



**PARTIE 4**



**JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS**



# SOMMAIRE

1. Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables.	238
1.1. Préserver et valoriser un territoire essentiellement agricole, naturel et forestier.	240
1.2. Assurer un développement urbain maîtrisé et qualitatif, en accord avec son cadre environnemental et bâti.	244
1.3. Rester une commune pour tous.	248
2. Explication du dimensionnement des espaces urbanisables	251
2.1. Un fort potentiel foncier en héritage du POS	251
2.2. Dimensionnement des espaces urbanisables au regard des perspectives de croissance démographique et de la capacité des équipements publics	251
2.3. Dimensionnement des espaces urbanisables au regard des objectifs de modération de consommation d'espace	253
3. Justification de la délimitation des zones et des règles associées.	255
3.1. Dispositions relatives à la protection contre les risques naturels et technologiques	255
3.2. Les principaux changements apportés par le PLU	257
3.3. Bilan comparatif des zones	275
3.4. Les zones urbaines (U)	278
3.5. Les zones à urbaniser (AU)	290
3.6. Les zones agricoles (A)	292
3.7. Les zones naturelles (N)	296
4. Explication des orientations d'aménagement et de programmation	299
4.1. Pourquoi ces secteurs (en rivière, les Lards, entrée sud du Bourg, les Grollets) font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation ?	299
4.2. Orientation d'aménagement et de programmation n°1 : secteur En Rivière	301
4.3. Orientation d'aménagement et de programmation n°2 : secteur Les Lards	304
4.4. Orientation d'aménagement et de programmation n°3 : entrée sud du Bourg	307
4.5. Orientation d'aménagement et de programmation n°4 : secteur Les Grollets	309
5. Explication des autres dispositions réglementaires	311
5.1. Les espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme	311
5.2. Les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme	311
5.3. La préservation du linéaire commercial du Bourg au titre de l'article L.123-1-5-7° bis du code de l'urbanisme	313
5.4. Les secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme où s'appliquent des prescriptions en matière de logement social	314
5.5. Les emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-8 du code de l'urbanisme	314
5.6. Les « pré-emplacements réservés » au titre de l'article L.123-2 c du code de l'urbanisme	315
5.7. Le patrimoine bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme	315
5.8. Les périmètres de protection du captage d'eau potable des Grandes Vorges	316

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation doit **expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, exposer les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation.**

Cette partie du rapport de présentation vise à justifier les choix politiques des élus. Le projet ayant été construit sur la base d'éléments de diagnostic et de contexte mais également de volontés politiques qu'il convient d'expliquer.

## **1. Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables.**

La mise à jour et l'approfondissement du diagnostic territorial du projet de PLU précédent ont permis de confirmer certains enjeux pour l'avenir du territoire et d'en mettre en avant de nouveaux. Il s'agit d'enjeux environnementaux, de développement maîtrisé en accord avec l'environnement et le statut rural et montagnard de la commune et de considérations plus thématiques telles que la préservation de l'agriculture, le dynamisme du Bourg ou les déplacements en modes doux. Les enjeux pouvant être déclinés dans les documents règlementaires du PLU ont fait l'objet d'orientations et d'objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Plusieurs sources alimentent les orientations générales du PADD de Saint Joseph de Rivière. Elles s'appuient d'une part sur le respect des principes législatifs et des principes généraux du code de l'urbanisme dont la commune se fait porteuse, édictés par la loi Solidarité et renouvellement urbains de décembre 2000 amendée et complétée par la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 qui sont les suivants :

- le principe d'équilibre entre aménagement et protection des territoires : le PLU doit concilier le besoin pour la commune de proposer des espaces constructibles, avec la nécessité d'assurer la préservation des espaces agricoles et naturels ;
- le principe de mixité sociale et urbaine : le PLU doit favoriser la multifonctionnalité des espaces, et non plus leur juxtaposition, ainsi que la solidarité ;
- le principe d'utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles : le PLU doit considérer l'espace comme un bien rare, dont l'utilisation ne doit pas conduire à son gaspillage.

Récemment entrée en vigueur, les Lois dites Grenelle 1 et 2<sup>1</sup> fixent de nouveaux objectifs légaux aux collectivités à travers leurs documents d'urbanisme. Aussi certains des enjeux de la loi SRU se voient profondément renforcés et complétés. Les PLU doivent désormais déterminer les conditions permettant d'assurer :

### **1° L'équilibre entre :**

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

- **L'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 ;
- La sauvegarde des **ensembles urbains et du patrimoine bâti** remarquables ;

**2° 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 en

<sup>1</sup> Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

matière 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 et de développement des transports collectifs ;

**3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique** à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Située en zone de montagne la commune est entièrement concernée par la **Loi Montagne du 9 janvier 1985** dont les dispositions visent à concilier protection de la montagne et développement :

- Le principe de préservation des espaces, paysages et milieux **caractéristiques du patrimoine naturel, culturel montagnard**.
- Le **principe d'urbanisation en continuité** qui dispose que l'urbanisation ne peut se réaliser qu'en continuité des bourgs et villages existants. Les lois du 4 février 1995 et du 2 juillet 2003 ont assoupli ce principe pour l'étendre aux hameaux puis « **aux groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes** ».
- Le principe de **protection des rives naturelles des plans d'eau**.
- La création des **unités touristiques nouvelles** soumises à autorisation du Préfet.

Les orientations générales du PADD trouvent ensuite leurs origines à partir d'autres points :

- **les politiques issues des documents de portée supérieure**. Il s'agit en premier lieu de la Charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse ; du contrat de rivière du Guiers ; des politiques menées par la communauté de communes Chartreuse-Guiers.
- les éléments particuliers issus de **l'état initial de l'environnement** ;
- les enjeux et conclusions du **diagnostic territorial** ;
- les **choix politiques** des élus.

Sur cette base, trois grandes évidences sont apparues concernant la politique communale d'aménagement exposée dans le PADD :

- Préserver les milieux naturels d'une grande richesse et les espaces façonnés par l'homme qui participent de la qualité de vie et de l'identité de la commune.
- Continuer à se développer en cohérence avec le statut rural et montagnard de la commune.
- Faire en sorte que Saint Joseph de Rivière reste une commune pour tous et rechercher la diversité sociale.

Le PADD s'articule autour de 3 axes issus de ces trois volontés politiques :

- **Axe 1 : Préserver et valoriser un territoire essentiellement agricole, naturel et forestier.**
- **Axe 2 : Assurer un développement urbain maîtrisé et qualitatif, en accord avec son cadre environnemental et bâti.**
- **Axe 3 : Rester une commune pour tous.**

## 1.1. Préserver et valoriser un territoire essentiellement agricole, naturel et forestier.

La commune de St Joseph de Rivière s'inscrit dans **un grand paysage** composé du Val d'Ainan, de la basse vallée du Guiers Mort et du Massif de Chartreuse, et **façonné par l'activité de l'homme** (agriculture de plaine, près vergers, ha-meaux historiques, centre bourg ancien...). Cet environnement complexe offre à la commune une diversité des milieux et des ambiances:

- Forêts
- Prairies
- Pâturages naturels et près vergers
- Surfaces agricoles continues ou morcelées
- Roches nues
- Milieux humides (tourbière, cours d'eau et ripisylves)

Ce paysage complexe à la fois naturel et façonné par l'homme participe du **cadre de vie de qualité** ainsi que de l'**identité** de la commune mais également d'un **environnement riche en milieux et espèces**. Cependant la fragilité de certains milieux tels que les zones humides, et les conflits d'usage qui menacent les espaces agricoles nécessitent d'inscrire la préservation et la valorisation des caractéristiques naturelles et agricoles de la commune au cœur du projet de territoire.

### Préserver et valoriser les qualités paysagères et naturelles du territoire

#### → Protéger et valoriser les milieux remarquables

Bien que majoritairement reconnus par des dispositifs tels que les inventaires ZNIEFF ou le site Natura 2000, la commune a souhaité conforter la préservation et la mise en valeur de ces milieux naturels remarquables. L'inscription de cet objectif dans le PADD fait écho aux enjeux environnementaux du Grenelle de l'environnement et vise à afficher la fragilité et l'importance de ces espaces pour l'équilibre écologique du territoire.

Cela passe par un **encadrement renforcé de l'occupation et de la consommation de l'espace**, en particulier sur :

- la zone humide de l'Herretang où seules les installations nécessaires à la gestion et l'animation du site doivent être autorisées
- et la plaine agricole du Merdaret où une attention particulière doit être apportée au mitage de l'espace par les constructions à usage d'habitation.

La mise en valeur des milieux remarquables passe par la **résorption des points noirs** tels que la carrière ou la plateforme de stockage de matériaux inertes qui constituent une menace pour la tourbière et entache le paysage.

**L'ouverture de ces sites au grand public et la communication** autour des qualités paysagères et naturelles du territoire sont autant de moyens de sensibiliser les habitants à l'importance et à la richesse de ces sites et de maintenir leur vocation touristique, culturelle et de loisirs.

Dans ce sens le PLU peut s'attacher à favoriser les installations à vocation culturelle et de loisirs (sentiers pédagogiques, cheminements piétons et cycles, accueil à la ferme...).

#### → Protéger la ressource en eau potable des Grandes Vorges

La commune de Saint Joseph de Rivière est alimentée en eau potable par le captage du Sanson sur la commune de Saint Julien de Ratz et par le réseau du hameau du Perron situé à Saint Laurent du Pont. Elle dispose également d'un captage en eau potable au lieu-dit des Grandes Vorges qui représente un enjeu majeur pour la communauté d'agglomération du Pays Voironnais qui bénéficie d'un droit d'eau. En effet le captage des Grandes Vorges alimente aujourd'hui environ 9000 foyers de la CAPV et ce droit d'eau va par ailleurs augmenter pour répondre aux besoins croissants du Pays Voironnais. Au-delà de la desserte en eau potable de 25% de la population de la CAPV, la source des Grandes Vorges constitue

également un captage de « secours » en cas d'incident sur les autres sources qui alimentent le Pays Voironnais (pollution, manque d'eau...).

**La protection du captage des Grandes Vorges constitue un enjeu qui dépasse les intérêts de la commune :**

- d'une part car celle-ci ne dépend pas de la source des Grandes Vorges pour son alimentation en eau potable ;
- et d'autre part car c'est la majorité des foyers du Pays Voironnais qui peuvent être concernés par cette source.

Au-delà des protections obligatoires prescrites par l'arrêté préfectoral du 30 juillet 1984, la commune consciente des enjeux qui pèse sur la sécurisation du captage des Grandes Vorges souhaite intégrer cet objectif dans le PADD.

**→ Préserver la structure paysagère et les éléments naturels qui conditionnent le maintien de la biodiversité et la lisibilité du territoire.**

La structure complexe du paysage de Saint Joseph de Rivière a permis l'installation d'une faune et d'une flore riches mais dont la pérennité est liée à la préservation de leur milieu.

La palette de milieux (plaines humides, plaines cultivées, coteaux boisés, prés vergers, ripisylves, arbres isolés, haies remarquables...) est à préserver tant d'un point de vue de la biodiversité que du cadre de vie et des ambiances de la commune. En effet, composés majoritairement d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les éléments du grand paysage comme les éléments ponctuels participent de la spécificité de la commune :

- **Ripisylves** qui accompagnent les cours d'eau et constituent des habitats et corridors pour la faune
- Les éléments isolés tels que les **arbres remarquables** qui ponctuent l'espaces urbanisés et constitue un refuge pour la faune.
- Les **coupures vertes entre les hameaux**, espaces de respiration entre les espaces urbanisés permettant le maintien des vues et permettant le déplacement de la faune.

Menacés par un défaut d'entretien ou par la diffusion de l'urbanisation, ces éléments structurants du paysage doivent être identifiés et protégés par des dispositions règlementaires. L'identification et la restauration des continuités écologiques, nouvel objectif à inscrire dans le PADD depuis la loi Grenelle 2, est un enjeu majeur de la commune de Saint Joseph de Rivières, dont la structure en hameaux et le développement du tissu pavillonnaire constituent une menace importante pour les corridors écologiques et coupures vertes.

**Conforter la dynamique agricole : garantir une protection durable des espaces agricoles et des outils de production**

Le paysage façonné par l'homme (hameaux agricoles, plaine agricole du Merdaret, prés vergers...) fait partie intégrante de l'identité rurale de la commune. **L'activité agricole joue aujourd'hui le double rôle de maintien de ce patrimoine paysager et d'activité économique non négligeable.**

Cependant et d'une façon générale, les terres agricoles stratégiques sont pressurisées par la diffusion de l'habitat. Cela est particulièrement vrai dans une configuration de commune de montagne où les quelques espaces plans exploités sont convoités par l'urbanisation.

A Saint Joseph de Rivière la surface agricole utile a augmenté entre deux enquêtes alors que le nombre d'exploitations diminue d'autant. Cela révèle la politique volontariste de la commune en matière de protection des espaces agricoles mais témoigne également de la difficulté de faire vivre une petite exploitation.

Les élus souhaitent ardemment poursuivre cette politique de préservation des espaces agricoles et de soutien à l'agriculture.

→ **Garantir une protection durable des espaces agricoles sans augmenter les pressions existantes.**

Le développement historique de la commune a été rythmé par la constitution de hameaux agricoles au fonctionnement propre. Ces hameaux autrefois indépendants dans leur fonctionnement, constituent aujourd'hui autant d'**accroches à l'urbanisation diffuse et éloignée des équipements, commerces et services du Bourg.**

De plus, la commune est couverte par un certain nombre de contraintes (le relief, les mesures de protection telles que la zone Natura 2000, les périmètres de protection du captage des Grandes Vorges), qui contraignent d'une certaine façon l'activité agricole.

L'urbanisation diffuse, consommatrice d'espace par définition, entre directement en conflit avec les terres agricoles déjà concernées par diverses mesures de protection. La pression urbaine est particulièrement forte lorsqu'elle concerne des exploitations agricoles en difficultés ou en cours de reprise. Pour ne pas laisser aux exploitants la charge de lutter contre cette pression foncière, la commune souhaite pérenniser la vocation agricole des espaces stratégiques. Une attention particulière est portée à la plaine du Merdaret, qui a déjà vu beaucoup de constructions à usage d'habitat (initialement logement de l'exploitant) fractionner les terres agricoles.

Dans cette optique, les élus affichent la volonté de limiter et d'encadrer l'urbanisation des hameaux au profit d'un développement plus compact du Bourg.

→ **Préserver les outils de production et le potentiel de développement et d'adaptation des exploitations agricoles**

Le modèle de développement résidentiel a eu pour effet de rapprocher les habitations des sièges agricoles. Aujourd'hui le principe de réciprocité contraint fortement le développement de certaines exploitations trop proches des habitations.

Le PLU identifie dans son diagnostic agricole les exploitations menacées par l'urbanisation et a pour objectif de stopper le développement urbain à proximité des sièges agricoles. Le maintien d'une distance d'éloignement minimum entre les bâtiments agricoles et les habitations garantit un espace suffisant pour permettre le développement et l'adaptation de l'exploitation.

Une attention particulière est également portée sur les chemins agricoles et les accès à certaines parcelles enclavées. Le PLU a pour objectifs d'identifier et de conforter ces accès notamment lorsqu'il traverse des espaces urbanisés ou urbanisables.

Bien que la surface agricole utile ait augmenté ces dernières années, les petites exploitations connaissent certaines difficultés. Cela se traduit notamment par la diminution du nombre d'exploitants. Les exploitations sont plus grandes mais moins nombreuses. Pour faire face à ces difficultés, le monde agricole se diversifie : vente directe, accueil à la ferme, double activité...

Les élus sont soucieux de permettre et favoriser la diversification et l'adaptation des exploitations agricoles à travers le règlement du PLU.

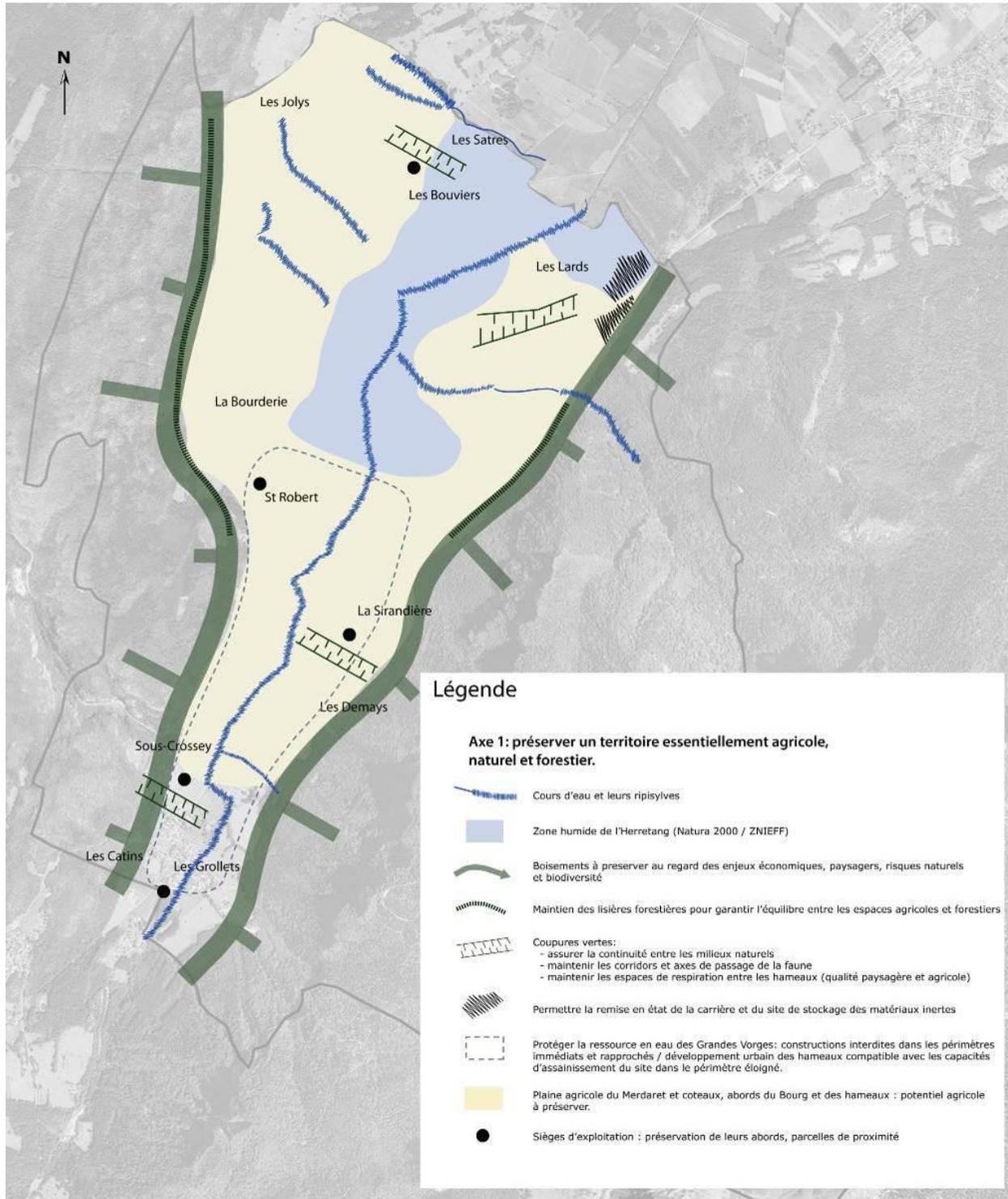


Illustration de l'Axe 1 du PADD

## 1.2. Assurer un développement urbain maîtrisé et qualitatif, en accord avec son cadre environnemental et bâti.

### Avoir un développement urbain respectueux du cadre environnemental et paysager

#### → Prendre en compte le contexte environnemental et physique dans les choix d'urbanisation

Le contexte environnemental et physique de la commune de Saint Joseph de Rivière est relativement complexe et contraignant, la première contrainte étant **le relief**. Le contexte montagnard a pour effet de limiter les espaces les plus adaptés à l'urbanisation et à l'agriculture. Il est également générateur de risques naturels tels que les éboulements, les glissements de terrains, les ruissellements sur versants et les inondations en plaine.

Par ailleurs, à l'heure du Grenelle de l'environnement, la prise en compte des caractéristiques climatiques et environnementales (vents dominants, exposition au soleil, insertion dans la pente...) est plus complexe en milieu montagnard et demande également une approche paysagère fine.

Les élus souhaitent favoriser une urbanisation en harmonie avec son cadre physique, c'est-à-dire qui intègre dans ces choix les contraintes de reliefs, qui limite l'exposition aux risques naturels connus et qui permet une prise en compte du contexte bioclimatique.

Autre caractéristique physique, la capacité d'assainissement du sol doit également être intégrée aux choix d'urbanisation. A ce titre, **un schéma directeur d'assainissement** a été élaboré et fera l'objet d'une enquête publique conjointe avec le PLU. Le schéma directeur d'assainissement dresse un état des lieux du réseau d'assainissement collectif ainsi que des hypothèses de développement de celui-ci et établit un zonage du territoire selon les capacités d'assainissement autonome du sol : apte, apte sous conditions, inapte. En accord avec le schéma directeur d'assainissement, les élus souhaitent :

- prioriser le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif (le Bourg),
- encadrer le développement dans les secteurs aptes à l'assainissement autonome (zones d'extension du Bourg, principaux hameaux)
- proscrire le développement dans les secteurs inaptes ou trop contraignants (hameaux les plus éloignés tels que les Satres).

Cette orientation a pour objectif d'inscrire au mieux l'urbanisation dans son contexte physique et environnemental afin de ne pas le détériorer et de limiter les coûts de constructions pour la collectivité comme pour les usagers.

Fort d'une **mosaïque de milieux naturels et de sites remarquables**, le contexte environnemental de Saint Joseph de Rivière doit également être intégré dans les réflexions et les choix d'urbanisation. Le diagnostic du PLU a identifié les sites à enjeux tels que la zone humide de l'Herretang, les continuités biologiques (ripisylves, coupures vertes)...etc. Certains de ces sites font l'objet de mesures de protection ou de valorisation (Natura 2000, ZNIEFF...) que les élus souhaitent conforter à travers le PLU. D'autres composantes telles que les « *continuités ordinaires* » ne peuvent être préservées qu'à travers le PLU et les choix d'urbanisation (maintenir les coupures vertes en les hameaux, protéger les ripisylves...).

L'élaboration du PLU a été l'occasion d'une **approche patrimoniale forte**, qui à partir de la connaissance du Parc Naturel Régional de Chartreuse, a permis de dresser un inventaire fin des éléments du patrimoine bâti ou paysager. Ces éléments patrimoniaux constituent l'identité et l'histoire de la commune : hameaux dense, fours à pain, fontaine, calvaires, maison traditionnelle... ainsi que son cadre de vie d'exception et ses multiples ambiances (routes belvédères, arbres remarquables...).

#### → Assurer une bonne utilisation et une consommation raisonnée de l'espace foncier constructible restant et réduire les zones à urbaniser.

Initialement structuré par un chapelet de hameaux agricoles, la commune de Saint Joseph de Rivière s'est progressivement organisée autour d'un Bourg dense et dynamique (services, commerces, équipements public, diversité dans l'offre de logements).

Le développement récent de la commune a favorisé la diffusion de l'habitat à partir des accroches que constituent les hameaux anciens. Ce modèle de développement consommateur d'espace :

- génère une **pression sur les terres agricoles**,
- représentent des **coûts élevés** pour la collectivité en matière de voirie et réseaux divers,
- génère des **déplacements** automobiles vers les équipements et services du Bourg,
- produit **une offre de logements monotype** (maisons individuelles),
- soulève la question de la **maîtrise de la consommation de l'espace** et des capacités de la commune à accueillir demain de nouveaux habitants,
- modifie la **structure urbaine et paysagère** de la commune.

A partir de ce constat les élus ont choisi de faire de la maîtrise de la consommation d'espace un objectif central de leur PLU.

Cela passe par une réflexion prioritaire sur le développement du Bourg pour notamment **rééquilibrer la croissance du parc de logements entre l'espace central de la commune et les hameaux**. Aujourd'hui en effet les 2/3 du potentiel foncier se trouvent dans les hameaux, il est nécessaire d'opérer un transfert de ce potentiel vers le Bourg.

Le Bourg est un tissu urbain où la densification et la diversité de l'offre de logements sont plus évidentes notamment car elles font écho aux formes urbaines anciennes (maison de Bourg compactes et mitoyennes, maisons divisées en plusieurs logements familiaux...). En priorisant le développement du Bourg, les élus souhaitent favoriser la production de formes urbaines moins consommatrices d'espace.

Par ailleurs, le Bourg concentre tous les équipements et services publics, les commerces et est le secteur le mieux desservi par tous les réseaux divers.

Au-delà d'un rééquilibrage des zones urbanisables, la commune s'engage dans un objectif de réduction de la consommation d'espace. L'étude des permis de construire délivrés sur les dix dernières années, nous apprend que la surface moyenne par logement est encore élevée : environ 1500m<sup>2</sup>. Cependant l'analyse des projets de logements sur la commune révèle une tendance à la réduction de la taille des parcelles.

Le tissu urbain, historique comme récent, est essentiellement constitué de maisons individuelles. Cet état de fait est largement conforté par les demandes et les projets des nouveaux habitants qui privilégient la maison individuelle sur des terrains relativement grands.

**Considérant cela la commune se donne pour objectif de tendre vers une consommation moyenne par logement de 800 m<sup>2</sup> pour les secteurs les plus denses et anciens (Bourg et secteurs anciens des hameaux) et de 1000m<sup>2</sup> pour les secteurs pavillonnaires récents.** La réalisation de cet objectif passe par le zonage qui privilégie le développement des secteurs les plus adaptés à la densification (secteurs historiques et d'extension du Bourg) et par un assouplissement des règles de prospect et de gabarit dans ces mêmes zones.

En cohérence avec cet objectif de diminution de la consommation d'espace par logement, le PADD **inscrit un objectif de réduction des surfaces dédiées à l'urbanisation, qu'il s'agisse des zones urbanisables ou à urbaniser**. En effet à production de logement égale et en considérant une diminution de la surface consommée par logements, les besoins de la commune en surfaces urbanisables sont moindres. Par ailleurs le projet du PLU se concentre sur **la définition des zones urbanisables nécessaires au développement de la commune à l'échéance du PLU**. Les zones urbanisables identifiées par le POS précédents et qui sont jugées excédentaires ou inutiles dans un horizon de 10 ans, ne sont pas retenues dans le PLU.

L'utilisation raisonnée de l'espace passe également par la capacité du parc de logements à se renouveler, les élus souhaitent **favoriser la réhabilitation** et en faire une composante à part entière du développement du parc de logements.

→ **Garantir le maintien du cadre de vie en limitant notamment l'exposition aux risques et nuisances.**

La commune de Saint Joseph de Rivière est couverte par **une carte de localisation des risques naturels** associée à un règlement qui encadre l'occupation du sol.

Cette carte élaborée par arrêté préfectoral vaut plan de prévention des risques et a donc une portée normative. La localisation des risques naturels est reportée sur le plan de zonage du PLU et il est fait mention de l'existence de risques naturels dans le règlement des secteurs concernés.

Le PADD affiche la nécessité de prendre en compte les risques naturels connus dans les choix d'urbanisation.

Le PADD affirme également la volonté de ne pas exposer la population à de nouvelles **nuisances** et de ne pas développer les secteurs exposés à des nuisances incompatibles avec la fonction résidentielle. C'est à ce titre que les activités économiques incompatible avec l'habitat du fait de leur dangerosité ou de gênes possible (odeurs, bruits, risques technologiques...) sont à proscrire dans les secteurs d'habitat.

Par ailleurs, afin de garder la mémoire de l'utilisation du sol des sites pollués tels que l'ancienne décharge dans le secteur Sous-Crossey sont spécifiquement identifiés et l'occupation du sol encadrée.

### **Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune**

Sur la base des travaux déjà menés par le Parc Naturel Régional de Chartreuse, la commune a souhaité identifier, préserver et valoriser son patrimoine bâti, **échantillon des spécificités locales et témoin de l'histoire de Saint Joseph de Rivière**. En effet l'inventaire du patrimoine réalisé par le PNRC témoigne de la richesse du patrimoine de la commune :

- Patrimoine public tel que le poids public toujours en fonction ;
- Artisanat et industrie (tuileries, tourmerie) ;
- Petit patrimoine (fours à pain, fontaine, calvaires) ;
- Patrimoine rural (maisons rurales unitaires ou dissociées, toitures en quatre pans avec tuiles écailles, front bâti de la rue principal du bourg...).

Composants de l'identité de la commune et vecteurs d'un **tourisme culturel**, ces éléments bâti remarquables doivent être préservés et valorisés grâce au PLU notamment qui prolonge les actions entreprises par le PNRC.

Par ailleurs, au-delà de la vocation culturelle et touristique, la valorisation du patrimoine bâti doit également est envisagée dans **une logique de production de logements**. En effet, dans un souci d'optimisation de l'existant et de préservation de l'espace, la production de logement grâce à la réhabilitation du parc ancien et de bâtiments agricoles ou industriels est une piste que le PADD privilégie.

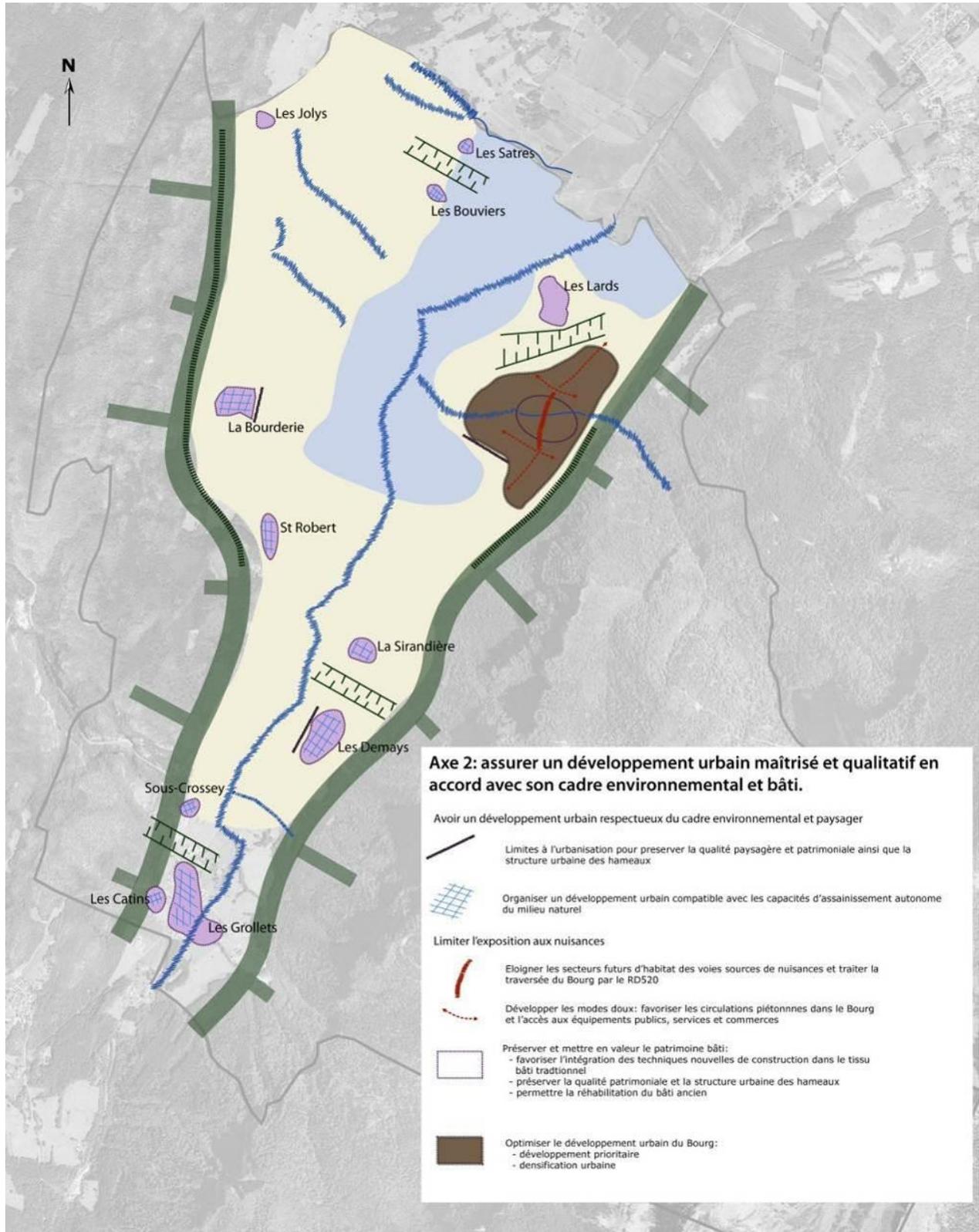


Illustration de l'Axe 2 du PADD

### 1.3.Rester une commune pour tous.

Le diagnostic démographique de la commune a révélé deux tendances :

- Un vieillissement de la population.
- Des inégalités sociales accrues du fait d'un marché foncier plus tendu.

#### Répondre aux besoins de la population en place et celle à venir et anticiper les évolutions sociodémographiques

Mise à mal, la mixité sociale et générationnelle est un objectif central pour les élus de la commune car elle est la garante du dynamisme et de la vitalité de leur village et conditionne la pérennité des équipements publics. Le maintien et l'accueil d'une population diversifiée passe par la réponse aux besoins de la population en place et à celle à venir.

**Au-delà d'un objectif de croissance démographique à atteindre, le développement de la commune et l'accueil de nouveaux habitants doivent permettre d'entretenir et de renforcer la diversité démographique de Saint Joseph de Rivière et le moyen de maintenir les conditions de fonctionnement des équipements publics.**

Le maintien et l'accueil d'une population diversifiée passe dans un premier temps par une offre de logements variée répondant aux besoins de tous. Le parc de logements de Saint Joseph de Rivière est très majoritairement composé de maisons individuelles. La poursuite de la périurbanisation a pour effet de tendre le marché foncier et immobilier. L'accès à la propriété est plus difficile et l'offre locative est très restreinte. **Le PADD affirme cette volonté de diversifier l'offre de logements à travers des règles permettant la production de logements alternatifs au pavillon.**

Une offre d'équipements et de services répondant aux besoins du plus grand nombre est également un moyen de maintenir une population diversifiée : services petite enfance, transports scolaires, services aux personnes âgées...

**C'est notamment à travers une mixité des fonctions et des règles plus souples pour les équipements et services que le PLU essaiera de répondre à cet objectif.**

#### Répondre aux attentes de tous en matières de mobilité et de communication

Le diagnostic mobilité-déplacement de la commune révèle que **la voiture prédomine très largement dans les déplacements quotidiens** des habitants. Cette réalité soulève des questions de stationnement, de circulation et sécurité et surtout de **mobilité pour tous**.

Une part de ces déplacements est imputable à des lieux de travail éloignés et vers lesquels le réseau de transports en commun n'est pas performant.

Cependant d'autres déplacements motorisés peuvent s'expliquer par un défaut d'équipements pour les modes doux : absence de réseaux de cheminements piétons, signalétique, sécurisation des accès modes doux...

**La commune affiche dans son PADD la volonté d'améliorer les déplacements en modes doux, en réponse à un double objectif :**

- Diminuer la part des déplacements motorisés en cohérence avec les dispositions de la loi SRU et de la Loi dite Grenelle de l'environnement.
- Permettre à tous de se déplacer : personnes âgées dont la mobilité est réduite, ménages captifs sans voiture, jeunes ne conduisant pas, cyclistes, promeneurs...

L'amélioration des déplacements et de la circulation concerne également **l'accessibilité des commerces, équipements et services, en particulier dans le Bourg où le stationnement automobile peut s'avérer difficile.**

La commune souhaite améliorer les conditions de circulation dans le Bourg en particulier et souhaite développer les déplacements en modes doux afin de **permettre à tous de se déplacer au mieux** et d'avoir accès aux équipements, services et commerces.

Saint Joseph de Rivière est une commune rurale de montagne relativement éloignée des pôles d'emplois, d'équipements, de commerces tels que Voiron ou Grenoble. A ce titre les communications numériques peuvent être appréciées comme un moyen de palier à cet éloignement notamment à travers le développement du télétravail, des nouveaux modes de consommation par Internet, de la mise en réseau des associations...etc.

C'est pourquoi un des objectifs inscrit dans le PADD est de favoriser l'accès aux communications numériques **en intégrant le critère de la couverture en réseaux de communications électroniques dans les choix d'urbanisation**.

### **Conforter la centralité et l'animation du Bourg**

La vitalité et le dynamisme de la commune tiennent en partie à son offre d'équipements, de services et de commerces centralisés dans le Bourg. Cette centralité est l'héritage de la création de la paroisse de St Joseph de Rivière en 1832 dont l'église s'implante *en rivière*, à la croisée des différents hameaux autrefois sections de saint Laurent du Pont.

Aujourd'hui la rue principale du Bourg concentre de nombreux commerces (bar-tabac, presse, épicerie, boulangerie, coiffeur, boucher) et l'ouverture récente d'une fleuriste témoigne de l'attractivité de cette polarité locale.

Le Bourg réunit également les services administratifs, l'agence postale, l'école, les services d'accueil de petite enfance, un foyer de vie, la bibliothèque ; ainsi que de nombreux artisans tels que le contrôle technique.

A défaut de pouvoir répondre aux besoins en emplois des actifs (dépendants des pôles d'emplois voisins), l'offre de la commune en matière de services, équipements et commerces, répond aux besoins quotidiens et courants des habitants. C'est notamment cette polarité qui fait de Saint Joseph de Rivière une commune dynamique échappant aux écueils de la commune-dortoir.

Les élus souhaitent conforter cette centralité et l'animation du Bourg par les équipements et commerces :

- **pour rester une commune attractive tend pour les commerçants que pour les habitants** : l'offre commerciale est un atout certain pour l'attractivité et l'image de la commune. Un espace central regroupant équipements, services et commerces est vecteur de lien social et de vitalité.
- **pour créer les conditions idéales à un développement prioritaire de la commune dans le Bourg ;**
- **pour tendre vers une commune des courtes distances** : rapprocher les logements des services et commerces et ainsi à répondre aux enjeux de préservation des espaces, de maîtrise des déplacements, de maîtrise énergétique, de mobilité pour tous.

La mixité des fonctions et le maintien de la vocation commerciale de la rue du Bourg sont les pistes à suivre pour atteindre cet objectif de confortement de la centralité du Bourg.

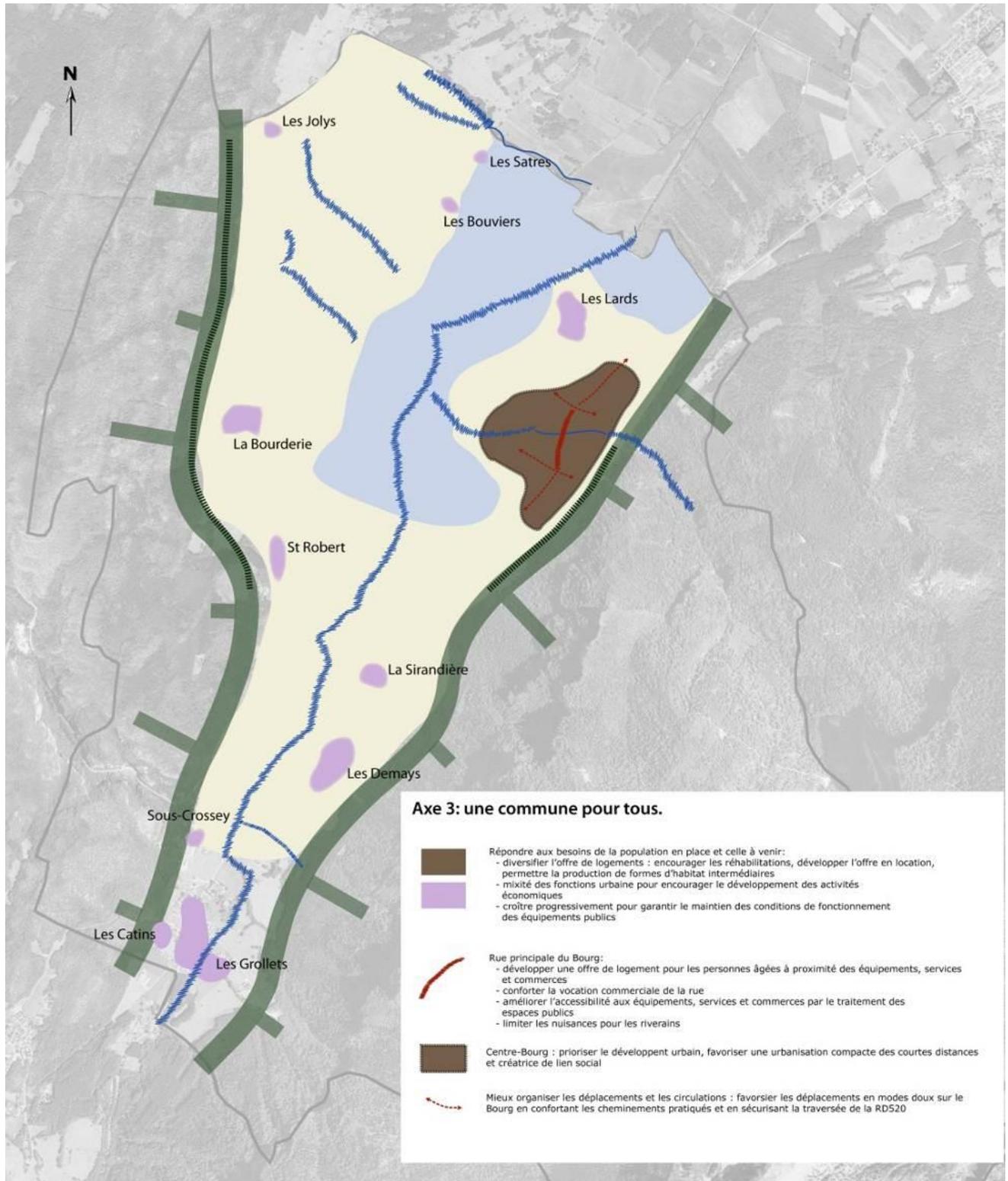


Illustration de l'Axe 3 du PADD

## 2. Explication du dimensionnement des espaces urbanisables

### 2.1. Un fort potentiel foncier en héritage du POS

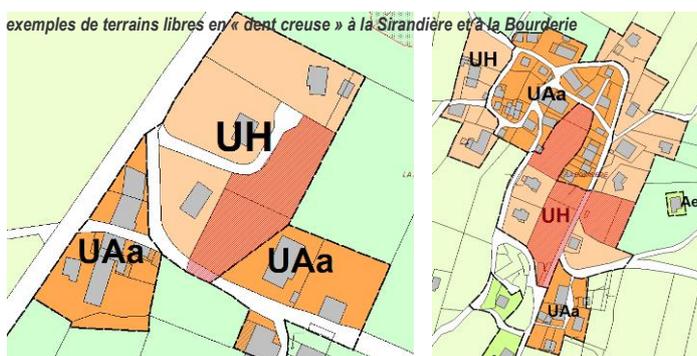
Le POS comportait de très nombreux secteurs ouverts à l'urbanisation ou d'urbanisation future et diffuse.

La somme de ces trois types de zones portait à 43 hectares les zones urbaines et à 28 hectares les zones d'urbanisation future ou diffuse.

Outre des zones d'expansion de l'urbanisation, **le POS a également produit un tissu urbanisé lâche au sein duquel apparaissent d'importantes dents creuses.**

Le travail de réduction des zones d'extension de l'urbanisation a permis de classer en zone agricole ou naturelle des secteurs périphériques au tissu urbain structuré. Cependant le déclassement des zones urbanisables constituées en dents creuses s'avère beaucoup plus délicat du fait de la localisation de ces sites en milieu urbanisé et de leur niveau d'équipement souvent suffisant et justifiant leur urbanisation.

C'est ainsi que malgré un travail important visant à la modération de la consommation de l'espace dans le PLU, **un certain nombre de terrains libres mais constitués en dents creuses ont été maintenus en zone urbaine ou urbanisable.** Ces terrains représentent une part non négligeable du potentiel foncier dégagé par le PLU.



Bien que conséquent, **ce potentiel foncier dégagé par les dents creuses n'est pas nécessairement localisé dans le secteur préférentiel du développement, c'est-à-dire dans le bourg.** Ainsi pour répondre à un besoin de vitalité et de renforcement du bourg, des zones urbanisables nouvelles y ont été inscrites dans le PLU.

### 2.2. Dimensionnement des espaces urbanisables au regard des perspectives de croissance démographique et de la capacité des équipements publics

Le projet de croissance démographique de la commune répond à un objectif de maintien des conditions de fonctionnement des équipements publics et par voie de conséquence de maintien du dynamisme et de la vitalité de la commune.

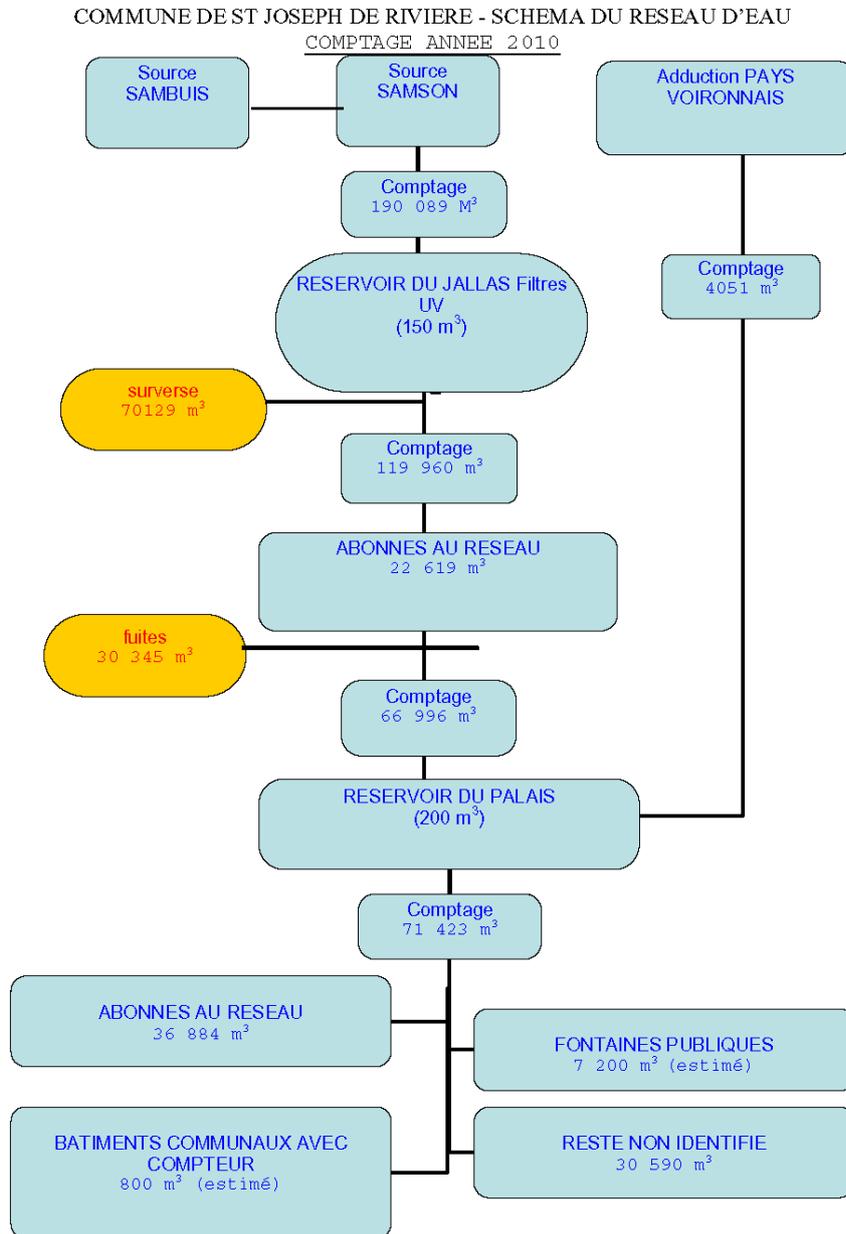
Ainsi les outils de projection démographique<sup>2</sup> présentés dans le diagnostic territorial ont mis en évidence que **la poursuite du rythme annuel de construction nouvelle, soit environ 6 logements nouveaux par an, permettrait de maintenir les conditions de fonctionnement de l'équipement public le plus emblématique : l'école.**

Le maintien de ce rythme annuel de construction permettrait à la commune de maintenir sa population **autour de 1300 habitants à l'horizon 2025** (sous réserve que le desserrement des ménages ne s'intensifie pas).

<sup>2</sup> Cf. Partie I, chapitre II, paragraphe 1 du diagnostic territorial.

Ainsi le dimensionnement des espaces urbanisables du PLU doivent permettre la réalisation de 6 logements nouveaux par an, **soit environ 70 logements d'ici à 2025.**

L'analyse des réseaux **d'alimentation en eau potable** montre que les capacités de ces réseaux sont largement suffisantes pour absorber cette croissance démographique.



**Le schéma directeur d'assainissement** élaboré parallèlement au PLU a permis à la commune d'actualiser son projet de développement ou de renforcement de son réseau d'assainissement collectif. Par ailleurs les capacités d'assainissement autonome des sols ont été évaluées et synthétisées dans une carte de zonage, laquelle a servi de base pour définir les zones de développement urbain de Saint Joseph de Rivière.

Enfin **le réseau d'alimentation en électricité** a fait l'objet d'un état des lieux avec le SEDI (syndicat des énergies du département de l'Isère) ce qui a permis d'identifier les besoins en renforcements et de mettre en adéquation les perspectives de développement urbain avec les capacités du réseau électrique.

Ainsi les zones à urbaniser du PLU ont fait l'objet d'une attention particulière du SEDI qui a identifié avec la commune quels étaient les postes à renforcer voir à créer et où les futures opérations d'aménagement seraient raccordées.

### **2.3. Dimensionnement des espaces urbanisables au regard des objectifs de modération de consommation d'espace**

Le projet d'aménagement et de développement durables dispose que la commune de Saint Joseph de Rivière doit poursuivre son objectif de réduction de la consommation de l'espace.

L'analyse de la consommation de l'espace sur les 10 dernières années permet de voir que cette réduction de la consommation de l'espace est déjà engagée puisque entre 1999 et 2009 la surface moyenne consommée par logement est passé de 870m<sup>2</sup> à 825m<sup>2</sup>. Les élus souhaitent poursuivre cette tendance et se fixe pour **objectif d'atteindre une surface moyenne consommée par logement de 800m<sup>2</sup>**.

Cet objectif tient compte de l'enjeu de modération de la consommation d'espace **tout en continuant à répondre aux demandes en maisons individuelles** et assimilés (habitat groupé, maisons jumelées...) des habitants qui souhaitent s'installer ou rester sur la commune.

Le dimensionnement de l'espace urbanisable de la commune a été défini sur la base de cet objectif de modération de la consommation de l'espace ainsi que des perspectives de production d'environ 6 logements par an.

Nous considérons que l'horizon du PLU est fixé à 2025, (soit entre 10 et 15 ans) et que sa mise en œuvre interviendra en 2013. Ainsi à l'horizon du PLU la commune de Saint Joseph de Rivière devrait construire environ 70 logements.

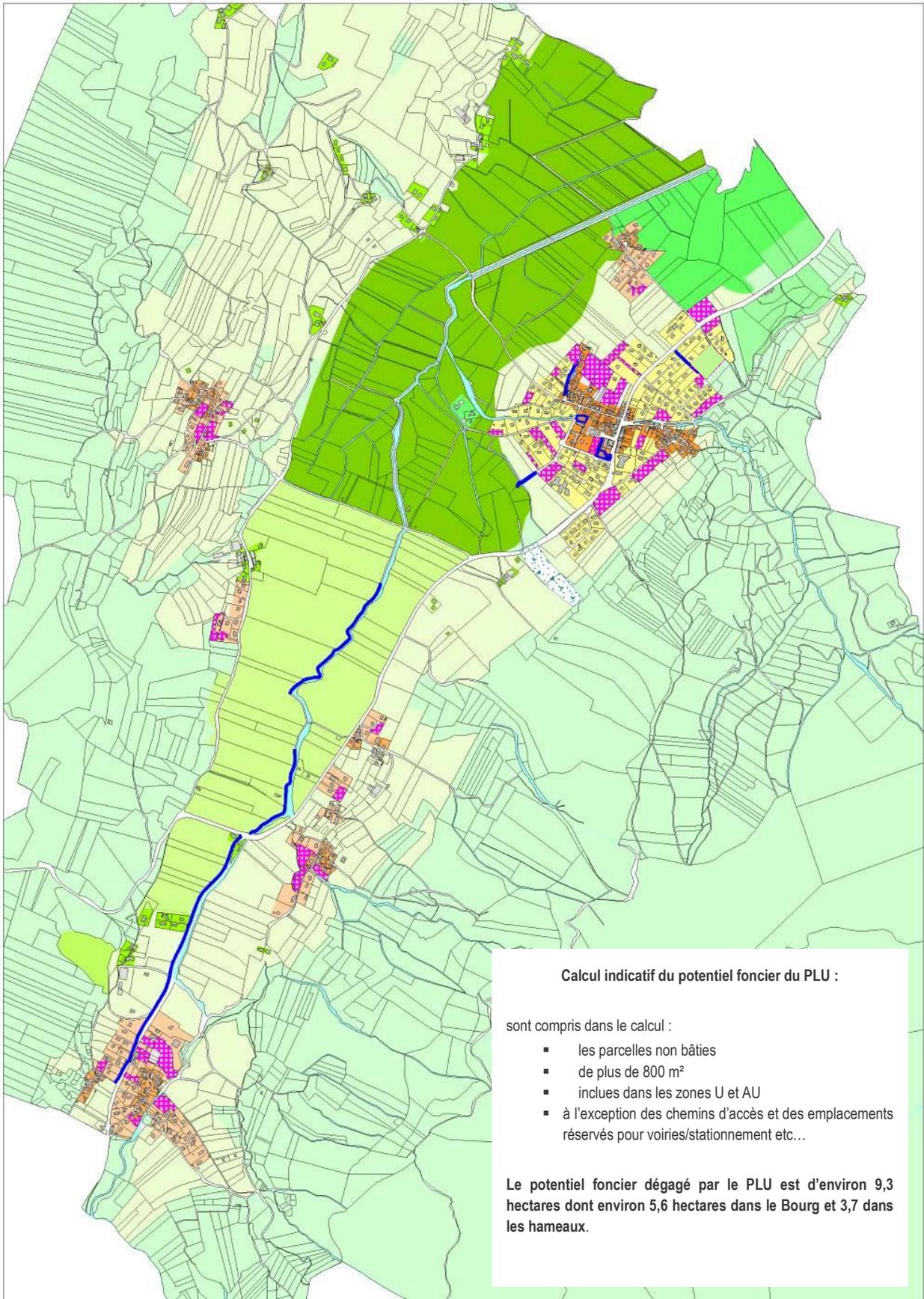
Considérant que la surface moyenne consommée par logement doit être d'environ 800 m<sup>2</sup>, le PLU doit dégager au minimum 5.6 hectares d'espaces urbanisables.

Un taux de rétention foncière de 50% est communément appliqué, ainsi **environ 8 à 9 hectares de surfaces urbanisables seraient nécessaires pour répondre aux objectifs de développement démographiques de Saint Joseph de Rivière à l'horizon de son PLU**.

Le dimensionnement de l'enveloppe urbanisable dégagée par le PLU de Saint Joseph de Rivière tente de se rapprocher au mieux de ce chiffre.

**Le potentiel foncier dégagé par le PLU est d'environ 9,3 hectares, il correspond aux parcelles non bâties situées en zones U ou AU.** Ce potentiel foncier est calculé à titre indicatif, il comprend toutes les parcelles libres de 800m<sup>2</sup> et plus.

**Ainsi considérant les terrains dont la forme permet difficilement des constructions nouvelles (très étroites par exemple), nous pouvons convenir que ce potentiel foncier est cohérent avec les besoins de la commune.**



### 3. Justification de la délimitation des zones et des règles associées.

Les documents règlementaires constitués par le règlement écrit et les documents graphiques ont pour but de traduire les orientations générales exprimées dans le PADD. Ces documents ont été rédigés dans un souci permanent de cohérence avec les orientations du PADD.

Les justifications de la délimitation des zones portent sur :

- la localisation des zones ;
- la répartition et l'équilibre de ces zones sur le territoire ;
- les limites de ces zones ;
- leur vocation.

**Concernant les règles associées**, ces justifications concernent les limitations au droit à construire, occuper ou utiliser le sol, souhaitées par les élus sur toutes les zones sur des secteurs particuliers.

Les justifications détaillent également la prise en compte des risques naturels et technologiques.

#### 3.1. Dispositions relatives à la protection contre les risques naturels et technologiques

##### Prise en compte des risques naturels

La commune est couverte par trois documents relatifs aux risques naturels :

- Atlas des zones inondables du Guiers et de ses affluents datant de 2004 ;
- Analyse enjeux-risques datant de 1990 ;
- **Périmètres de risques dits « arrêté R 111-3 » approuvés par l'arrêté préfectoral n°88-2077 du 19/05/1988.**

Les risques naturels sont donc relativement bien connus sur la commune, c'est pourquoi la commune n'a pas engagé de nouvelles études visant à définir les aléas naturels.

L'**arrêté préfectoral n°88-277 du 19/05/1988 valant Plan de Prévention des Risques Naturels** est une servitude d'utilité publique et figure à ce titre en annexe du PLU.

Cet arrêté préfectoral est composé de **documents graphiques** délimitant les zones exposées aux risques naturels ainsi que d'un **règlement applicable à chacune des zones**. Ce règlement distingue deux types de zones exposées aux risques naturels : les zones inconstructibles et les zones constructibles sous conditions.

Les risques naturels suivants ont été recensés sur la commune par les services de Restauration des Terrains de Montagne :

- **Submersion de fond de vallée ;**
- **Inondation par ruissellement sur versants ;**
- **Débordement de torrent ;**
- **Glissement de terrain ;**
- **Avalanches et chutes de pierres ;**

C'est sur cet inventaire des risques naturels qu'est basé l'arrêté préfectoral n°88-277.

L'arrêté R 111-3 étant relativement complet et l'actualisation des connaissances des risques n'ayant pas révélée de nouvelles informations notables, l'élaboration de nouvelles études d'aléas n'a pas été jugée nécessaire sur la commune de Saint Joseph de Rivière.

Pour un affichage optimal des risques connus, le document graphique du PLU fait apparaître :

- **par une trame claire les zones exposées aux risques naturels et constructibles sous conditions;**
- **par une trame foncée les zones exposées aux risques naturels et inconstructibles.**

L'arrêté préfectoral n°88-277 valant PPRN a été ainsi pris en compte dans la délimitation des zones du PLU :

- Les zones inconstructibles ont fait l'objet d'un classement en zones naturelles ou agricoles à l'exception des zones déjà bâties,
- Les zones constructibles sous conditions ont majoritairement fait l'objet d'un classement en zones naturelles ou agricoles à l'exception des zones stratégiques pour le développement de la commune (Bourg et dents creuses des hameaux).

Pour l'application du zonage et du règlement des zones exposées à des risques naturels, **on se reportera obligatoirement au rapport de présentation, au règlement général et particulier ainsi qu'aux documents graphiques de l'arrêté préfectoral n°88-2077 du 19 mai 1988** valant plan de prévention des risques naturels et annexé au plan local d'urbanisme.

Par ailleurs, bien que l'arrêté Préfectoral n°88-2077 valant PPR soit le seul document opposable en matière de risques naturels, d'autres documents sont venu compléter la connaissance en matière d'aléas : l'atlas des zones inondables du Guiers et de ses affluents datant de 2004 et l'analyse enjeux-risques datant de 1990.

- **A la demande des services de prévention des risques de la Direction Départementale des Territoire, ces deux documents ont fait l'objet d'une intégration dans le PLU de Saint Joseph de Rivière et viennent ainsi se superposer aux règles issues de l'arrêté n°88-2077.**

Les deux documents ont ainsi été traduits sur le plan de zonage du PLU faisant apparaître pour chaque type d'aléas un indice.

Les risques suivant ont été ainsi inventoriés sur la commune :

Type d'aléas	Intensité de l'aléa	Indice de zone
<b>Crues des Rivières</b>	1 - 2 - 3	Bc1 – Bc2 - RC
<b>Glissements de terrains</b>	1 - 2 - 3	Bg - RG
<b>Chutes de pierres</b>	1 - 2 - 3	Bp - RP
<b>Crues torrentielles</b>	1 - 2 - 3	Bt - RT
<b>Ravinements</b>	2 -3	RV
<b>Avalanches</b>	3	RA

Conformément au Guide de prise en compte des risques naturels dans les PLU, édité par le service de prévention des risques de la Direction Départementale des Territoires de l'Isère, **chaque indice renvoie à des conditions d'occupation du sol intégrées au règlement du PLU.**

**NB : Malgré la prise en compte de documents relatifs aux risques postérieurs à l'arrêté préfectoral n°88-2077, ce dernier est toujours opposable et son règlement se superpose au règlement du PLU.**

Bien qu'aucun document relatif aux risques n'intègre cette donnée, la commune a engagé une série de travaux visant à réduire le risque à la source :

- Un barrage sur le Chorolant pour contrôler les embâcles avant l'entrée du village
- Une reprise de la couverture du Chorolant à hauteur de la route départementale, ainsi que la mise en place d'un dalot.
- Un recalibrage du lit sur l'ensemble du ruisseau est en cours de programmation.

### Prise en compte des risques technologiques

La commune de Saint Joseph de Rivière est concernée par les risques technologiques du fait du passage de la **canalisation de transport de gaz** Moirant – St Christophe DN 150 et DN 400 déclarée d'utilité publique par arrêté du 22/06/1971 et valant servitude d'utilité publique.

Le tracé de la canalisation est reporté sur le document graphique ainsi que les distances définissant les différentes zones de danger.

L'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006 précise les règles d'occupation et d'utilisation du sol dans ces zones de danger. Ainsi dans la zone des premiers effets létaux, sont interdits les constructions ou extensions de bâtiments recevant du public de type 1 à 3, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

Dans la zone d'effets létaux significatifs sont interdits les constructions ou extensions d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

**L'urbanisation autorisée dans les zones concernées (limitée et de faible densité) répond bien aux exigences de la circulaire du 4 août 2006.**

## 3.2. Les principaux changements apportés par le PLU

Les nouveautés législatives telles que la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000, les Lois Grenelles I et II de 2009 et 2010, les nouvelles tendances observées sur la commune et l'actualisation du projet politique des élus apportent de nombreux changements et évolutions dans la structuration du PLU au regard du POS.

### Rappel typologie des zones

En application de la loi SRU :

- les zones urbaines sont toujours dénommées **(U)** ;
- les zones d'urbanisation future (NA) sont renommées zones à urbaniser **(AU)** ;
- Les zones agricoles, anciennement (NC), sont dénommées **(A)** ;
- les zones naturelles et forestières, anciennes (ND), sont dénommées **(N)** ;
- les zones d'urbanisation diffuse (NB) sont supprimées.

## Organisation du zonage du POS

Le POS s'organisait autour de :

### → 3 zones urbaines

UA : parties agglomérées les plus denses (Bourg et hameaux anciens)

UB : zones d'extension de l'urbanisation suffisamment équipées

UI : zone d'activités économiques

### → 5 zones naturelles

NA indiciée : zone insuffisamment équipée pouvant être urbanisée pour habitat ou activités économiques ou touristiques à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

NAi : zone insuffisamment équipée pouvant être urbanisée pour activités économiques à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

NB : zone naturelle dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles, sous certaines conditions, peuvent être admises des nouvelles constructions.

NC : zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Cette zone agricole comprenait 5 sous-secteurs :

- NCa : correspondant à la carrière
- NCb : correspondant à la zone de dépôt de matériaux inertes ou d'extraction de carrières.
- NCp : englobant le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable des Grandes Vorges.
- NCri-NCrg : secteurs à risques naturels

ND : zone naturelle à protéger en raison d'une part de l'existence de risques de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique ou écologique.

Cette zone naturelle comprenait 3 sous-secteurs :

- NDt : réservée aux activités de loisirs
- NDp : englobant le périmètre rapproché du captage des Grandes Vorges
- NDtp : englobant le périmètre rapproché du captage des Grandes Vorges

## Organisation du zonage du PLU

Le PLU s'organise de la façon suivante :

### → Trois zones urbaines :

UA : zones agglomérées les plus denses, correspondant au Bourg ancien (UAb) et au cœur historique des principaux hameaux (UAa).

UB : zone d'extension du Bourg

UH : zone d'extension des hameaux

→ **Une catégorie de zones future d'urbanisation :**

AU indicées : zones à urbaniser faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zones et dans le respect des orientations d'aménagement. Ces zones sont indicées de a) à d).

→ **Une zone naturelle et forestière N divisée en 3 sous-secteurs**

Ne : secteurs bâtis limités en zone naturelle ne pouvant pas accueillir quelques constructions nouvelles.

Ns : Tourbière de l'Herretang

Nca : zone d'exploitation de la carrière

Nps : plateforme de stockage de matériaux inertes

→ **Une zone agricole A divisée en 4 sous-secteurs**

Aa : zone à forte valeur agricole où les constructions à usage d'habitation sont interdites.

Ae : secteurs bâtis limités en zone agricole ne pouvant pas accueillir quelques constructions nouvelles.

Ah : secteurs bâtis limités en zone agricole pouvant accueillir quelques constructions nouvelles.

Ad : secteur de l'ancienne décharge Sous-Crossey.

As : zone agricole à forte valeur écologique (zone humide)

Aco : corridor écologique en zone agricole

Par ailleurs 3 sous-secteurs tramés pi, pr et pe correspondant aux **périmètres immédiat, rapproché et éloigné du captage des Grandes Vorges** se superposent le cas échéant aux zones du PLU.

**Chaque zone comprend 14 articles qui définissent :**

- la nature de l'occupation du sol : le « quoi », ce qui est autorisé ou interdit ;
- les conditions de l'occupation du sol : le « comment », les règles d'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur...;
- les possibilités maximales d'occupation du sol : le « combien », la surface constructible, les droits à construire.

**La division du territoire en zones U, AU, N et A**

Le règlement du PLU de Saint Joseph de Rivière délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certains secteurs dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par des indices et des couleurs.

**Les zones urbaines (U)**

« Peuvent être classés en zone urbaine, 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 U font l'objet des chapitres 1 ; 2 et 3 du règlement :

- « Dispositions applicables à la zone UA » ;
- « Dispositions applicables à la zone UB » ;
- « Dispositions applicables à la zone UH » ;

### **Les zones à urbaniser (AU)**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractères naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant en périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et par le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. »

Les zones AU font l'objet du chapitre 4 : « Dispositions applicables aux zones à urbaniser – Zone AU ».

### **Les zones agricoles (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 constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

Les zones A font l'objet du chapitre 5 :

- « Dispositions applicables à la zone A ».

### **Les zones naturelles et forestières (N)**

« Peuvent être classés en zones naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Les zones N font l'objet du chapitre 6 : « Dispositions applicables à la zone N ».

## **Un zonage plus fin pour une meilleure prise en compte des spécificités des zones urbaines**

Le POS distinguait trois types d'espace urbains : zones agglomérées denses, secteur d'extension et zone dédiée à l'activité économique, artisanat, bureaux, industrie.

Le secteur dédié à l'activité économique initialement localisé à l'entrée Nord de la commune le long de la RD520 a été supprimé pour une mise en cohérence des politiques d'aménagement économique de la commune et de la communauté de commune Chartreuse-Guiers. Une zone artisanale a en effet été créée sur la commune de Saint Laurent du Pont, sa localisation et sa surface ne justifie pas le maintien d'une autre zone économique sur la commune de Saint Joseph de Rivière.

Bien que le zonage du POS différencie les secteurs agglomérés denses des secteurs d'urbanisation récente, il ne faisait pas de distinction entre le Bourg et les Hameaux, or le tissu urbain et ses possibilités y sont sensiblement différents.

Le PLU crée trois zones urbaines :

- **Les zones urbaines denses : du Bourg (UAb) et des hameaux (UAa)**
- **Les zones d'extension du Bourg (UB)**

### Les zones urbaines en hameaux (UH)

**Le PLU maintient toujours la distinction entre le tissu urbain des hameaux principaux et le tissu urbain du Bourg,** aussi bien pour les secteurs anciens que pour les secteurs d'extension.

Les formes urbaines et la structuration de l'espace public y sont tout à fait différentes. Le Bourg ancien est fortement structuré autour des axes de circulation et les constructions participent à la lisibilité de l'espace public (front bâti continu, alignement, hauteurs significatives, volumes plus massifs). La densité, les volumes bâtis et surtout le niveau d'équipements (VRD, commerces, équipements et services publics) en font un secteur privilégié pour la densification et la diversification du bâti.

Les secteurs anciens et denses des principaux hameaux (Les Grollets, Les Lards....) présentent des constructions souvent moins hautes et une structuration de l'espace public discrète voir absente. Leur éloignement du pôle d'équipements et de services et leur environnement pavillonnaire, en font des secteurs peu adaptés à un développement dense et diversifié dans les formes et fonctions urbaines.

**La plus-value du PLU au regard du zonage du POS est donc un maillage plus fin des espaces urbanisés pour des règles plus adaptées.**

### **Une nouvelle délimitation des zones et des règles nouvelles pour un développement urbain plus respectueux de son environnement**

#### **Une réduction des espaces urbanisables au profit des espaces naturelles et agricoles.**

Le PLU apporte une attention très particulière à la réduction des espaces urbanisables et à leur répartition entre la centralité et les hameaux. Le zonage et règlement privilégient donc le développement du Bourg et le maintien des hameaux dans leurs contours existants.

**Ainsi environ 7 hectares sont restitués aux espaces naturels et agricoles** par rapport au zonage du POS. Ces réductions de l'enveloppe urbanisable s'opèrent essentiellement dans des espaces de coteaux où le relief et l'éloignement des équipements ne justifient pas un développement urbain et dans les espaces de plaine ou de pieds de coteaux où l'agriculture est pressurisée par l'urbanisation.

L'essentiel des déclassements de surfaces urbanisables se fait en faveur des zones agricoles (A).

#### **La reconnaissance de la zone humide et des éléments naturels remarquables.**

La zone humide de l'Herretang, bien que reconnue par différents statuts : Natura 2000, espace naturel sensible, ZNIEFF, n'a pas l'objet de zonage spécifique dans le POS. En effet l'intégralité de la zone humide était classée en zone agricole (A) sans indice permettant d'identifier le caractère écologique remarquable du site.

En cohérence avec l'état initial de l'environnement qui identifie ce secteur comme site naturel remarquable et en accord avec les prescriptions et recommandation de l'Etat, de l'association Avenir en charge de la gestion de ce site et de la chambre d'agriculture, le cœur de la zone humide, à savoir le prolongement de la Tourbière de Saint Laurent du Pont est classé en zone Ns. Ce classement spécifique permet d'une part d'afficher la richesse et la fragilité de ce site et d'autre part d'encadrer plus fermement l'occupation et l'utilisation du sol pour une gestion optimale du site. Ainsi constructions et agriculture sont strictement encadrées pour ne pas nuire au fonctionnement de la zone humide. Aujourd'hui cette zone n'est que très partiellement exploitée par les agriculteurs.

Le reste de la zone, à savoir la partie périphérique au cœur de la tourbière mais néanmoins identifiée comme une zone humide, est classée en zone As, afin de reconnaître la vocation agricole du secteur tout en affirmant la valeur écologique du site.

L'état initial de l'environnement ainsi que le diagnostic paysagers ont permis d'identifier de nombreux éléments naturels remarquables qui pour la plupart ne faisaient pas l'objet de mesures de valorisation ou de protection dans le POS. Le PLU se saisit des outils de protection tels que les espaces boisés classés et l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour identifier et préserver ces éléments naturels. Sont ainsi protégées :

- Les ripisylves majeures structurant le paysage et contribuant à l'habitat et déplacement de la faune ;
- Les arbres remarquables isolés ou d'alignement.

Enfin, un **corridor écologique** identifié au sud du Bourg a été matérialisé par un classement spécifique Aco afin de garantir l'inconstructibilité de la zone.

### **La préservation des terres agricoles.**

Au-delà de la restitution à l'agriculture de certains espaces urbanisables dans le POS, le PLU s'attache à préserver les terres agricoles stratégiques afin de garantir leurs conditions d'exploitations. Cela se traduit notamment par une classification spéciale de la plaine du Merdaret dans le but notamment d'y interdire le mitage par les constructions à usage d'habitation.

Une attention particulière a également été portée aux possibilités d'évolution et de développement des sièges d'exploitation. Dans cette optique le PLU s'attache à ne pas ouvrir de zones urbanisables à proximité de sièges agricoles. Par ailleurs certaines zones urbanisables dans le POS qui étaient à proximité des sièges d'exploitation ont été déclassées dans le PLU : Au Bouvier et aux Roberts.

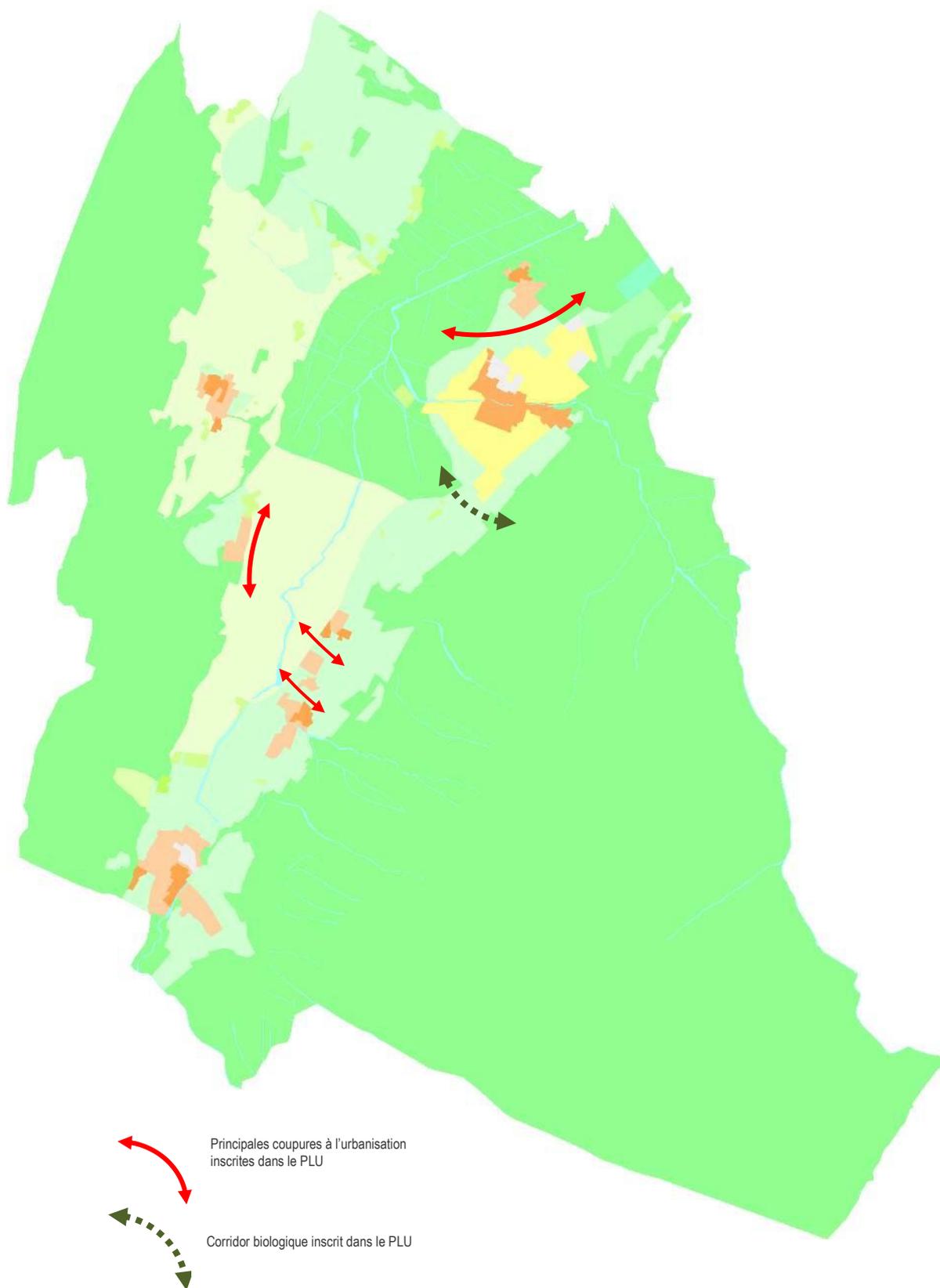
### **Le maintien de limites et de coupures à l'urbanisation**

L'état initial de l'environnement ainsi que le diagnostic paysager ont mis en évidence l'importance de certaines coupures à l'urbanisation. En effet certaines coupures urbaines aujourd'hui encore préservées constituent des corridors biologiques permettant le déplacement de la faune. Par ailleurs, dans un souci de protection du paysage et des caractéristiques historiques du tissu urbain, telles que les hameaux accrochés dans pente, certaines limites stratégiques à l'urbanisation doivent être tenues.

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, le PLU a maintenu ces coupures vertes en déclassant certaines zones urbanisables du POS entre Charbonnière et les Demay et en ne prévoyant pas d'extension urbaine sur ces limites à maintenir notamment entre Les Lards et le Bourg.

Par un corridor écologique a été identifié en tant que tel sur le document graphique par une zone Aco qui permet notamment d'éviter toutes constructions ou installations qui viendraient contraindre le passage de la faune

Principales coupures et limites à l'urbanisation dans le PLU



## Un rééquilibrage et réduction des zones urbaines et urbanisables

Conformément au projet d'aménagement et de développement durable qui vise à une modération de la consommation de l'espace et à un rééquilibrage des espaces urbanisables entre le Bourg et les hameaux, le PLU apporte des changements par rapport au POS en affirmant des **limites claires entre l'espace urbain central du Bourg, les espaces urbains limités des hameaux et les espaces agricoles et naturels.**

**Le projet de PLU rééquilibre tant du point de vue du zonage que des règles associées, le potentiel d'urbanisation pour privilégier un développement du Bourg plutôt que des hameaux et des constructions diffuses.**

Cette réduction de l'enveloppe urbanisable concerne essentiellement les secteurs d'extension des hameaux dont le développement a été jugé moins pertinent que le développement du Bourg. **La Bourderie, Les Demay, Les Lards et Bouvier** sont les hameaux dont l'enveloppe urbanisable du POS a été la plus réduite dans le PLU

Le rééquilibrage du potentiel foncier se traduit également à travers le **maintien d'un Coefficient d'Occupation du Sol dans les hameaux afin de limiter la densification** dans ces secteurs éloignés des équipements et services, parfois mal desservis (maillage viaire et mode doux, assainissement collectif, télécommunications numériques...) et dont l'assainissement individuel est parfois soumis à de fortes contraintes. Parallèlement les zones urbaines du **Bourg ne sont pas réglementées ni par un COS ni par un CES** de sorte de favoriser la densification.

**En matière de potentiel foncier, tel que présenté précédemment, plus des 2/3 des terrains libres urbanisables (U et AU) se trouvent dans le Bourg.**

**Explication des principales évolutions du zonage en vue de favoriser le développement du Bourg et de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace**

- **Réduction de l'enveloppe urbanisable du hameau de la Bourderie**



Le hameau de la Bourderie est relativement **éloigné du Bourg** et de ses équipements, commerces et services.

Les voiries d'accès au hameau sont étroites et relativement difficile à emprunter du fait de la pente et de nombreux virages. **Le réseau viaire** n'est pas aujourd'hui dimensionné pour absorber une hausse du trafic.

**Conformément avec le PADD** qui dispose que la commune va poursuivre l'effort de réduction de la consommation de l'espace et privilégier le développement du Bourg, la poursuite du développement de la Bourderie ne serait pas cohérente. Le maintien en zone constructible de ces parcelles augmenterait de façon significative le potentiel foncier du PLU qui en l'état représente déjà 10 hectares.

Par ailleurs le hameau n'est **pas desservi par le réseau d'assainissement collectif**. Les études de capacité d'assainissement des sols engagées lors de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement révèlent très clairement **l'aptitude du sol à l'assainissement autonome** sur la partie Est du hameau.

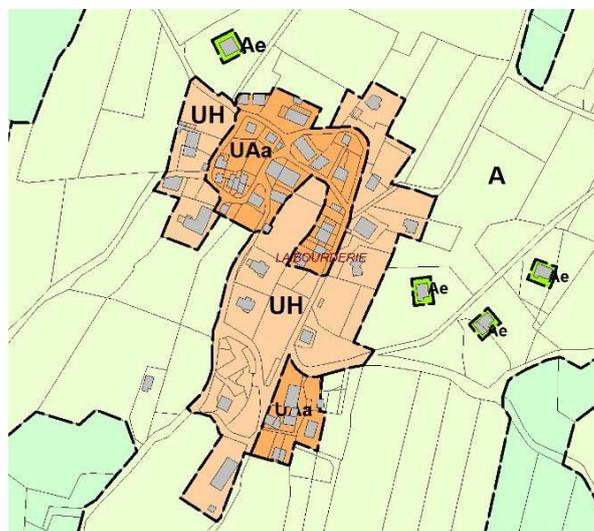
Sur le reste du hameau, le sol apparaît apte à l'assainissement **mais sous de fortes contraintes**.

Au regard de la **Loi Montagne qui impose de construire en continuité**, la situation des quelques constructions concernées pose question quant à la continuité avec le hameau.

Les parcelles identifiées, initialement classées en zones d'urbanisation diffuse, d'urbanisation future et pour une toute petite partie d'urbanisation en secteur ancien, ont été classées en zone N (naturelle) étant donné que le potentiel agronomique, écologique ou économique pour l'agriculture n'est pas manifeste. Les secteurs limités comprenant des constructions ont été classés en zone Ne.

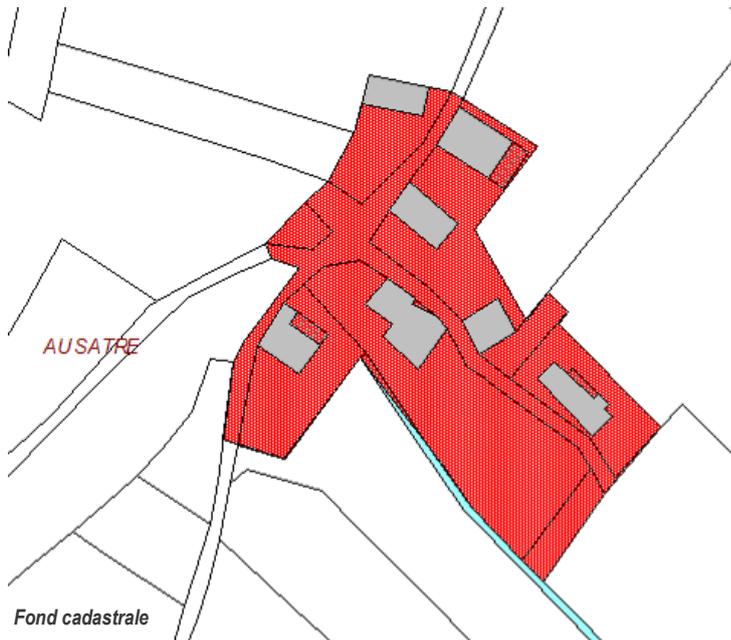
Le classement en zone Ne permet de répondre aux besoins des propriétaires actuels en matière d'aménagement, d'amélioration et d'agrandissement de leurs constructions. En effet bien que les constructions nouvelles soient interdites, des droits à construire sont donnés pour permettre la réalisation d'extensions.

Le découpage de ces zones Ne a été fait de telle sorte de ne pas contraindre les éventuels projets d'extensions.



Extrait du zonage du PLU

- Réduction de l'enveloppe urbanisable au hameau des Satres



Le hameau des Satres est particulièrement **éloigné du Bourg**, de ses commerces, équipements et services. Par ailleurs la voie d'accès aux hameau est particulièrement étroite et à ce jour **le réseau viaire** ne permet pas d'absorber aucune augmentation du trafic.

Le hameaux des Satres, s'inscrit dans **un secteur très agricole**, identifié comme stratégique par la chambre d'agriculture et sur lequel se situe des sièges agricoles et bâtiment d'élevage.

**Conformément avec le PADD** qui dispose que la commune va poursuivre l'effort de réduction de la consommation de l'espace et privilégier le développement du Bourg, la poursuite du développement des Satres ne serait pas cohérente.

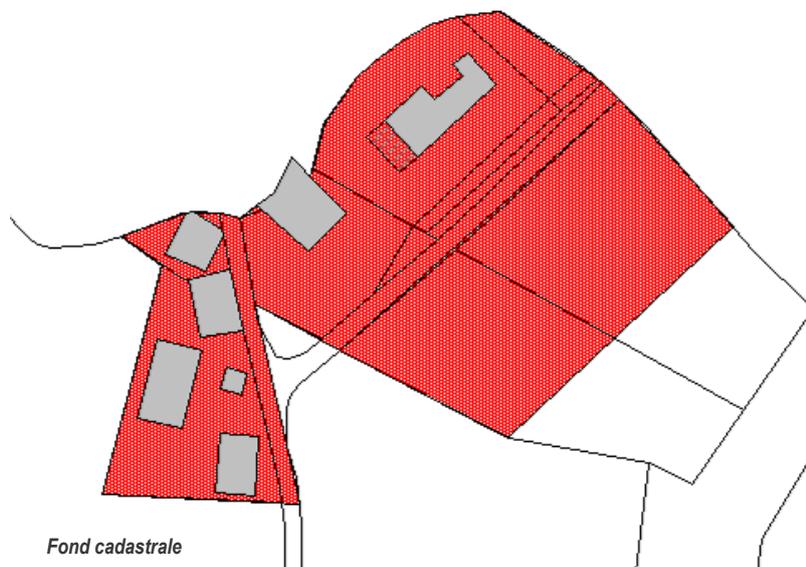
Par ailleurs le hameau n'est **pas desservi par le réseau d'assainissement collectif**. Les études de capacité d'assainissement des sols engagées lors de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement révèlent très clairement **l'inaptitude du sol à l'assainissement autonome** dans tout le secteur des Satres.

Pour toutes ces raisons les parcelles identifiées, initialement classées en zone urbaine d'habitat ancien, ont été restituées à l'agriculture par un classement en zone **Ae** étant donné que le hameau constitue un secteur construit limité situé en zone agricole. Le classement en zone Ae permet de répondre aux besoins des propriétaires actuels en matière d'aménagement, d'amélioration et d'agrandissement de leurs constructions. En effet bien que les constructions nouvelles soient interdites, des droits à construire sont donnés pour permettre la réalisation d'extensions.

Une partie de la parcelle sur laquelle est située un bâtiment d'élevage a été rattachée à la zone **As** (zone agricole d'intérêt écologique) au regard de son potentiel pour servir l'exploitation.



- Réduction de l'enveloppe urbanisable au hameau des Jolys



Le hameau des Jolys est l'un des plus **éloignés et difficile d'accès**, le **réseau viaire** particulièrement étroit et inscrit dans la pente, ne permet pas aujourd'hui d'absorber une augmentation du trafic.

Le hameau s'inscrit dans un **secteur agricole**, composé essentiellement de surfaces de fauche ou de pâtures.

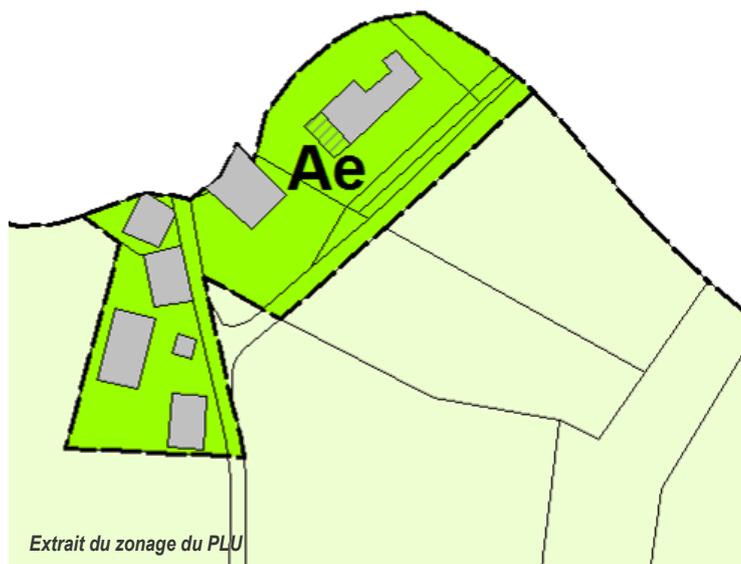
**Conformément avec le PADD** qui dispose que la commune va poursuivre l'effort de réduction de la consommation de l'espace et privilégier le développement du Bourg, la poursuite du développement des Jolys ne serait pas cohérente.

Par ailleurs le hameau n'est **pas desservi par le réseau d'assainissement collectif**. Les études de capacité d'assainissement des sols engagées lors de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement révèlent très clairement **l'inaptitude du sol à l'assainissement autonome** dans tout le secteur des Jolys.

Pour toutes ces raisons les parcelles identifiées, initialement classées en zone urbaine d'habitat ancien et zone d'urbanisation diffuse, ont été restituées à l'agriculture par un classement en zone Ae étant donné que le hameau constitue un secteur construit limité situé en zone agricole.

Le classement en zone Ae permet de répondre aux besoins des propriétaires actuels en matière d'aménagement, d'amélioration et d'agrandissement de leurs constructions. En effet bien que les constructions nouvelles soient interdites, des droits à construire sont donnés pour permettre la réalisation d'extensions.

Deux parcelles restées non bâties ont été rattachées à la zone A étant donné leur potentiel agronomique et leur occupation actuelle.



- Réduction de l'enveloppe urbanisable au hameau des Lards



Fond cadastral

Seules deux parcelles non bâties ont été restituées en zone naturelle Ns étant donné leur implantation dans la zone humide de l'Herretang.



Extrait du zonage du PLU

- Réduction de l'enveloppe urbanisable Sous-Crossey



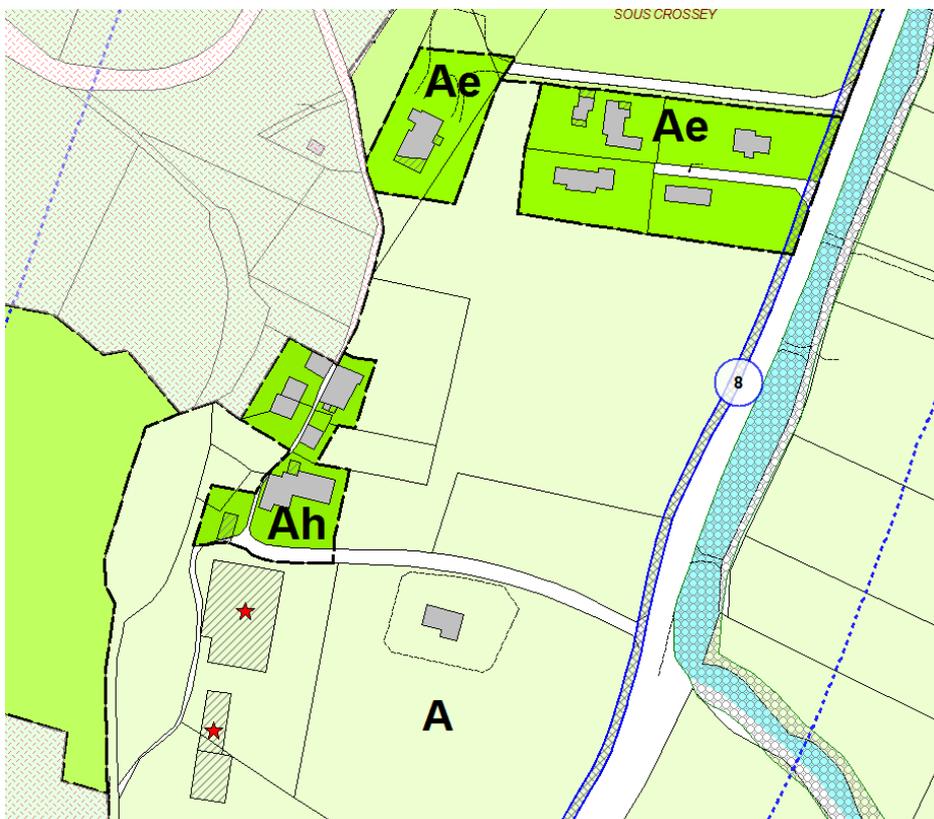
Le secteur Sous-Crossey est composé de plusieurs groupements de constructions, dont une partie classée au POS en zone d'urbanisation diffuse (secteur #1) et une partie classée au POS en zone urbaine ancienne (secteur #2).

Au regard du **contexte agricole** dans lesquels sont inscrit ces secteurs et au regard notamment de la proximité de deux bâtiments d'élevage, il est apparu que le caractère agricole était prédominant pour ces groupements de constructions.

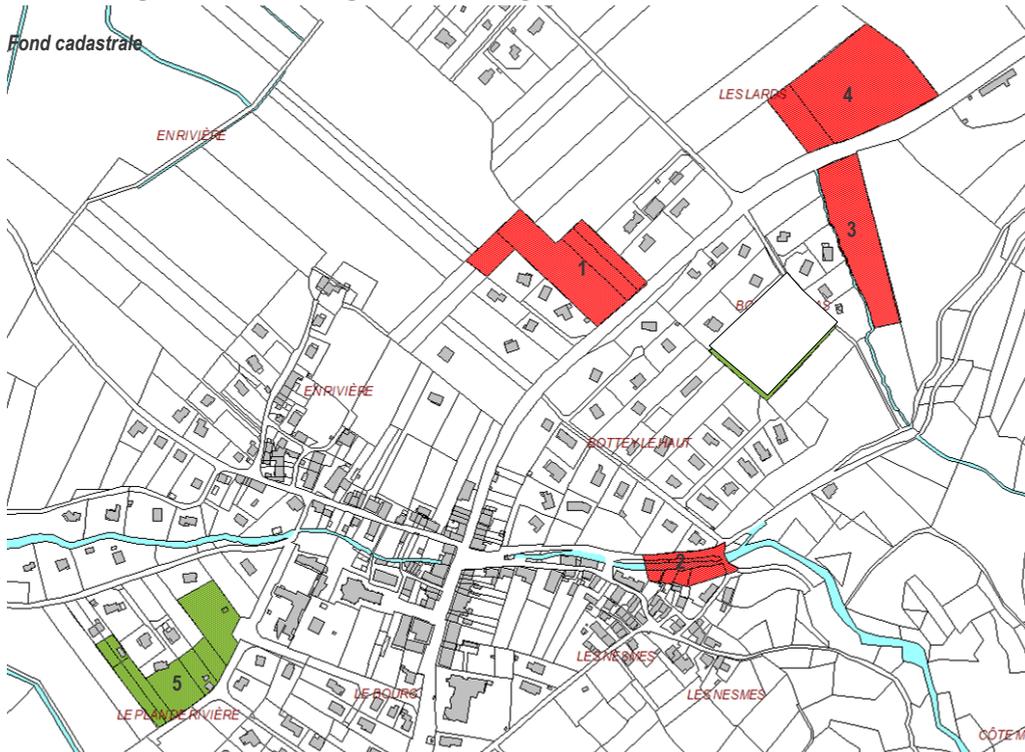
Ainsi le PLU a classé, à la demande des services de l'Etat, le secteur d'urbanisation diffuse (secteur n°1) en secteur Ae: secteur limité en zone agricole dans lequel les constructions nouvelles sont impossibles.

Etant donné la localisation du secteur n°2, et notamment sa **proximité immédiate avec des bâtiments d'élevage** et son lien avec les exploitations agricoles (logements des exploitants) et d'autre part considérant le **faible nombre de constructions** existantes, il apparaît plus cohérent de classer ce secteur en zone Ah plutôt qu'en zone urbaine.

Le classement de ces secteurs en zone Ah permet de maintenir des droits à construire tout en s'assurant que ces dernières ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.



### ▪ Réorganisation du zonage dans le Bourg



La réorganisation du zonage dans le Bourg a pour objectif de privilégier le développement dans les secteurs les mieux desservis et les plus proches des commerces, équipements et services.

#### Cependant quatre secteurs ont fait l'objet d'un déclassement :

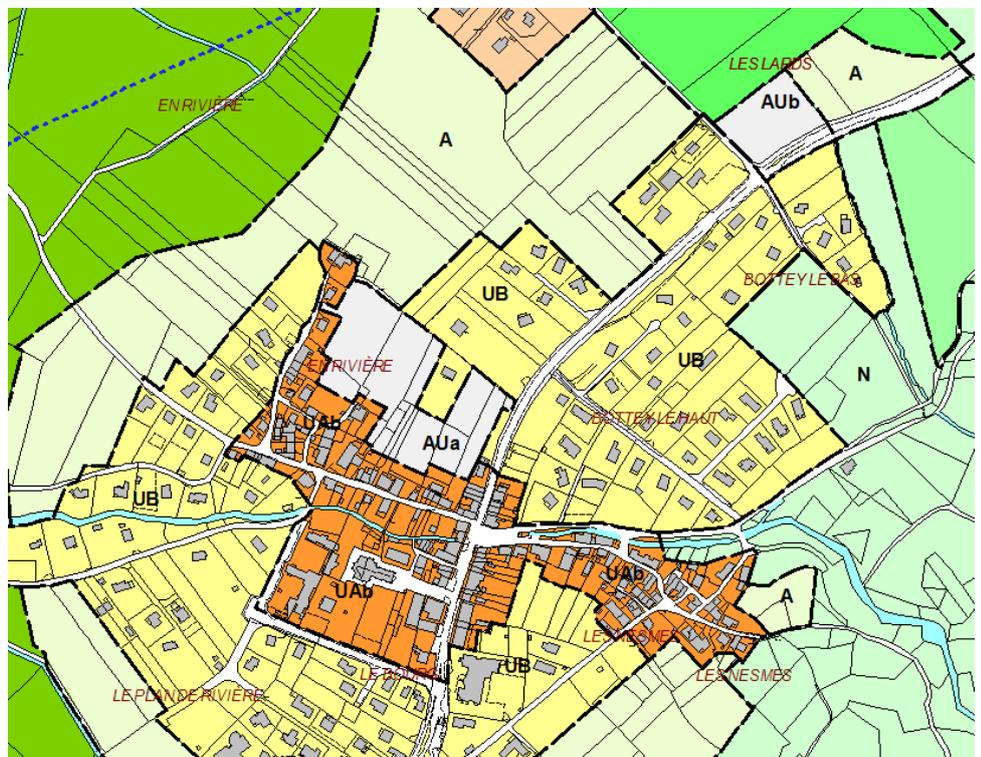
- pour des raisons de maintien des coupures à l'urbanisation et coupures paysagères (secteur #1)
- pour des raisons d'exposition aux risques naturels (secteur #2)
- du fait d'une localisation trop périphérique (secteurs # 3 et 4) quand des secteurs plus centraux sont encore non bâtis.

Les secteurs n° 1 et 4 ont été classés en zone A dans le PLU au regard de leur rôle pour l'agriculture (surfaces de fauche et de pâture).

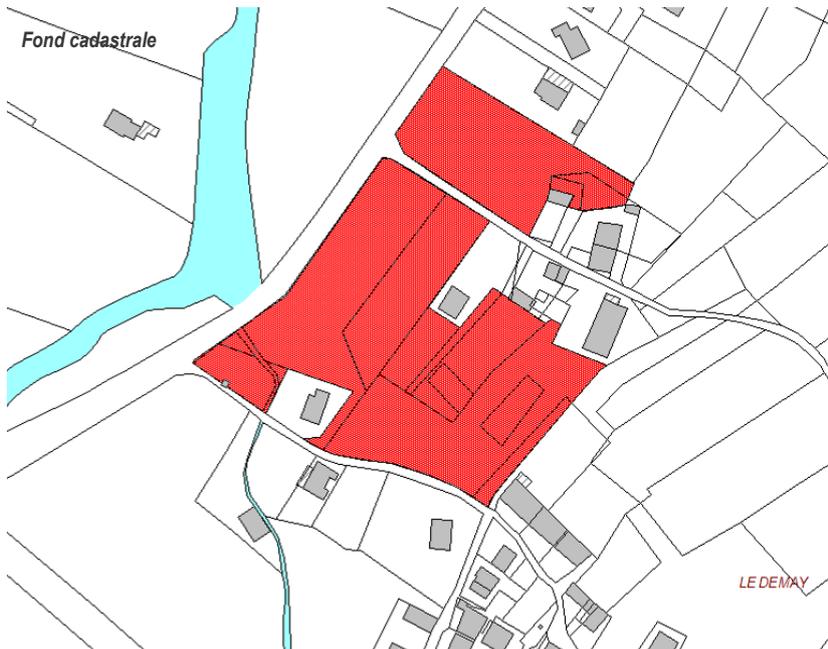
Enfin les secteurs n°2 et 3 sont classés en zone N étant donné leur caractère d'espace naturel et la présence de risques naturels.

#### Un secteur a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation :

- Le secteur du plan de Rivière (secteur #5), pour la régularisation de ce secteur déjà largement construit en situés en dent creuse.



- Réduction de l'enveloppe urbanisable au secteur Charbonnière



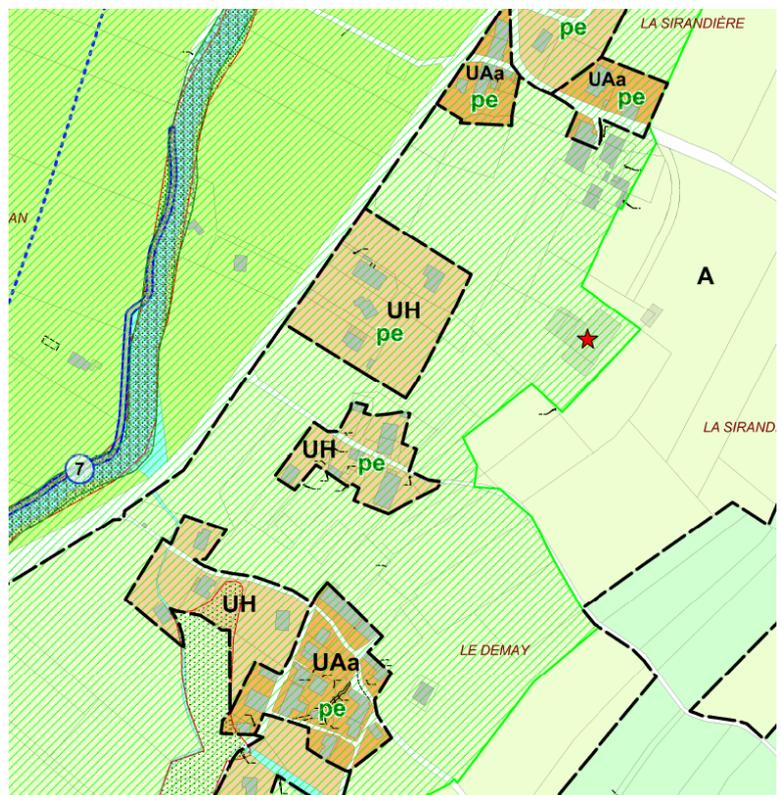
Le diagnostic territorial identifie **une coupure à l'urbanisation** entre les hameaux de la Sirandière et des Demays, à préserver au regard de son **intérêt paysager**.

Cet objectif est inscrit dans le PADD avec pour objectifs principaux le maintien des hameaux dans le contours existants afin de conserver la lisibilité du territoire, maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espace et préserver la coupure verte entre les hameaux, espace de respiration.

**Conformément avec le PADD** qui dispose que la commune va poursuivre l'effort de réduction de la consommation de l'espace et privilégier le développement du Bourg, la poursuite du développement de ce secteur n'apparaît pas prioritaire. Le maintien en zone constructible de ces parcelles augmenterait de façon significative le potentiel foncier du PLU qui en l'état représente déjà 10 hectares.

Par ailleurs le hameau n'est **pas desservi par le réseau d'assainissement collectif**.

En cohérence avec le PADD, cette coupure verte et limite à l'urbanisation a été matérialisée dans le zonage par un classement en zone A des parcelles identifiées. Ce classement est retenu du fait d'un **contexte agricole** dans lequel s'inscrivent les hameaux des Demays et Sirandière. Par ailleurs certaines de ces parcelles sont des **prés-vergers** dont le rôle pour le pâturage notamment est encore possible.



Extrait du zonage du PLU

- Réduction de l'enveloppe urbanisable

### au secteur Des Demays



Fond cadastrale

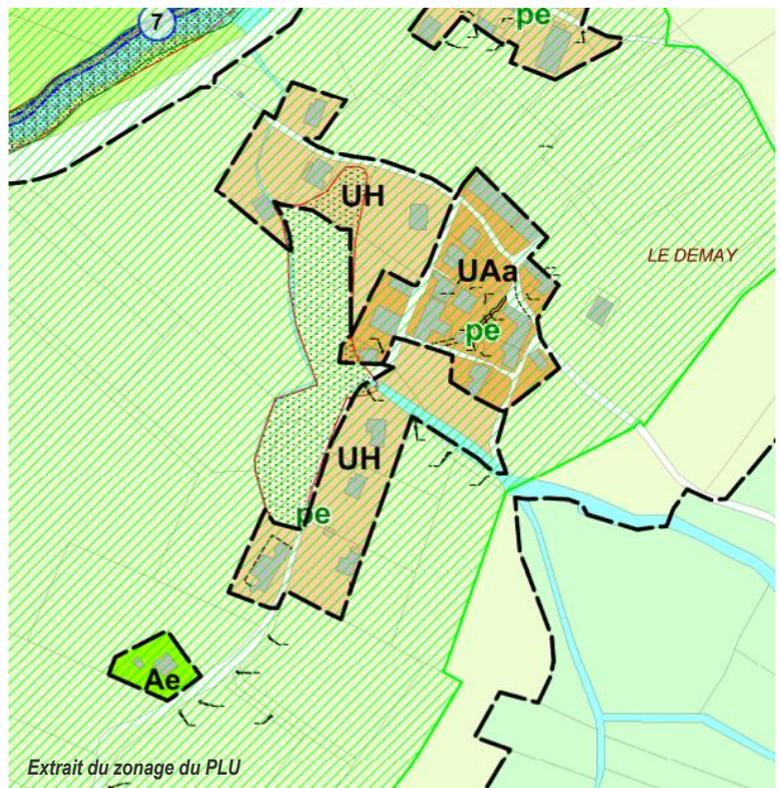
Dans la même logique que le déclassement opéré dans le hameau de la Bourderie, le secteur des Demays a fait l'objet d'une importante réduction de enveloppe urbanisable.

En effet un secteur important du hameau est concerné par les risques d'inondation d'une part, et est largement attaché à l'activité agricole d'autre part.

Le potentiel foncier dégagé par ce secteur, initialement classé en zone d'urbanisation diffuse au POS, serait beaucoup trop important **et conformément avec le PADD** qui dispose que la commune va poursuivre l'effort de réduction de la consommation de l'espace et privilégier le développement du Bourg, la poursuite du développement de ce secteur n'apparaît pas prioritaire. Le maintien en zone constructible de ces parcelles augmenterait de façon significative le potentiel foncier du PLU qui en l'état représente déjà 10 hectares.

Le potentiel agronomique et économique est incontestable sur ces parcelles exploitées à ce jour. C'est pourquoi le PLU classe les terrains identifiés en **zone A**, et pastille en **zone Ae** les constructions existantes.

Le classement en zone Ae permet de répondre aux besoins des propriétaires actuels en matière d'aménagement, d'amélioration et d'agrandissement de leurs constructions. En effet bien que les constructions nouvelles soient interdites, des droits à construire sont donnés pour permettre la réalisation d'extensions.



Extrait du zonage du PLU

- Réduction de l'enveloppe urbanisable du hameau des Grollets



Le hameau des Grollet est le plus secteur urbanisé après le Bourg. Il constitue véritablement la porte d'entrée sud de la commune.

La poursuite de son développement est estimée pertinente dans les contours actuels du hameau.

En effet bien que l'assainissement collectif ne desserve pas le secteur, les études du schéma directeur d'assainissement montrent que le sol est apte à l'assainissement autonome.

Cependant trois parcelles ont été restituées à l'agriculture étant donné leur **grande surface et leur situation en périphérie du hameau** alors que des terrains plus centraux sont toujours non bâtis.

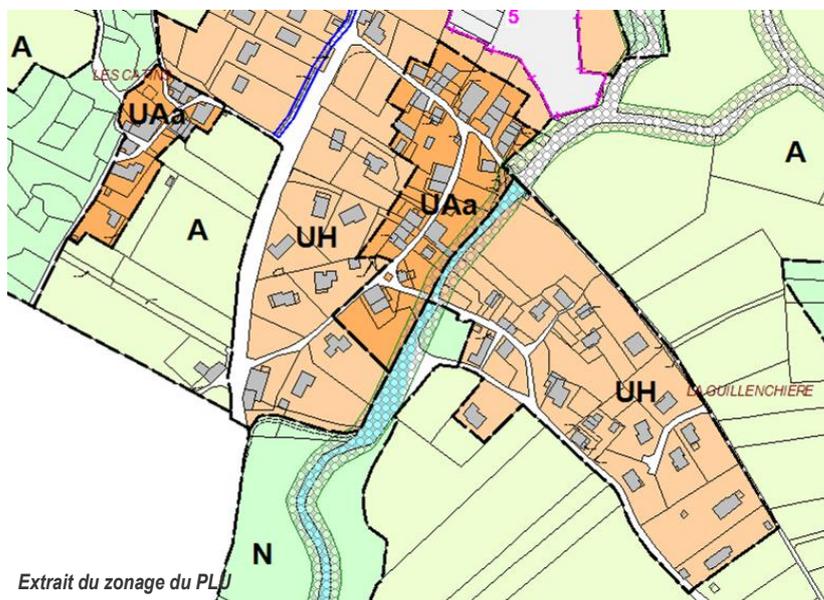
Le potentiel foncier des Grollets est très important, cela s'explique notamment par de nombreuses dents creuses et des parcelles très grandes.

Ainsi afin de ne pas dégager une enveloppe urbanisable trop conséquente au regard des objectifs de croissance démographique, il a été décidé de ne pas maintenir ces terrains en zone constructibles.

Par ailleurs ces terrains sont partiellement concernés par des **risques naturels** d'inondation.

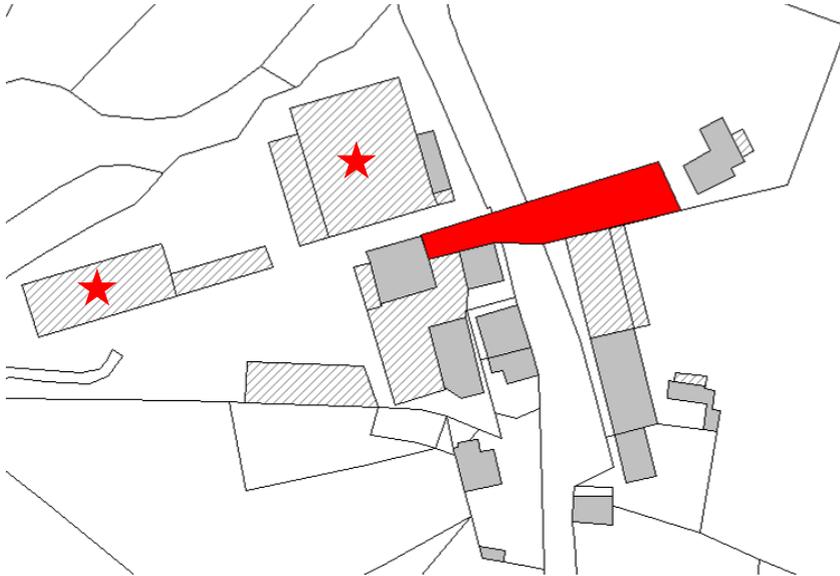
Les parcelles **liées aux exploitations agricoles** qui s'en servent notamment pour le stockage du bois de chauffage extrait des **exploitations forestières alentours** ont été classées en **zone A**.

Une parcelle ne revêt aucun caractère agricole et est par ailleurs couverte par des risques de naturels. à ce titre le PLU classe cette parcelle en zone **N**.



Enfin afin de régulariser une erreur sur le report du zonage, **une partie d'une parcelle bâtie est intégrée à la zone UH**. En effet la parcelle °491 était déjà bâtie lors de l'élaboration du POS, la construction apparaît d'ailleurs sur le règlement graphique du POS. Cette construction d'habitat individuel a logiquement été intégrée à la zone UH car elle est en continuité du hameau.

- Ajustement de l'enveloppe urbanisable au hameau des Roberts



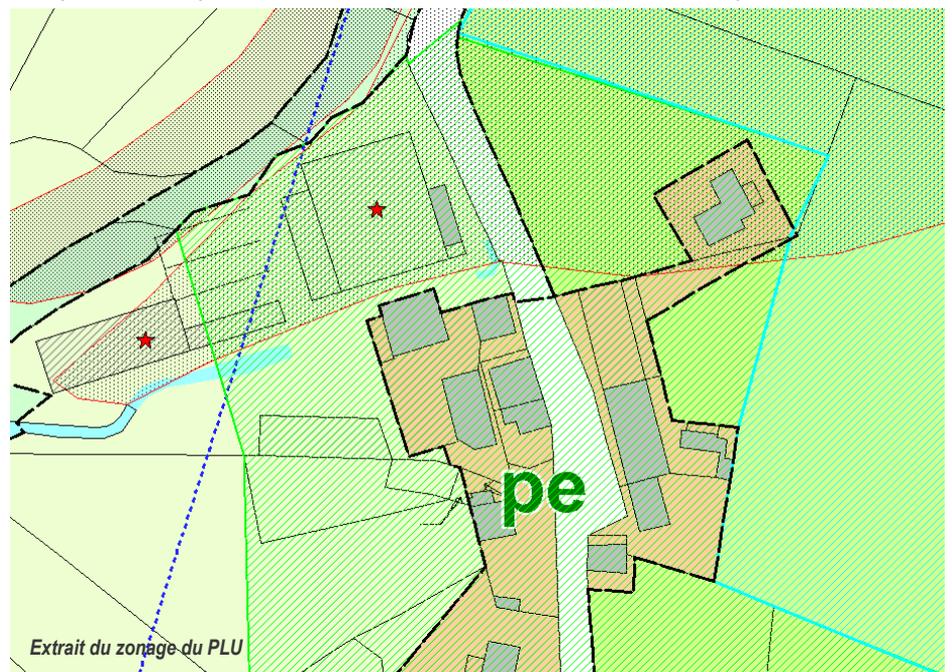
Le hameau des Roberts est constitué de 2 parties distinctes : une partie agricole historique, organisée autour des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage et une partie résidentielle plus récente.

**Au regard de l'existence de nombreux bâtiments agricoles et notamment des bâtiments d'élevage, la chambre d'agriculture identifie dans son diagnostic, un risque pour le développement et l'adaptation des exploitations agricoles au vue de la proximité de la zone résidentielle.**

Il est donc essentiel pour maintenir les conditions de fonctionnement des exploitations agricoles et ne pas compromettre leur développement, **de limiter à proximité de ces dernières les constructions nouvelles.**

C'est pourquoi la partie bâtie la plus concernée par l'activité agricole a été réduite au maximum, ainsi la zone UH est au plus proche des constructions existantes ce qui limite les possibilités d'accueil de constructions nouvelles à proximité immédiate des bâtiments d'élevage et dans la zone exposée aux risques naturels.

L'objet de cette réorganisation du zonage est bien d'intégrer au mieux les spécificités du tissu urbain et les occupations du sol, afin de ne pas générer de conflits d'usages entre l'habitat et l'activité agricole.



### 3.3. Bilan comparatif des zones<sup>3</sup>

#### Bilan des surfaces selon classification du code de l'urbanisme définie aux articles R.123-4 à R.123-8

Zone du POS	Surface (hectares)	% superficie commune
-------------	--------------------	----------------------

<b>Zones urbaines</b>	<b>43.1</b>	<b>2.48 %</b>
UA : zones denses secteurs anciens	19	1.09 %
UB : zones d'extension urbaine	23.3	1.34 %
UI : zones artisanales	0.8	0.04 %

<b>Zones naturelles et agricoles</b>	<b>1695.7</b>	<b>97.51 %</b>
NC : zones naturelles	1216.2	69.93 %
ND : zones agricoles	450.9	25.92 %
NA : zones d'urbanisation future	15.1	0.86 %
NB : zones d'habitat diffus	13.5	0.78 %

Superficie commune 1739 hectares

Zone du PLU	Surface (hectares)	% superficie commune
-------------	--------------------	----------------------

<b>Zones urbaines</b>	<b>59,4</b>	<b>3.42%</b>
UAa : zones urbaines anciennes des hameaux	5,2	0.30%
UAb : zones urbaines anciennes du Bourg	7,4	0.43%
UB : zones urbaines d'extension du Bourg	26,2	1.51%
UH : zones urbaines d'extension des hameaux	20,6	1.19%

Zones à urbaniser AU	3,3	0.20%
----------------------	-----	-------

Zones naturelles et agricoles	1672,5	96.40%
N : zones naturelles et forestière	1183,2	68.20%
A : zones agricoles	489,3	28.2%

Superficie commune 1735 hectares

<sup>3</sup> Précision : les surfaces sont approximatives et arrondies. Le plan de zonage du POS a été réalisé sur support papier et les surfaces mesurées manuellement. Avec l'utilisation des systèmes d'information géographique les techniques de calculs des surfaces diffèrent. Le total de la superficie communal entre le POS et le PLU n'est donc pas le même et cela s'explique notamment par la projection du relief de la commune qui fausse le calcul de superficie.

## Bilan des surfaces constructibles

La typologie des zones du POS assimilait de grandes surfaces constructibles aux zones Naturelles et Agricoles. Il s'agit notamment des zones d'urbanisation diffuse NB.

Afin de mieux comprendre les efforts faits en matière de réduction des surfaces urbanisables il convient de faire le bilan des zones constructibles pour les activités et l'habitat.

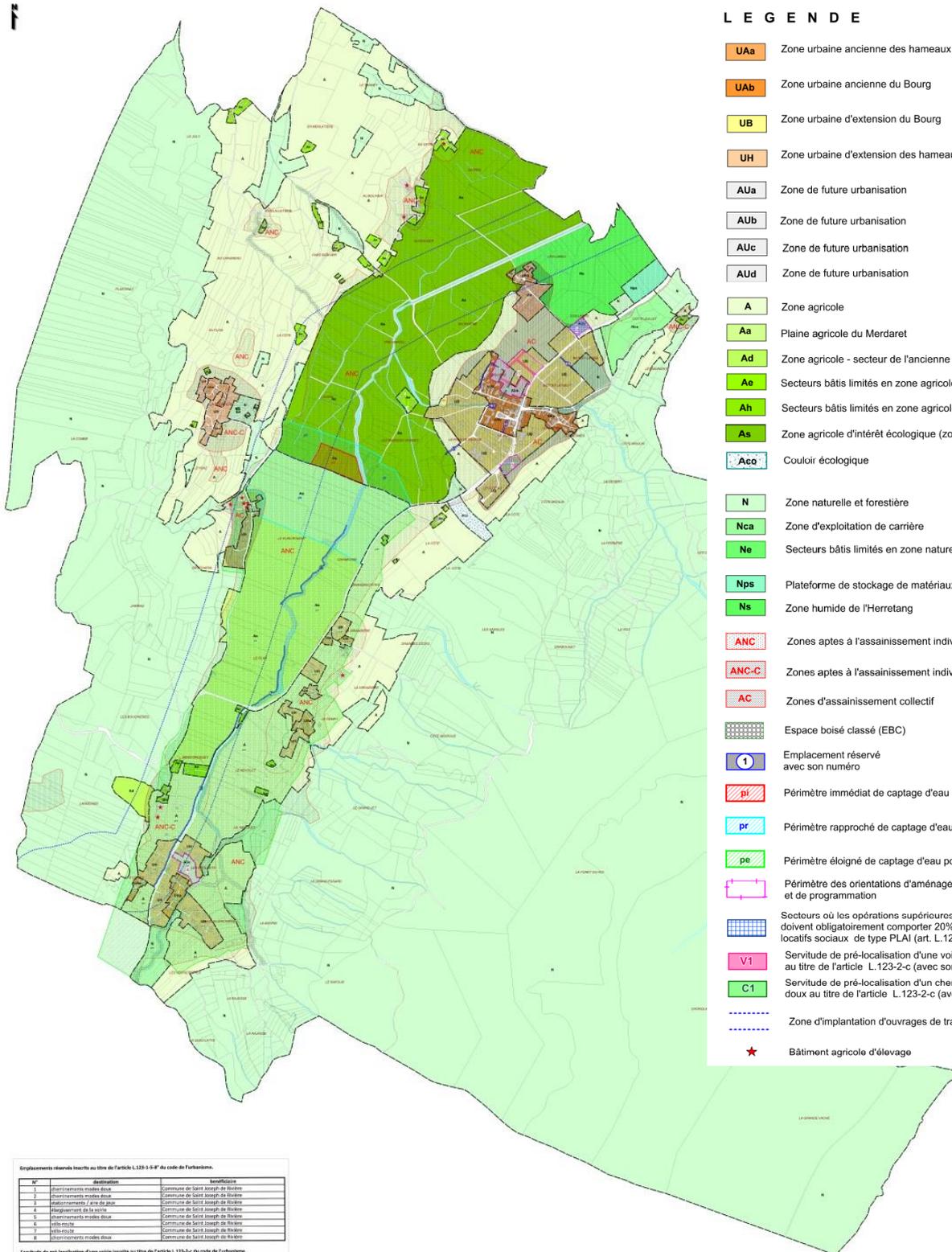
Zonage du POS		
Nature des zones	Surfaces (ha)	%
<b>Zones « constructibles »</b>	<b>71,7</b>	<b>4.12%</b>
Zones urbaines et constructibles (UA, UB, UI, NB)	56.6	3.3 %
Zones à urbaniser (NA)	15.1	0.9 %

Zonage du PLU		
Nature des zones	Surfaces (ha)	%
<b>Zones « constructibles »</b>	<b>63.1</b>	<b>3.64%</b>
Zones urbaines et constructibles (UA, UB, UH)	59.4	3.42%
Zones à urbaniser (AU)	3,3	0.20%
Zones agricoles « constructibles » (Ah)	0.4	0.02%

**Ce bilan des surfaces constructibles entre le POS et le PLU montre que le PLU réduit ses surfaces constructibles de près de 7 hectares malgré la volonté de continuer à accueillir des constructions nouvelles et donc à voir croître la population.**

Le comparatif nous donne les **tendances d'évolution entre le POS et le PLU**. Du fait d'un écart entre les superficies calculées au POS et au PLU, il convient d'interpréter avec les prudences ce bilan comparatif.

Présentation du zonage



Emplacements réservés inscrits au titre de l'article L.123-5-6° du code de l'urbanisme.

N°	Désignation	Beneficiaire
1	Emplacements modestes	Commune de Saint-Joseph-de-Madère
2	Emplacements modestes	Commune de Saint-Joseph-de-Madère
3	Emplacements - zone de plan	Commune de Saint-Joseph-de-Madère
4	Emplacements de la voirie	Commune de Saint-Joseph-de-Madère
5	Emplacements modestes	Commune de Saint-Joseph-de-Madère
6	Voies locales	Commune de Saint-Joseph-de-Madère
7	Voies locales	Commune de Saint-Joseph-de-Madère
8	Emplacements modestes	Commune de Saint-Joseph-de-Madère

Servitude de pré-localisation d'une voirie inscrite au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme.

N°	Désignation	Beneficiaire
V1	Voies locales	Commune de Saint-Joseph-de-Madère
C1	Emplacements modestes	Commune de Saint-Joseph-de-Madère

### 3.4. Les zones urbaines (U)

Le PLU de Saint Joseph de Rivière distingue 4 zones urbaines répondant chacune à des caractéristiques spécifiques tant sur les vocations principales que sur la constitution du tissu urbain.

- La zone **UAa** correspondant aux secteurs des constructions anciennes groupées des principaux hameaux ;
- La zone **UAb** correspond aux secteurs des constructions anciennes groupées du centre-bourg ;
- La zone **UB** correspondant aux secteurs d'extension de l'urbanisation du centre-bourg ;
- La zone **UH** correspondant aux secteurs d'extension de l'urbanisation des principaux hameaux.

Le parti pris du découpage des zones urbaines est de **distinguer le tissu ancien dense**, du Bourg et des hameaux, dans l'optique de le valoriser et de lui appliquer des règles d'urbanisme propres aux caractéristiques du bâti ancien (volumes et organisation).

**Le secteur d'extension du Bourg est distinct de celui des hameaux** en ce sens que leur vocation dans le PLU est totalement différente. En effet malgré des similitudes entre les deux secteurs (tissu pavillonnaire, constructions récentes, peu ou pas d'espaces publics structurés...) les opportunités de développement urbain portent sur le Bourg et non pas sur les hameaux dont les constructions nouvelles doivent surtout servir au maintien d'une certaine vitalité. Ainsi les perspectives de développement et donc les règles d'urbanisme sont différentes en particulier en matière de densification et de prospects.

Il est à noter que certains secteurs en zone urbaine sont concernés par des **risques naturels d'aléas faibles**. Ces secteurs sont réputés constructibles sous conditions. Cependant leur situation au cœur ou en continuité directe de zones urbanisées justifie leur intégration en zones urbaine (U).

#### La zone urbaine de constructions anciennes groupées

La zone UA correspond aux secteurs des constructions anciennes groupées en immeubles continus ou semi-continus, à l'alignement des voies existantes.

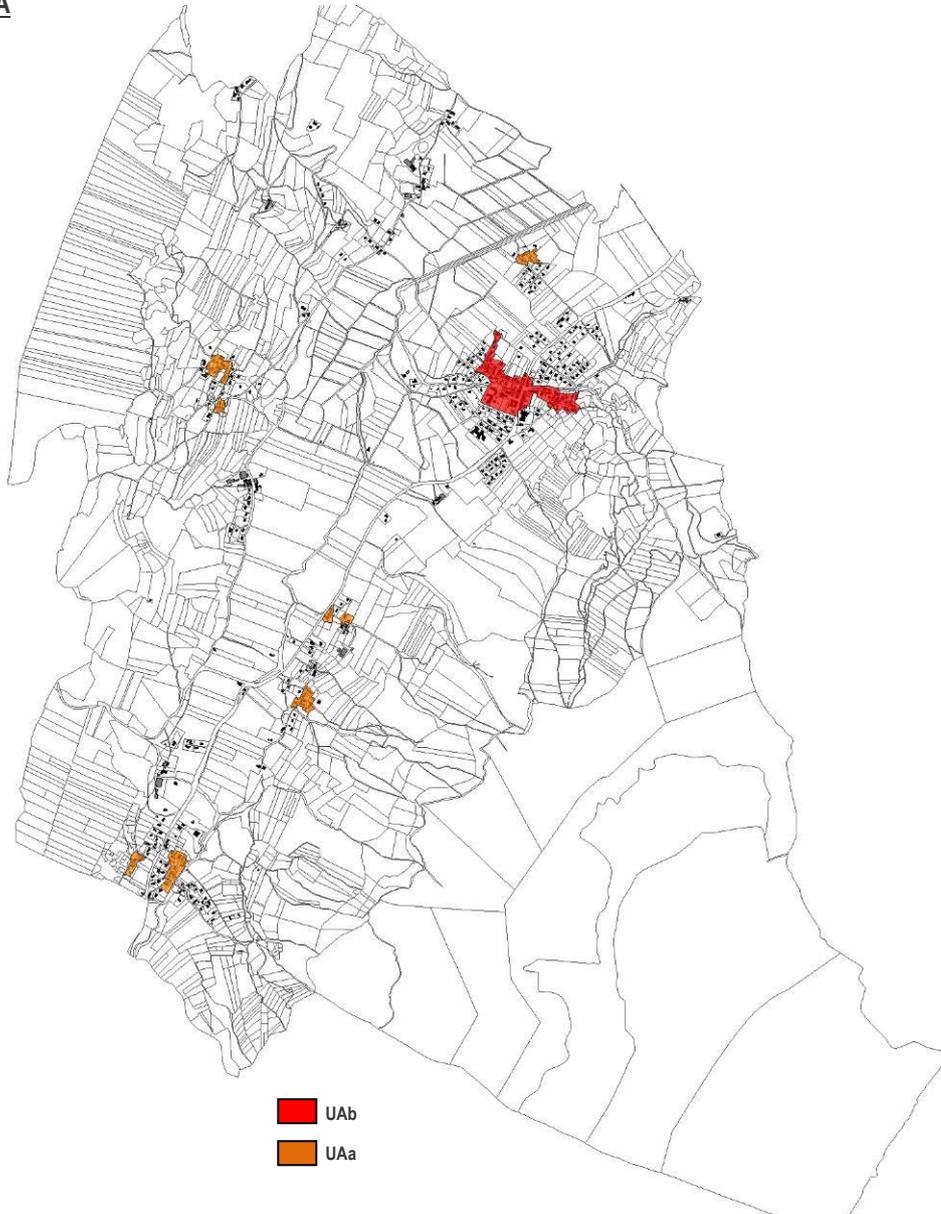
Le PLU distingue la zone UAb correspondant au centre-bourg historique structuré autour de l'axe de la D520 et du ruisseau du Chorolant, et la zone UAa correspondant aux secteurs anciens les plus denses des principaux hameaux (Les Lards, Les Grollets, La Sirandière, Les Demays).

Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans le contexte traditionnel. Dans un souci de diversité des fonctions, cette zone a principalement pour vocation l'accueil de **constructions à usage d'habitat et d'activités commerciales et de services (pour le secteur du Bourg) en autorisant les activités artisanales non nuisantes**.

La densité et la centralité du **centre-Bourg** doivent être maintenues, voire renforcées afin de conforter son dynamisme. Cela repose sur des possibilités de renouvellement urbain sur les terrains bâtis et de construction optimales pour les terrains non bâtis restants. La zone UAb comprend la partie commerçante de la D520 qui constitue la partie centrale du bourg tant d'un point de vue des fonctions que des formes urbaines. Dans ce secteur, la continuité des espaces bâtis et leurs relations avec les espaces publics est primordiale. A cet égard, les constructions se font à l'alignement, en mitoyenneté sur au moins une des limites.

Les secteurs anciens des principaux hameaux doivent faire l'objet d'un confortement de la densité et d'un maintien des caractéristiques architecturales et urbaines. Dans la zone UAa les hauteurs des constructions sont moindres pour être en accord avec le tissu traditionnel. Au regard du relatif éloignement de ces secteurs, le PLU y privilégie un développement modéré.

### La zone UA



La densité et la centralité du **centre-Bourg** doivent être maintenues, voire renforcées afin de conforter son dynamisme. Cela repose sur des possibilités de renouvellement urbain sur les terrains bâtis et de construction optimales pour les terrains non bâtis restants. La zone UAa comprend la partie commerçante de la D520 qui constitue la partie centrale du bourg tant d'un point de vue des fonctions que des formes urbaines. Dans ce secteur, la continuité des espaces bâtis et leurs relations avec les espaces publics est primordiale. A cet égard, les constructions se font à l'alignement, en mitoyenneté sur au moins une des limites.

**Les articles 1 et 2** comportent des dispositions qui visent à interdire certaines occupations ou utilisations du sol ou à les soumettre à des conditions particulières.

En premier lieu ces articles visent à n'exclure de la zone UAb que les occupations qui viendraient s'opposer au rôle de centralité du bourg.

Ainsi sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les activités incompatibles avec la fonction résidentielle qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

Ces interdictions ont pour but d'**exclure les occupations qui ne contribuent pas un centre bourg et des hameaux animés, mixtes dans leurs fonctions** et ne garantissant pas une cohabitation harmonieuse entre ces fonctions.

Sont aussi interdits : les dépôts de matériaux et de déchets divers, l'aménagement de terrains de camping et de caravanning, le stationnement de caravanes isolées, la construction de bâtiment agricole. Il est également interdit les mouvements de terrains qui ne favoriseraient pas une intégration harmonieuse des constructions dans le site (exhaussements et affouillements) ainsi que l'exploitation de carrières.

Par ailleurs, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, **dans la rue principale du Bourg sont interdits les transformation en garages ou logements des rez-de-chaussée commerciaux** (incluant les services). Cette disposition a pour objectif de préserver le dynamisme et l'attractivité du centre village dus notamment à l'offre commerciale.

**Les agrandissements ou constructions de bâtiments agricoles**, qu'ils soient classés pour la protection de l'environnement ou non, sont également **interdits** dans le secteur UAb. En effet le centre-bourg étant le secteur privilégié du développement urbain **tout conflit d'usage avec l'agriculture doit y être évité**, et cela notamment en vue d'une extension à long terme du centre bourg.

**Les hameaux sont historiquement liés à l'activité agricole** et nombre d'entre eux le sont encore à ce jour. C'est pourquoi **en zone UAa les extensions et constructions de bâtiments agricoles sont autorisées** dès lors qu'il n'existe pas de risque de nuisance pour le voisinage.

**Dans un souci d'optimisation de l'occupation du sol les annexes sont limitées** au nombre de 2 et à une emprise au sol de 40m<sup>2</sup> par terrain. D'autre part, afin de ne pas condamner l'urbanisation d'un terrain non bâti avec des annexes conséquentes, les annexes isolées sur terrain non bâti sont limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Les articles UA 3 et UA 4** du règlement définissent d'une part, les dispositions réglementaires en matière de conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public, (régies par l'article R.111.2 du code de l'urbanisme), et d'autre part, les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Concernant les accès et les voiries, l'article UA 3 s'appuie sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et précise certaines règles.

Dans une logique d'économie d'espace et de sécurité, les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Il n'est pas fixé de gabarit pour les voies nouvelles afin **d'adapter les dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent**. Enfin, la commune de Saint Joseph de Rivière s'est fixée comme objectif de favoriser les déplacements en modes doux pour les déplacements internes à la commune. Pour répondre à cet objectif, le règlement précise que les conditions de liaison des cheminements piétons/cycles devront être prévues afin **d'encourager ce mode de déplacement pour réduire l'usage de la voiture pour les déplacements de proximité**.

Afin de favoriser la mutualisation des équipements publics et l'efficacité et la sécurité de l'assainissement, l'article 4 dispose que les constructions doivent obligatoirement se raccorder au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. En l'absence de ce réseau les constructions devront mettre en place un assainissement autonome conforme.

Lorsque le réseau d'assainissement est en attente ou en projet, la construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé et les dispositifs d'assainissement individuel conçus dans cette optique.

En raison d'un déploiement limité du réseau d'assainissement collectif dans le Bourg, le raccordement à ce dernier ne peut être discriminatoire pour construire en zone UAb.

**L'article UA 5** ne fixe pas de surface minimum de terrain afin de favoriser l'économie de l'espace et encourager une densification de l'espace. Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la parcelle doit être suffisamment grande pour permettre l'implantation de tous les dispositifs d'assainissement nécessaire pour réaliser une filière respectant la réglementation.

**Les articles UA 6, UA 7 et UA 10** définissent outre le gabarit des constructions, le rapport entre l'espace public et l'espace privé avec un souci constant en zone urbaine de faire participer l'aménagement de l'espace privé à la perception de l'espace public.

Le Bourg et les hameaux jouissent d'une qualité urbaine et paysagère que les élus de la commune souhaitent préserver. Les constructions du Bourg se caractérisent par une volumétrie simple, une hauteur équivalente à un rez-de-chaussée + un ou deux étages, une implantation préférentiellement située au plus près de la voie de desserte et/ou sur limites séparatives. Le règlement de la zone UA s'est attaché à reprendre ces règles de base pour une meilleure intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et des extensions dans l'environnement naturel et urbain et pour une optimisation de l'occupation de sol.

▪ **Implantation du bâti (articles UA 6, UA 7 et UA 8) :**

- Qu'il s'agisse des secteurs denses anciens des hameaux ou du bourg, les constructions nouvelles devront s'implanter à l'**alignement des emprises publiques** afin de s'intégrer au tissu urbain existant.

Seules des contraintes liées à la sécurité pourront donner lieu à un ajustement de cet alignement dans la limite de 2 mètres.

- Dans toute la zone UA, les constructions devront être implantées en mitoyenneté **sur une au moins des limites séparatives**.

Pour plus de souplesse les annexes isolées peuvent s'implanter dans un recul compris entre 0 et 3 mètres, à l'exception des annexes isolées sur terrain non bâti qui doivent s'implanter sur un moins une limite séparative. Cette mesure vise à ne pas condamner l'urbanisation d'un terrain non bâti avec des annexes implantées en milieu de terrain.

L'article UA 8 dispose qu'une distance de 4 mètres entre deux constructions d'une même propriété, peut être imposée dans un souci d'ensoleillement. Cette mesure a pour objet que **garantir un ensoleillement minimum des constructions**.

▪ **Hauteur (article UA 10) :** pour concilier nécessaire densification des espaces urbains et prise en compte de l'environnement bâti existant, le PLU différencie les hauteurs autorisées entre le Bourg dense et dans les secteurs anciens des principaux hameaux. Ainsi sont autorisées :

- **Dans la zone UAa**, la hauteur maximale des constructions autorisées sera limitée à 9 mètres au faîtage soit l'équivalent d'une construction rez-de-chaussée + 1 étage + combles;
- **Dans la zone UAb**, la hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 12 mètres, soit l'équivalent d'une construction rez-de-chaussée + 2 étage + combles

Sur ce point, le PLU confirme les dispositions déjà existantes dans le POS, jugées satisfaisantes et propices au maintien d'une certaine densité et à l'harmonisation avec les constructions anciennes dans ces secteurs.

Afin d'accompagner notamment les constructions bioclimatiques disposant de toiture terrasse végétalisée, cette hauteur est mesurée à l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une construction disposant d'une toiture terrasse et est limitée à 6.5 mètres en zone UAa et 9.5 mètres en zone UAb.

**L'article UA 9** précise qu'il n'est **pas fixé de coefficient d'emprise au sol**. Le PLU ne diffère pas des dispositions du POS sur ce point. En effet la petite taille des terrains ne justifie pas l'application d'un CES qui risquerait de trop contraindre les constructions nouvelles. D'autre part, malgré la présence de risque d'inondation d'aléas faible sur une partie de la zone UA, aucun RESI n'est fixé (rapport emprise au sol inondation).

**L'article UA11** répond à la volonté des élus de retranscrire dans le règlement **le cahier des prescriptions architecturales** annexé au POS. Cela a ainsi permis de donner une portée réglementaire aux prescriptions incontournables. Ainsi l'article 11 du PLU est plus étoffé que celui du POS.

L'article 11 est articulé autour de 2 axes :

- L'intégration de la construction **dans son environnement naturel** (pente, ensoleillement, vent, essences végétales locales...)
- L'intégration et le rôle de la construction **dans son environnement bâti** (harmonie avec les constructions existantes, participation à la structuration de l'espace public...)

#### ⇒ **Intégration de la construction dans son environnement naturel : optimisation et respect du site**

Le PLU insiste sur une **plus forte intégration des constructions dans la pente** afin de limiter le recours aux terrassements, la réalisation de grandes plates-formes artificielles et de voies d'accès générant une forte imperméabilisation du sol, un impact plus important des constructions depuis les vues proches et lointaines, ainsi qu'un coût économique non négligeable.

L'article 11 met également l'accent sur une conception du bâtiment qui optimise les atouts du site et en minimise les contraintes. Ainsi l'intégration dans la pente de la construction sera également un moyen de **se protéger des vents**. L'orientation des constructions nouvelles sera pensée pour **maximiser les apports solaires** et pour faire face aux vents dominants.

#### ⇒ **Intégration et rôle de la construction dans son environnement bâti**

L'aspect extérieur des constructions nouvelles doivent se rapprocher du style architectural local : volumes simples, toitures à 2 pans minimum, fenêtres plus hautes que larges... Les styles traditionnels d'autres régions sont proscrits.

Afin de ne pas créer trop cloisonner l'espace privé et l'espace public, **les clôtures sont limitées en hauteur**. Lorsque la construction s'implante dans un tissu bâti continu ou semi continu, la clôture, le cas échéant, participera de la continuité du bâti.

Les éléments bâtis protégés au titre de l'article **L.123-1-5-7°** du code de l'urbanisme pourront faire l'objet de restauration dans le respect de leurs caractéristiques en matière de volumes, de détails architecturaux, de façades et de revêtements lorsque ceux-ci sont remarquables ou traditionnels (couverture en tuiles écailles par exemple).

Les équipements collectifs étant des établissements répondant à des usages spécifiques, peuvent nécessiter des aménagements particuliers, ainsi pour ne pas contraindre la réalisation potentielle d'équipements publics, ces derniers ne sont réglementés par l'article UA 11.

Le stationnement, réglementé à **l'article UA 12** indique pour chaque type de destination des constructions, le nombre de places à réaliser sur le terrain support de l'opération, afin que les espaces publics ne servent pas uniquement à assurer le stationnement résidentiel.

Les règles de stationnement ont été revues pour l'habitat par rapport au POS en fixant **le nombre d'emplacements par mètre carré de surface de plancher (1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher)** plutôt que par nombre de logements. Ce ratio a été testé sur des opérations envisagées en UA.

Afin d'encourager le renouvellement urbain, les réhabilitations n'entraînant pas de création de surface de plancher ou de changement de destination ne sont pas soumises à la création de place de stationnement.

Les établissements autres qu'à vocation d'habitat doivent disposer de places de stationnement suffisantes pour assurer leur fonctionnement.

Au regard du rôle de pôle d'équipements, de services et de commerces du bourg, **la zone UAb fixe également un nombre minimal de stationnement pour ces établissements** afin de proposer une offre de stationnement répondant aux besoins de tous les usagers (personnes âgées, ménages vivant dans les hameaux les plus éloignés...).

Le nombre minimal de places à créer pour chaque destination est légèrement inférieur à celui du POS. En effet le centre bourg dispose d'aires de stationnement publics dont celui de la Mairie, ainsi dans un souci de mutualisation des stationnements, d'économie d'espace et afin d'encourager le recours aux modes doux, **les normes de stationnement sont légèrement ajustées à la baisse**. En outre, pour **favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture**, tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics, ou à usage d'habitation dans les opérations de logements collectifs (>300m<sup>2</sup> de surface de plancher), devra prévoir le stationnement des deux roues.

**L'article UA 13** tel que rédigé suppose que les opérations doivent comporter un terrain réservé pour les aménagements paysagers correspondant à l'importance de l'opération afin de **développer la convivialité dans les espaces résidentiels et limiter l'imperméabilisation des sols par l'intégration de la nature dans la ville**. Le POS prévoyait déjà cette possibilité qui est renforcée car le PLU dispose que tout projet de construction nouvelle devra maintenir de **10% minimum de la surface du tènement en pleine terre plantée ou enherbée**.

Le règlement incite les constructeurs à respecter l'identité locale en matière de plantations de haies et d'arbres.

Il fixe de plus des prescriptions en ce qui concerne **l'aménagement des aires de stationnement** afin que ces dernières s'intègrent mieux dans la ville.

Enfin, il n'est pas fixé de COS dans **l'article UA 14** dans le but de favoriser la densification de la zone UA et l'économie des sols.

## La zone urbaine d'extension du Bourg

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de **constructions à caractère résidentiel** avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes. L'objectif du PLU est de permettre une densification progressive en augmentant les possibilités de constructions par des droits à construire incitatifs.

**La zone UB correspond à toute la zone urbanisée enveloppant le centre-bourg ancien** : Le Fond de Rivière, La Tournerie et Les Neymes.

Dans un souci de mixité des fonctions de cette zone dont la vocation est principalement résidentielle, les activités commerciales et de services ainsi que les activités artisanales non nuisantes sont autorisées.

Constitué d'un tissu urbain peu dense, cette zone dispose d'un fort potentiel de développement, sa densification sera encouragée à travers des règles incitatives.

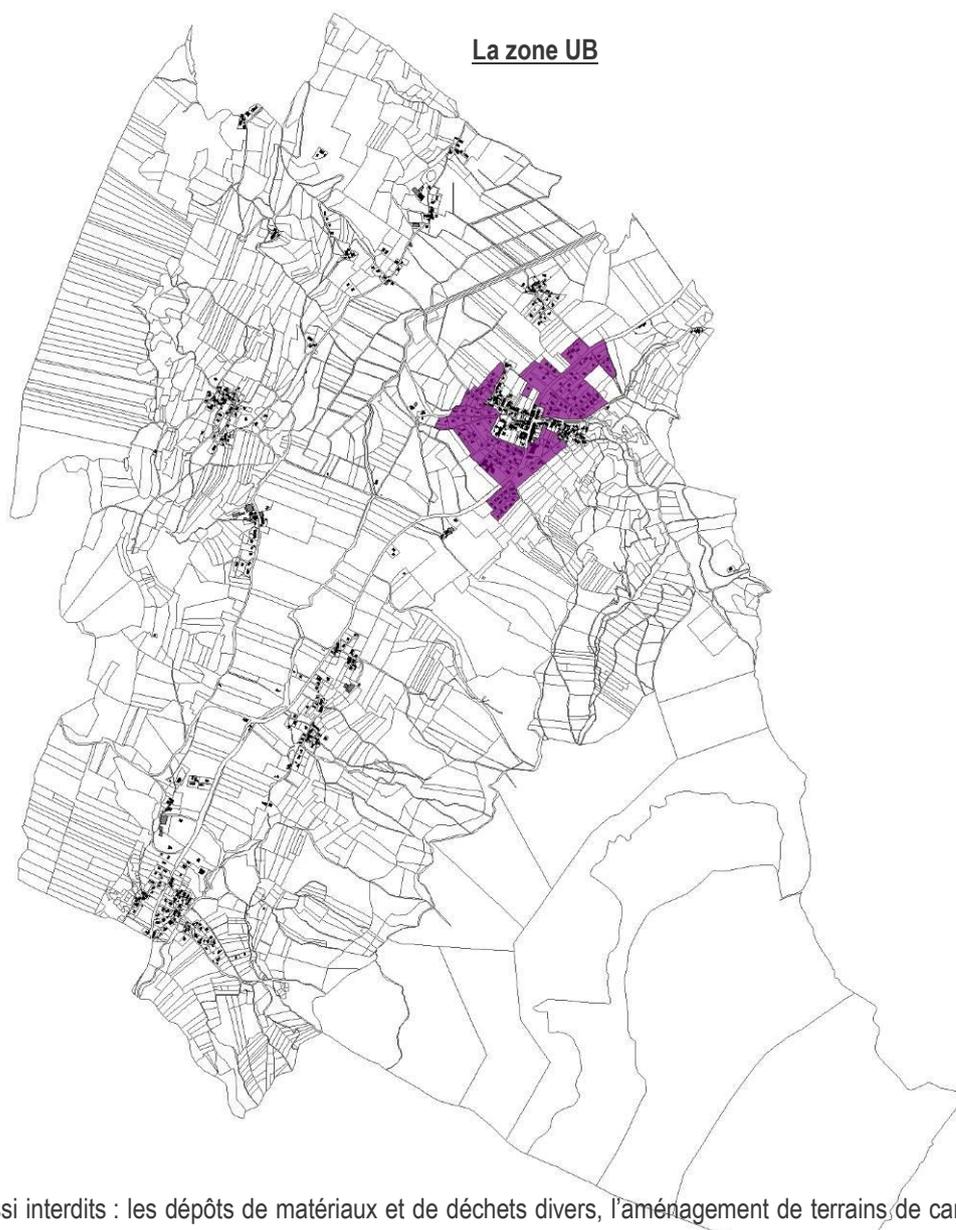
L'enjeu du développement de la zone UB est **la densification et la diversification progressives de cette zone à la vocation résidentielle** destinée à devenir, dans le prolongement du bourg ancien, l'espace préférentiel de développement urbain et d'accueil des équipements, services et commerces.

A l'exception d'ajustements réglementaires qui permettent une meilleure prise en compte du tissu pavillonnaire existant, le règlement de la zone UB est quasiment identique à celui du bourg historique (UAb).

**Les articles 1 et 2** comportent des dispositions qui visent à interdire certaines occupations ou utilisations du sol ou à les soumettre à des conditions particulières.

En premier lieu ces articles visent à n'exclure de la zone UB que les occupations qui viendraient s'opposer au rôle de centralité du bourg élargi.

Ainsi sont interdites les activités incompatibles avec la fonction résidentielle qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens



Sont aussi interdits : les dépôts de matériaux et de déchets divers, l'aménagement de terrains de camping et de caravaning, le stationnement de caravanes isolées, la construction de bâtiment agricole. Il est également interdit les mouvements de terrains qui ne favoriseraient pas une intégration harmonieuse des constructions dans le site (exhaussements et affouillements) ainsi que l'exploitation de carrières.

De la même façon que pour la zone UA et dans un souci d'optimisation de l'occupation du sol, **les annexes sont limitées en nombre et en surface.**

Concernant **les articles UB 3, UB 4 et UB 5**, le règlement reprend avec les mêmes préoccupations la rédaction des articles UA 3, UA 4 et UA 5. Le PLU a supprimé ces règles des surfaces minimum conformément au principe de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. La parcelle doit alors être suffisamment grande pour permettre l'implantation de tous les dispositifs d'assainissement nécessaire pour réaliser une filière respectant la réglementation.

**Les articles UB 6, UB 7 et UB 10** définissent outre le gabarit des constructions, le rapport entre l'espace public et l'espace privé avec un souci constant en zone urbaine de **faire participer l'aménagement de l'espace privé à la perception de l'espace public.**

L'enjeu de la rédaction de ces articles est de favoriser la densification progressive de cette zone résidentielle, tout en respectant le tissu existant composé essentiellement de maisons individuelles.

**Ainsi afin de ne pas créer de rupture avec le tissu existant les constructions nouvelles s'implanteront à 5 mètres de l'alignement.** Un ajustement dans la limite de 2 mètres sera autorisé pour des raisons de sécurité.

Afin de favoriser la libération des terrains et ainsi de contribuer à une densification progressive, l'article UB 7 dispose que les constructions peuvent s'implanter dans un recul allant de 0 à 4 mètres des limites séparatives. **Ainsi l'implantation en limite est permise sans être encore une obligation.**

Pour plus d'homogénéité il a été décidé de ne pas édicter de règles spécifiques aux équipements publics.

Quant à la hauteur elle doit permettre la diversification des formes urbains et notamment la production de logements collectifs et d'équipements collectifs.

Ainsi les hauteurs maximales des constructions nouvelles en zone UB sont identiques que celles de la zone ancienne dense du Bourg (UAb) soit 12 mètres mesurés au faitage.

Afin d'accompagner notamment les constructions bioclimatiques disposant de toiture terrasse végétalisée, cette hauteur est rapportée à 9,5 mètres mesurés à l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une construction disposant d'une toiture terrasse.

Enfin, l'article UB 8 dispose qu'une distance de 4 mètres entre deux constructions d'une même propriété, peut être imposée dans un souci d'ensoleillement. Cette mesure a pour objet que **garantir un ensoleillement minimum des constructions.**

De la même façon que dans le secteur ancien du Bourg, il n'est pas fixé dans **l'article UB 9 de coefficient d'emprise au sol.** Le PLU ne diffère pas des dispositions du POS sur ce point. En effet la petite taille des terrains ne justifie pas l'application d'un CES qui risquerait de trop contraindre les constructions nouvelles. D'autre part, malgré la présence de risque d'inondation d'aléas faible sur une partie de la zone UB, aucun RESI n'est fixé (rapport emprise au sol inondation).

Les dispositions de **l'article UB 11** sont les mêmes que pour la zone UA avec la seule différence qu'il n'y a pas en zone UB d'enjeu en matière de préservation du bâti traditionnel étant donné qu'il s'agit d'une zone d'extension récente de l'urbanisation. Seuls quelques éléments insolites tels que le poids public sont identifiés comme éléments du patrimoine à protéger mais aucune maison ou bâtisse remarquable n'est identifiée en zone UB.

Les problématiques et besoins en matière de stationnement sont globalement les mêmes que pour la partie ancienne du Bourg, la zone UB étant destinée à devenir, dans le prolongement du bourg ancien, l'espace préférentiel de développement urbain et d'accueil des équipements, services et commerces.

Ainsi **l'article UB 12** définit les mêmes normes de stationnement qu'en zone UAb, précisant les normes minimum de places de stationnement pour les constructions à usage d'habitat et pour les établissements autres que les logements.

En matière d'espaces libres et de plantations le PLU a cherché à homogénéiser les règles applicables sur l'ensemble des zones constructibles, en effet l'enjeu du maintien d'une trame verte et d'espaces verts (qu'ils soient privés ou publics) concerne l'ensemble de la commune. Ainsi **l'article UB 13** dispose des mêmes règles que pour la zone UA, à savoir le maintien d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement ne pouvant être inférieurs à 10% de la surface du tènement.

Enfin, dans la même optique que pour la zone dense du Bourg, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone UB, afin de favoriser une densification progressive de cette zone résidentielle. **L'article UB 14 est donc sans objet.**

Ceci est une modification majeure du POS qui fixait un COS maximum compris entre 0.2 et 0.6 selon la destination de la construction (habitat individuel, groupé ou collectif/équipements). Cette distinction entre les types d'habitat n'étant plus possible par ailleurs, le COS de la zone d'extension du bourg a été supprimé.

### Les zones d'extention urbaine des principaux hameaux

La zone UH correspond au secteur d'extension des principaux hameaux de la commune : Les Lards, La Bourderie, Saint Robert, Les Grollets, Les Demays, La Sirandière et la Charbonnière.

Ce sont des secteurs dans lesquels des constructions ont déjà été édifiées, et desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer. Ils comprennent un tissu bâti plus récent et plus lâche comparativement aux parties anciennes des hameaux.

Dans ces secteurs sont autorisées des constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers environnants, ni à la sauvegarde des milieux naturels et paysages.

Cette zone a vocation à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ; cependant les activités économiques non nuisantes sont autorisées.

La densification de cette zone doit être relative compte tenu du faible niveau d'équipements et compte tenu des contraintes liées à la mise en place de systèmes d'assainissement autonomes. Les constructions nouvelles sont autorisées dans l'objectif de maintenir une certaine vitalité dans ces hameaux.

Il est important de rappeler que le développement historique de Saint Joseph de Rivière était avant tout articulé autour de hameaux agricoles, le centre bourg étant plus récent. Ainsi le maintien du dynamisme de ces secteurs bien qu'éloignés du centre bourg, fait notamment écho à l'histoire de la commune.

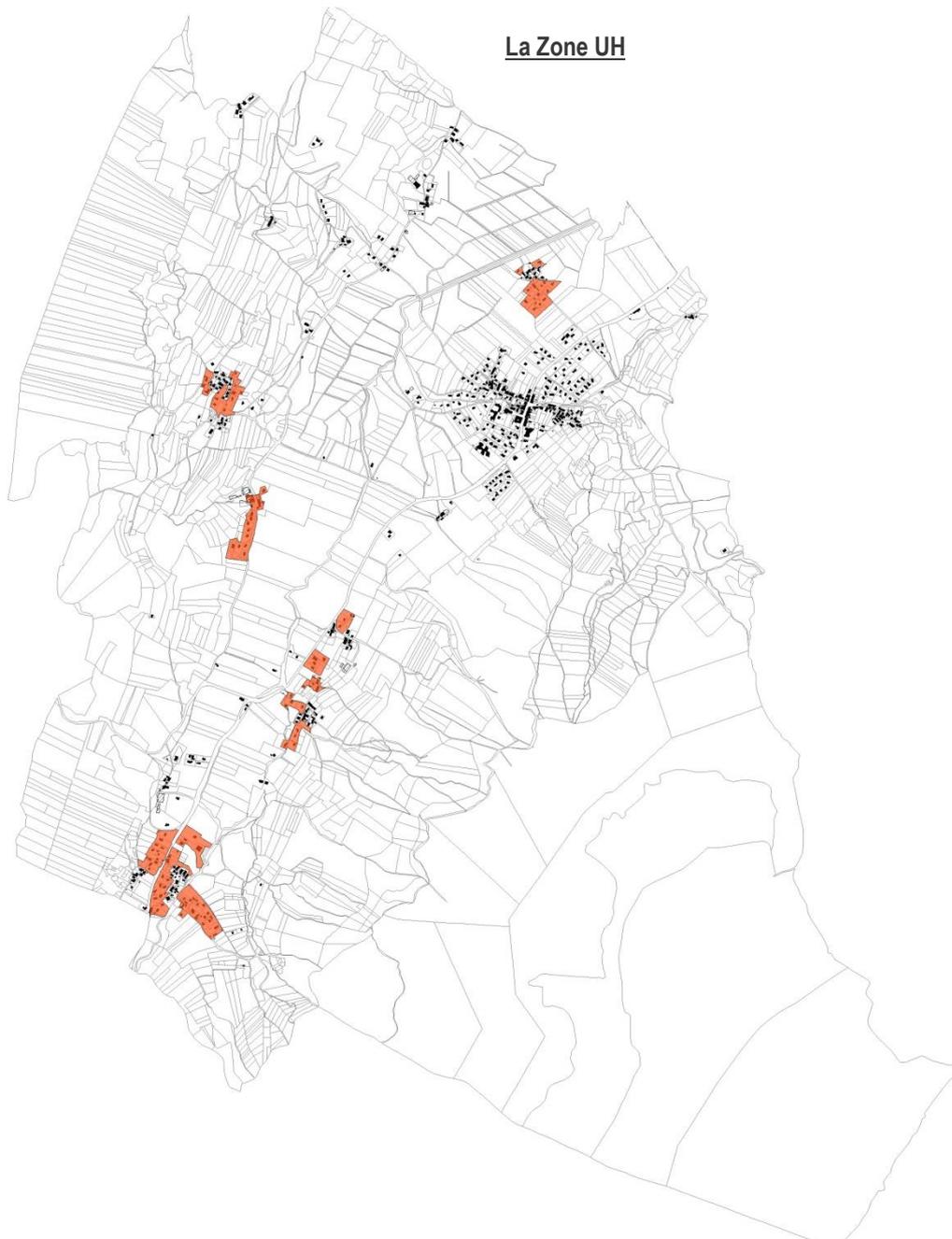
**Les articles UH 1 et UH 2** comportent des dispositions qui visent à interdire certaines occupations ou utilisations du sol ou à les soumettre à des conditions particulières.

La rédaction de ces articles pour la zone UH a été guidée par la volonté de **proscrire les occupations qui ne garantissant pas une cohabitation harmonieuse entre les fonctions résidentiel ou d'activités.**

Demeurent interdites dans la zone UH les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les activités incompatibles avec la fonction résidentielle qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

Sont aussi interdits : les dépôts de matériaux et de déchets divers, l'aménagement de terrains de camping et de caravaning, le stationnement de caravanes isolées. Il est également interdit les mouvements de terrains qui ne favoriseraient pas une intégration harmonieuse des constructions dans le site (exhaussements et affouillements) ainsi que l'exploitation de carrières

A l'inverse des zones urbaines du bourg (ancien ou élargi) **les agrandissements et constructions de bâtiments agricoles sont autorisés** dès lors que ces dernières ne provoquent ou ne risquent pas de provoquer de nuisances pour le voisinage. Dans cette optique les bâtiments agricoles classés au titre de la protection pour l'environnement sont interdits. Les hameaux étaient historiquement liés à l'activité agricole et nombre d'entre eux le sont encore. Ainsi dans **un souci de maintien des conditions de fonctionnement des exploitations et d'adaptation de celles-ci** le PLU permet dans la zone UH les bâtiments agricoles



Les enjeux de modération de la consommation de l'espace concernent également les hameaux et c'est à ce titre que **les annexes sont limitées en surface et en nombre**, particulièrement dans le cas d'annexes isolées sur terrains non bâti afin de ne pas condamner l'urbanisation de ces terrains.

Concernant **les articles UH 3, UH 4 et UH 5**, le PLU a supprimé ces règles des surfaces minimum conformément au principe de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. La parcelle doit alors être suffisamment grande pour permettre l'implantation de tous les dispositifs d'assainissement nécessaire pour réaliser une filière respectant la réglementation.

**Les articles UH 6, UH 7 et UH 10** définissent outre le gabarit des constructions, le rapport entre l'espace public et l'espace privé avec un souci constant en zone urbaine de **faire participer l'aménagement de l'espace privé à la perception de l'espace public**.

L'enjeu de la rédaction de ces articles est de permettre la production de formes urbaines diversifiées tout en encadrant la densification de ces secteurs éloignés des équipements, services et commerces et dont la desserte en voiries, réseaux et équipements public est limitée.

**Ainsi afin de ne pas créer de rupture avec le tissu existant les constructions nouvelles s'implanteront à 5 mètres de l'alignement.** Un ajustement dans la limite de 2 mètres sera autorisé pour des raisons de sécurité.

Afin de favoriser la libération des terrains et ainsi de contribuer à la production de formes urbaines plus économes en espaces, l'article UH 7 dispose que les constructions peuvent s'implanter dans un recul allant de 0 à 4 mètres des limites séparatives. **Ainsi l'implantation en limite est permise sans être encore une obligation.**

Pour plus d'homogénéité il a été décidé de ne pas édicter de règles spécifiques aux équipements publics.

La définition de la hauteur maximale des constructions en zone UH répond à un souci de cohérence et d'harmonie avec les constructions existantes. Aussi la hauteur maximale en zone UH est fixée à **9 mètres au faitage**, ce qui correspond à un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée, un niveau supérieur ainsi que des combles.

Afin d'accompagner notamment les constructions bioclimatiques disposant de toiture terrasse végétalisée, cette hauteur est rapportée à 6,5 mètres mesurés à l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une construction disposant d'une toiture terrasse.

Enfin, l'article UH 8 dispose qu'une distance de 4 mètres entre deux constructions d'une même propriété, peut être imposée dans un souci d'ensoleillement. Cette mesure a pour objet que **garantir un ensoleillement minimum des constructions.**

**L'article UH 9** ne fixe **pas de coefficient d'emprise au sol**, s'inscrivant dans la continuité du POS. La volonté de maîtriser la densification de ces secteurs de hameaux en adéquation avec les capacités des réseaux, ne justifie pas l'inscription d'un CES. D'autre part, malgré la recherche de formes urbaines plus économes en espaces, les secteurs d'extension des hameaux sont le lieu privilégié pour répondre aux demandes en maisons individuelles des habitants.

Les dispositions de **l'article UH 11** sont les mêmes que pour les autres zones urbaines du PLU à la seule différence que s'agissant de zone d'extension, il n'y a pas dans les zones UH d'enjeux en matière de préservation du bâti traditionnel.

Etant donné que la zone UH a vocation à accueillir essentiellement des constructions à usage d'habitat, les normes chiffrées en matière de stationnement ne concernent que les constructions de logements : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour toutes les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes pour en assurer la sécurité et le fonctionnement.

Enfin **l'article UH 12** dispose aussi de normes de stationnement pour les deux-roues, notamment afin de favoriser l'accessibilité en modes doux dans le cas d'équipements, de services ou des constructions à usage d'activités.

En matière d'espaces libres et de plantations le PLU a cherché à homogénéiser les règles applicables sur l'ensemble des zones constructibles, en effet l'enjeu du maintien d'une trame verte et d'espaces verts (qu'ils soient privés ou publics) concerne l'ensemble de la commune. Ainsi **l'article UH 13** dispose des mêmes règles que pour les zones UA et UB, à savoir le maintien d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction ou de l'opération d'aménagement ne pouvant être inférieurs à 10% de la surface du tènement.

Du fait de l'éloignement des équipements, services et commerces, au regard d'une faible capacité des réseaux (voirie, électricité) et du fait d'un assainissement individuel souvent contraint, la zone UH n'a pas vocation à s'intensifier ou se densifier à outrance. C'est pourquoi **l'article UH 14** fixe un **coefficient d'occupation du sol de 0.25**, dans le but de maîtriser la densité de ces zones.

### 3.5. Les zones à urbaniser (AU)

La zone AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU distingue **trois zones AU indicées** dont deux dans le secteur du Bourg et une au hameau des Grollets :

- AUa secteur en Rivière ;
- AUb secteur Les Lards ;
- AUc hameaux les Grollets.

Ces zones ont pour vocation principale l'accueil de **constructions à usage d'habitat en autorisant les activités économiques non nuisantes**.

**Toutes les zones AU indicées font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.** Il est donc nécessaire de s'y reporter pour connaître l'ensemble des conditions d'aménagement du secteur concerné. Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur le secteur en question en précisant **les objectifs et les principes d'aménagement de la zone**.

Elles constituent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, **respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique**. Les futures constructions devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, **le règlement complète les conditions d'aménagement des deux secteurs concernés**.

Les zones AUa et AUc sont couvertes sur toute ou partie de leur surface par un risque naturel d'inondation. A ce titre les constructions y sont autorisées sous condition. Il convient donc de se reporter à l'arrêté préfectoral n°88-2077 qui fixe les conditions d'occupation du sol sur les zones exposées aux risques naturels.

La zone AUc, dans le hameau des Grollets, est incluse dans le périmètre éloigné du captage des Grandes Vorges, où les prescriptions prévues dans l'arrêté de protection du périmètre sont à respecter.

L'indication (pe) se superpose à la zone urbaine AU.

Le règlement de chaque zone AU indicée correspond à la zone urbaine la plus proche ou à laquelle la zone à urbaniser sera rattachée une fois aménagée.

**Ainsi les zones AUa et AUb dispose du même règlement que la zone urbaine UB.**

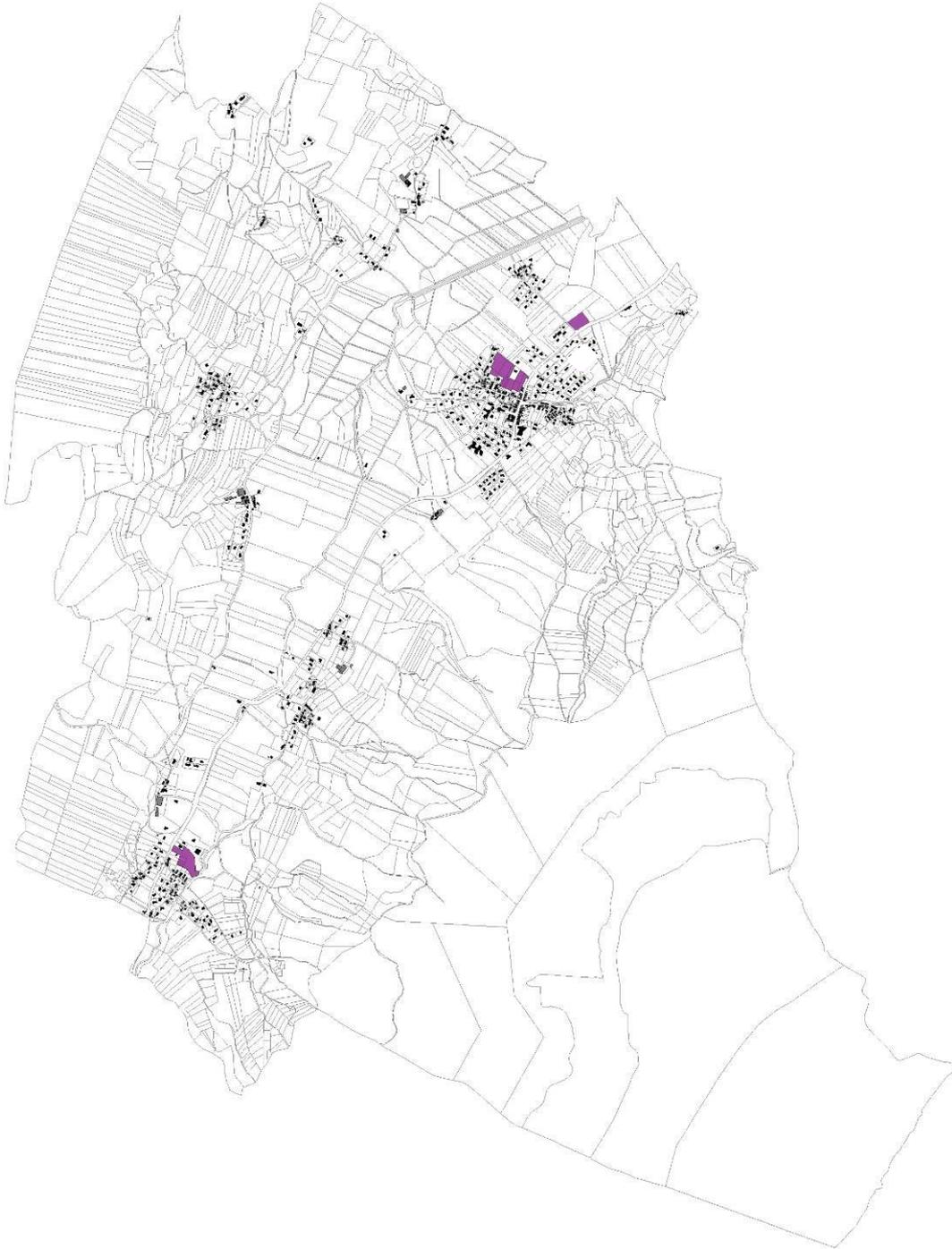
**La zone AUc dispose du même règlement que la zone urbaine UH.**

Seul l'article AU 2 est complété pour prendre en compte les conditions d'urbanisation des différentes zones :

- En zones AUa les constructions sont autorisées à la condition de se faire **au fur et à mesure la réalisation des équipements** internes à la zone.
- En zone AUb et AUc les constructions sont autorisées à la condition de faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

Par ailleurs les constructions à usage d'habitat sont autorisées en zone **AUb** sont autorisées à la condition de satisfaire à la réalisation **d'au moins 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations supérieures à 10 logements**.

La Zone AU



### 3.6. Les zones agricoles (A)

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Afin de préserver la plaine agricole identifiée comme particulièrement stratégique car mécanisable et préservée de toutes constructions, le PLU crée un sous-secteur **Aa** au sein duquel les constructions à usage d'habitation sont interdites.

Un sous-secteur limité a été identifié en zone agricole, le sous-secteur **Ae** correspondant à des **groupements de constructions** localisés en secteur agricole et qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

Au hameau de Sous-Crossey un **secteur bâtis de capacité d'accueil limité** a été identifié en sous-secteur **Ah** ayant vocation à accueillir des constructions nouvelles à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les secteurs Ae et Ah répondent à un objectif de protection des espaces naturels et agricoles en limitant le développement urbain dans ces zones sans pour autant interdire toutes transformations des constructions existantes, voir quelques constructions nouvelles pour les hameaux les plus constitués et les mieux équipés.

La zone A comprend un sous-secteur **Ad** correspondant à l'**ancienne décharge** située au niveau du lieu-dit Sous-Crossey, site sur lequel il convient de réglementer l'usage du sol en raison des éventuelles traces de pollution et afin de garder la mémoire du site pollué.

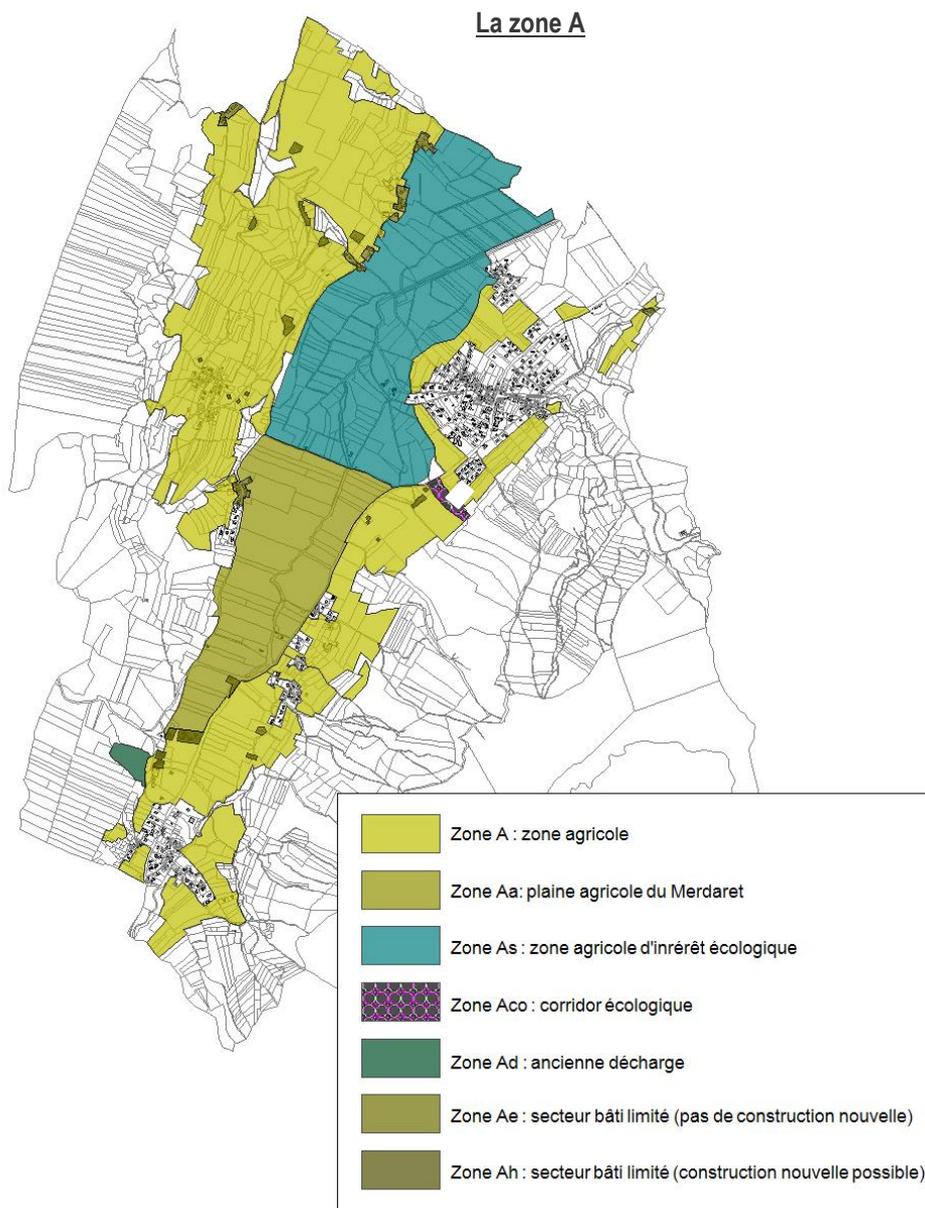
Enfin le PLU distingue une zone **As** correspondant à la zone élargie de la **zone humide de l'Herretang**. En effet bien que la vocation agricole de la zone soit confirmée, le caractère écologique est essentiel et la richesse et la fragilité du site exigent un encadrement réglementaire de l'occupation du sol. La zone As correspond à la superposition des périmètres de valorisation et de protection de la zone humide (Natura 2000, ZNIEFF, inventaire Avenir, espace naturel sensible).

Enfin une zone **Aco** a été inscrite au droit du **corridor écologique** identifié au sud du Bourg et dont la non constructibilité doit être impérativement maintenue.

Le PLU distingue un **sous-secteur tramé « pe »** correspondant au périmètre éloigné ainsi qu'un **sous-secteur tramé « pr »** correspondant au périmètre rapproché de protection du captage des Grandes Vorges où les prescriptions prévues dans l'arrêté de protection du périmètre sont à respecter.

Ont été classés en zone agricole :

- La plaine agricole le long du Guiers et de l'Herretang identifiée comme stratégique pour l'agriculture car plane. La plaine mécanisable est essentiellement exploitée pour les cultures et surfaces de fauche.
- La zone agricole traverse la commune du Nord (de part et d'autre de la zone humide de l'Herretang) au Sud.
- Les coteaux et bas coteaux utilisés essentiellement pour les pâtures, activité complémentaire de celle de la plaine à conforter.
- Les coupures vertes entre les hameaux et entre le Bourg et le hameau des Lards, permettant de maintenir les continuités écologiques et la qualité des sites (espace de respiration, vues, lisibilité des hameaux...).
- Certaines parcelles isolées identifiées comme stratégiques par les agriculteurs.



**Les articles A 1 et A 2** comportent des dispositions qui visent à interdire certaines occupations ou utilisations du sol ou à les soumettre à des conditions particulières.

La rédaction de ces articles pour la zone A a été guidée par la volonté de **proscrire les occupations qui ne seraient pas liées et nécessaires aux exploitations agricoles, qui risqueraient de dégrader les milieux naturels remarquables et/ou qui constitueraient une menace pour la pérennité des espaces agricoles.**

En premier lieu, dans la zone A toutes les installations et constructions qui ne seraient pas liées ou nécessaires aux exploitations agricoles sont proscrites, à l'exception des équipements d'intérêt collectifs. Cette interdiction a pour objectif de **préserver les espaces agricoles de toutes occupations du sol qui entrent en concurrence avec les exploitations agricoles et consomment des terres agricoles.**

Dans ce cas les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à une surface de plancher de 150m<sup>2</sup>.

Cette interdiction s'étend à **toutes les constructions non liées à la gestion de la zone humide dans la zone As**. Cette restriction vise à préserver la non constructibilité de la zone humide de l'Herretang, afin de préserver ses conditions de fonctionnement dont l'alimentation de la zone en eau. Enfin sont interdites en zone As toutes les occupations ou utilisations du sol qui risqueraient de dégrader la tourbière et son fonctionnement.

**Dans la zone Aa**, et afin de maintenir les conditions optimales d'exploitation de la plaine agricole du Merdaret, **les constructions à usage d'habitation sont également proscrites**. Cette mesure vise à limiter le mitage des espaces agricoles par des constructions qui à terme peuvent être détachée du fonctionnement des exploitations (exemple dans le cadre de la vente d'une maison d'un exploitant).

**Dans la zone Aco** correspondant au corridor écologique qui passe au sud du Bourg toutes les constructions et installations nouvelles sont interdites et les clôtures sont autorisées à la condition de permettre le passage de la faune.

**Toutes les constructions nouvelles sont interdites dans la zone Ae**, afin de ne pas étendre l'urbanisation sur les espaces agricoles. Cependant sont autorisées sous conditions les aménagements, transformations, agrandissements et reconstructions des constructions existantes.

Enfin, **dans la zone Ad, les mouvements de terre (forages, puits, remblais, exhaussement, affouillements) sont globalement interdits** afin de ne pas risquer de révéler la pollution du sol liée à la présence de l'ancienne décharge.

Dans l'ensemble de la zone agricole, sont aussi interdits : les dépôts de matériaux et de déchets divers, l'aménagement de terrains de camping et de caravaning, le stationnement de caravanes isolées, la construction de bâtiment agricole. Il est également interdit les mouvements de terrains qui ne favoriseraient pas une intégration harmonieuse des constructions dans le site (exhaussements et affouillements) ainsi que l'exploitation de carrières.

Les équipements et services d'intérêt collectif sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, afin de ne pas contraindre le fonctionnement et l'adaptation de ces dernières.

**Les articles A 3 et A 4** du règlement définissent d'une part, les dispositions réglementaires en matière de conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public, (régies par l'article R.111.2 du code de l'urbanisme), et d'autre part, les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Concernant les accès et les voiries, l'article A 3 s'appuie sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et précise certaines règles.

D'une façon générale la rédaction de l'article A 3 vise à contraindre le moins possible le fonctionnement, l'adaptation et de développement des exploitations agricoles. A ce titre **les accès et voiries doivent simplement satisfaire aux règles minimum de sécurité**.

Concernant la desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, elle doit répondre aux mêmes exigences que pour les zones urbaines.

Dans le cas où le réseau d'assainissement collectif existe les constructions nouvelles doivent s'y raccorder, sinon elles doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement individuel. Étant donné l'étendu du réseau d'assainissement collectif et ses perspectives de développement, les constructions nouvelles en zones agricoles feront essentiellement l'objet de dispositifs d'assainissement individuel.

**L'article A 5** ne fixe **pas de surface minimum de terrain**. Ceci constitue un changement par rapport au POS qui fixait à 1000m<sup>2</sup> la surface minimale des terrains à construire ne pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif. Les avancées techniques en matière de dispositifs d'assainissement individuel ne justifiant plus cette surface minimale, la mesure a été supprimée dans le PLU.

Cependant, pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la parcelle doit être suffisamment grande pour permettre l'implantation de tous les dispositifs d'assainissement nécessaire pour réaliser une filière respectant la réglementation.

Les dispositions édictées aux **articles A 6, A 7** ont pour objectif de prescrire des règles d'implantation des bâtiments liés aux activités d'exploitation en permettant le bon fonctionnement et la cohérence de la zone.

Les règles de prospect en zone agricole diffèrent profondément par rapport au POS qui exigeait des reculs très importants des constructions par rapport aux voies publiques. Ces reculs (allant jusqu'à 35 mètres) n'étant pas justifiés notamment au regard des risques de mitage des espaces agricoles, ont été supprimés et simplifiés.

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul permet notamment de **faciliter les accès et stationnement des véhicules agricoles**.

L'article A 7 a été simplifié, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

Le POS disposait qu'une distance d'au moins 4 mètres pouvait être imposées entre deux bâtiments sur une même propriété. Afin de favoriser le regroupement des constructions agricoles cette distance de 4 mètre est supprimée dans **l'article A 8** qui précise que les constructions doivent s'implanter de sorte de libérer le plus d'espace.

Etant donné qu'il ne peut être fixé de COS en zone agricole, **l'article A 9 fixe un coefficient d'emprise au sol maximale de 15%** sans pouvoir être supérieur à 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette mesure a pour objectif d'encadrer l'emprise au sol des constructions en zone agricole dans un souci d'économie d'espace.

**Article A 10** : compte tenu des constructions existantes, la hauteur maximale des constructions est limitée à **9 mètres au faitage**. Cette hauteur est rapportée à 6.5 mètres mesurés à l'acrotère pour les constructions disposant d'une toiture terrasse.

Enfin afin de ne pas contraindre le fonctionnement ou le développement des exploitations agricoles, la hauteur maximale **est portée à 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole**. Toutefois, une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques (bâtiments de type silos) dans la limite de 15 mètres.

**L'article A 11** répond à la volonté des élus de retranscrire dans le règlement **le cahier des prescriptions architecturales** annexé au POS. Cela a ainsi permis de donner une portée réglementaire aux prescriptions incontournables. Ainsi l'article 11 du PLU est plus étoffé que celui du POS.

Dans un souci d'homogénéité, les dispositions de l'article A 11 sont les mêmes que pour toutes autres zones du PLU.

La rédaction de **l'article A 12** vise à contraindre le moins possible le fonctionnement, l'adaptation et de développement des exploitations agricoles. A ce titre le stationnement des véhicules automobiles doit simplement **satisfaire aux besoins des constructions** et doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

**L'article A 13**, sans objet dans le POS, fait simplement mention d'une préférence aux **essences locales** pour toutes plantations d'arbres et arbustes. D'autre part il est précisé que les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une **meilleure intégration des installations**.

Les objectifs de maintien des espaces verts ne s'appliquent évidemment pas en zone agricole.

Enfin, il n'est pas fixé de COS dans **l'article A 14**.

### 3.7. Les zones naturelles (N)

**La zone N correspond à la zone naturelle** équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ont été classés en zone naturelle :

- La tourbière de l'Herretang et la zone humide de la Tuillerie à protéger en raison de leur forte valeur écologique.
- Les constructions ou groupements de constructions situés dans la zone humide de l'herretang
- Les coteaux boisés, constituant un élément identitaire très fort car couvrant près de 60% du territoire communal et porteur d'une exploitation forestière importante.
- Certains boisements significatifs.
- Les secteurs à caractère naturel ne présentant pas de potentiel agronomique, économique ou écologique pour l'agriculture.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

**Ns : zone humide** de l'Herretang et de la Tuillerie à protéger spécifiquement en raison de la fragilité du milieu, de sa richesse écologique et de sa vocation de loisirs.

**Nca : correspondant à la carrière** située à l'entrée Nord de la commune et dont la poursuite de l'exploitation est la réponse à la nécessaire remise en état du site.

**Nps : correspondant à la plateforme de stockage de matériaux inertes** déjà existante.

**Ne** : correspondant à des **groupements de constructions** localisés en secteurs naturels ou boisés et qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

Par ailleurs le PLU distingue **3 sous-secteur correspondant aux différents périmètres de protection du captage** communal des Grandes Vorges où les prescriptions prévues dans l'arrêté de protection du périmètre sont à respecter :

- Un sous-secteur tramé « **pi** » correspondant au périmètre immédiat,
- Un sous-secteur tramé « **pr** » correspondant au périmètre rapproché,
- Un sous-secteur tramé « **pe** » correspondant au périmètre éloigné.

**L'article N 1** affiche les interdictions en zone N dans un souci de préservation du caractère naturel : toute nouvelle construction (excepté celles autorisées sous conditions à l'article 2), changement de destination des constructions existantes, exploitation de carrière à l'exception du secteur Nca, terrains de campings et de caravans, stationnement des caravanes isolées, dépôts de matériaux inertes en dehors du secteur Nps.

Par ailleurs, dans un souci de préservation des caractéristiques de la zone humide de l'Herretang, en **zone Ns**, les interdictions sont étendues à toutes les occupations et utilisations du sol qui risqueraient de dégrader la tourbière et son fonctionnement (mouvements de sols, drainage...)

**L'article N 2** définit les conditions d'occupation et d'utilisation pour les installations et constructions autorisées.

L'article N 2 dresse la liste exhaustive et exclusive des occupations autorisées selon certaines conditions.

Ainsi **les installations liées à la vocation de loisirs et à l'ouverture du site au public** sont autorisées à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'elles soient compatibles avec la qualité et la fragilité des sites concernés

De la même façon **les constructions à usage d'équipements ou de services d'intérêt collectif** sont autorisées 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

L'article N 2 précise les activités autorisées sous conditions dans les zone Nps et Nca à savoir respectivement : **le stockage de matériaux inertes**, à la condition de ne pas impacter sur le fonctionnement de la zone humide et notamment sur l'alimentation en eau de celle-ci et **l'exploitation de carrière** dans le respect des conditions à l'autorisation préfectorale.

Les articles 1 et 2 précisent enfin les activités et installations interdites ou autorisées sous conditions dans les périmètres immédiat et rapproché du **captage d'eau potable** des Grandes Vorges.

**Les articles N 3, N 4, N 5** reprennent les mêmes principes que ceux retenus pour la zone agricole.

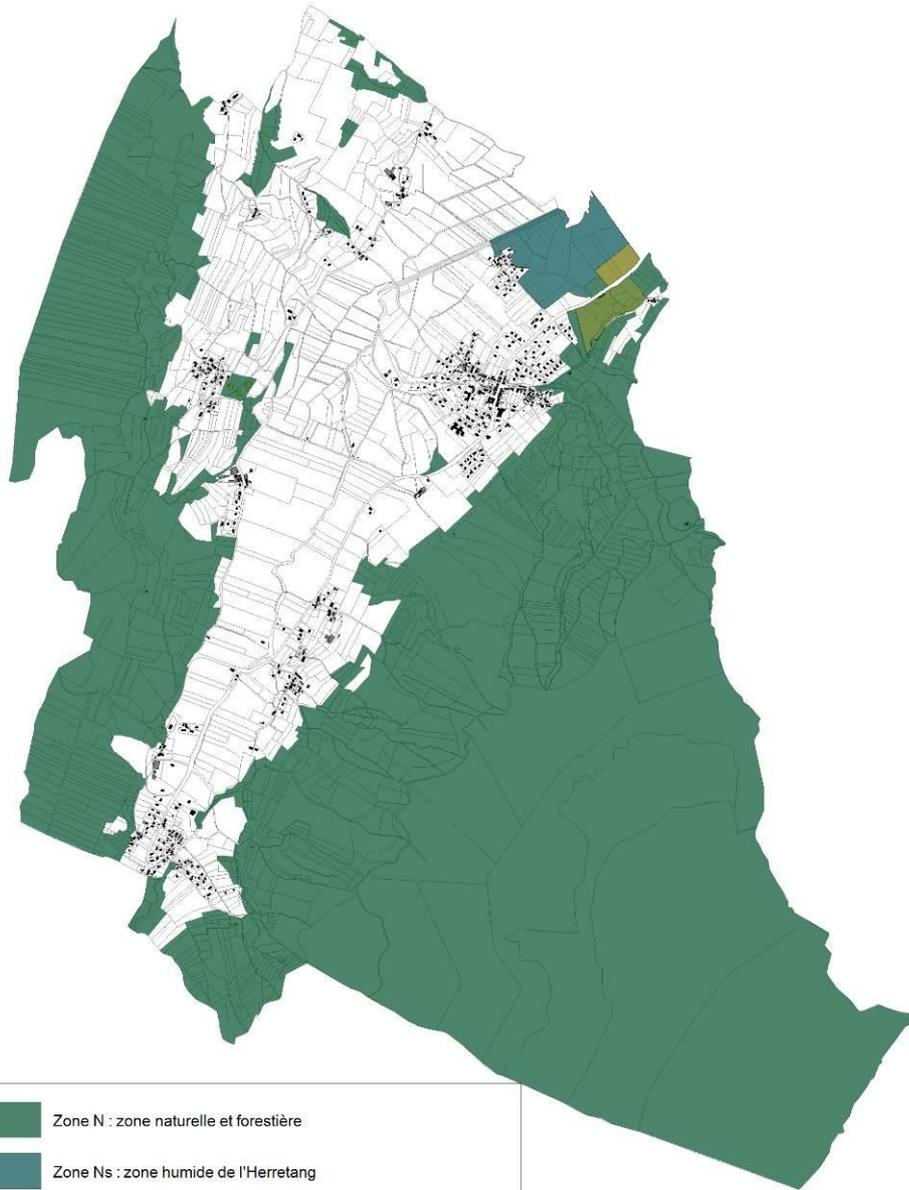
Les dispositions édictées aux **articles N 6, N 7, N 8** prescrivent des règles d'implantation des installations admises dans les mêmes conditions que pour la zone agricole.

Compte tenu de l'urbanisation existante environnante, le PLU définit dans **l'article N 10** la hauteur des constructions à 9 mètres.

**Les articles N 11, N 12 et N 13** reprennent les mêmes principes que ceux retenus pour la zone UA.

**Pour l'article N 14**, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles N 1 à N 13.

## La zone N



	Zone N : zone naturelle et forestière
	Zone Ns : zone humide de l'Herretang
	Zone Ne : secteur bâti limité (constructions nouvelles interdites)
	Zone Nps : plateforme de stockage de matériaux inertes
	Zone Nca : carrière

## 4. Explication des orientations d'aménagement et de programmation

En application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation sont reportées sur le document graphique.

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions de la collectivité publique sur le secteur en question.

Elles constituent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, **respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique**. Les futures constructions devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, **le règlement complète les conditions d'aménagement des cinq secteurs concernés**.

### Extrait de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme

« 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

La commune de Saint Joseph de Rivière définit quatre orientations d'aménagement sur des secteurs du Bourg destinés à être aménagés à court ou moyen terme :

- **L'orientation d'aménagement et de programmation n°1** concerne la zone AUa dans le secteur *en rivière* ainsi que certaines parcelles de la zone UB identifiées comme mutables à terme au regard de leur sous densité.
- **L'orientation d'aménagement et de programmation n°2** concerne la zone AUb dans le secteur *des Lards*, situé à l'entrée Nord du Bourg.
- **L'orientation d'aménagement et de programmation n°3** concerne la zone UB située à l'entrée sud du Bourg sur le site de l'ancienne station-service.
- **L'orientation d'aménagement et de programmation n°4** concerne la zone AUc dans le hameau des Grollets.

### 4.1. Pourquoi ces secteurs (en rivière, les Lards, entrée sud du Bourg, les Grollets) font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation ?

De par leur localisation et leur statut les secteurs du Bourg de Saint Joseph de Rivière (En Rivière, Les Lards et entrée sud du bourg) ont été identifiés comme étant les plus adaptés à une urbanisation à court ou moyen terme.

En effet ces secteurs sont apparues prioritaires au regard du projet d'aménagement et de développement durable qui retient plusieurs critères préalables au développement d'un secteur :

- La localisation à proximité des équipements, services et commerces ;
- La desserte (existante ou future) par les réseaux en particulier par le réseau collectif d'assainissement ;

- L'accessibilité en particulier pour les modes doux et les transports en communs existants ou possibles à long terme ;
- La valeur du sol au regard de l'activité agricole ;
- Le potentiel de densification ;
- Le potentiel de mixité urbaine et sociale ;
- La configuration du foncier.

Le secteur des Grollets quant à lui, est un site totalement encerclé par l'urbanisation, la vocation agricole de ces terres n'est plus pérenne du fait d'une proximité immédiate avec les habitations. Situé au cœur du principal hameau de la commune, l'urbanisation de ce site viendrait conforter le statut des Grollets. La taille du site est l'occasion de proposer une offre diversifiée de logements en continuant de répondre à la demande en logements individuel mais à travers une densification (maisons jumelées).

Site	Localisation	Occupation	Bâti	Foncier
En rivière	Centre-bourg	Exploitation agricole intermittente	Maisons existantes dans la partie UB	Parcellaire assez complexe
Les lards	Entrée Nord du Bourg	Terrain stabilisé pour entrepôt de containers.	non	Parcellaire simple (1 seul tènement)
secteur Sud du bourg	Entrée Sud du bourg	Entreprise de contrôle technique à intégrer dans le projet.	Ancienne station-service	Parcellaire simple (1 seul tènement)
Les Grollets	Hameau principal (sud)	Aucune	non	8 parcelles mais un dépôt par tous les propriétaires d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Du fait de **leur situation stratégique**, ces sites constituent une opportunité :

- de densification du Bourg,
- de production d'une offre diversifiée de logement,
- de renforcement de la mixité des fonctions,
- de qualification des entrées nord et sud du Bourg.
- De confortement du principal hameau (Les Grollets) en comblement des dents creuses.

A ce titre il apparaît essentiel d'accompagner le développement de ces secteurs stratégiques afin que celui-ci respecte les principes et orientations du projet d'aménagement et de développement durable.

## 4.2. Orientation d'aménagement et de programmation n°1 : secteur En Rivière



### Contexte

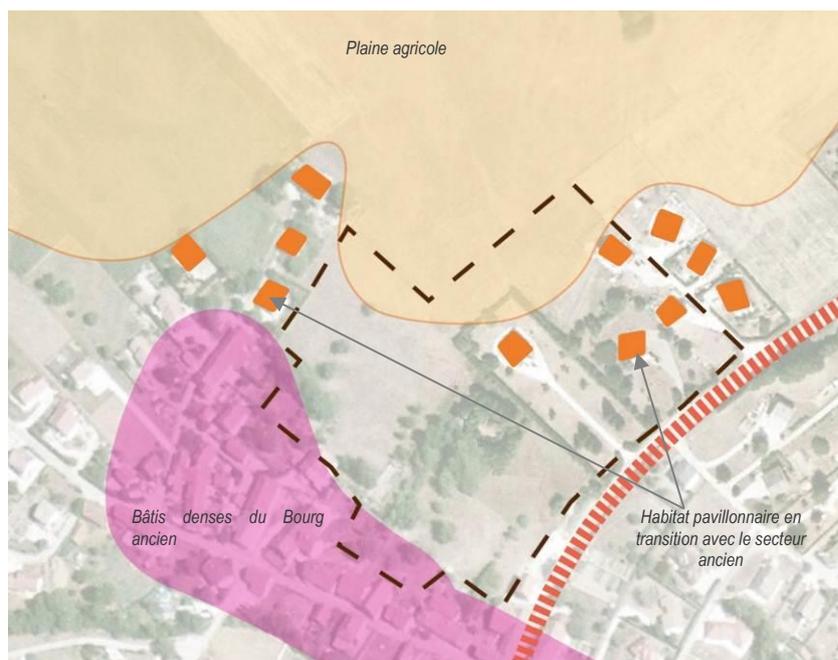
Le secteur représente 3.6 hectares, dont 1.8 hectares en zone à urbaniser (AUa) et 1.8 hectares en zone urbaine (UB). Ce site est localisé en continuité immédiate du centre ancien entre le chemin de Rivière aux Satres et la route départemental D520.

**Trois ambiances encadrent le site** : une ambiance de village dense à l'ouest, une ambiance de quartier pavillonnaire plus lâche à l'est et une large ouverture au nord-est du site qui offre une échappée visuelle sur la plaine agricole. Par ailleurs le site est bordé par la RD520 qui constitue l'axe principal du centre-bourg.

La transition entre ces différentes ambiances est un enjeu majeur de l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur.

Localisé en plein cœur du Bourg ce site est un des plus adaptés pour supporter l'effort de densification et de diversification de l'offre de logements.

**La présence de trois ambiances est un support à la diversification de l'offre de logements** : habitat dense en transition avec le Bourg ancien, logements collectifs adossés à la RD520, bâti individuel pour une transition douce avec les pavillons et la plaine agricole.



Afin de mener une réflexion globale, l'orientation d'aménagement et de programmation s'étend à l'Est sur quelques terrains bâtis mais sous occupés (densité très faible). Support à une possible densification la présence de constructions constitue cependant une contrainte dans l'aménagement de ce site.

### Accessibilité

Bordée par la RD520 le site dispose d'une desserte efficace. Au regard de la taille du site et de son implantation au cœur du Bourg, le futur quartier devra s'inscrire dans un maillage viaire et modes doux permettant de le connecter au village.

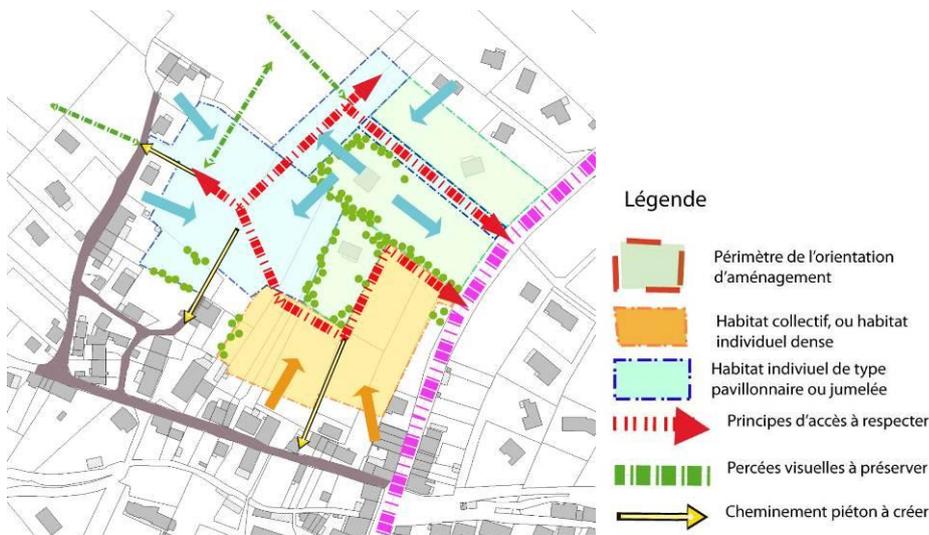
Le chemin de Rivière aux Satres n'étant pas calibré pour absorber le trafic induit par l'urbanisation de ce site (rue trop étroite, maisons anciennes à l'alignement...), le parti pris est celui d'une desserte interne à la zone avec deux accès principaux depuis la RD520. A ce réseau viaire se superpose un maillage modes doux permettant de lier le futur quartier avec les autres et avec les équipements publics et scolaires.

### Formes urbaines

Au regard du contexte dressé ci-dessus, plusieurs enjeux ont orienté les principes d'aménagement du site :

- Assurer la transition entre Bourg ancien, habitat pavillonnaire et plaine agricole.
- Proposer une offre de logements diversifiée.
- Optimiser l'occupation du sol y compris sur les terrains déjà bâtis.
- Assurer le lien entre le futur quartier et le reste du village.

La transition entre les trois ambiances du site se traduit notamment à travers une densification progressive de la plaine vers le Bourg ancien.



Les différentes ambiances du site sont un support à la diversification de l'offre de logements, en effet pour rappeler le tissu urbain traditionnel du Bourg l'orientation d'aménagement privilégie les logements collectifs implantés de façon continue ou semi-continue. En direction de la plaine agricole et des secteurs pavillonnaires l'orientation d'aménagement privilégie les formes urbaines individuelles ou groupées pour assurer à travers un épanelage progressif, une transition plus douce avec ces espaces ouverts.

### Vues et patrimoine

La relation à la plaine agricole et aux coteaux est très importante sur ce site. En effet de large échappées visuelles offrent une vue remarquable sur les espaces agricoles et les coteaux boisés.

Le maintien de ces vues sera permis par les coupures dans l'urbanisation (discontinuité du bâti, orientation) et par une réflexion sur l'épanelage des bâtiments.

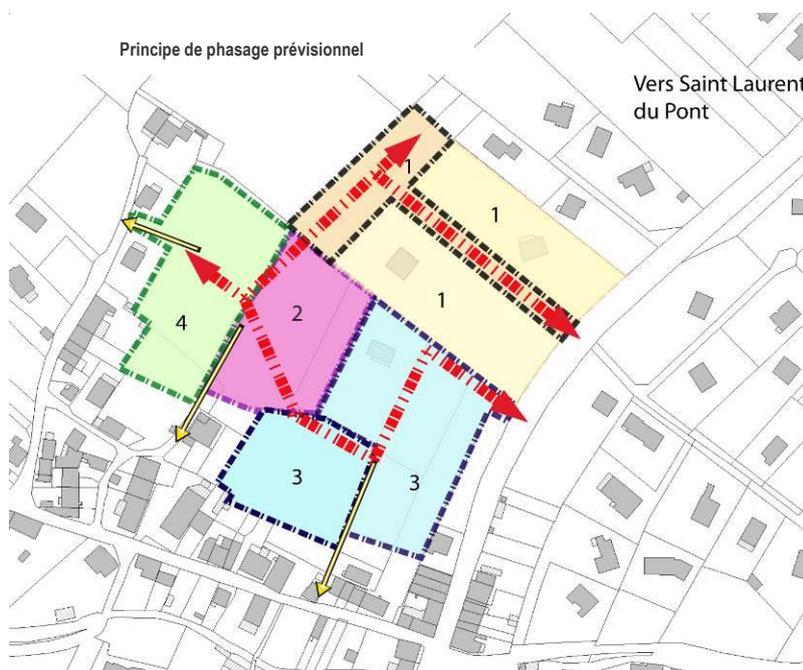


### Phasage prévisionnel de la réalisation des équipements publics

L'urbanisation du secteur en Rivière tel qu'envisagée dans l'orientation d'aménagement et de programmation suppose la création d'une voirie publique dont le rôle sera la desserte du futur quartier mais également le renforcement du maillage viaire, d'autre part le renforcement du réseau électrique s'avère également nécessaire.

Un travail fin de définition des caractéristiques la future voirie ainsi que l'identification des besoins en matière de renforcement du réseau électrique a permis de dresser un chiffrage global du coût de ces futurs équipements.

Ainsi le phasage prévisionnel en 4 temps de la voirie structurante est mis en adéquation avec le renforcement des deux transformateurs électriques présents aux abords du site ainsi que la création d'un nouveau poste.



Ainsi le renforcement du poste de *Saint Joseph de Rivière* interviendrait lors de la première phase, la création du nouveau poste électrique interviendrait lors de la phase trois et enfin le renforcement du poste de *la Tournerie* interviendrait en phase quatre.

### 4.3. Orientation d'aménagement et de programmation n°2 : secteur Les Lards



#### Contexte

Le secteur représente environ 0.5 hectares classés en zone à urbaniser (AUb) dans le PLU. Il se situe à l'**entrée Nord du Bourg**, dans le prolongement immédiat des dernières constructions, bordé par la RD520 et le chemin des Lards.

Actuellement ce site non bâti est inexploité, et permet de stationner occasionnellement des bennes.

Situé à l'entrée Nord du Bourg **immédiatement après le site de la carrière et de la plateforme de dépôt**, ce terrain est stratégique pour constituer une entrée de village qualitative.

**Le terrain est très visible depuis le chemin des Lards** qui rejoint le hameau du même nom implanté au cœur des terres agricoles. En provenance de St Laurent du Pont, sur la RD520, la vue sur le terrain est obstruée par le remblai de la plateforme de stockage de matériaux inerte, puis par la présence de quelques éléments végétaux au droit de la parcelle.

#### Accessibilité

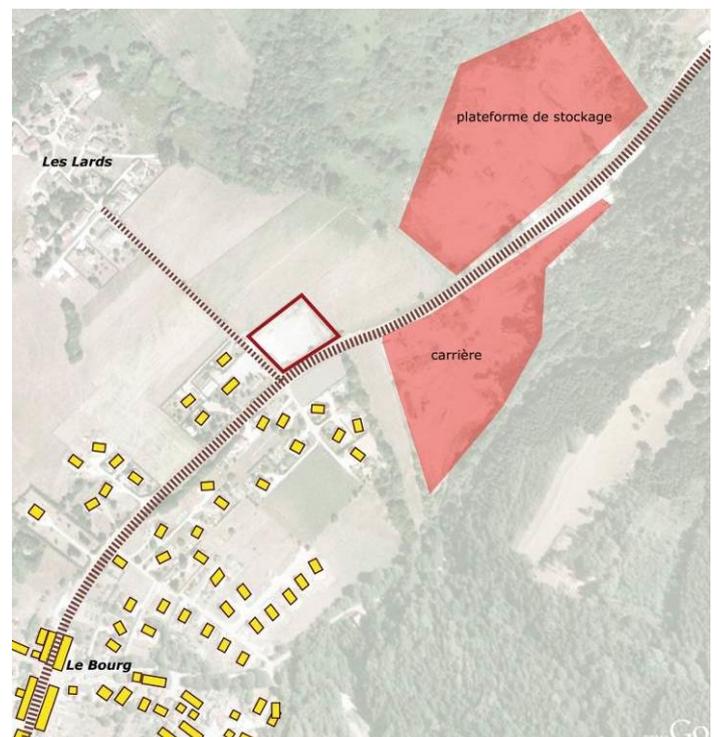
Implanté à l'angle de la RD520 et du chemin des Lards, le site dispose d'une très bonne accessibilité et est naturellement connecté au Bourg ancien.

Cependant déjà implanté au début de la zone d'agglomération de la commune (vitesse réglementée à 50km/h), le site n'a pas lieu d'être plus impacté par les nuisances sonores que le reste du Bourg.

Dans un souci de sécurité, la voie d'accès au site se fera depuis la voie secondaire c'est-à-dire par le chemin des Lards, dans un premier temps cette voie ne contribuera qu'à la desserte du futur quartier mais son prolongement pourra être envisagé si le nord du secteur venait à se développer.

La voie de desserte interne au secteur doit anticiper le développement futur du site et s'ouvrir sur une éventuelle extension de ce nouveau quartier. Ainsi l'aménagement de ce site ne peut être envisagé comme un quartier fermé.

Le site doit être connecté au pôle d'équipements et de commerce situé plus au sud, via un cheminement modes doux.



### Formes urbaines

L'aménagement du site est l'occasion de créer une entrée qualitative du Bourg, entachée par la carrière et la plateforme de stockage. Le parti pris est celui d'un élément repère constitué d'un bâti relativement dense à l'avant de la parcelle et d'une transition avec la plaine agricole par des formes urbaines plus pavillonnaires.

Bien que les formes individuelles soient privilégiées sur l'arrière du site, il est recherché la production de formes intermédiaires et plus denses que les tissus pavillonnaires traditionnels.

### Vues et patrimoine

Le traitement des abords du site constitue un des enjeux principaux de l'aménagement de ce secteur, en particulier en lien avec les coteaux boisés.

En effet le futur quartier est très visible depuis le Chemin des Lars et un traitement harmonieux des abords du site en transition avec les espaces agricoles est essentiel. Ainsi des coupures à l'urbanisation (discontinuité du bâti, implantation) et un épanelage progressif doivent permettre de maintenir les vues et ouvertures sur la plaine et sur les coteaux.

Les éléments végétaux qui bordent le site créent une limite avec la RD520. Afin de créer une transition avec les espaces naturels et agricoles au Nord du site, ces éléments végétaux doivent être maintenus. Par ailleurs ces arbres s'inscrivent dans la continuité d'un alignement d'arbres de l'autre côté de la RD520 (secteur Bottey le Bas) et permettent de marquer l'entrée dans le Bourg de Saint Joseph, à travers un effet « porte ».



Vues vers les coteaux depuis le site



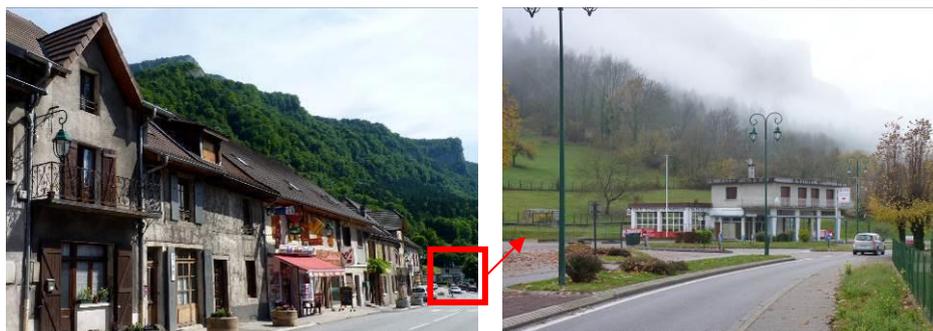
Effet de « porte » et alignement d'arbres



#### **Phasage prévisionnel de la réalisation des équipements publics**

L'aménagement de la zone ne nécessite aucun renforcement des équipements publics les voiries futures étant propres à la zone et le poste électrique à proximité (hameau des Lards) pouvant tout à fait absorber le développement du site.

#### 4.4. Orientation d'aménagement et de programmation n°3 : entrée sud du Bourg



##### Contexte

Le secteur dit de « l'entrée sud du Bourg », est situé sur le terrain d'une ancienne station-service au début de la rue commerciale du Bourg et à proximité immédiate des équipements et services (Mairie, salle des fêtes, crèche, école, relais de poste...).

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre environ 6000m<sup>2</sup> de zone UB à requalifier. Le rôle que doit jouer ce secteur est celui de **l'entrée de village avec une structuration de l'espace public par le bâti et une offre de commerces/services venant conforter l'offre existante.**

Aujourd'hui les anciens bâtiments de la station-service accueillent une entreprise de contrôle technique et une pizzeria récemment installée (témoin du dynamisme commerciale du Bourg).

L'intégration de ces activités dans l'aménagement futur du site est un enjeu central, en revanche la pérennité du bâtiment dégradé de l'ancienne station-service est remise en cause.

##### Accessibilité

Le site est implanté en bordure de la RD520, juste après le panneau d'entrée dans l'agglomération et donc dans une **zone limitée à 50km/h**. la limitation de vitesse en agglomération permet d'assurer une desserte sécurisée du site.

Aujourd'hui l'accès au site et la sortie se font en de nombreux endroits permettant une **bonne perméabilité du terrain.**

La future opération d'aménagement devra conserver **un principe de maillage viaire traversant**, condition importante pour la greffe du projet à la polarité existante. Par ailleurs une voirie centrale traversant permettait de scinder l'opération en deux espaces distincts (mixité des formes et fonction) et de **mutualiser les accès et limiter le nombre de sorties sur la RD520.**

L'implantation du site en bordure de la RD520 ainsi que ce principe de voirie traversant venant de raccrocher à la route départementale, sont des atouts importants pour l'implantation de commerces sur ce site.



Afin de ne pas impacter sur le fonctionnement des espaces agricoles, l'aménagement du site devra **préserver l'intégrité du chemin agricole** au sud du terrain et qui dessert les parcelles agricoles environnantes.



### Formes urbaines

Les formes retenues dans le futur projet d'aménagement devront contribuer à créer/renforcer cet effet de porte de village / d'entrée d'agglomération.

En effet les constructions dans leur volume et typologie devront fortement **structurer l'espace public** donné à voir depuis la route départementale.

Cette position stratégique du site en entrée du Bourg, en bordure de la route départementale et dans la continuité du linéaire commercial existant, fait de ce site le secteur privilégié pour l'implantation de nouveaux **commerces**.

Enfin cette proximité immédiate des équipements, services et commerces est l'occasion de diversifier l'offre de logement et de **renforcer l'offre de logements à caractère social**.

La combinaison de ces trois partis d'aménagement conduit à préconiser l'implantation de **constructions relativement denses et d'une certaine hauteur côté RD520 pour marquer fortement l'entrée du Bourg**. Par ailleurs les formes urbaines de type collectif sont les plus adaptées à l'accueil de logements locatifs sociaux et permettent de mixer les fonctions urbaines avec l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.

Pour assurer une transition douce avec les coteaux et les espaces agricoles environnants, l'orientation d'aménagement préconise des **formes urbaines plus lâches et plus basses de type maisons individuelles groupées sur la partie arrière du site**.

### Vues et patrimoine

Le site d'étude est implanté au pied des coteaux **en dessous de remarquables prés vergers**. L'aménagement du terrain devra maintenir et valoriser ces vues sur les coteaux. Cela sera permis par une certaine **discontinuité du bâti** permettant le maintien de percées visuelles.

L'étude du site a permis de mettre en avant quelques **éléments végétaux** à conserver, notamment car ils participent à la bonne **transition entre la future opération d'aménagement et les espaces agricoles et forestiers**. Ce patrimoine végétal se situe le long du **chemin agricole** et en fond de parcelle dans la **continuité des prés vergers**.

### Phasage prévisionnel de la réalisation des équipements publics

L'aménagement de la zone ne nécessite aucun renforcement des équipements publics les voiries futures étant propres à la zone et le poste électrique à proximité (Le Coteau) pouvant tout à fait absorber le développement du site.

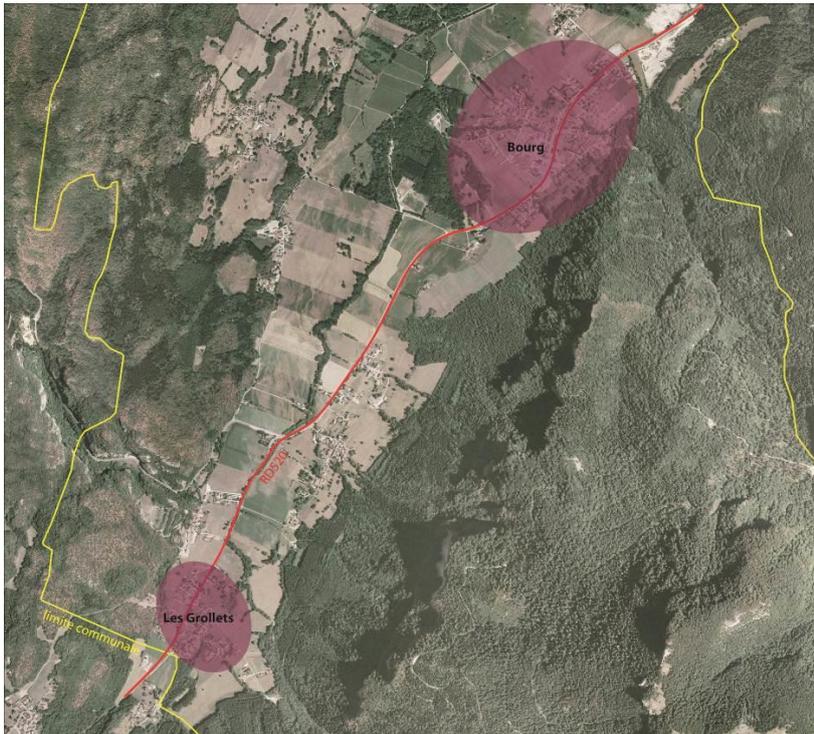
#### 4.5. Orientation d'aménagement et de programmation n°4 : secteur Les Grollets

##### Contexte

La 5<sup>ème</sup> orientation d'aménagement et de programmation concerne un terrain de près de 10 000 m<sup>2</sup> implanté au cœur du **principal hameau** de la commune, le hameau des Grollets en zone AUc.

Le hameau des Grollets est situé **en limite communale sud**, au niveau du retrecissement de la plaine du Merdaret entre de la montagne de Ratz et le rocher du grand jet.

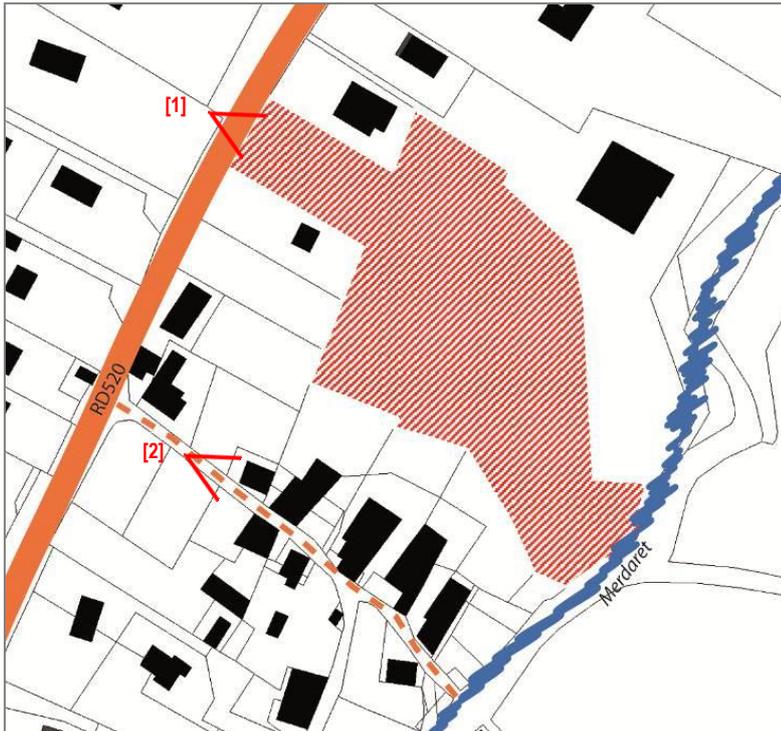
Tant d'un point de vue de la taille du hameau que de sa situation géographique, **les Grollets consistent en quelque sorte la porte sud de la commune.**



##### Accessibilité

Le hameau des Grollets est très accessible du fait de son implantation de part et d'autre de la route départementale, colonne vertébrale de la commune. Cependant situé en retrait de cette route départementale le site à aménager nécessite la création d'une desserte propre.

La densité du hameau et l'étroitesse des rues rendent difficile la desserte du site par l'intérieur du hameau. Par ailleurs la présence du cours d'eau le Merdaret contraint également la desserte du site par l'arrière. Aussi un accès du site via **une voie secondaire qui se raccorde à la route RD520** semble plus approprié.



### Formes urbaines

L'urbanisation de ce terrain constitue une opportunité de renforcer et de **conforter le hameau des Grollets** dans son rôle de hameau principal de la commune et dans son rôle de porte d'entrée de la commune.

Ainsi l'aménagement du site cherchera à favoriser les formes urbaines qui **renforcent le caractère hameau : bâtis simples et compacts, habitat individuel, maisons jumelées.**

L'absence d'assainissement collectif et le relatif éloignement du hameau par rapport au pôle d'équipements, de commerces et de services doivent être considérés pour limiter le nombre de constructions nouvelles. En effet l'essentiel de l'effort de densification ne doit pas être supporté par les secteurs périphériques mais bien par le Bourg de Saint Joseph de Rivière.

Les formes urbaines à privilégier sur ce site doivent rechercher **le compromis entre optimisation de l'espace et développement limité.**

L'orientation d'aménagement privilégie l'implantation **d'un bâti plus compact sur la partie sud** du site, en lien avec le bâti dense du hameau. A contrario un habitat plus lâche, permettant notamment de répondre aux attentes de la population en matière d'habitat pavillonnaire, est préconisé **en partie nord du site pour une assurer la transition avec le tissu pavillonnaire et les espaces naturels et agricoles.**

### Vues et patrimoine

**Les ripisylves du Merdaret** constituent un élément remarquable du patrimoine naturel du secteur. Ces masses boisées sont par ailleurs protégés en espaces boisés classés dans le PLU. Un habitat plus « lâche » sera privilégié sur cette partie du site afin de **favoriser la transition avec les espaces naturels.**

### Phasage prévisionnel de la réalisation des équipements publics

L'aménagement de la zone ne nécessite aucun renforcement des équipements publics les voiries futures étant propres à la zone. le transformateur du poste des Grollets présente quelques contraintes mais les travaux de mutation du poste de 160kh à 250 kvh sont déjà à l'étude et programmés par le SEDI.

## 5. Explication des autres dispositions réglementaires

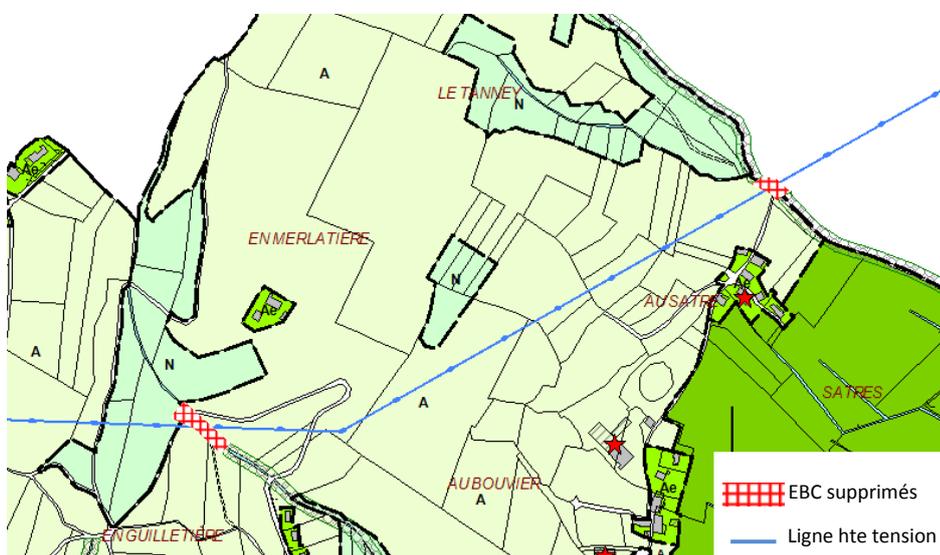
### 5.1. Les espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

Le zonage du POS comportait **x** hectares d'espaces boisés classés.

#### Les espaces boisés classés supprimés

Certaines parties des espaces boisés classés ont été supprimée pour des raisons de sécurité et d'accessibilité aux infrastructures et équipements situés sur le territoire communal.

Ainsi pour répondre aux besoins en matière d'entretien et de sécurisation de la ligne haute tension, les espaces boisés classés situés en dessous de la ligne ont été supprimé à la demande de RTE (réseau de transport d'électricité).



#### Les espaces boisés classés conservés

Tous les autres espaces boisés du POS ont été conservés pour leur rôle en matière de protection des ripisylves.

#### Les espaces boisés classés créés

Afin de compléter les espaces boisés classés du POS, le POS crée des EBC sur les ripisylves intéressantes qui n'étaient pas déjà couverte par une mesure de protection.

**12.2 hectares sont classés en EBC dans le PLU.**

### 5.2. Les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme

Le diagnostic paysage et patrimoine du PLU met en évidence un patrimoine bâti et naturel d'une grande richesse mais non reconnu. En effet aucun des éléments patrimoniaux identifiés dans le diagnostic ne fait l'objet de mesure de préservation ou de valorisation.

Ainsi le PLU protège tous les éléments patrimoniaux retenus en application de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme qui dispose que le règlement du PLU peut :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

**Ainsi toutes interventions (abattage, démolition, restauration...) sur les éléments du patrimoine bâti ou naturel couverts par cette mesure de protection doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie.**

### Le patrimoine bâti et ensembles homogènes

Le diagnostic paysager recense plusieurs types de patrimoines bâtis :

- Le patrimoine religieux
- Le patrimoine vernaculaire (équipements collectifs, maisons)
- Le patrimoine agricole
- Le patrimoine industriel et artisanal
- Les ensembles homogènes de constructions

**Conformément aux conclusions du diagnostic une vingtaine de constructions remarquables a été ainsi protégées en application de l'article L.123-1-5-7°.**

**D'autre part les ensembles homogènes** formés par des groupements de constructions aux caractéristiques identiques et dont l'intérêt est dû à la l'ensemble qu'elles forment (front bâti de la rue principale du Bour, secteurs anciens et denses des hameaux formant une petite centralité...) **ont également été protégés en ce qu'ils constituent une unité.**

Sont concernés par cette mesure :

- **La partie historique du Bour** (rue principale, chemin du fond de rivière et secteur des Nesmes)
- Les constructions anciennes du hameau de la **Bourderie**
- Les constructions anciennes du hameau des **Demays**
- La partie historique du hameau des **Grollets**.

### Le petit patrimoine

De la même façon que pour les éléments bâtis remarquables, le petit patrimoine, témoin de l'histoire de la commune et en particulier de sa structuration initiale en hameaux indépendants, a également été identifié et protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

**Ainsi fours, fontaines, croix et poids public sont répertoriés en tant que patrimoine communal à préserver.** Le plan de zonage distingue par un symbole chaque type de petit patrimoine.

### Le patrimoine naturel

Le patrimoine de la commune de Saint Joseph de Rivière se compose également d'éléments naturels remarquables. L'intérêt des végétaux à conserver tient à :

- leur rôle dans l'espace public (éléments de repère visuel, ombrage, animation des rues...)
- leur richesse écologique (arbre à la longévité remarquable, essence rare, éléments repères pour la faune...)
- leur rôle dans la composition du paysage (arbres d'alignement, repères visuels, feuillage ou floraison esthétique...)

Sont concernés :

- une vingtaine d'arbres isolés
- 4 groupements d'arbres formant des alignements intéressants

- 6 prés vergers

Le plan de zonage reporte un symbole pour chaque type d'élément naturel :

- Pv : prés vergés
- Al : arbres d'alignement
- Ar : arbres remarquables

Le règlement rappelle que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation pour les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7°.



### 5.3.La préservation du linéaire commercial du Bourg au titre de l'article L.123-1-5-7° bis du code de l'urbanisme

La rue principale du Bourg est clairement identifiée pour son rôle en matière d'offre commerciale qui dynamise le village de Saint Joseph de Rivière.

Autour de cette offre commerciale gravitent également les équipements et services publics qui confèrent au Bourg un vrai rôle de centralité.

Afin de conforter cette centralité et ce dynamisme commercial du Bourg le **PLU protège le linéaire commercial de la rue principale au titre de l'article L.123-1-5-7° bis du code de l'urbanisme** qui dispose que le règlement peut :

*« Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ; »*

Ainsi le règlement du PLU dispose que dans la rue principale du Bourg les transformations des rez-de-chaussée actuellement commerciaux en habitation ou garage sont interdites.



#### 5.4. Les secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme où s'appliquent des prescriptions en matière de logement social

La commune de Saint Joseph de Rivière n'est pas soumise à l'article 55 de la Loi SRU et n'est donc pas contrainte de réaliser un minimum de logements locatifs sociaux.

La commune ne dispose pas de logements locatifs sociaux, cependant une dizaine de logements communaux, issus de la réhabilitation de 2 bâtiments anciens du bourg s'y substituent par un système d'attribution géré par le Centre Communal d'Action Sociale qui prend en compte la situation familiale des demandeurs.

L'occupation permanente de ces logements communaux nous apprend que ces derniers répondent aux besoins de certains habitants, c'est pourquoi **la commune se saisit du PLU pour favoriser la production de logements locatifs sociaux dans les secteurs entrée nord et entrée sud du Bourg**. En effet ces deux secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation sont les plus adaptés à la production de logements locatifs sociaux en ce sens qu'ils sont à **proximité immédiate des commerces, équipements et services** (le secteur des Lards est localisé à 500 mètres du Bourg tandis que le secteur dit « entrée sud » est implanté à quelques mètres de la Mairie) et en ce sens qu'ils devront accueillir **des formes urbaines variées intégrant des logements collectifs ou assimilés**.

Selon le Code de l'urbanisme, « le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. » A cet égard, le règlement et le zonage instituent la règle suivante sur les entrées nord et sud du Bourg : **« Toute opération supérieure à 10 logements doit comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux de type PLAI »**

#### 5.5. Les emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-8 du code de l'urbanisme

Le PLU a reporté sur le document graphique **8 emplacements réservés** dont la liste précise comprenant les affectations et le bénéficiaire figure sur le document graphique.

6 emplacements réservés ont pour objet la création de cheminements modes doux (piétons, cycles) au sein du Bourg pour compléter le maillage modes doux entre les quartiers et vers les équipements, commerces et service, et dans la plaine du Merdaret pour une vocation de loisirs.

1 emplacement réservé est dédié à l'élargissement de la voirie (chemin du fond de rivière).

1 emplacement réservé est dédié à la création de places de stationnement dans le Bourg en vue d'améliorer les conditions d'accès aux commerces notamment.

Les emplacements réservés répondent aux besoins de la commune en matière d'équipements publics et garantissent notamment la mise en œuvre des partis d'aménagement retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Ainsi la volonté de la commune est de porter les efforts sur la poursuite du maillage des cheminements modes doux et sur l'amélioration du stationnement et de la circulation dans le centre-bourg.

### 5.6. Les « pré-emplacements réservés » au titre de l'article L.123-2 c du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme dispose que le PLU 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 PLU de Saint Josep de Rivière a recours à ce type de servitude afin de pré-localiser les voiries et cheminements modes doux dont le tracé n'est pas connu précisément. En effet les orientations d'aménagement et de programmation inscrivent les principes de tracé, de desserte et de perméabilité de ces voiries et cheminements modes doux sans pour autant les localiser très précisément.

Il est à noter que les partis d'aménagement qui figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent trouver une traduction réglementaire, c'est en cela que les pré-emplacements réservés se révèlent indispensables pour garantir la bonne mise en œuvre des OAP.

3 « pré-emplacements réservés » sont ainsi reportés sur le document graphique :

- 1 de ces servitudes est dédiée à la création de voiries pour assurer la desserte des zones AUa et AUc.
- 2 de ces servitudes sont dédiées à la création de cheminements piétons pour assurer l'accessibilité de la zone AUa.

Le tracé précis de ces voiries et cheminements modes doux sera déterminé en fonction du projet d'aménagement de chacune des zones AU.

### 5.7. Le patrimoine bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme

La commune de Saint Joseph de Rivière compte un certains nombres de constructions isolées en zone agricoles ou situées dans des hameaux historiquement agricoles. Certaines de ces constructions initialement liées à l'exploitation agricole sont aujourd'hui laissées à l'abandon et ne jouent plus aucun rôle en matière de fonctionnement des exploitations agricoles.

L'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme dispose que, dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

**1 seul bâtiment agricole a ainsi été répertorié** et peut faire l'objet d'un changement de destination.

Les critères de sélection sont :

- Le rôle de la construction dans le fonctionnement d'une l'exploitation agricole
- L'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment
- La desserte de la construction par les réseaux et voiries
- 

Ce bâtiment fait l'objet d'une identification spécifique sur le plan de zonage. Le règlement autorise son changement de destination à usage d'habitation, d'artisanat ou de services.

**Remarques** : d'autres bâtiments agricoles avaient également été identifiés, mais étant associés à une construction principale, ces bâtiments en prennent automatiquement la destination. Par exemple les anciennes granges agricoles attenantes ou annexes d'une construction principale à usage d'habitation, peuvent être réhabilitées en logements.

### 5.8. Les périmètres de protection du captage d'eau potable des Grandes Vorges

Le document graphique reprend l'intégralité des périmètres de protection du captage des Grandes Vorges tels que définis dans l'**arrêté préfectoral n° 84-4072**.

Chacun des périmètres est représenté par une trame spéciale

- Périmètre immédiat : pi
- Périmètre rapproché : pr
- Périmètre éloigné : pr

Par ailleurs le règlement reprends les conditions d'occupation du sol telles que définies dans l'arrêté préfectoral.