afin de répondre aux besoins au sein des projets.

Extrait du règlement

Pour les véhicules automobiles, il est exigé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- *une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher à sous-destination de logement sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places (hors place « visiteurs ») par logement ou une place par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.*
- *une place « visiteurs » par lot ou logement, sauf dans le cas d'aménagement d'un bâtiment existant où une place supplémentaire sera à produire par tranche de deux logements, applicable pour le deuxième logement.*

13. Accès -article U 8.2

Au regard des divisions et autres aménagements de densification du tissu urbain, le recul du portail des nouveaux accès est élargi au droit du domaine privé également et pas uniquement au domaine public. Cette précision vise à généraliser ce recul aux voies publiques et privées, plutôt que d'activer un recul imposé lors de la demande d'urbanisme pour des règles de sécurité.

Extrait du règlement

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de cinq mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public **et privé.**

14. Création d'un STECAL Aj

Considérant que toutes les propriétés bâties à usage d'habitation, sauf rares exceptions ou logements des exploitants agricoles, sont classées en zone U mixte, les dispositions applicables en zones A et N interdisent toute extension, annexe ou piscine.

Dans un objectif de limiter le développement de nouveaux logements en frange des enveloppes urbaines avec l'espace agricole, les limites des zones U mixtes ont été définies juste à l'arrière des maisons existantes, laissant en zone A les jardins.

Dans le respect de cet objectif, la présente modification simplifiée ouvre la possibilité limitée à deux secteurs de construire une piscine dans ces jardins. Ce STECAL est dénommé Aj. Des dispositions sont inscrites afin de préserver l'espace de transition avec la plaine agricole, caractérisé par des enjeux paysagers et environnementaux. Aussi, la piscine devra être :

- liée à une habitation existante,
- d'une emprise au plus de 40 m²,
- implantée à moins de 7 mètres de la construction principale,
- couverte par un dispositif translucide et d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, à l'identique de la hauteur maximale des clôtures, le cas échéant.

Le préambule et les articles A 2 ; A 4.1 et A 4.2 sont ainsi complétés :

Extrait du règlement

*Préambule : La zone A correspond à la zone agricole. Elle comprend les secteurs An, à enjeux paysagers, Aa, à préserver de toute construction **et Aj, secteur de jardin où sont admises les piscines.***

Article A 2

6. Dans le secteur Aj, seules sont admises les piscines liées aux bâtiments d'habitation existants en zone U sur un même tènement. Toute piscine sera implantée à une distance inférieure ou égale à 7 mètres de la construction principale et son emprise au sol totale devra être inférieure ou égale 40 m².

Article A 4.1

Toute piscine admise en Aj ne dépassera pas 40 m² d'emprise au sol.

Article A 4.2

En secteur Aj, la hauteur des structures de couverture des piscines, sous réserve d'être translucides, est limitée à 1,80 mètres.

15. Dispositions applicables en secteur Ne

Le secteur Ne correspond à l'emplacement réservé inscrit en entrée Sud du Village de Satolas. Il vise à aménager la nouvelle entrée qui sera reculée avec l'aménagement du stade et la voie de desserte du plateau d'équipements publics notamment.

Il n'est pas prévu de constructions ou installations, ni d'équipements y compris futurs, tous les secteurs ayant été classés en zone Ue. En Ne, seuls des aménagements urbains et paysagers comprenant des stationnements et cheminement modes doux sont réalisés. Il ne s'agit donc pas d'un STECAL, mais simplement d'un secteur spécifique au sein de la zone N du parc du château. Le règlement avait omis de préciser ces dispositions (erreur matérielle) ; elles sont inscrites dans la présente procédure.

Extrait du règlement

Préambule : La zone N correspond à la zone naturelle et forestière. Elle comprend des secteurs : Ne destiné aux équipements publics de sports, loisirs et culture notamment, mais aussi locaux techniques à un aménagement paysager d'entrée de village comprenant des stationnements,

Article A 1

5. Dans le secteur Ne, toute construction ou installation.

Article A 2

5. Dans le secteur Ne, les aménagements paysagers liés à la poursuite de la requalification de l'entrée de Village, y compris des places de stationnement.

En conclusion,

Il est rappelé que les évolutions du règlement écrit apparaissent en texte surligné dans la présente notice explicative, ainsi que dans la version du règlement notifiée à la MRAe (Mission régionale de l'Autorité environnementale), aux Personnes publiques associées et mise à disposition du public.

Le surlignage correspond de par sa couleur à deux types d'évolution :

- **En vert**, ce qui ne modifie pas les dispositions applicables, mais met à jour le règlement des évolutions législatives, d'arrêté préfectoral, prend en compte la nouvelle carte des aléas, apporte des précisions ou clarifie la règle,
- **En jaune**, ce qui évolue par décisions municipales au regard en particulier de la mise en œuvre du PLU de 2020.

Le surlignage ~~gris barré~~ indique pour mémoire afin de faciliter la compréhension de l'évolution apportée le texte supprimé, c'est-à-dire la rédaction du PLU de 2020.

IV. EVOLUTION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PIECES 4.2)

1. Mise à jour de la traduction de la carte des aléas en risques naturels

Une nouvelle carte des aléas a été réalisée par Alp'Géorisques en Août 2022 à la demande de la Commune afin de disposer d'une carte établie suivant la dernière doctrine de l'Etat en Isère et d'inscrire la traduction des aléas mis à jour en risques naturels.

Cette carte est présentée dans les annexes de cette notice explicative (Annexe 1) en vue de remplacer celle de 2015 annexée au Rapport de présentation du PLU (pièces 1), ainsi que dans les pages précédentes justifiant des dispositions nouvellement inscrites (point précédent **2. Mise à jour des dispositions liées aux risques naturels** du chapitre III). Les évolutions géographiques des aléas et donc des risques concernent principalement les phénomènes de ruissellement sur versant plus nombreux sur la carte et les documents graphiques du règlement, ainsi que les niveaux de glissement de terrain faisant apparaître des niveaux moyens au sein des versants identifiés en aléas faibles sur la carte de 2015.

La traduction réglementaire de la carte des aléas établie selon la méthode de 2016 est définie par la table de correspondance « Prise en compte des risques naturels en ADS et dans les PLU(i) à partir de cartes d'aléas... qualifiés... sur la base 2016 – version 4-3 / novembre 2017 » pour le zonage réglementaire. La table de correspondance aléas/risques est jointe en annexe également (Annexe 3).

2. Mise à jour des risques de retrait-gonflement des sols argileux

Suite à la réalisation de nouvelles cartographies à l'échelle nationale (extrait de celle de l'Isère ci-dessous et repérage en cercle rouge de la commune de Satolas-et-Bonce), la carte de 2011 insérée en encart sur le document graphique 4.2.a du règlement est remplacée par celle de 2021. Elle ne génère aucune évolution sur sa traduction puisque l'ensemble du territoire est concerné et que les prescriptions ou recommandations sont identiques en aléas faibles et moyens.

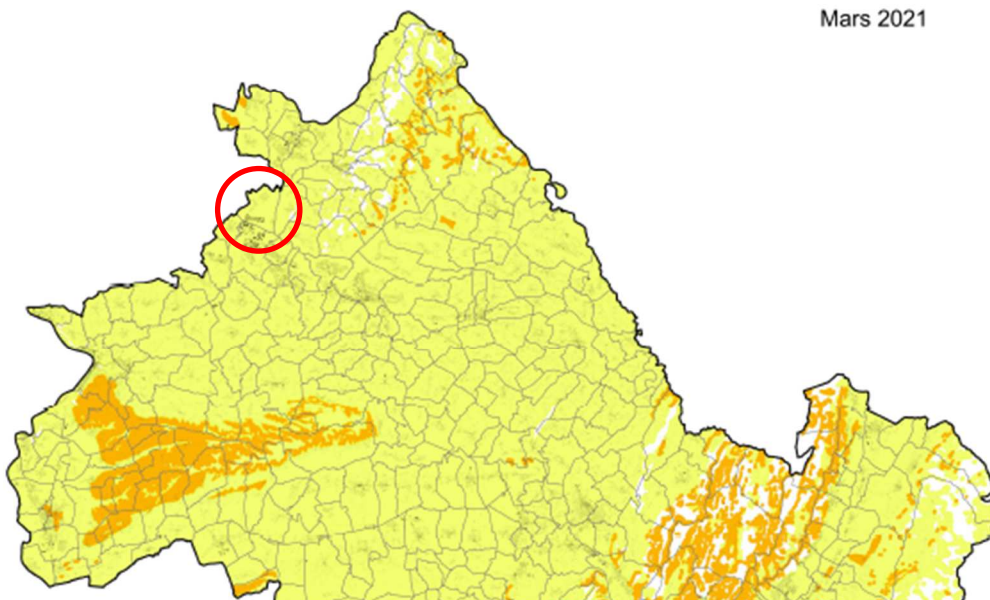
La carte d'Exposition au retrait gonflement des sols argileux est jointe en annexe (Annexe 3).



Département de l'Isère

Exposition au retrait gonflement des sols argileux

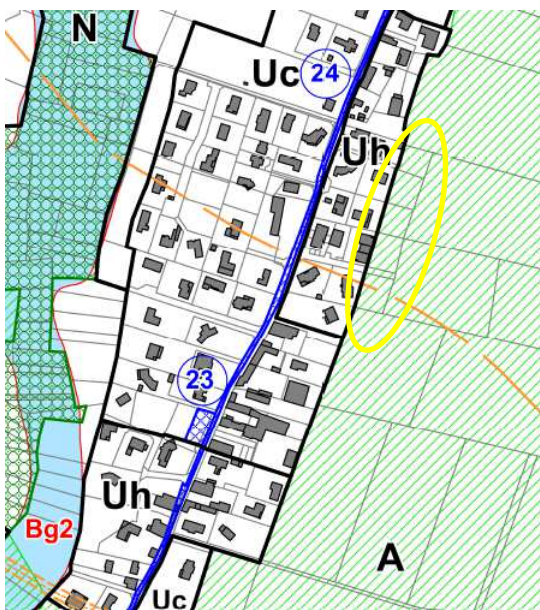
Mars 2021



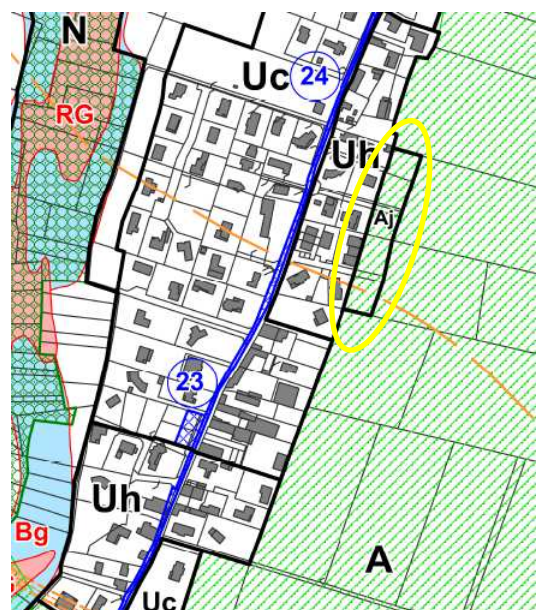
3. Création de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) Aj

Tel que présenté au point précédent **14. Création d'un STECAL Aj** du chapitre III, la création de deux STECAL, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, Aj sur la zone agricole A ouvre la possibilité limitée à ces deux secteurs de construire une piscine dans les jardins des habitations existantes en zone U.

Ces secteurs ne sont par ailleurs pas exploités, mais appartiennent à la vaste plaine agricole qui avait justifiée un classement A. Les vues aériennes avec report du cadastre (extraites du géoportail) illustrent cette situation à La Ruelle et au Chaffard. A noter, pour le Chaffard, les jardins des habitations sont issus d'une opération de lotissement qui avait généré des droits à construire au préalable du PLU sur la base des dispositions du POS (plan d'occupation des sols), en vigueur avant sa caducité et l'élaboration du PLU en février 2020.

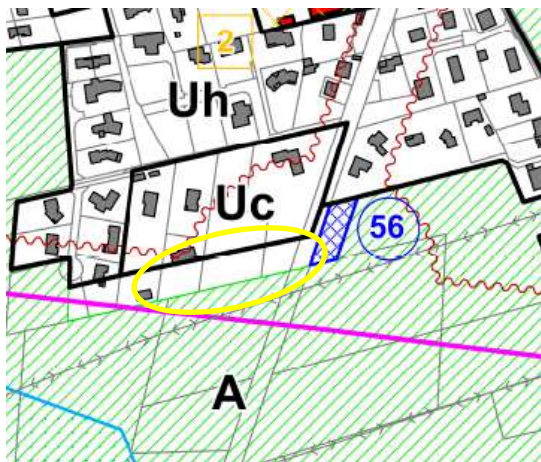


Avant modification simplifiée n° 1

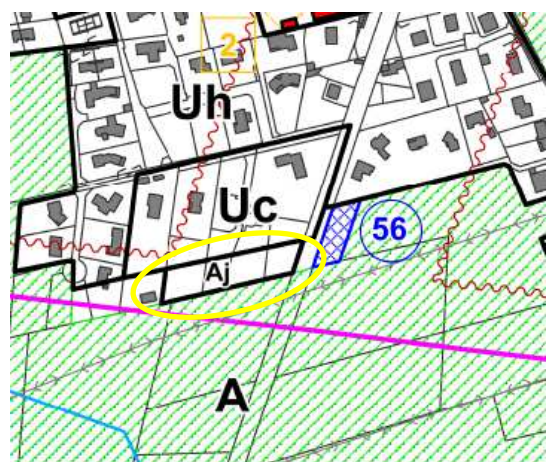


Après modification simplifiée n°1





Avant modification simplifiée n° 1



Après modification simplifiée n° 1



4. Modification du tableau des servitudes de mixité sociale

Comme présenté au ci-avant au **II. EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PIECE 3) ET D'UNE SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE**, le classement du secteur d'OAP n° 5 du Chaffard passe de la zone Ud à sous-destination d'hébergement vers la zone Uc en vue de la mise en œuvre d'un programme de logements.

La servitude de mixité sociale s'adapte à l'évolution du programme qui se veut attractif pour de jeunes ménages en particulier pour des primo-accédants pour lesquels le parc de logements en lien avec le marché de l'immobilier ne répond pas actuellement.

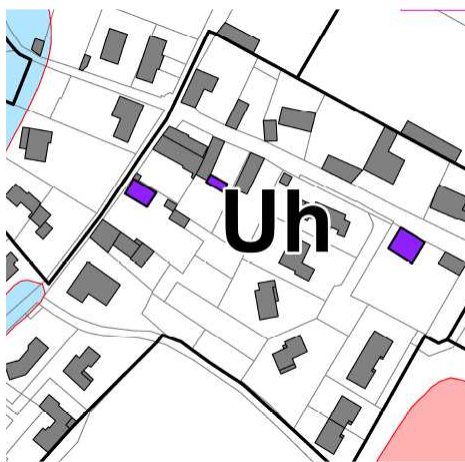
Ainsi si le pourcentage (50 %) et le nombre minimum (6) ne changent pas, la catégorie est complétée pour s'ouvrir à une offre éventuellement nouvelle qu'uniquement du logement locatif social. Ainsi, il est ajouté que ces logements peuvent être en accession sociale à la propriété au titre de la résidence principale de type BRS ou équivalent.

5. Identification de bâtiments en éléments bâtis remarquables

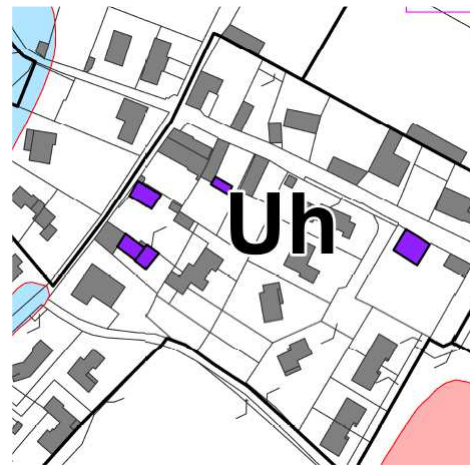
Un nouveau bâtiment composé de deux volumes attenants à une maison existante est identifié pour un changement de destination en secteur Uh au bas de Satolas-et-Bonce sur la route des Etraits.

Pour rappel, les nouveaux logements sont interdits en Uh sauf pour les bâtiments identifiés (cf clarification de la règle au point précédent **6. Précisions relatives au changement de destination en Uh aux articles U 1 et U 2.**

Cette évolution potentielle est sans incidence sur la desserte par les réseaux et voie. Elle se situe à proximité du centre-bourg de Satolas-et-Bonce disposant des commerces, services et équipements publics limitant ainsi les besoins de mobilité en véhicules motorisés.



Avant modification simplifiée n° 1



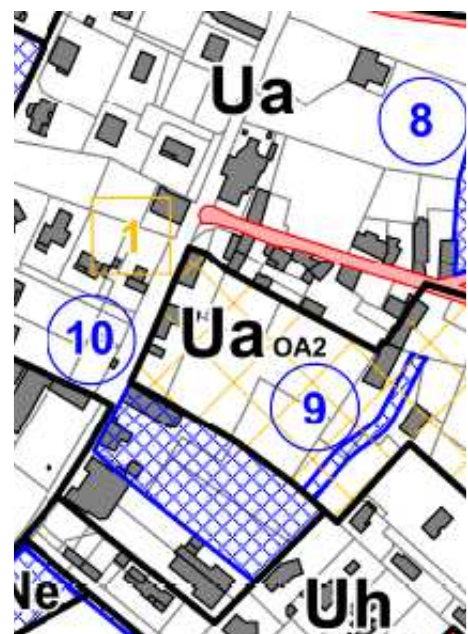
Après modification simplifiée n°1

6. Suppression de l'emplacement réservé n° 10

Les documents graphiques (pièces 4.2) sur lesquels figurent les emplacements réservés et la liste des emplacements réservés sont modifiés pour prendre en compte la suppression de l'emplacement réservé n°10.

Inscrit au centre-bourg de Satolas, cette propriété bâtie contigüe au tènement supportant la mairie et le centre technique a en effet été acquise par la Commune.

Le parc de la propriété permettra de préserver un espace vert de respiration et un îlot de fraîcheur à terme sur le centre qui est amené à se densifier considérant les dispositions du PLU.



Extrait de l'ER avant sa suppression par la modification simplifiée n° 1

V. EVOLUTION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT, DU REGLEMENT ECRIT ET DES ANNEXES (PIECES 4 ET 5) LIEE A LA MISE A JOUR DU CLASSEMENT SONORES DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DU DEPARTEMENT DE L'ISERE

L'arrêté préfectoral n° 38-2022-04-15-00007 du 15 avril 2022 annule et remplace les précédents arrêtés portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère.

Il est inséré en pièce 5.4 au dossier de modification simplifiée du PLU. En effet, le code de l'urbanisme prévoit que les autorités compétentes en matière de PLU doivent reporter ces informations dans les annexes du PLU et indiquer la référence des arrêtés préfectoraux correspondants. Ainsi, la pièce 5.4 est remplacée pour insérer le nouvel Arrêté et ses annexes (tableau de classement et liste des communes).

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres sont mis à jour sur les documents graphiques (pièces 4.2) afin de prendre en compte le dernier arrêté préfectoral du 15 avril 2022.

De même, le point 3° de l'article 2 des dispositions générales du règlement écrit (pièce 4.1) est mis à jour en mentionnant cet Arrêté et mettant à jour la liste des voies concernées.

VI. EVOLUTION DES SUPERFICIES

La modification simplifiée n° 1 du PLU de Satolas-et-Bonce créer deux secteurs Aj de 0,7 hectare, au sein de la zone A initialement de 750,57 hectares, réduite à 749,87 hectares.

PLU - janvier 2020 - SIG		PLU - Modification simplifiée n° 1	
zones	hectares	zones	hectares
Ua (habitat, équipement, commerce)	11,88	Ua (habitat, équipement, commerce)	11,88
Ub	5,76	Ub	5,76
Uc	53,82	Uc	54,30
Ud	1,68	Ud	1,20
Uh (gestion des habitations existantes)	64,75	Uh (gestion des habitations existantes)	64,75
AU (centre-Bourg)	1,15	AU (centre-Bourg)	1,15
Total vocation principale d'habitat	139,04	Total vocation principale d'habitat	139,04
<i>Dont cimetière, bassin EP, stationnement, etc</i>	<i>4,49</i>	<i>Dont cimetière, bassin EP, stationnement, etc</i>	<i>4,49</i>
Total vocation principale d'habitat	134,55	Total vocation principale d'habitat	134,55
Ue	15,31	Ue	15,31
Ux (Station d'épuration de Traffeyère)	6,60	Ux (Station d'épuration de Traffeyère)	6,60
Total vocation d'équipements publics	21,91	Total vocation d'équipements publics	21,91
Uy (Parc de Chesnes)	151,37	Uy (Parc de Chesnes)	151,37
Nz (Espaces verts Parc de Chesnes)	84,39	Nz (Espaces verts Parc de Chesnes)	84,39
Total Parc de Chesnes (ZAC)	235,76	Total Parc de Chesnes (ZAC)	235,76
AUi (zone artisanale centre-bourg)	3,52	AUi (zone artisanale centre-bourg)	3,52
Uya (centre d'enfouissement en exploitation)	14,84	Uya (centre d'enfouissement en exploitation)	14,84
AU (Extension Parc de Chesnes, secteur du Rubiau)	15,80	AU (Extension Parc de Chesnes, secteur du Rubiau)	15,80
Total vocation artisanale et industrielle	34,16	Total vocation artisanale et industrielle	34,16
Ny (bassins et autres espaces)	13,67	Ny (bassins et autres espaces)	13,67
Uyd (Satolas 0, 1 et 2 potentiel ENR)	47,87	Uyd (Satolas 0, 1 et 2 potentiel ENR)	47,87
Total gestion ancien CET / intérêt collectif	61,54	Total gestion ancien CET / intérêt collectif	61,54
A	750,57	A	749,87
Aa	162,43	Aa	162,43
An	103,78	An	103,78
		Aj	0,70
Total zone à vocation agricole	1016,78	Total zone à vocation agricole	1016,78
N	175,01	N	175,01
Ne	0,30	Ne	0,30
Total zone à vocation naturelle	175,31	Total zone à vocation naturelle	175,31
TOTAL Commune	1684,50	TOTAL Commune	1684,50

VII. MISE A JOUR DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Ce point fait l'objet d'une notice à part.

VIII. PROCEDURE

La Commune a décidé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-36 à L. 153-48 de modifier notamment l'OAP n° 5 définie au Chaffard et le règlement (partie écrite et documents graphiques) du PLU sans toutefois :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Considérant que cette évolution du document d'urbanisme n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sauf exceptions visées par le code de l'urbanisme ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

l'évolution du Plan local d'urbanisme relève donc du champ d'application de la procédure de modification simplifiée telle que prévue par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Le dossier de projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Satolas-et-Bonce est notifié au Préfet, à la CDPENAF et aux personnes publiques associées après saisine de la MRAe, et, avant la mise à disposition du public.

Un dossier comprenant en particulier le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis de la MRAe, de l'Etat, de la CDPENAF et des personnes publiques associées, sera mis à disposition du public pendant un mois. Les modalités de mise à disposition seront définies par délibération du Conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, auquel sera soumis pour délibération le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.