

VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SERPAIZE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

PIECE 1

EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE DE PRESENTATION

*Pièce valant complément du rapport de présentation du PLU
dans sa version approuvée le 17 mars 2014
et modifiée en dernier lieu le 25 septembre 2015*

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 31 janvier 2023
Le Président, Monsieur Thierry Kovacs*



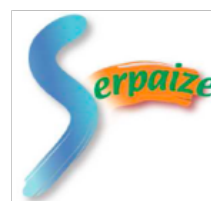
VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION

30 avenue Général Leclerc

Espace Saint Germain

Bât Antarès - BP 263

38217 VIENNE cedex



MAIRIE DE SERPAIZE

Le village

38 200 SERPAIZE

Tel. : 04 74 57 98 17

Mail : secretariat@mairie-serpaize.fr

INTERSTICE
URBANISME // CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE
ENVIRONNEMENTALE

ESPACE SAINT-GERMAIN – BAT. ORION
30 AV. GENERAL LECLERC
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

Anne Bailly
Études et projets urbains

ANNE BAILLY
URBANISTE - ARCHITECTE

LOCAUX MOTIV'
10BIS RUE JANGOT
69 007 LYON

TEL 06.13.32.51.50
abailly.co@orange.fr

MABO
Paysagiste Géographe

MARINE BOURRON
PAYSAGISTE ET GEOGRAPHE

MABO PAYSAGE
80 RUE DE MARSEILLE
69 007 LYON

TEL 06.71.77.79.25
marine@mabopaysage.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....	9
1.1. Motivations pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Pivolée »	9
1.2. Contexte démographique et parc de logements	11
1.3. Présentation du site – État des lieux	15
1.4. Les intangibles.....	21
1.5. Scénario d'aménagement et projet retenu.....	23
2. PIECES MODIFIEES DU PLU	26
3. COMPATIBILITE ET EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE.....	49
3.1. Compatibilité avec le PADD et les documents supra-communaux	49
3.2. Évaluation des incidences de la modification sur l'environnement et la santé humaine	51
4. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE.....	61

INTRODUCTION

■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION A SERPAIZE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Serpaize a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 mars 2014. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par le Conseil Municipal le 25 septembre 2015, notamment pour permettre la construction d'habitations sur une partie de la zone UL, prendre en compte un permis d'aménager sur le secteur « Chantecoucou » et enfin clarifier, préciser ou améliorer certaines règles d'urbanisme et ainsi faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

■ CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

La commune de Serpaize se situe au Nord-Ouest du département de l'Isère, à 9 kilomètres de Vienne et à environ 30 kilomètres de Lyon.

Elle s'étend sur 1 135 hectares et est limitrophe des communes suivantes :

- Chuzelles, Villette-de-Vienne et Luzinay au Nord
- Pont-Évêque au Sud
- Septème à l'Est
- Vienne à l'Ouest

La commune dispose de voies de communication structurantes qui relient efficacement le territoire aux agglomérations de Vienne et de Lyon. Cette bonne accessibilité a joué un rôle déterminant dans le développement communal. L'urbanisation s'est appuyée sur les axes routiers tels que la route du village, la route de Mons, la route du Valeron, et également la route départementale 75.

La commune de Serpaize appartient à Vienne Condrieu Agglomération née du regroupement de ViennAgglo, de la Communauté de Communes de la Région de Condrieu et de la commune de Meyssiez. Cette collectivité est constituée de 30 communes regroupant plus de 90 000 habitants, en 2018.



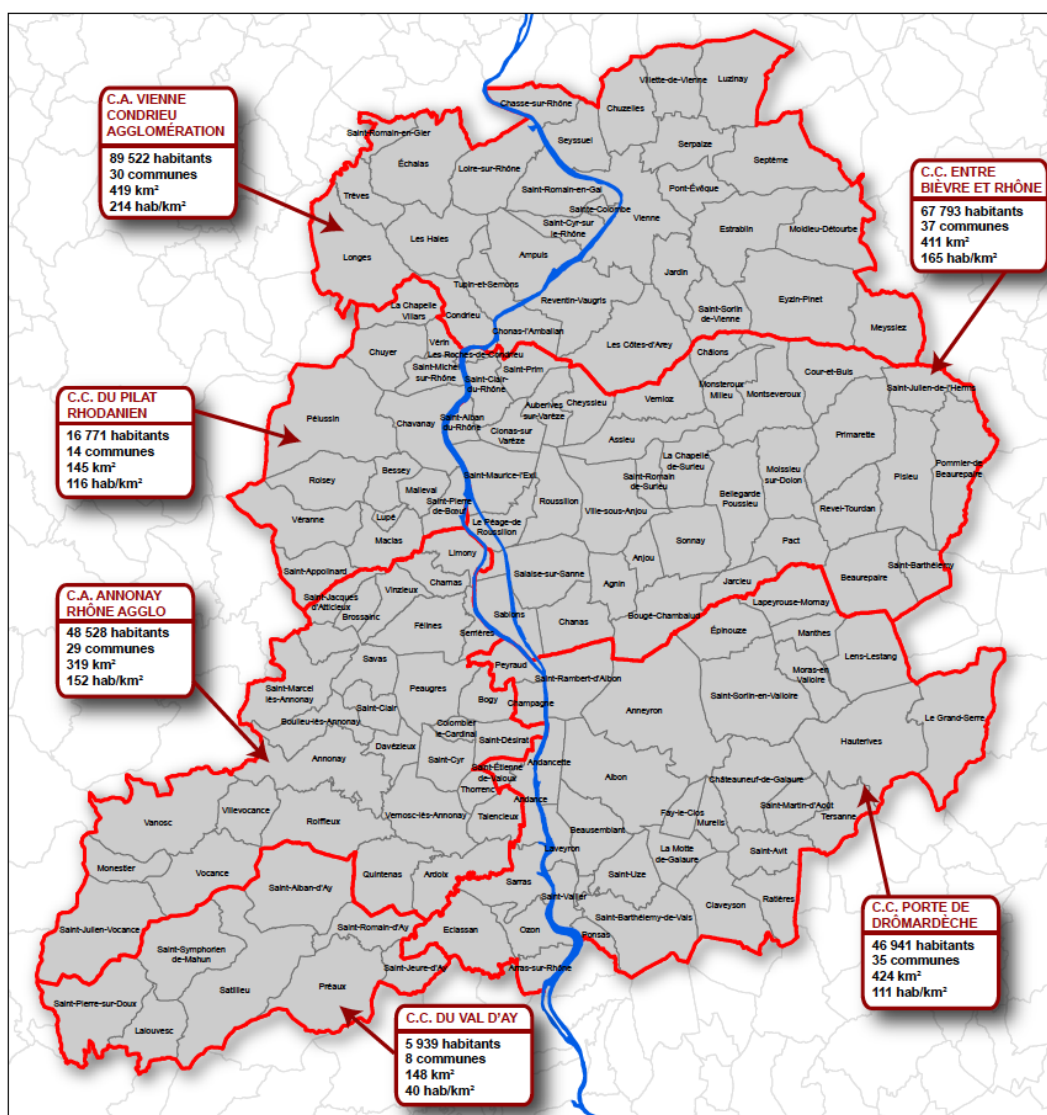
Source : Vienne Condrieu Agglomération

Vienne Condrieu Agglomération exerce la compétence « Plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme » sur l'ensemble du territoire depuis le 1^{er} janvier 2018 : l'évolution des PLU communaux et la poursuite des procédures en cours relève désormais de sa responsabilité.

La commune adhère également au Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) ; celui-ci a élaboré et approuvé en 2012, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour les 80 communes qui composaient initialement son territoire. Suite à l'extension de son périmètre notamment, le syndicat mixte des Rives du Rhône a prescrit la révision du SCoT qui a été approuvée le 28 novembre 2019.

Le périmètre du Scot couvre désormais 1 866 km², réunissant 153 communes réparties sur 7 intercommunalités et 5 départements. Il rassemble environ 275 500 habitants (01/01/2020).

LE SCOT DES RIVES DU RHONE : ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2020



	Membres du bureau	Titulaires CS (72 membres)
Vienne Condrieu Agglo.	3	23
CC Entre Bièvre et Rhône	3	18
Annonay Rhône Agglo	2	13
CC Porte de DrômArdèche	2	12
CC Pilat Rhodanien	1	4
CC Val d'Ay	1	2



Sources : IGN - GeoInfo - INSEE RP 2020

SCOT RIVES DU RHONE PÉRIMÈTRE 2020	
275 494 habitants	
153 communes	
1 866 km²	
148 hab/km²	
Commune la plus peuplée : Vienne : 29 306 hab	
Commune la moins peuplée : Monestier : 61 hab	
Distance nord - sud : environ 58 km	
Distance est - ouest : environ 54 km	

Source : Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du Scot approuvé le 28 novembre 2019

▪ **OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION DU PLU**

La commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 mars 2014 et modifié le 25 septembre 2015, car elle projette d'ouvrir à l'urbanisation la zone dite « Pivolée », classée actuellement en zone d'urbanisation future à vocation d'habitat au PLU (zone 2AU).

▪ **PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU**

Les rectifications proposées entrent dans le champ de la modification dite de droit commun au titre de l'article L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

La procédure de modification de droit commun est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40, L.153-41, L.153-43, L.153-44 Code de l'Urbanisme :

« *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* »

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.* »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme

« *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-9.*

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° *Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° *Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code* »

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal »

Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26 »

Article L.153-44 du Code de l'Urbanisme

▪ **ÉTAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU**

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Délibération du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 10 mai 2022 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la « Pivolée » conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.
- Arrêté du 07 juin 2022 du Président de Vienne Condrieu Agglomération prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLU de Serpaize
- Rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs
- Demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (2 mois)
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées
- Demande de désignation d'un commissaire enquêteur au Tribunal Administratif
- Arrêté du Président de Vienne Condrieu Agglomération prescrivant l'enquête publique et précisant les mesures de Publicité
- Enquête publique (de 15 jours à 1 mois minimum)
- Rapport du commissaire enquêteur (1 mois)
- Modifications éventuelles du dossier
- Délibération du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération approuvant la modification

1. EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1.1. MOTIVATIONS POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU « PIVOLEE »

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, la délibération motivée du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération du 10 mai 2022, justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Pivolée », au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

« La commune de Serpaize compte 2 030 habitants en 2018. La population serpaizanne se caractérise par la présence d'une population plutôt jeune. Le parc de logements se diversifie mais reste composé à 92% de maisons et de grands logements.

Les opérations de constructions de logements collectifs ont été importantes ces dernières années principalement en renouvellement urbain dans le centre-bourg. La commune constate que ces logements accueillent davantage des personnes vieillissantes souhaitant rester sur la commune, que de jeunes ménages. Cette situation se traduit par une fermeture de classe d'école prévue pour la rentrée scolaire 2022-2023. La commune s'interroge sur le maintien de ses effectifs scolaires, alors qu'un restaurant scolaire est en cours de construction pour accueillir les enfants dans de bonnes conditions.

Une poursuite de la baisse des effectifs scolaires serait dommageable ; c'est pourquoi la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU « Pivolée » afin d'offrir des logements accessibles et adaptés aux jeunes ménages désireux de s'installer sur le territoire de Serpaize.

Cette zone 2AU « Pivolée » est inscrite au PLU approuvé le 17 mars 2014. Elle est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au PLU en vigueur qui prévoit d'accueillir 25 logements.

Ce secteur se situe à proximité immédiate du village et de ses équipements, entre la route de la Pivolée et le lotissement « Les Serpaizia ». Il porte sur une superficie de 1,7 hectares. La zone 2AU pourra être raccordée au réseau d'assainissement collectif désormais présent au Nord-Est du site.

L'aménagement du secteur « Pivolée » doit permettre :

- *D'offrir des logements familiaux accessibles aux jeunes ménages désireux de s'installer sur la commune ;*
- *De diversifier le parc locatif en proposant des logements locatifs (privés et publics) qui permettront un renouvellement de la population et une stabilité dans les effectifs scolaires.*

Une analyse foncière a été réalisée et a démontré que cet aménagement ne peut se faire sur un autre tènement de la commune : d'une part des tènements ont déjà été urbanisés et d'autre part, le potentiel restant n'est pas mobilisable immédiatement.

En effet, plusieurs opérations de constructions ou de renouvellement urbain récentes et significatives ont eu lieu depuis l'approbation du PLU :

- *Zone AUa – Secteur « Chantecoucou » couvert par une OAP
Un permis d'aménager a été accordé en 2016. 11 logements individuels ont été construits.*
- *Zone AUc – Secteur « Petit-Duc » couvert par une OAP
Un permis d'aménager a été délivré en 2016. Les divisions parcellaires et travaux de réseaux ont été réalisés. Les constructions n'ont pas débuté mais la zone accueillera bientôt 4 maisons individuelles.*
- *Zone Ub – Secteur « Les Alpes » couvert par une OAP
La zone accueille désormais un lotissement communal depuis 2016 comprenant 4 habitations individuelles.*
- *Secteurs de renouvellement urbain couverts par une OAP
Ont été réalisés 28 logements sur le secteur Palombier, 41 logements sur le secteur Nord et 17 logements sur le secteur Sud. Il s'agit essentiellement de logements collectifs.*
- *Secteur Route de Valeron
26 logements collectifs ont été construits.*
- *Parcelles en « Dents creuses » identifiées au PLU comme pouvant accueillir des logements :*

Sur les 6 logements potentiels en « dents creuses » identifiés dans le cadre de l'analyse des capacités foncières du PLU menée en 2014, 4 logements ont été construits. 2 logements avaient été estimés sur une « dent creuse » qui aujourd'hui constitue un espace vert.

- Zone 2AU – Secteur « Chantecoucou » couvert par une OAP

Un permis de construire a été accordé avant l'approbation du PLU (17 mars 2014) et une maison a été construite en 2015 par le propriétaire des parcelles. Le PLU prévoyait l'implantation de 3 logements individuels sur cette zone. Aucune nouvelle construction n'est envisageable à ce jour (terrain clos, planté).

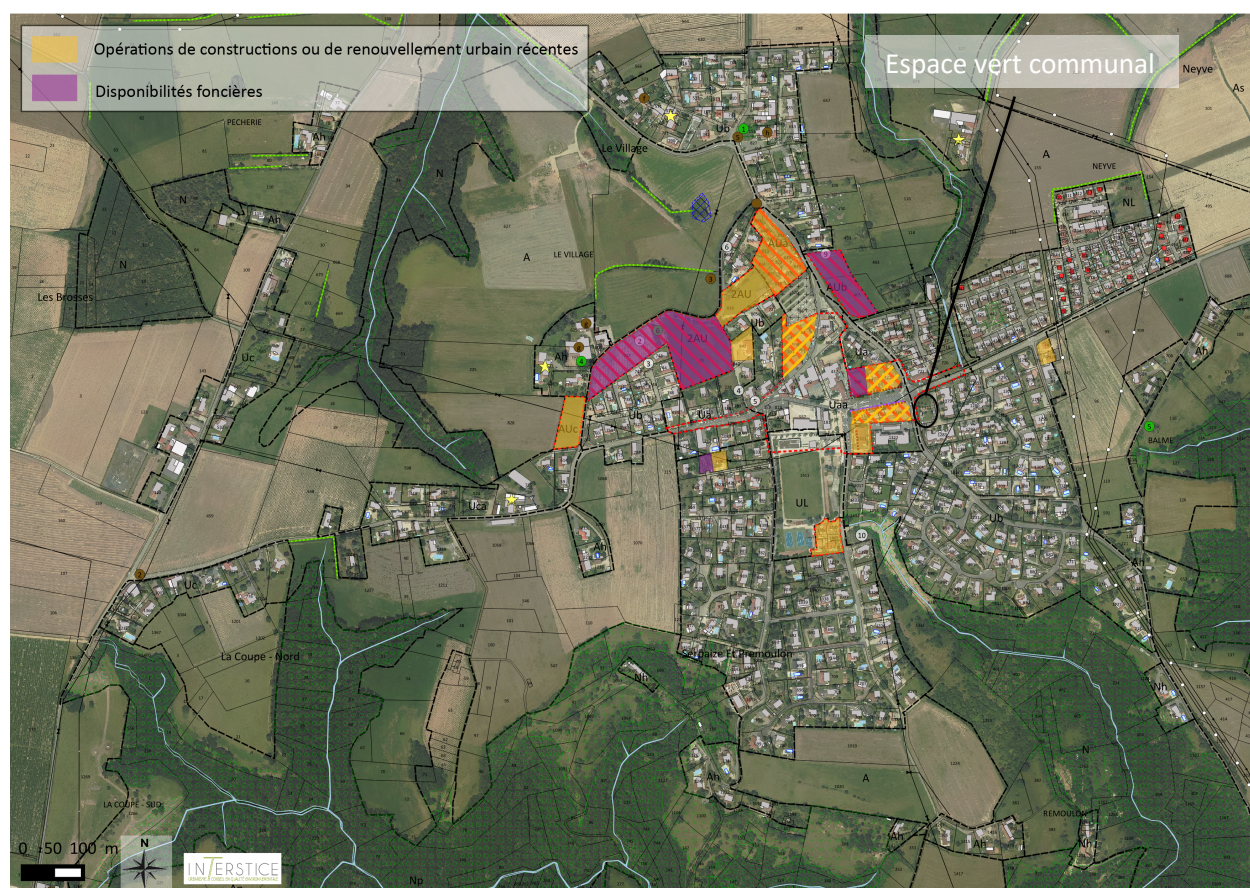
Ainsi, sur les 170 logements prévus au PLU en vigueur, 135 logements ont été construits.

De plus, les dernières possibilités de construction dans le centre-bourg se situent :

- En « dent creuse » : 1 logement possible sur la parcelle F391 qui a été divisée.
- En zone AUB, au sein de l'OAP « Chantemerle » : 20 logements minimum prévus au PLU. Une réflexion communale a été engagée pour la réalisation d'une résidence Séniors sur ce site. A ce jour, aucun projet n'est envisageable sur ce secteur en raison d'une indivision bloquée. Il en est de même pour la parcelle C590 au cœur du bourg, qui devait intégrer le programme de renouvellement urbain du centre-bourg pour accueillir du logement de type collectif.
- En zone 2AU « Pivolée », objet de la présente modification.

Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Pivolée » se justifie. »

La carte ci-dessous illustre les opérations de constructions ou de renouvellement urbain récentes ainsi que les disponibilités foncières restantes.



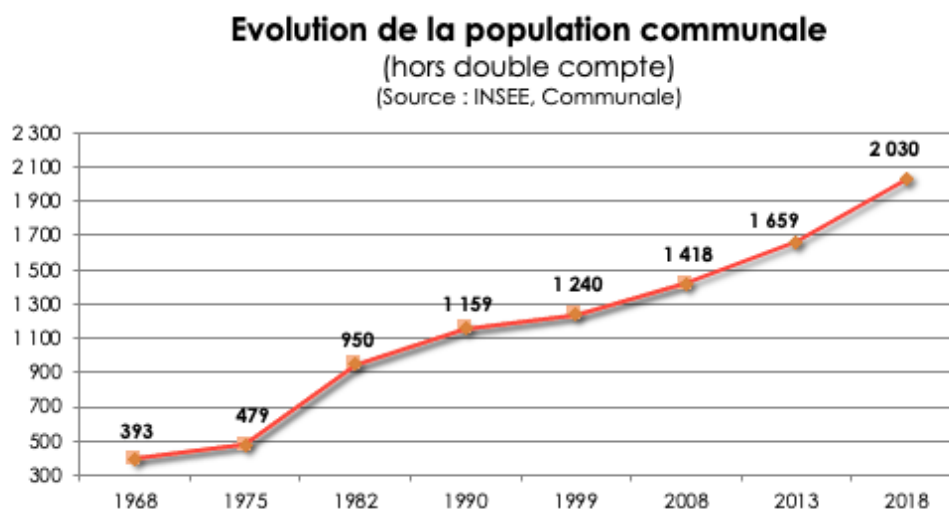
Ces dernières années, la commune de Serpaize a réalisé de nombreux projets (secteur en renouvellement urbain, concrétisation de certaines OAP, comblement de dents creuses). Les capacités sont désormais très réduites pour assurer le développement du village : 1 dent creuse, deux secteurs dont l'urbanisation ne pourra se faire à court/moyen terme (OAP « Chantemerle » et dent creuse dans le centre-village) et le secteur « Pivolée ». Celui-ci apparaît donc essentiel pour maintenir la dynamique du village et répondre à la demande croissante (serpaizans désireux de s'installer dans le village, accueil de nouveaux habitants).

1.2. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET PARC DE LOGEMENTS

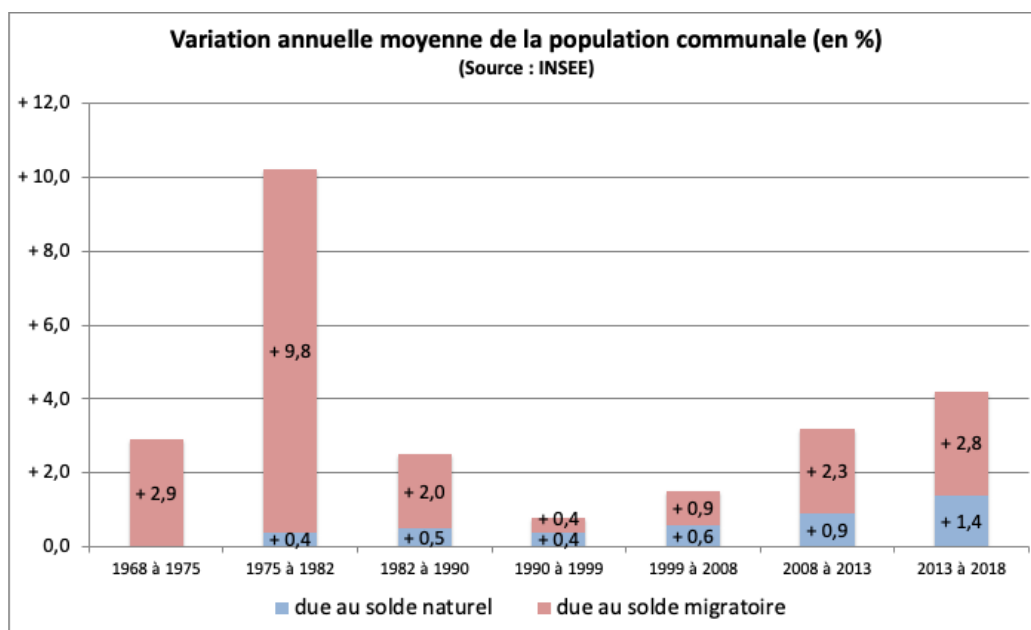
Les chiffres issus du recensement de l'INSEE en 2018 montrent une forte croissance de sa population et de du parc de logements de la commune de Serpaize.

1.2.1. Le contexte démographique

La population communale est en forte augmentation (+790 habitants entre 1999 et 2018). Le territoire de Serpaize accueille en 2018, 2 030 habitants.



Le taux de variation annuelle moyenne de la population s'établit à +4,1% entre 2013 et 2018. Il est dû pour 2,8% au solde migratoire et pour 1,4% au solde naturel.

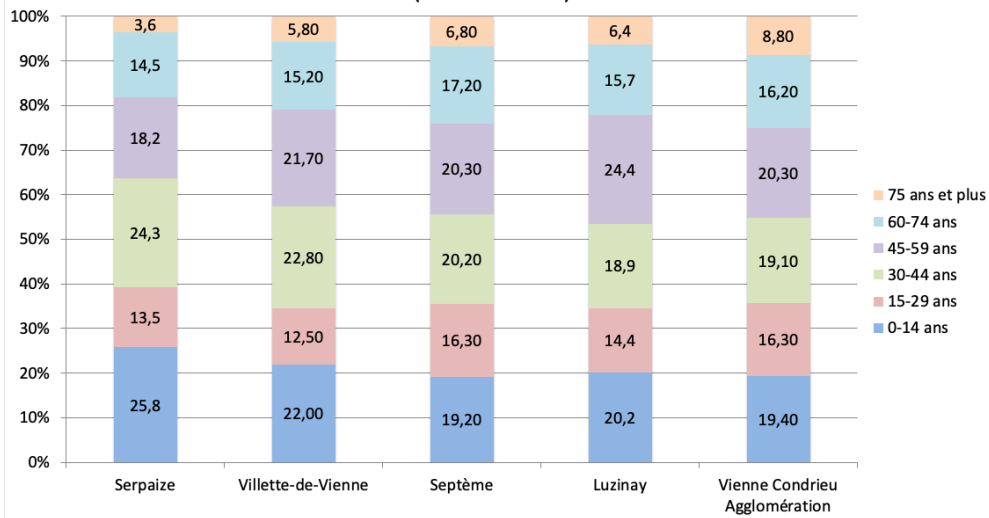


La population serpaizanne se caractérise par des jeunes ménages avec enfants.

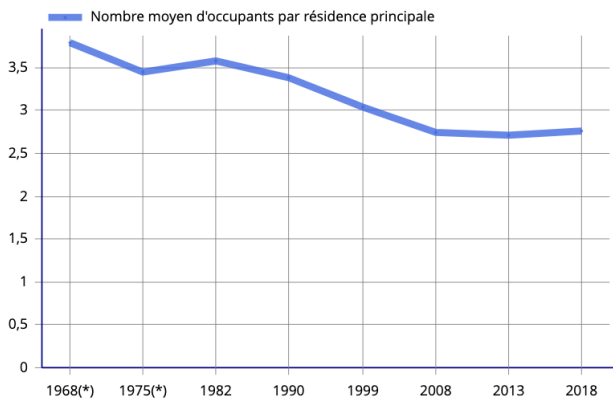
L'indice de jeunesse traduit une population jeune sur le territoire de Serpaize (1,7) : 40% de la population a moins de 30 ans et 26% est âgé de 0 à 14 ans.

La taille moyenne des ménages est élevée : 2,8 en 2018 (2,3 à l'échelle de l'agglomération) traduisant une population de type « familial ».

Structure démographique de la population à différentes échelles géographiques, en 2018 (%)
(Source : INSEE)

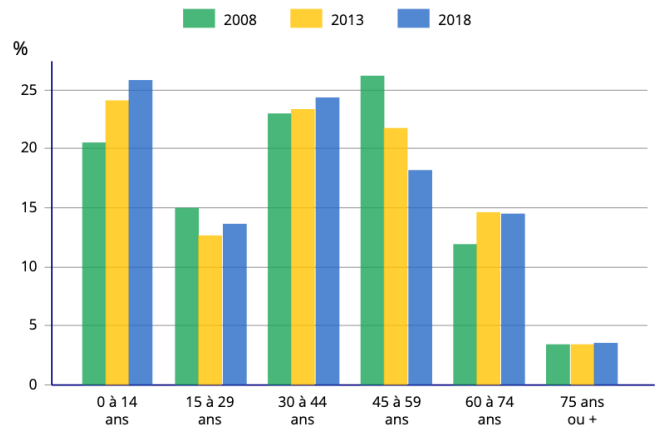


FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

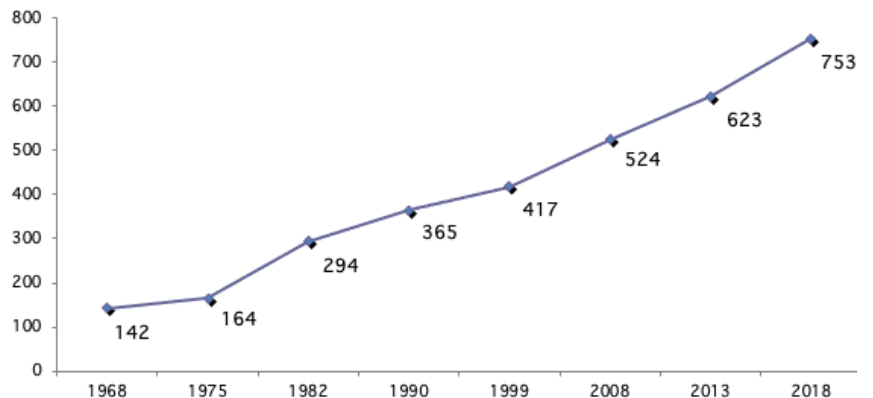
1.2.2. Le parc de logements

La commune compte 753 logements sur son territoire, en 2018.

Le parc de logements est en forte augmentation (+336 logements entre 1999 et 2018).

Evolution du nombre de logements sur la commune de Serpaize depuis 1968

(Source : INSEE, RGP 2018)



En 2018, 86% des serpaizans sont propriétaires et 13% locataires. L'ancienneté moyenne d'emménagement est d'environ 16 années (en moyenne 17,5 années pour les propriétaires et 5 années pour les locataires)

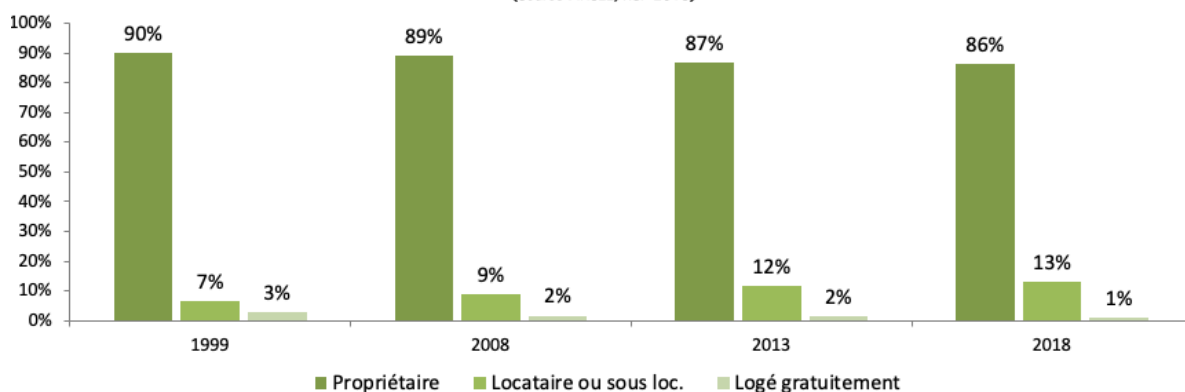
La vacance est d'ailleurs faible sur la commune (3%) traduisant une mobilité faible des ménages et un marché du logement tendu.

Selon l'INSEE, la commune compte 22 logements locatifs sociaux, en 2018, soit 3 % du parc de logements. Selon les chiffres de Vienne Condrieu Agglomération dans le cadre du suivi du PLH, la commune compte 31 logements locatifs sociaux :

- 20 logements sociaux relevant de l'OPAC 38 conventionnés en 2004
- 10 logements locatifs sociaux relevant de ERILIA conventionnés en 2017
- 1 logement communal

Evolution du statut d'occupation des résidences principales à Serpaize entre 1999 et 2018

(Source : INSEE, RGP 2018)

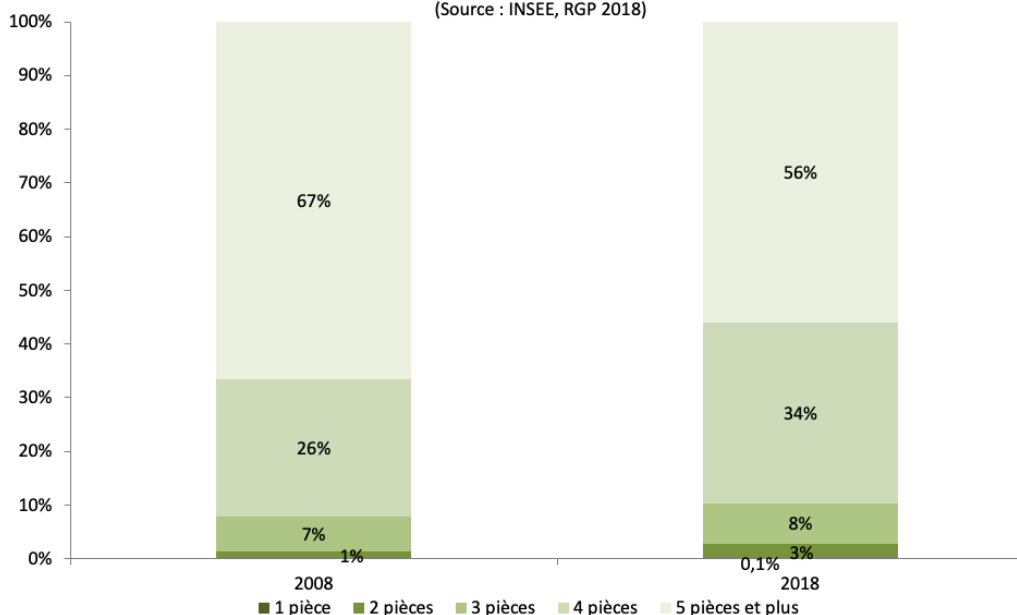


Le parc de logements est composé principalement de grands logements et de maisons :

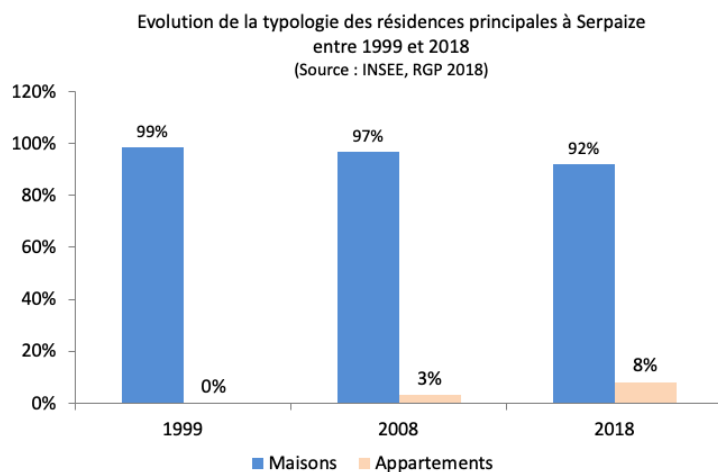
- 56% des logements sont composés de 5 pièces ou plus en 2018
- 92% des logements sont des maisons individuelles

Evolution de la structure du parc de logements à Serpaize entre 2008 et 2018

(Source : INSEE, RGP 2018)



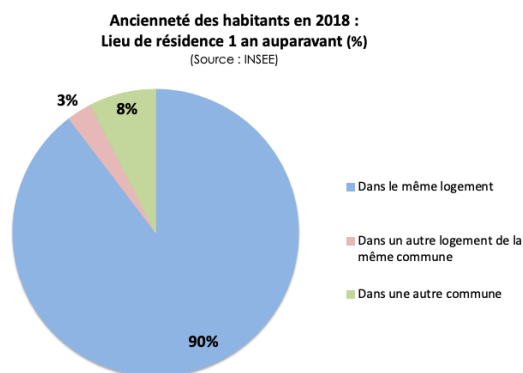
Avec les nouvelles opérations construites sur la commune (secteurs de renouvellement urbain, secteurs « Palombier », « Valeron », « Chantecoucou », « Les Alpes »), une diversification du parc de logements est en cours (augmentation de l'offre en appartements et en logements de plus petite taille).



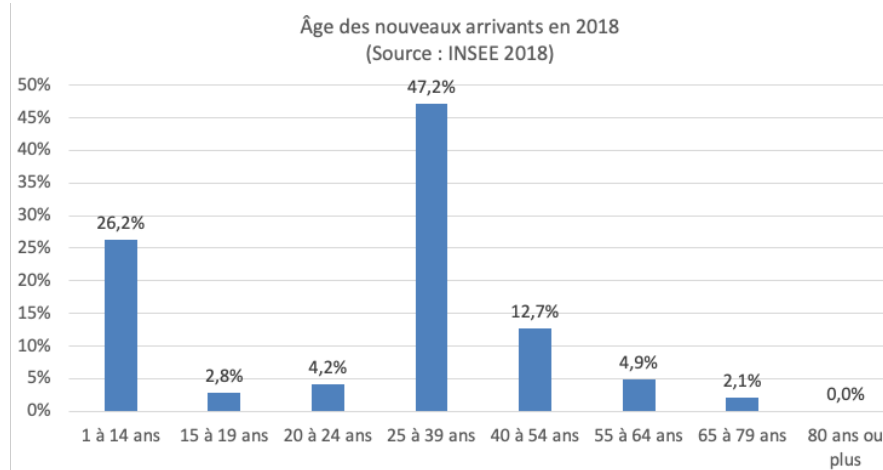
1.2.3. Le profil des nouveaux arrivants sur la commune

Les nouveaux arrivants sont plutôt jeunes avec des enfants :

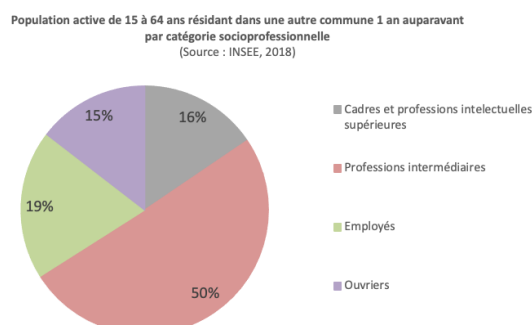
- 8% des ménages de la commune sont de nouveaux arrivants, soit 150 personnes qui résidaient dans une autre commune 1 an auparavant



- 47,2% des nouveaux arrivants ont entre 25 et 39 ans



- Ils relèvent majoritairement de la catégorie socio-professionnelle « Professions intermédiaires »



1.3. PRESENTATION DU SITE – ÉTAT DES LIEUX

La procédure de modification de droit commun concerne un tènement foncier de 1,7 ha, situé au Nord-Ouest du village, le long de la route de la Pivolée. Ce tènement est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation au PLU en vigueur. Il est en partie concerné par un risque faible de glissement de terrain et un risque faible et fort de ruissellement sur versant. Ces risques devront être pris en compte lors de l'aménagement du site.



Source : Géoportail - IGN

1.3.1. Le site dans le paysage

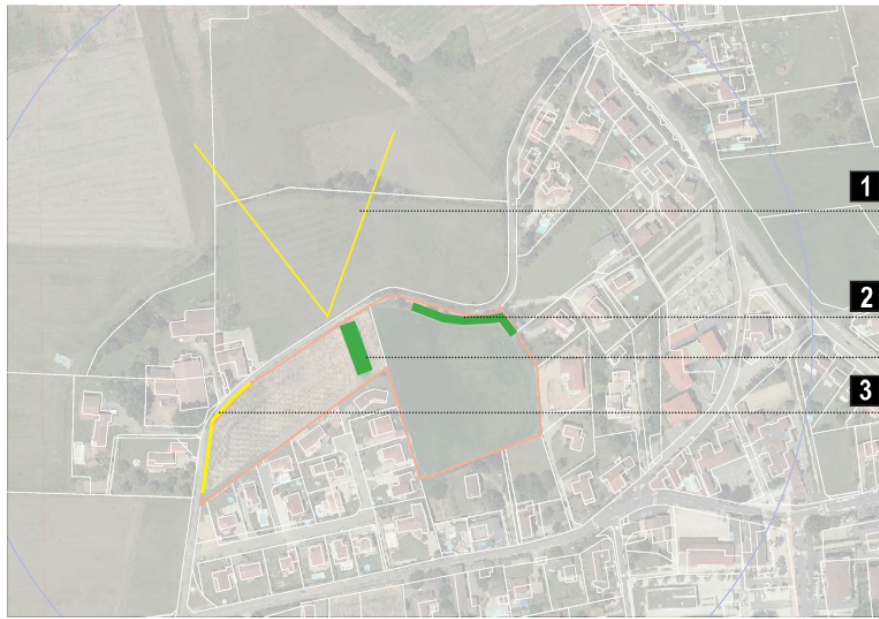
Le secteur de la Pivolée est un site sensible qui se situe en limite de l'urbanisation, en contact direct avec l'espace agricole. Depuis la route de l'église, le site bénéficie d'une situation en belvédère, très exposé visuellement.



Des éléments naturels et bâtis marquent le site dans le paysage : bosquet boisé et cordon végétal, alignement de cerisiers, corps de ferme.

Un site qualitatif avec :

- des vues s'ouvrant sur le grand paysage septentrional (et notamment sur les cuves de stockage sur la commune de Villette-de-Vienne)
- une végétation de haut de talus présentant un intérêt paysager
- un alignement d'arbres fruitiers : intérêt paysager de l'alignement protégé au PLU en vigueur. Certains cerisiers sont malades ou morts et pourront être coupés / renouvelés si cela s'avère nécessaire. Toutefois, la structure paysagère devra être préservée (maintien des arbres ou plantation de nouveaux).
- la présence d'un mur haut dont la structure est fragile et un muret bas en pierre. Ces murs marquent la limite Ouest du site de la Pivolée.



1 Des vues sur le grand paysage

2 Une végétation de haut de talus d'intérêt

Un alignement d'arbres fruitiers

3 La présence d'un mur et d'un muret



2

Une végétation de haut de talus d'intérêt



Un alignement d'arbres fruitiers



1

Des vues sur le grand paysage



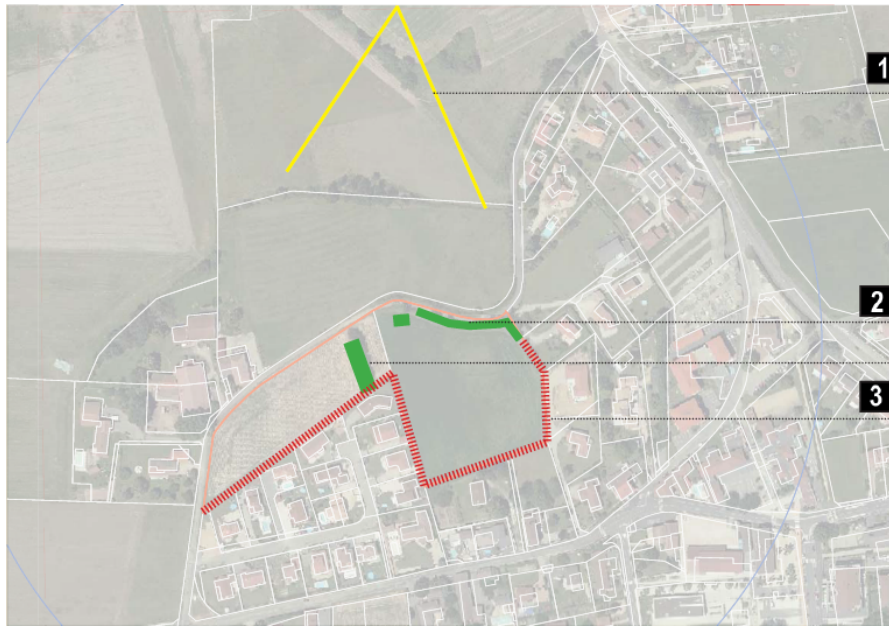
3

La présence d'un muret qui marque les limites du site

mais un site fragile et exposé :

- une covisibilité forte et un site très visible depuis la route de l'église et la route des Vignes ;
- un talus très prononcé et des arbres vieillissants et/ou morts ;
- un contact direct avec les habitations voisines : la présence de clôtures hétérogènes et une forte covisibilité.

Ces éléments devront être pris en compte dans l'aménagement du site.



1 Une covisibilité forte et un site très visible

2 Un talus aux fortes pentes

Présence d'arbres morts en haut de talus
Un alignement d'arbres vieillissant

3 Un contact direct avec des habitations
Clôtures des jardins



1

Une covisibilité forte et un site très visible



2

Un talus très prononcé et des arbres vieillissants et/ou morts



3

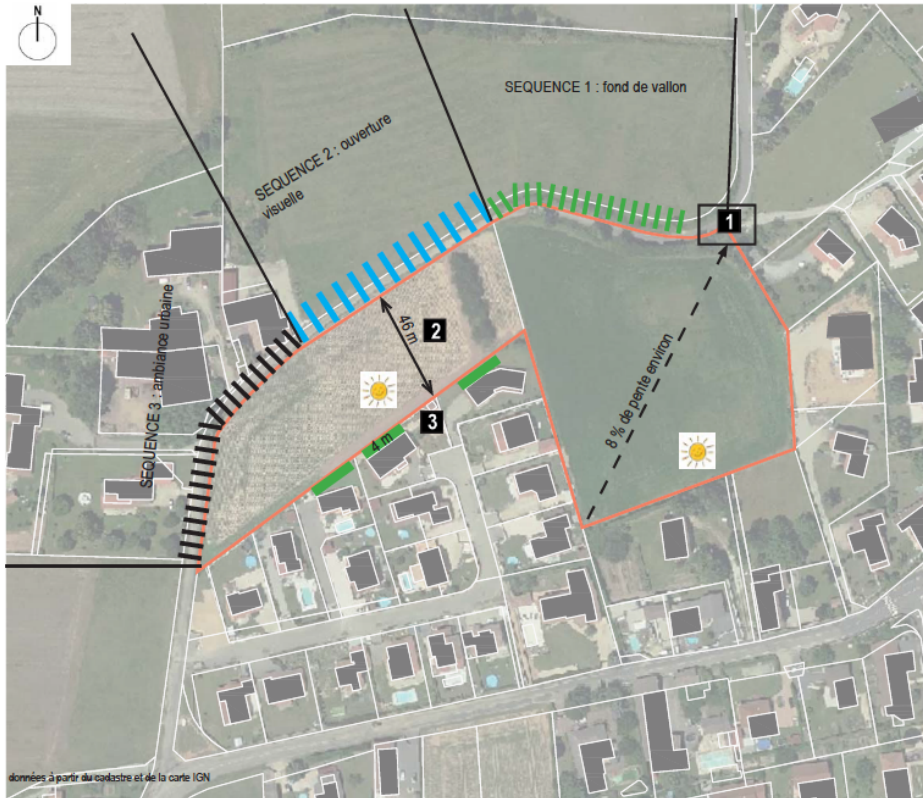
Des limites contrastées avec les habitations riveraines
Clôtures des jardins



Des covisibilités fortes

A noter qu'une galerie est présente sous les terres agricoles en face du site de la Pivolée : passage d'une source qui alimente tout le secteur de l'église. Cette galerie, qui remonte sous le terrain d'assiette du projet, doit être conservée et nécessite une vigilance particulière lors de l'aménagement du site (profondeur incertaine et présence d'une cavité à son extrémité).

1.3.2. Le site



SURFACE GLOBALE : 1.7 HA

CONSTAT

LE LONG DE LA ROUTE DE LA PIVOLEE :

- 3 ambiances différentes
- Une route de campagne en limite d'urbanisation avec des profils différents en fonction des séquences
- 1. Un accès existant au point bas du site qui dessert 4 habitations et très contraint par la topographie
- Une façade côté route de la Pivolée ouverte sur le grand paysage mais orientée Nord

SUR LE SITE

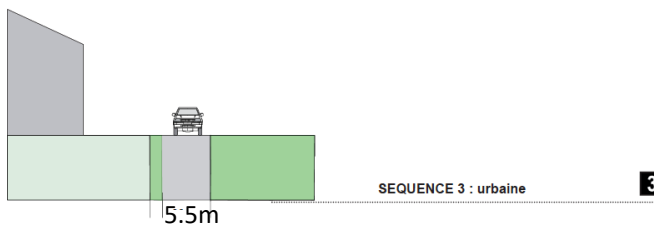
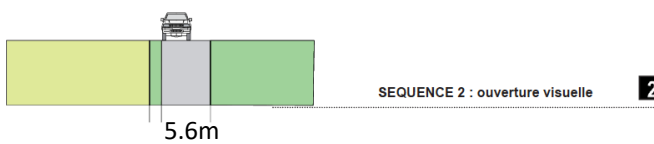
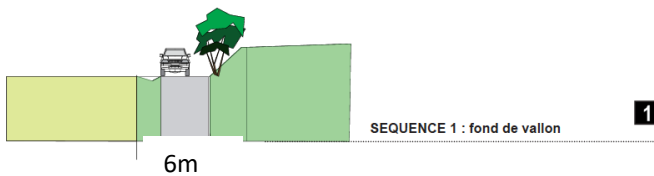
- Une pente entre 4 et 8% (d'après l'IGN)
- Une pente sud-ouest/nord-est relativement importante dans la partie Est du site
- 2. Une faible profondeur de tènement à l'ouest
- 3. Des habitations riveraines proches des limites parcellaires



LA ROUTE DE LA PIVOLEE

CONSTAT

Une route étroite avec un dénivelé important à l'Est



coupes de principe faites à partir du cadastre : les côtes sont indicatives

FORME URBAINE ET BATIE AUTOUR DU SITE



Le site est entouré

- d'habitats pavillonnaires en lotissement,
- de maisons implantées en «double rideau»
- d'habitations isolées
- d'un corps de ferme

La hauteur des constructions s'échelonne du RDC au R+1+C.
Seul le corps de ferme présente des volumes en R+1.5+C

Des habitations en RDC émergent dans le paysage par leurs implantations sur des points hauts
Les bâtiments collectifs construits près de la bibliothèque en R+2+C sont visibles depuis le site



habitations en lotissement : R à R+1+C - tènement ouest



corps de ferme



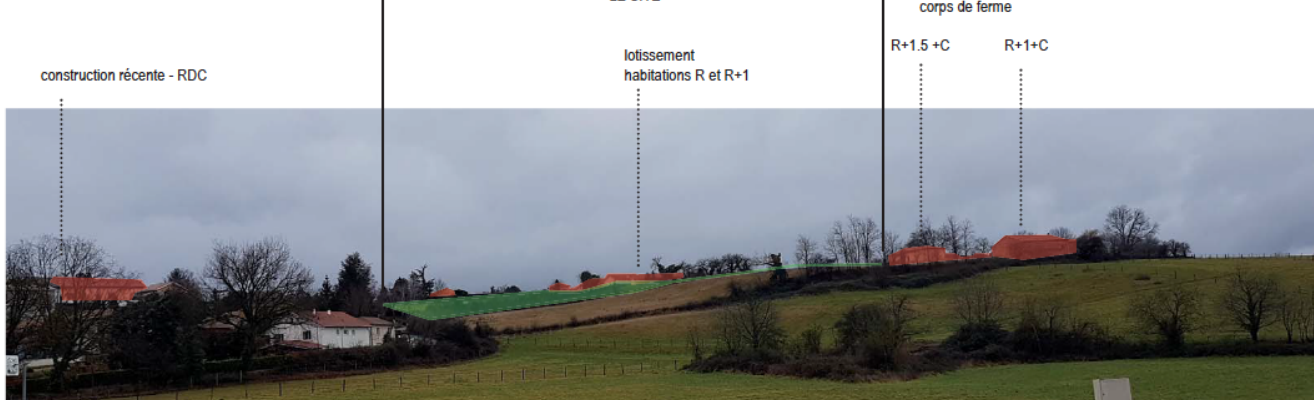
habitations en lotissement : R à R+1+C - tènement est



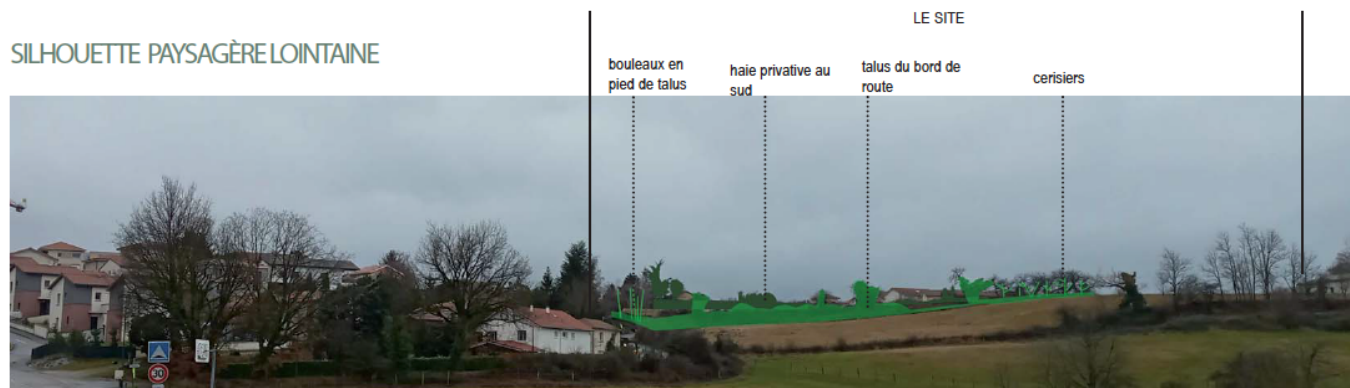
habitations neuves isolées : R à R+1+C - au nord du tènement Est



SILHOUETTE URBAINE LOINTAINE



SILHOUETTE PAYSAGÈRE LOINTAINE



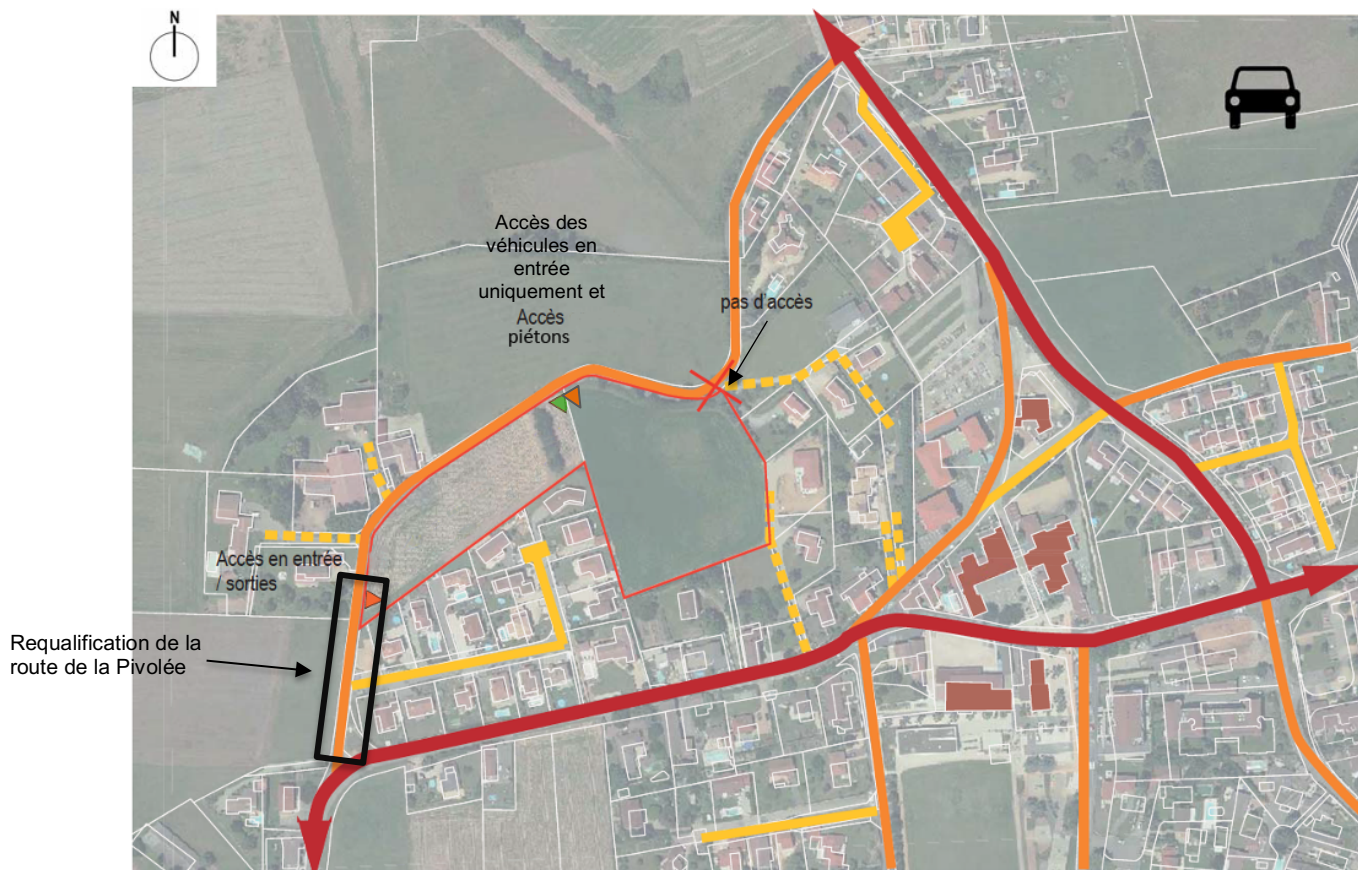
La présence du végétal est importante dans les vues sur le site : alignement de cerisiers, talus végétalisé en bord de route, haies bocagères en 1er plan...

1.4. LES INTANGIBLES

La route de la Pivolée est le seul accès véhicule au site et présente déjà trois intersections : un nouveau profil de route sera à aménager depuis la route du village jusqu'à l'entrée du site. La route de la Pivolée est étroite et se caractérise par un dénivelé relativement important. Elle n'est pas adaptée pour recevoir davantage de véhicules.

Ainsi, les accès au site doivent être envisagés à l'Ouest (accès en entrée et sortie) et au Nord (accès en entrée uniquement pour les véhicules). L'accès à l'Est est trop contraint pour accueillir un flux de voitures supplémentaires. La route de la Pivolée sera requalifiée uniquement sur sa portion Sud-Ouest.

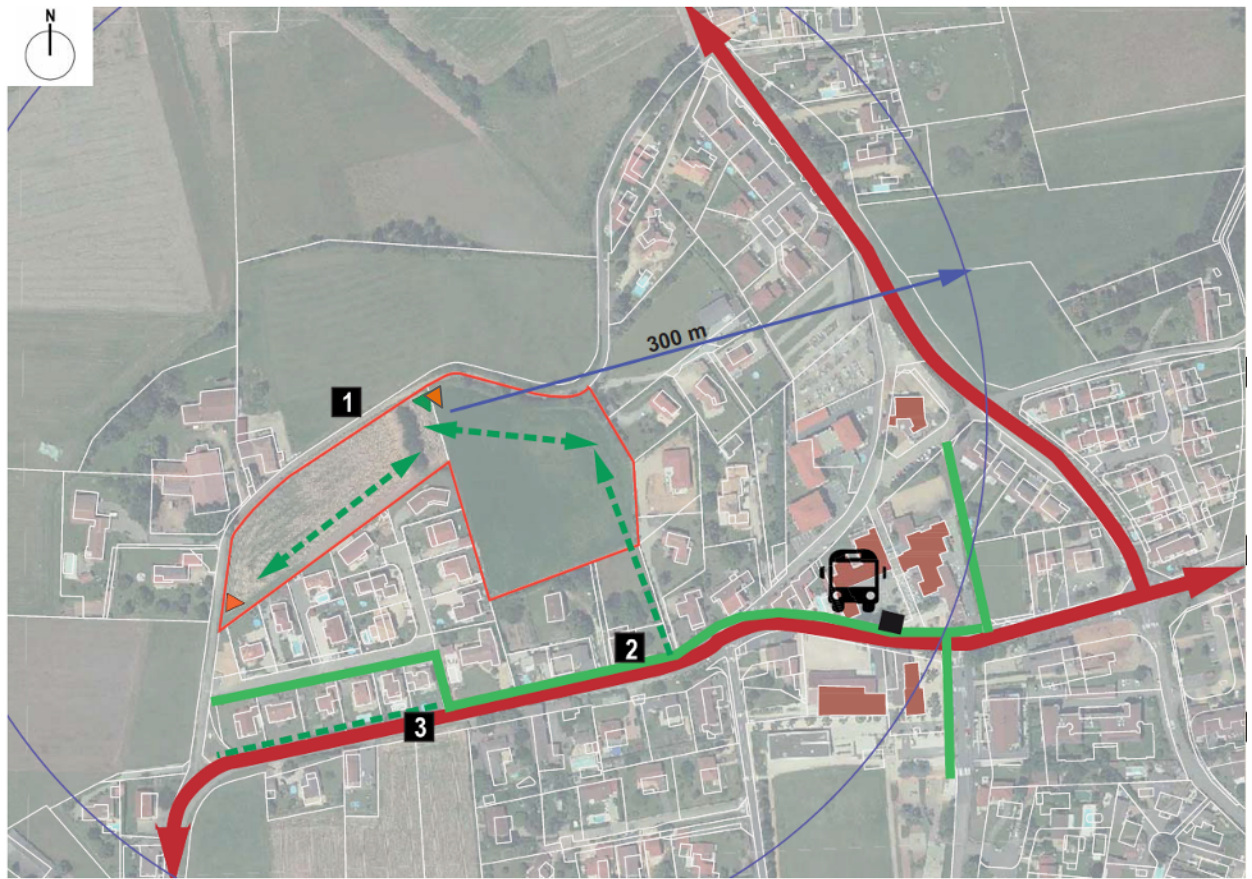
La voirie interne pourra être partagée avec les piétons /cycles. Une limitation de la vitesse peut être imposée (exemple : 10km/h?).



Le maillage de la voirie à l'intérieur du site (tènement Ouest) doit être questionné (faible profondeur du tènement).

Il est indispensable d'assurer une continuité piétonne et cycle du site vers l'école et les autres équipements qui sont situés à moins de 300 mètres :

- Assurer des continuités douces dans le nouveau quartier (point 1 ci-dessous)
- Permettre un accès piéton depuis le Sud du site (point 2 ci-dessous)
- Aménager des trottoirs le long de la route du village (point 3 ci-dessous)



La limite de l'urbanisation doit être formalisée sur la façade Nord :

- Imposer une hauteur de construction ne dépassant pas R+1+C
- Réglementer le traitement des limites le long de la route de la Pivoiée dont les implantations bâties



1.5. SCENARIO D'AMENAGEMENT ET PROJET RETENU

Au regard du diagnostic réalisé finement dans le cadre de la présente modification, d'échanges et de dialogue avec le porteur de projet pressenti sur le secteur et des enjeux environnementaux (consommation foncière notamment), l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU en vigueur doit être adaptée.

1.5.1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation, phasage

Compte-tenu de son importante capacité (1,7ha), l'ouverture à l'urbanisation pourra être réalisée en deux phases : une première phase à l'Ouest (11 logements) et une seconde phase à l'Est (23 logements). L'opération fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le cas d'une réalisation en deux phases, les équipements nécessaires à l'aménagement de la phase 1 pourront être autorisés sur la phase 2, avant son ouverture à l'urbanisation. La zone « Pivolée » sera inscrite en zone AUd nouvellement créée au PLU et sera composée de deux secteurs (Aud1 et Aud2) correspondant aux deux phases d'urbanisation.

L'échéancier prévisionnel prévu dans la pièce n°3 Orientations d'aménagement et de programmation doit être modifié. En effet, le secteur « Chantemerle » en ordre de priorité 2 est bloqué temporairement (problème d'indivision). Ceci n'empêche pas le calendrier prévisionnel, ce secteur pouvant se débloquent à tout instant. Le secteur « Pivolée » en ordre de priorité 3 peut donc s'urbaniser sans attendre l'urbanisation du secteur Chantemerle.

De plus, afin de prendre en compte la présence potentielle de la source privée et de la préserver, une meilleure connaissance des caractéristiques de la source est indispensable (tracé de la galerie, localisation de la cavité et profondeur d'ensemble). Ainsi, il est demandé la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble qui devra obligatoirement localiser la source identifiée dans le secteur AUd2 et définir ses caractéristiques. Le principe de conservation devra également être respecté.

En cas de confirmation de localisation d'une cavité sous le terrain d'emprise du projet, l'aménageur devra chercher l'évitement maximum de la cavité et de son drain en termes d'aménagements ou d'implantations bâties.

1.5.2. Accès/voirie

L'accès au site s'effectuera par deux accès sur la route de la Pivolée :

- Un accès principal à l'Ouest : flux en entrée et en sortie
- Un accès secondaire au Nord : flux en entrée uniquement. Cet accès est contraint par l'étréouitesse de la route de la Pivolée et l'absence de visibilité (talus planté). Un accès en entrée uniquement semble le plus adapté pour sécuriser les flux au maximum.

Le projet a évolué sur ce point par rapport au PLU en vigueur. En effet, la route de la Pivolée n'est pas adaptée pour recevoir de nombreux véhicules et aucun projet d'élargissement de voirie n'est prévu. L'emplacement réservé n°2 du PLU prévu lors de l'élaboration du PLU pour élargir la route de la Pivolée n'a plus lieu d'être. Un nouveau profil de route sera néanmoins à aménager depuis la route du village jusqu'à l'entrée du site. Le sens de circulation de la route de la Pivolée pourra éventuellement être

revu par la municipalité dans le sens de la descente pour tenir compte du gabarit limité de la route et afin de limiter les flux et de sécuriser l'accès.

La voirie nouvelle sera aménagée au Sud de la zone, en limite avec le lotissement « Serpaizia », pour la phase Ouest et permettra également de desservir la phase Est (bouclage ou aire de retournement).

Cette voirie devra être dimensionnée pour permettre la gestion des eaux pluviales, les cheminements doux et l'accès à l'ensemble des véhicules de la zone « Pivolée ». Elle devra être plantée afin d'assurer une transition harmonieuse avec le lotissement « Serpaizia » et limiter les vis-à-vis.

En ce qui concerne les modes doux (piétons, cycles), le secteur de projet se situe à seulement 300 mètres du centre-village et la réalisation de liaisons douces s'avère indispensable pour encourager la « ville des courtes distances » (limiter les déplacements inutiles en véhicules motorisés et réduire les émissions de gaz à effet de serre). Ainsi, ces continuités devront être assurées de manière impérative :

- le long de la voirie nouvelle ;
- au Sud-Ouest et au Sud-Est, en direction du centre-village ;

Un accès piéton au Nord sera également créé pour faciliter les déplacements de loisirs (promenade) depuis le site.

1.5.3. Densité et formes urbaines

La densité attendue sur le secteur est supérieure à celle définie au PLU en vigueur : 20 logements à l'hectare contre 13 au PLU approuvé en 2014. Cette densité permet de garantir la compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône. Elle permet aussi, sur un des derniers tènements disponibles au cœur du village, un projet urbain plus dense, moins consommateur d'espace et de qualité.

Les objectifs de mixité sociale sont quant à eux maintenus (20% de logements locatifs sociaux parmi les nouveaux logements, soit 7 logements).

Le projet prévoit donc la réalisation de 34 logements dont :

- de l'ordre de 11 logements de type individuel accolé ou intermédiaires, sur la phase 1 (Ouest).
- de l'ordre de 23 logements sur la phase 2 (Est) : 10 logements collectifs ou intermédiaires et 13 logements individuels accolés ou non.

L'aménagement de la voirie au Sud permettra de « repousser » les habitations nouvelles du lotissement « Serpaizia » sur la phase 1 et ainsi limiter les vis-à-vis et les gênes respectives. Implantés en R+1 maximum, les logements devront être accolés pour optimiser l'aménagement du site et garantir des jardins pour chaque logement et suffisamment généreux pour être utilisés. L'implantation Sud des jardins sera favorisée autant que possible. Tous les logements seront traversants.

Les logements collectifs ou intermédiaires seront implantés au Nord de la phase 2, le long de la route de la Pivolée. Deux bâtiments en R+1 maximum sont attendus comportant chacun environ 5 logements. Leur implantation devra respecter la topographie du site et le talus planté situé en limite devra être conservé.

Les logements individuels (R+1 maximum) s'implanteront au Sud des logements collectifs/intermédiaires.

1.5.4. Préconisations pour maîtriser les enjeux urbains et paysagers

A l'entrée du site, un espace commun sera créé afin de centraliser le ramassage des déchets de l'ensemble de la zone par exemple ou d'autres fonctions communes (boîte aux lettres, quelques places de stationnement...).

Sur la phase 1 :

- en limite Nord, des noues ou des bandes arborées devront être aménagées. Elles permettront de traiter paysagèrement la façade Nord et de gérer les eaux pluviales des habitations.
- en limite Ouest, le mur en pierre devra être maintenu autant que possible sur toute sa hauteur ou arasé. Il fait partie du paysage et marque la limite du site.

Sur l'ensemble de la zone, des haies devront être plantées en limite de propriété afin de maîtriser les transitions avec les riverains.

L'alignement de cerisiers protégé au PLU en vigueur par l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ex. L.123-1-5 III 2°) sera maintenu de préférence ou reconstitué si besoin en fonction de l'état sanitaire du peuplement.

1.5.5. Gestion des eaux pluviales

Sur l'ensemble de la zone, l'imperméabilisation doit être limitée au maximum pour avoir à infiltrer le moins possible. Le principe sera une gestion de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Toitures végétalisées, noues, voirie perméable doivent ainsi être envisagées.

Sur la partie concernée par un risque faible de glissement de terrain (phase 2), il n'est pas possible d'infiltrer. La zone ne doit donc générer aucun rejet d'eaux pluviales en raison de l'absence d'exutoire ou de proximité de réseau pluvial. Des solutions alternatives doivent être trouvées pour gérer les eaux pluviales. Sur le reste du projet l'infiltration est possible : il faudra donc trouver une solution pour dévier les eaux pluviales sur la partie où l'infiltration est possible.

1.5.6. Assainissement des eaux usées

La zone « Pivolée » est désormais desservie par le réseau d'assainissement collectif. Ce raccordement permettra d'intégrer au réseau les habitations situées à l'Ouest de la Pivolée et le lotissement « Serpaizia » qui dispose actuellement d'une pompe de relevage. La réalisation effective de cette récupération de réseau est subordonnée à :

- la rétrocession des équipements de voirie et réseaux de la Pivolée à la collectivité selon les prérequis techniques et administratifs en vigueur à Vienne Condrieu Agglomération ;
- la réalisation de travaux de connexion entre le « Serpaizia » et le tènement de la Pivolée.

L'aménageur devra prévoir un regard de tête sur lequel la collectivité compétente en matière d'assainissement viendra connecter le réseau du « Serpaizia », concomitamment ou après la création du réseau d'assainissement de la Pivolée.

2. PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Pivolée » nécessite de modifier les pièces suivantes du PLU en vigueur :

- La pièce n°3 intitulée « Orientations d'aménagement et de programmation » : le schéma de l'OAP « Pivolée » est repris et le texte est adapté au nouveau projet
- Le règlement graphique (pièce n°4) : les trois plans (4a, 4b et 4c) sont repris. La zone 2AU sur la route de la Pivolée devient la zone AUd. De plus, n'ayant plus lieu d'être, l'emplacement réservé n°2 est supprimé par la présente modification.

À l'occasion de la présente modification du PLU, le dernier plan cadastral disponible au moment de la numérisation des documents est intégré (01/10/2022).

- Le règlement écrit (pièce n°5) : un chapitre spécifique à la zone AUd est créé.

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU citées ci-dessous, les apports apparaissent en écriture **rouge** et les suppressions apparaissent en écriture ~~rayée rouge~~.

▪ **Extrait des orientations d'aménagement et de programmation AVANT modification :**

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Pivolée » constitue une vaste zone non urbanisée de près de 2 ha, située au Nord-Ouest du centre-village.

Le tènement est marqué par un relief relativement plat et bénéficie d'une exposition favorable aux vues lointaines sur le grand paysage et sur la zone d'activités économiques pétrolières.

Le tènement est limité :

- au Sud par des quartiers d'habitation de type pavillonnaire dont le lotissement « Les Serpaizia »,
- au Nord, par la route de la Pivolée et une zone agro-naturelle,
- à l'Ouest, par la route de la Pivolée et par un groupement patrimonial d'habitations anciennes dont une ferme et un siège d'exploitation (certains éléments sont protégés au titre du patrimoine)
- et à l'Est, par quelques habitations de type pavillonnaire et le cimetière

L'orientation d'aménagement et de programmation « Pivolée » jouxte l'orientation d'aménagement et de programmation « Chantecoucou ».

La zone est desservie par la route de la Pivolée via la route du village et la route de l'Église. La route de la Pivolée est une voie étroite.

Le secteur n'est pas desservi par tous les réseaux notamment le réseau d'assainissement.

Par ailleurs, le secteur est concerné par le risque faible de glissement de terrain et de ruissellement à l'Est du périmètre. Les constructions seront autorisées, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au raccordement de la zone au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur est actuellement cultivé en majorité (terres labourées) ou en prairie. Un alignement de cerisier marque le site.

Le secteur est soumis à un risque faible de ruissellement et de glissement de terrain et un risque fort de ruissellement sur versant.

(...)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une opération d'aménagement d'ensemble s'avère nécessaire pour bien maîtriser le développement de ce secteur et offrir un projet de qualité urbaine, paysagère et architecturale.

Ce secteur n'étant pas équipé en réseau, il sera nécessaire de réaliser une modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation.

Compte tenu de son importante capacité (1,7 ha), l'ouverture à l'urbanisation sera réalisée en deux phases :

- La phase 1 à l'Ouest de l'opération devrait comprendre 10 logements
- La phase 2 à l'Est de l'opération devrait comprendre 15 logements

ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

- Desserte routière

La réalisation de plusieurs secteurs d'aménagement le long de la route de la Pivolée nécessite l'élargissement de cette dernière en raison notamment de son caractère étroit.

Les nouvelles constructions seront desservies par une voie traversante qui débouchera sur la route de la Pivolée par deux accès distincts en phase 1 ; en phase 2, un 3ème accès sera ajouté.

Les carrefours existants ou créés dans le cadre de l'aménagement viaire des futures opérations (« Chantecoucou », « Pivolée ») devront être davantage sécurisés.

- Modes doux

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront aménagées. Elles peuvent être détachées de la voirie.

Une liaison Nord-Sud sera créée au Sud de l'opération (phase 1) à travers le lotissement « Les Serpaizia ». Il s'agit d'une liaison majeure et impérative qui permettra de relier aisément les secteurs d'habitation au centre-village de manière sécurisée.

Une autre liaison majeure sera créée dans le cadre de l'aménagement de la phase 2. L'objectif sera le même : relier le secteur « Pivolée » au centre-village.

Pour un meilleur confort des piétons et une qualité paysagère, les liaisons douces pourront être plantées (confort d'été par l'ombrage des arbres).

PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

Pour la phase 1 :

Le secteur devra s'urbaniser en harmonie avec le tissu existant tant dans le respect des formes urbaines que de la densité.

L'opération accueillera des logements de type individuel et intermédiaire implantés à l'alignement de la voie nouvellement créée afin d'éviter les voies d'accès dans les jardins.

Les bâtiments seront implantés en quinconce afin d'offrir à tous une vue sur le grand paysage.

La disposition des bâtiments permettra de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique et de conserver des espaces extérieurs.

Des espaces verts collectifs non dédiés à la voiture devront être aménagés de manière attractive (aire de jeux de proximité, ...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

- Diversité des formes urbaines

Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale de 14 logements à l'hectare en moyenne et :

- Un minimum de 4 logements individuels (phase 1)
- Un minimum de 15 logements intermédiaires (dont 6 phase 1),
- Un minimum de 6 logements collectifs (phase 2).

- **Diversité des statuts d'occupation et de la taille des logements**

Le programme de construction devra assurer une diversité dans l'offre de logements permettant de garantir une mixité sociale, à la fois à travers les statuts d'occupation (logements locatifs sociaux et logements en accession et locatif privé) et à travers la taille des logements (petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...).

Au minimum, 20% du programme de logements devra être réservé pour l'accueil de logements locatifs sociaux au titre de l'article L.123-1-5 II 4°.

- **Diversité fonctionnelle**

La création d'un espace libre et d'agrément devra être respecté à l'entrée du site. Cet espace permettra de créer une respiration entre le bâti ancien présent à l'Ouest et le nouveau quartier d'habitation « Pivolée ». Le mur existant au bord de la voirie peut être détruit ou arasé.

▪ **QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

✱ **Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs**

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.

✱ **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terre ainsi que les effets de crête.

✱ **Espaces extérieurs**

Les logements devront disposer de terrasses, jardins privatifs et d'espaces verts communs pour les logements collectifs.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis.

✱ **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Elle devra également respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur.

Le mode de gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement devra être dimensionné pour l'ensemble de la zone et pas seulement pour les parties communes. En effet, les eaux pluviales des parties communes devront être gérées avec les eaux pluviales issues de chacun des futurs lots à construire si la configuration du terrain le permet (lots à construire et espaces communs).

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées...) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

Des ouvrages hydrauliques devront être prévus et devront être paysagers.

✱ **Espaces boisés**

L'alignement de cerisiers présent en limite Est de la phase 1 sera protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2°.

(...)

▪ **Extrait des orientations d'aménagement et de programmation APRÈS modification :**

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Pivolée » constitue une vaste zone non urbanisée de près de 2 ha, située au Nord-Ouest du centre-village.

Le tènement est marqué par un relief relativement plat et bénéficie d'une exposition favorable aux vues lointaines sur le grand paysage et sur la zone d'activités économiques pétrolières.

Le tènement est limité :

- au Sud par des quartiers d'habitation de type pavillonnaire dont le lotissement « Les Serpaizia »,
- au Nord, par la route de la Pivolée et une zone agro-naturelle,
- à l'Ouest, par la route de la Pivolée et par un groupement patrimonial d'habitations anciennes dont une ferme et un siège d'exploitation (certains éléments sont protégés au titre du patrimoine)
- et à l'Est, par quelques habitations de type pavillonnaire et le cimetière

L'orientation d'aménagement et de programmation « Pivolée » jouxte l'orientation d'aménagement et de programmation « Chantecoucou ».

La zone est desservie par la route de la Pivolée via la route du village et la route de l'Église. La route de la Pivolée est une voie étroite.

Le secteur n'est pas desservi par tous les réseaux notamment le réseau d'assainissement.

Par ailleurs, le secteur est concerné par le risque faible de glissement de terrain et de ruissellement à l'Est du périmètre. Les constructions seront autorisées, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

~~L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au raccordement de la zone au réseau d'assainissement collectif.~~

Le secteur est actuellement cultivé en majorité (terres labourées) ou en prairie. Un alignement de cerisier marque le site.

Le secteur est soumis à un risque faible de ruissellement et de glissement de terrain et un risque fort de ruissellement sur versant.

(...)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une opération d'aménagement d'ensemble s'avère nécessaire pour bien maîtriser le développement de ce secteur et offrir un projet de qualité urbaine, paysagère et architecturale.

~~Ce secteur n'étant pas équipé en réseau, il sera nécessaire de réaliser une modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation.~~

Compte tenu de son importante capacité (1,7 ha), l'ouverture à l'urbanisation sera pourra se réaliser en deux phases :

- La phase 1 à l'Ouest de l'opération devrait comprendre ~~10~~ 11 logements
- La phase 2 à l'Est de l'opération devrait comprendre ~~15~~ 23 logements

▪ **ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESERTE**

- **Desserte routière**

La réalisation de plusieurs secteurs d'aménagement le long de la route de la Pivolée nécessite ~~l'élargissement de cette dernière en raison notamment de son caractère étroit~~ le réaménagement de l'entrée Sud : de la route du village à l'entrée du site de la Pivolée.

Les nouvelles constructions seront desservies par ~~deux accès depuis la route de la Pivolée une voie traversante qui débouchera sur la route de la Pivolée par deux accès distincts en phase 1 ; en phase 2, un 3ème accès sera ajouté :~~

- Un accès principal à l'Ouest du secteur (entrées/sorties)
- Un accès secondaire au Nord (entrées uniquement)

La voirie nouvelle sera aménagée au Sud de la zone, en limite avec le lotissement « Serpaizia » pour la phase Ouest et permettra également de desservir la phase Est via un bouclage ou une aire de retournement.

~~Les carrefours existants ou créés dans le cadre de l'aménagement viaire des futures opérations (« Chantecoucou », « Pivolée ») devront être davantage sécurisés.~~

- Modes doux

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront aménagées. Elles peuvent être détachées de la voirie.

~~Une liaison Nord-Sud sera créée au Sud de l'opération (phase 1) à travers le lotissement « Les Serpaizia ». Il s'agit d'une liaison majeure et impérative qui permettra de relier aisément les secteurs d'habitation au centre-village de manière sécurisée.~~

~~Une autre liaison majeure sera créée dans le cadre de l'aménagement de la phase 2. L'objectif sera le même : relier le secteur « Pivolée » au centre-village.~~

Deux liaisons majeures seront créées dans le cadre de l'aménagement du secteur Pivolée. Il s'agit de liaisons majeures et impératives qui permettront de relier aisément les secteurs d'habitation au centre-village de manière sécurisée :

- Liaison Nord-Sud, au Sud de l'opération (phase 1) à travers le lotissement « Les Serpaizia » ;
- Liaison Nord-Sud, à l'Est de l'opération (phase 2).

La réalisation de ces deux liaisons doit être conçue comme le résultat d'une action conjointe entre l'aménageur et la collectivité.

Enfin, un accès piéton sera créé au Nord sur la route de la Pivolée pour faciliter les déplacements de loisirs (promenade).

Pour un meilleur confort des piétons et une qualité paysagère, les liaisons douces ~~pourront~~ **devront** être plantées (confort d'été par l'ombrage des arbres).

▪ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

Pour la phase 1 :

Le secteur devra s'urbaniser en harmonie avec le tissu existant tant dans le respect des formes urbaines que de la densité.

Sur la phase 1, l'opération accueillera des logements de type individuel **accolés ou intermédiaire** implantés à l'alignement de la voie nouvellement créée afin d'éviter les voies d'accès dans les jardins.

Les bâtiments ~~seront~~ **pourront être** implantés en quinconce afin d'offrir à tous une vue sur le grand paysage et de gérer les vis-à-vis.

Sur la phase 2, l'opération accueillera des logements de type collectif et des logements individuels accolés ou non.

Sur les deux phases, la disposition des bâtiments permettra de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique et de conserver des espaces extérieurs.

Des espaces verts collectifs non dédiés à la voiture devront être aménagés de manière attractive (aire de jeux de proximité, ...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.

▪ ÉLEMENTS DE PROGRAMME

- Diversité des formes urbaines

Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale de **14 20** logements à l'hectare en moyenne et :

- Un minimum de **4 11** logements individuels **accolés ou intermédiaires** (phase 1)
- Un minimum de **15 10** logements **collectifs ou intermédiaires** (~~dont 6 phase 1~~ phase 2),
- Un minimum de **6 13** logements **individuels accolés ou non collectifs** (phase 2).

- Diversité des statuts d'occupation et de la taille des logements

Le programme de construction devra assurer une diversité dans l'offre de logements permettant de garantir une mixité sociale, à la fois à travers les statuts d'occupation (logements locatifs sociaux et logements en accession et locatif privé) et à travers la taille des logements (petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...).

Au minimum, 20% du programme de logements devra être réservé pour l'accueil de logements locatifs sociaux au titre de l'article L.123-1-5 II 4° **devenu L.151-15**.

- Diversité fonctionnelle

La création d'un espace libre et d'agrément devra être respecté à l'entrée du site. Cet espace permettra de créer une respiration entre le bâti ancien présent à l'Ouest et le nouveau quartier d'habitation « Pivolée ». Le mur existant au bord de la voirie peut être **détruit maintenu** ou arasé.

▪ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

* Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.

* Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terre ainsi que les effets de crête. **Le talus planté doit être conservé en limite Nord-Est.**

* Espaces extérieurs

Les logements **collectifs/intermédiaires** devront disposer de terrasses, jardins privatifs et d'espaces verts communs **pour les logements collectifs et les logements individuels devront tous disposer de jardins privatifs en pleine terre.**

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis **et les limites parcellaires entre riverains seront traitées avec soin.**

Les haies des jardins en limites séparatives seront adaptées au contexte (vis à vis important avec les voisins riverains ou présence d'une haie déjà en place). Les haies s'inspireront des haies bocagères.

Seront privilégiées les haies au port libre, composées d'essences variées et locales, tout en évitant le foisonnement végétal et les arbustes de grande hauteur.

Les haies seront composées pour 2/3 d'essences caduques et 1/3 de persistants.

Les jardins seront plantés d'au moins un arbre de petite hauteur (de préférence des fruitiers).

Les espaces extérieurs seront conçus pour proposer des espaces suffisamment généreux pour être utilisés et jardinés. Il sera favorisé les implantations Sud.

* Gestion de l'eau pluviale

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Elle devra également respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur.

Le mode de gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement devra être dimensionné pour l'ensemble de la zone et pas seulement pour les parties communes. En effet, les eaux pluviales des parties communes devront être gérées avec les eaux pluviales issues de chacun des futurs lots à construire si la configuration du terrain le permet (lots à construire et espaces communs).

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées...) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

Des ouvrages hydrauliques devront être prévus et devront être paysagers.

* Gestion de l'assainissement des eaux usées

La zone « Pivolée » est desservie par le réseau d'assainissement collectif. Ce raccordement permettra d'intégrer au réseau les habitations situées à l'Ouest de la Pivolée et le lotissement « Les

Serpaizia » qui dispose actuellement d'une pompe de relevage. La réalisation effective de cette récupération de réseau est subordonnée à :

- la rétrocession des équipements de voirie et réseaux de la Pivolée à la collectivité selon les prérequis techniques et administratifs en vigueur à Vienne Condrieu Agglomération ;
- la réalisation de travaux de connexion entre « Les Serpaizia » et le tènement de la Pivolée.

L'aménageur devra prévoir un regard de tête sur lequel la collectivité compétente en matière d'assainissement viendra connecter le réseau du « Les Serpaizia », concomitamment ou après la création du réseau d'assainissement de la Pivolée.

*** Espaces boisés**

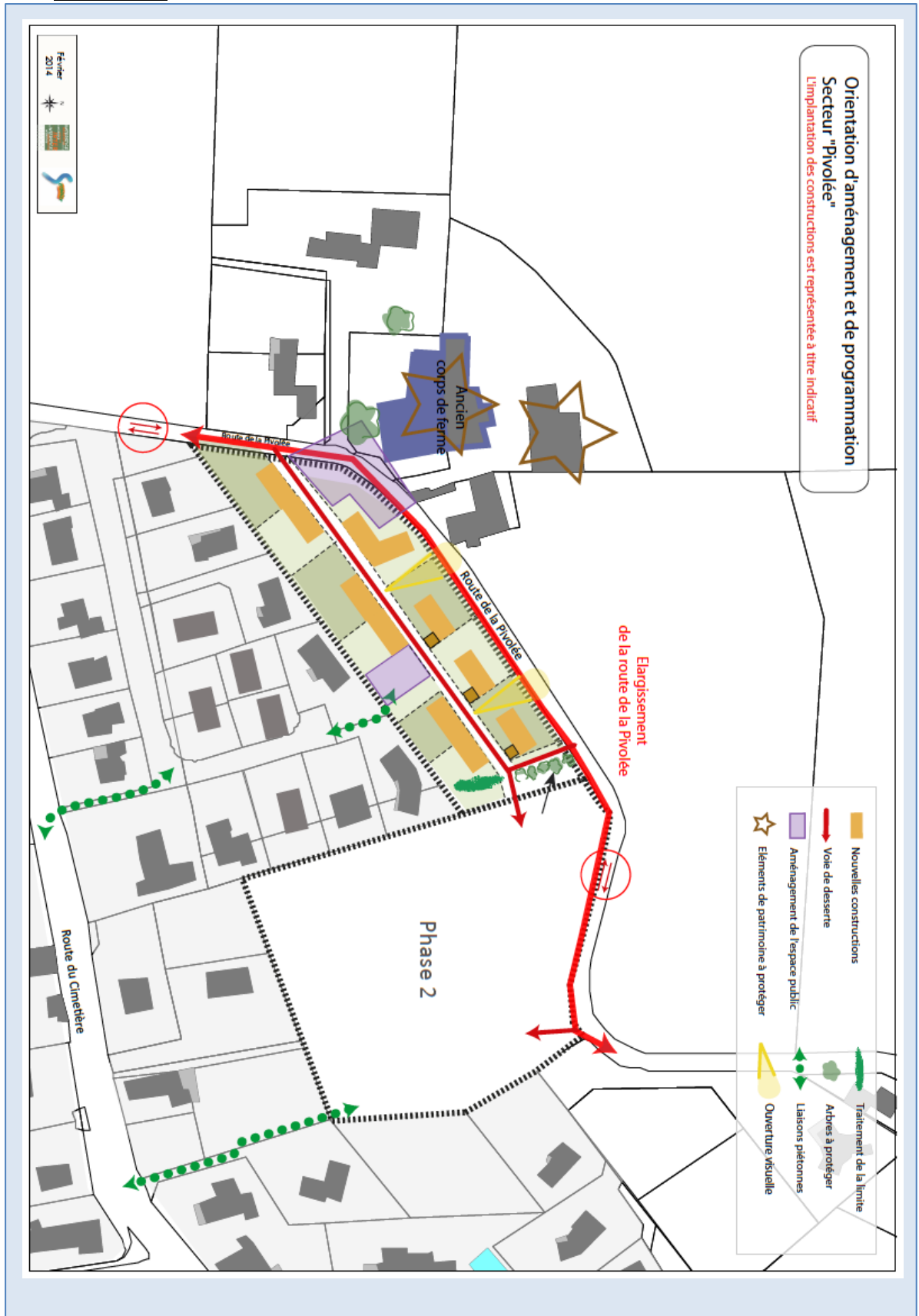
L'alignement de cerisiers présent en limite Est de la phase 1 sera protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° devenu L.151-19.

PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSENCE POTENTIELLE D'UNE SOURCE ET SA GALERIE SOUTERRAINE

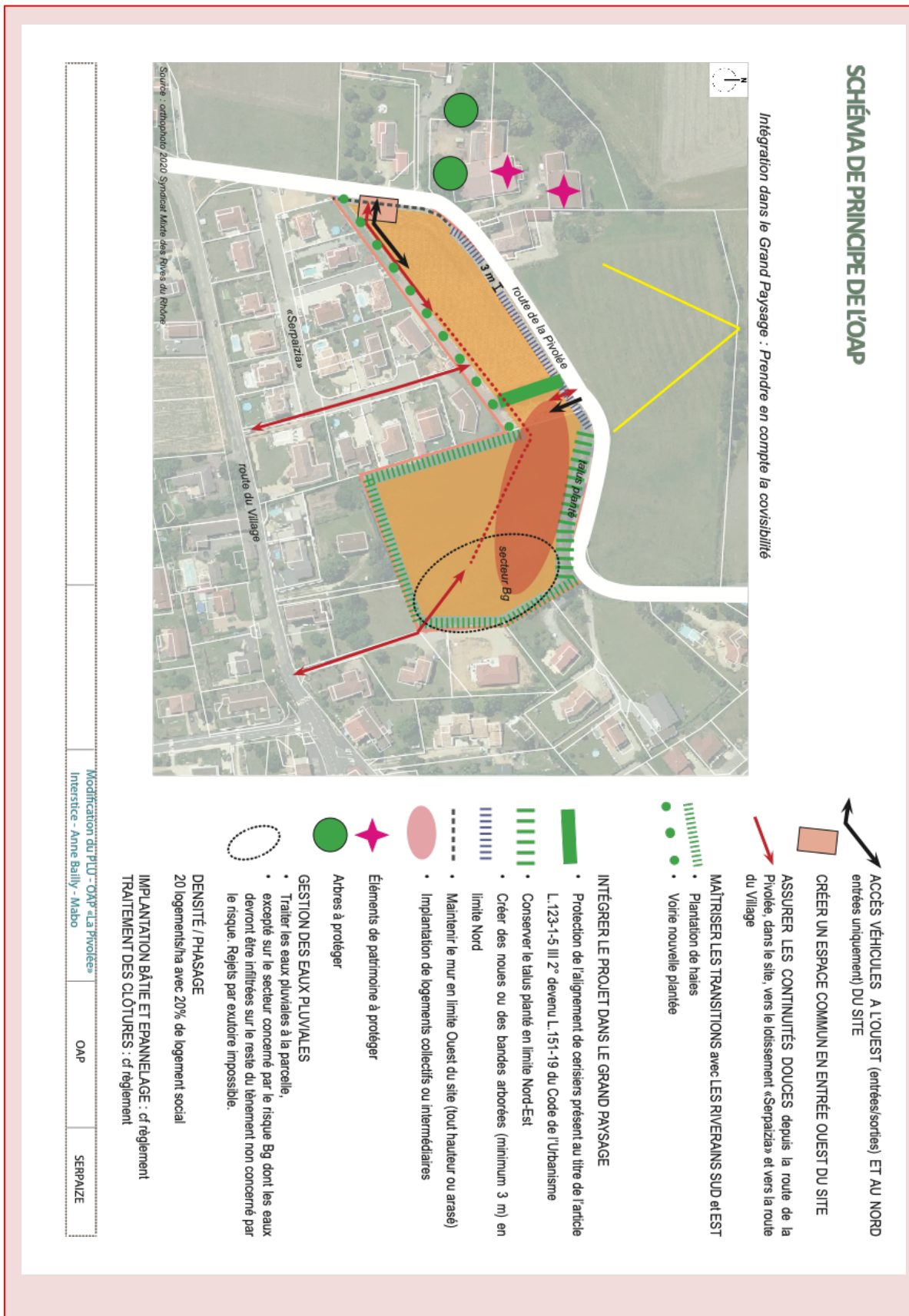
Une galerie est présente sous les terres agricoles en face du site de la Pivolée : passage d'une source qui alimente tout le secteur de l'église. Cette galerie, qui remonte sous le terrain d'assiette du projet, doit être conservée et nécessite une vigilance particulière lors de l'aménagement du site (profondeur incertaine et présence d'une cavité à son extrémité).

(...)

- Extrait du schéma de principes - orientation d'aménagement et de programmation **AVANT** modification :



- Extrait du schéma de principes - orientation d'aménagement et de programmation APRÈS modification :



- **Extrait de l'échéancier prévisionnel – Orientations d'aménagement et de programmation**
AVANT modification :

- **ECHEANCIER PREVISIONNEL OPPOSABLE**

Ordre de priorité de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser :

- Secteur Chantecoucou – Zone AUa (environ 9 logements) : échéance 2017 -2019.
- Secteur Chantemerle – Zone AUb (16 à 20 logements) : échéance 2020 -2022.
- Secteur Pivolée - phase 1 – Zone 2AU (environ 10 logements) : échéance 2020 -2022.
- Secteur Pivolée - phase 2 – Zone 2AU (environ 15 logements) : échéance 2023 -2025.

Les secteurs de Petit Duc (AUc) et Chantecoucou (zone 2AU) de moins de 5 logements, n'ont pas d'ordre de priorité car leur urbanisation est neutre en terme d'incidence sur les équipements publics.

- **Extrait de l'échéancier prévisionnel – Orientations d'aménagement et de programmation**
AVANT modification :

- **ECHEANCIER PREVISIONNEL OPPOSABLE**

Ordre de priorité de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser :

- Secteur Chantecoucou – Zone AUa (environ 9 logements) : échéance 2017 -2019.
- Secteur Chantemerle – Zone AUb (16 à 20 logements) : échéance 2020 -2022.

NB : Ces dernières années, le secteur Chantemerle a fait l'objet de plusieurs projets n'ayant pu aboutir. Son ordre de priorité demeure inchangé mais cela n'empêche pas le projet suivant de s'urbaniser.

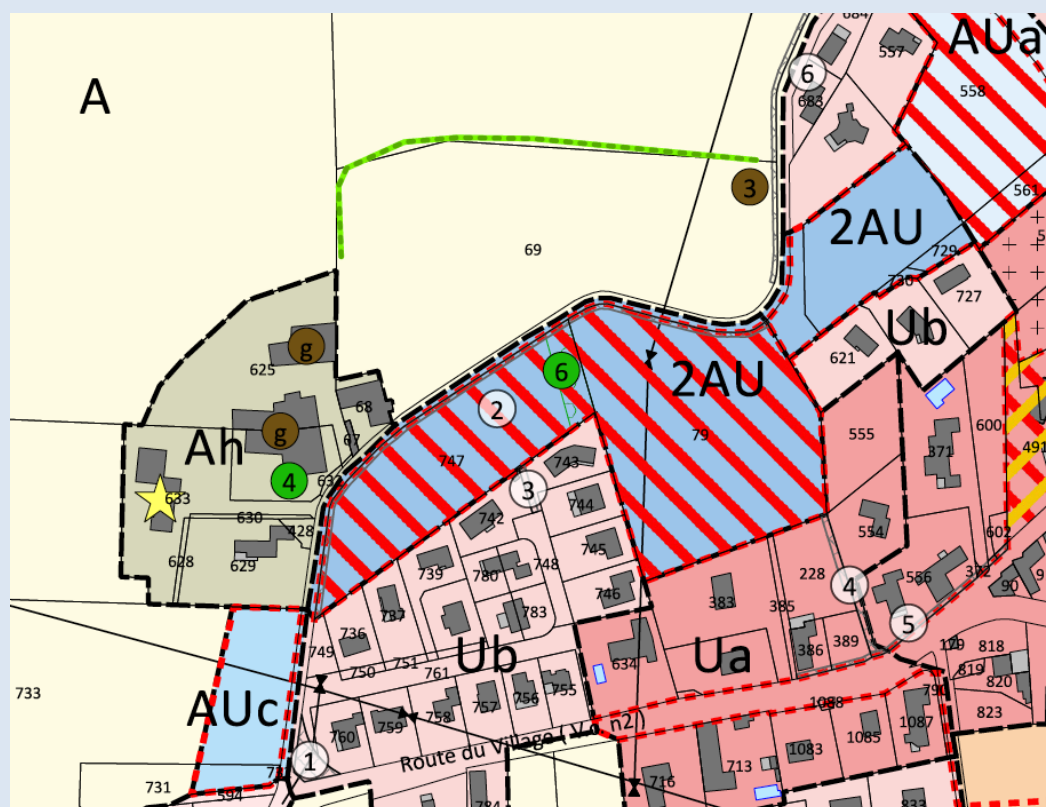
~~- Secteur Pivolée – phase 1 – Zone 2AU (environ 10 logements) : échéance 2020 -2022.~~

~~- Secteur Pivolée – phase 2 – Zone 2AU (environ 15 logements) : échéance 2023 -2025.~~

~~- Secteur Pivolée - Zone AUd – Phase 1 et 2 (environ 34 logements) : échéance 2022 -2025.~~





Les secteurs de Petit Duc (AUc) et Chantecoucou (zone 2AU) de moins de 5 logements, n'ont pas d'ordre de priorité car leur urbanisation est neutre en terme d'incidence sur les équipements publics.

▪ Extrait du règlement graphique **AVANT** modification :



Extrait de la légende

Zones à urbaniser

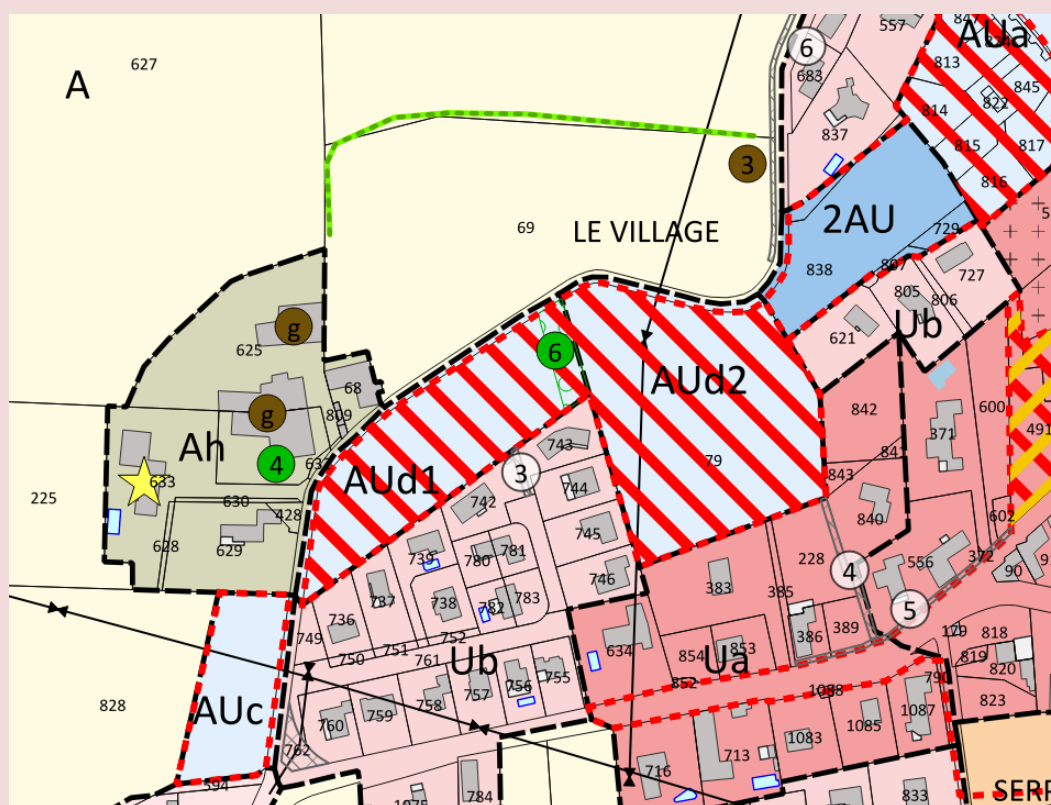
-  Zone d'urbanisation «ouverte»
-  Zone d'urbanisation «ouverte»
-  Zone d'urbanisation «ouverte»
-  Zone d'urbanisation «fermée»

Extrait des emplacements réservés

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	Nature de l'opération	Localisation	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
1	Elargissement du carrefour Serpaizia	Route du village - cimetière - Village	252	Commune
2	Elargissement de la route de la Pivolée au Sud de la voie	Secteur Pivolée	622	Commune
3	Cheminement piéton qui relie le secteur Pivolée et le lotissement Serpaizia	Secteur Pivolée	64	Commune
4	Cheminement piéton qui relie la route du village et le secteur Pivolée	Route du village - Village	217	Commune
5	Cheminement piéton le long de la route du cimetière et de la route du village	Cimetière - Village	244	Commune
6	Elargissement de la route de la Pivolée au Nord de la voie	Route de la Pivolée - Village	425	Commune
7	Cheminement piéton derrière le cimetière	Cimetière - Village	464	Commune
8	Voirie de desserte et pans coupés	Secteur Chantecoucou	172	Commune
9	Voirie de desserte et pans coupés	Secteur Chantemerle	446	Commune
10	Aménagement d'un bassin de rétention	Route du Valeron - Village	869	Commune

Emplacements réservés n°7 et 8 supprimés par la modification simplifiée n°1

- **Extrait du règlement graphique APRES modification :**
 La zone 2AU devient une zone ouverte à l'urbanisation « AUd1 » et « AUd2 » qui peut se réaliser en deux phases.
 L'emplacement réservé n°2 qui n'a plus lieu d'être est supprimé.
 Les modifications effectuées sont identiques sur les plans 4b et 4c.



Extrait de la légende

- Zones à urbaniser
- AUa Zone d'urbanisation «ouverte»
 - AUb Zone d'urbanisation «ouverte»
 - AUc Zone d'urbanisation «ouverte»
 - AUd Zone d'urbanisation «ouverte»
 - 2AU Zone d'urbanisation «fermée»

Extrait des emplacements réservés

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	Nature de l'opération	Localisation	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
1	Elargissement du carrefour Serpaizia	Route du village - cimetière - Village	252	Commune
2	Elargissement de la route de la Pivolée au Sud de la voie	Secteur Pivolée	622	Commune
3	Cheminement piéton qui relie le secteur Pivolée et le lotissement Serpaizia	Secteur Pivolée	64	Commune
4	Cheminement piéton qui relie la route du village et le secteur Pivolée	Route du village - Village	217	Commune
5	Cheminement piéton le long de la route du cimetière et de la route du village	Cimetière - Village	244	Commune
6	Elargissement de la route de la Pivolée au Nord de la voie	Route de la Pivolée - Village	425	Commune
7	Cheminement piéton derrière le cimetière	Cimetière - Village	464	Commune
8	Voirie de desserte et pans coupés	Secteur Chantecoucou	172	Commune
9	Voirie de desserte et pans coupés	Secteur Chantemerle	446	Commune
10	Aménagement d'un bassin de rétention	Route du Valeron - Village	869	Commune

Emplacement réservé n°2 supprimé par la modification n°1

Emplacements réservés n°7 et 8 supprimés par la modification simplifiée n°1

Extrait du règlement écrit – Zone 2AU AVANT modification :

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond aux secteurs « Pivolée » et « Chantecoucou ». Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée à vocation dominante d'habitat. Le secteur « Pivolée » sera raccordé à terme au réseau public d'assainissement collectif et au réseau d'eaux pluviales et le secteur « Chantecoucou » devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales.

Cette zone est actuellement inconstructible. L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU est concernée par un échéancier prévisionnel situé en pièce 3. Orientations d'aménagement et de programmation.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone 2AU, sont identifiés :

- Deux périmètres faisant l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation**, situées le long de la route de la Pivolée : secteur « Pivolée » et « Chantecoucou »
- Une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme. Cette servitude couvre le secteur « Pivolée ». Ainsi, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la réalisation de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale
- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser

(...)

ARTICLE 2AU2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Les constructions seront autorisées après modification ou révision du PLU.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à la desserte de la parcelle par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées pour le secteur « Pivolée ».
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à la desserte de la parcelle par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées et par le raccordement au réseau d'eaux pluviales pour le secteur « Chantecoucou ».
- Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation « Pivolée » et « Chantecoucou » définies au PLU.

2.2. AVANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Les constructions à usage d'infrastructures et superstructures publiques ainsi que les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des ouvrages publics ou d'intérêt collectif

2.3. CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans la zone 2AU, toutes constructions, aménagements et installations devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation « Pivolée » et « Chantecoucou ».

2.4. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

Il convient également de se reporter aux conditions liées à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme définies en titre VI du présent règlement.

2.5. CONDITION LIEE A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.123-1-5 II 4° DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, sur le secteur Pivolée de la zone 2AU, l'opération devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

(...)

▪ **Extrait du règlement écrit – Zone 2AU APRÈS modification :**

L'ensemble des éléments concernant la zone 2AU « Pivolée » sont supprimés puisque la zone est désormais ouverte à l'urbanisation.

CHAPITRE 4-5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond au~~x~~ secteurs ~~« Pivolée » et~~ « Chantecoucou ». Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée à vocation dominante d'habitat. ~~Le secteur « Pivolée » sera raccordé à terme au réseau public d'assainissement collectif et au réseau d'eaux pluviales et~~ Le secteur « Chantecoucou » devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales.

Cette zone est actuellement inconstructible. L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU.

~~La zone 2AU est concernée par un échéancier prévisionnel situé en pièce 3. Orientations d'aménagement et de programmation.~~

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone 2AU, ~~sont identifiés :~~

- ~~Deux~~ Un périmètre~~s~~ faisant l'objet d'~~orientations d'aménagement et de programmation~~, situées le long de la route de la Pivolée ~~est identifié~~ : secteur ~~« Pivolée » et~~ « Chantecoucou »
- ~~Une servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale~~ au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme. Cette servitude couvre le secteur « Pivolée ». Ainsi, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la réalisation de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale
- ~~Des éléments du patrimoine~~ identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser

(...)

ARTICLE 2AU2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Les constructions seront autorisées après modification ou révision du PLU.
- ~~L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à la desserte de la parcelle par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées pour le secteur « Pivolée ».~~
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à la desserte de la parcelle par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées et par le raccordement au réseau d'eaux pluviales pour le secteur « Chantecoucou ».
- Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des l'orientations d'aménagement et de programmation ~~« Pivolée » et~~ « Chantecoucou » définies au PLU.

2.2. AVANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Les constructions à usage d'infrastructures et superstructures publiques ainsi que les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des ouvrages publics ou d'intérêt collectif

2.3. CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans la zone 2AU, toutes constructions, aménagements et installations devront respecter les principes définis dans ~~les~~ l'orientations d'aménagement et de programmation ~~« Pivolée » et~~ « Chantecoucou ».

2.4. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

Il convient également de se reporter aux conditions liées à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme définies en titre VI du présent règlement.

2.5. CONDITION LIEE A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.123-1-5 II 4° DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, sur le secteur Pivolée de la zone 2AU, l'opération devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

(...)

▪ **Extrait du règlement écrit APRÈS modification :**

Une zone AUd est créée au PLU. La réglementation se base sur les autres zones ouvertes à l'urbanisation et sur la zone Ub limitrophe.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd « Pivolée »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUd « Pivolée » correspond à un secteur à urbaniser situé à proximité immédiate du centre-village et des équipements, le long de la route de la Pivolée.

Il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat.

La zone AUd comprend deux secteurs :

- AUd1, correspondant à la phase 1 (partie Ouest)
- AUd2, correspondant à la phase 2 (partie Est)

La zone AUd est concernée par un échancier prévisionnel situé en pièce 3. Orientations d'aménagement et de programmation.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone AUd, sont identifiés :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Pivolée » dont le périmètre figure sur le plan de zonage. Les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.
- Une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme (devenu L.151-15). Ainsi, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la réalisation de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (devenu L.151-19), pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.

ALEAS NATURELS

La zone AUd comprend des secteurs exposés à des aléas de glissement de terrain, de ruissellement. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame spécifique.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées :

- Zone constructible sous conditions liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de ruissellement (Bv et RV)

Dans ces zones, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

ARTICLE AUd1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE AUd

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées aux commerces
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (déchets, ferrailles, véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 6 mètres. Les antennes relais de téléphonie mobile ou de transfert des données sans fil sont interdites à moins de 300 mètres de toute habitation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2. INTERDICTIONS SUPPLEMENTAIRES DANS LES ZONES CONCERNEES PAR DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de glissement de terrain (Bg), sont interdites :**
Les constructions rejetant des eaux pluviales, usées et de drainage dans le sol.
- **Dans les secteurs concernés par les aléas forts de ruissellement (RV), sont interdits :**
 - Les constructions à l'exception de celles mentionnées en article 2AU2.6 « Conditions liées à la prise en compte des aléas naturels »
 - Les aires de stationnement
 - Les campings caravanage

ARTICLE AUd2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUd, qui localisera la source identifiée dans le secteur AUd2 et en définira ses caractéristiques.

L'urbanisation de la zone AUd pourra être réalisée en deux phases :

- La phase 1 correspondant au secteur AUd1
- La phase 2 correspondant au secteur AUd2

Dans le secteur AUd2, les équipements nécessaires à l'aménagement du secteur AUd1 sont autorisés.

2.2. CONDITION LIEE AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Pivolée » et notamment le principe de conservation de la source.

2.3. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME (DEVENU L.151-19)

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

Il convient également de se reporter aux conditions liées à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme devenu L.151-19 définies en titre VI du présent règlement.

2.4. CONDITION LIEE A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.123-1-5 II 4° DU CODE DE L'URBANISME DEvenu L.151-15)

En application de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme (devenu L.151-15), l'opération devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

2.5. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de mouvement de terrain (Bg)

- Les constructions, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- Les affouillements et exhaussements, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement (Bv)

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI devra être de 0,5
- La protection des ouvertures exposées (façades amont et/ou façades latérales) des bâtiments par surélévation des ouvertures de 0,5m de hauteur au-dessus du terrain naturel ou la protection des ouvertures par des ouvrages déflecteurs (murets, butte, terrasses, etc.) de plus de 0,5m de hauteur sans aggraver le risque sur les terrains environnants.

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de ruissellement (RV)

Les constructions, dans la limite des projets autorisés et énoncés à l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article et sous réserve

- d'une surélévation des ouvertures sur les façades exposées (façades amont et/ou façades latérales des bâtiments) d'une hauteur minimale de 1 mètre environ au-dessus du terrain naturel
- de respecter des marges de recul de 10 mètres par rapport à l'axe des talwegs
- de respecter des marges de recul de 4 mètres par rapport aux sommets des berges des fossés

ARTICLE AUd3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, dont le périmètre figure sur le plan de zonage.

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE AUd4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire de Serpaize sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'aménageur devra prévoir un regard de tête sur lequel la collectivité compétente en matière d'assainissement viendra connecter le réseau du lotissement « Les Serpaizia » situé au Sud de la Pivolée, concomitamment ou après la création du réseau d'assainissement de la Pivolée. L'assainissement non collectif est interdit dans la zone AUd desservie par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions applicables au territoire de Serpaize sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 5.6 du titre I des dispositions générales.

En outre, le mode de gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement devra être dimensionné pour l'ensemble de la zone et pas seulement pour les parties communes. En effet, les eaux pluviales des parties communes devront être gérées avec les eaux pluviales issues de chacun des futurs lots à construire si la configuration du terrain le permet (lots à construire et espaces communs).

Rappel de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 :

La rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) est relative aux rejets d'eaux pluviales :

2.1.5.0 Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- 1) supérieure ou égale à 20 ha = IOTA soumis à autorisation (A)
- 2) supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha = IOTA soumis à déclaration (D)

Est concerné par l'élaboration d'un dossier Loi sur l'Eau à destination des services de l'Etat tout maître d'ouvrage, public ou privé, dont le projet d'aménagement dépasse les seuils ci-dessus. Le dossier peut être soumis par un représentant de la maîtrise d'ouvrage.

4.3. DISPOSITIONS SUR L'ASSAINISSEMENT DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ALEAS DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- Soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion
- Soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

4.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.5. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE AUd5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUd6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 0,60 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. DISPOSITION GENERALE

L'implantation des constructions devra rechercher les continuités urbaines-

Dans le secteur AUd1, les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la route de la Pivolée.

Dans le secteur AUd2, le long de la route de la Pivolée, les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 2 mètres du haut de talus.

Par rapport à la voie nouvelle, une continuité urbaine et une cohérence d'ensemble seront recherchées.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE AUd7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 0,60 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit se réaliser :

- soit en limite séparative
- soit la distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.

ARTICLE AUd8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUd9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement (Bv), les constructions devront respecter un RESI de 0,5

ARTICLE AUd10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7m.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE AUd11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ L'implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

▪ L'implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, l'ensemble des talus, des remblais de l'opération est limité à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1m environ). Les enrochements sont interdits.

En cas de confirmation de localisation d'une cavité sous le terrain d'emprise du projet, l'aménageur devra chercher l'évitement maximum de cette cavité et de son drain en termes d'aménagements ou d'implantations bâties.

▪ Les volumes

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé. Sont interdits les enduits à gros grains, les enduits à relief...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

▪ **Les toitures**

Elles doivent comporter deux pans de préférence (ou quatre pans mais uniquement sur les parties à étage), sans décrochements multiples des pans de toitures.

Les couvertures seront en tuile, dans le ton « terre cuite de couleur rouge nuancée ». Les vérandas pourront être différentes. Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m² peuvent être recouvertes de matériaux autres que de la tuile, d'une couleur à dominante rouge.

Pour le corps principal des constructions, la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 40 % ; des pentes plus faibles sont seulement admises pour les vérandas et appentis adossés au bâtiment principal.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison des pans de toiture support du dispositif de production d'énergie les pentes pourra être supérieure à 45 %.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions limitées (de type annexes, vérandas, petits volumes).

▪ **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Une homogénéité du traitement des clôtures sur l'ensemble de l'opération sera exigée en termes de matériaux et de hauteur. Des typologies de clôture peuvent varier en fonction de leur localisation (le long de la route de la Pivolée, de la voie nouvelle ou entre propriété).

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder **1,80 m de hauteur**. Elles seront constituées :

- soit de murets maçonnés de 0,80 m surmontés ou non de grilles ou grillages et doublés ou non de haies vives.
- soit de haies végétales et plantations, doublées ou non de grillages (ou ganivelles).

▪ **Les antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, les pompes à chaleur)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication...) et les boîtes aux lettres feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUd12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, l'aire de stationnement est de 30 m².

12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

12.2. A L'ECHELLE DE L'OPERATION

Des aires de stationnement en nombre suffisant doivent être aménagées dans l'opération pour assurer le stationnement des véhicules des visiteurs.

ARTICLE AUd13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction à édifier.

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les haies des jardins en limites séparatives seront adaptées au contexte. Les haies s'inspireront des haies bocagères.

Les haies au port libre, composées d'essences variées et locales, seront privilégiées tout en évitant le foisonnement végétal et les arbustes de grande hauteur.

Les haies seront composées pour 2/3 d'essences caduques et 1/3 de persistants.

13.2. ESPACES VERTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME DEvenu L.151-19

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (devenu L.151-19) doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

13.3 PLANTATIONS

Les jardins seront plantés d'au moins un arbre de petite hauteur (de préférence des fruitiers).

Les espaces verts devront être enherbés et plantés d'arbustes et d'arbres moyen de développement.

Les essences au feuillage marcescent seront privilégiées.

Les places de stationnement visiteurs seront arborées.

13.4 SURFACES VEGETALISEES MINIMUM

En zone AUd, au moins 30 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation, toitures terrasses végétalisées). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.

ARTICLE AUd14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

3. COMPATIBILITE ET EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

3.1. COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3.1.1. Compatibilité avec le PADD

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Pivolée » ne porte pas atteinte aux orientations du PADD. Elle est sans incidence sur la compatibilité avec les documents de rang supérieur.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone « Pivolée » répond à l'orientation n°1 « *Maîtriser la croissance démographique et assurer le meilleur équilibre de l'offre en logement* » :

- « *Programmer l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs et urbaniser en priorité les secteurs équipés pour limiter les coûts supportés par la municipalité.* » Depuis l'approbation du PLU, la commune de Serpaize a engagé et finalisé de vastes projets de renouvellement urbain au cœur du village. De plus, des opérations de constructions ont eu lieu : « Route de Valeron », « Chantecoucou » ou encore « Les Alpes ». Le secteur « Pivolée » est désormais un des seuls tènements disponibles dans le centre-village. Il est désormais desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- « *Encadrer le développement des secteurs retenus : faire mieux et plus harmonieux en terme d'urbanisme et de qualité architecturale.* » Un travail d'analyse paysagère et urbaine a été réalisé sur le site. Il est traduit dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Pivolée ».
- La densité de 13 logements à l'hectare prévue par le PLU en vigueur a été augmentée pour répondre aux enjeux actuels de maîtrise de la consommation foncière et de mise en œuvre d'une urbanisation plus compacte et durable. Elle est désormais de 20 logements à l'hectare.
- Une mixité des formes urbaines est attendue : logements individuels accolés ou intermédiaires (phase 1), logements individuels accolés ou non (phase 2), logements collectifs ou intermédiaires.
- « *Préserver l'équilibre entre l'espace urbanisé, l'espace dédié aux activités économiques et agricoles, et l'espace naturel* » est également respectée : le secteur « Pivolée » constitue la limite de l'urbanisation. Les limites de zone définies au PLU en vigueur sont respectées. Elles s'appuient sur la route de la Pivolée. Le vaste espace agricole situé au Nord de la route de la Pivolée est préservé.
- « *Favoriser un développement permettant une mixité sociale et générationnelle* ». L'urbanisation de la zone 2AU « Pivolée » contribue à la mixité sociale et générationnelle sur le territoire : 20% de logements locatifs sociaux sont attendus sur la zone et la mixité des formes urbaines permettra de répondre à la diversité des besoins des habitants.

L'aménagement de la zone « Pivolée » répond également à l'orientation n°2 « *Dynamiser le centre-village et mettre en œuvre le schéma directeur* » et plus particulièrement l'amélioration « *des conditions de déplacements au sein de la commune* ». Les déplacements doux sont encouragés pour rejoindre le centre-village mais également pour bénéficier de la qualité des paysages aux alentours (accès promenade). La zone « Pivolée » se situe à moins de 300 mètres des équipements et services. L'objectif est d'encourager le développement des modes doux sur les trajets de courtes distances et ainsi réduire les flux inutiles dans le centre-village.

L'orientation n°3 « *Valoriser le patrimoine naturel et bâti afin de préserver les principaux atouts du territoire* » est également respectée. L'OAP du secteur « Pivolée » vise à préserver les vues sur le grand paysage, maintenir l'alignement de cerisiers déjà protégé au PLU en vigueur, intégrer la qualité environnementale dans le projet (maintien des éléments structurants du paysage, création de haies arborées, gestion de l'eau, économie d'espace...).

Enfin, les risques naturels sont pris en compte (orientation n°4) : aucun rejet ne sera autorisé sur la partie du site soumise à un risque de glissement de terrain.

3.1.2. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les modifications apportées ne changent en rien la compatibilité avec les documents de rang supérieur. La zone 2AU était déjà inscrite au PLU en vigueur ; ses limites sont inchangées.

La modification du PLU est compatible avec le Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019 et le PLH de l'ex-ViennAgglo.

En effet, comme au PLU en vigueur, le projet de la zone « Pivolée » est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation qui permet de définir des prescriptions en termes de formes urbaines et d'organisation du bâti et également de prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux.

En termes de densité :

Le projet respecte les prescriptions du Scot de 2012 mais également celui de 2019 avec une densité de 20 logements à l'hectare. La densité de logements est désormais de 20 logements à l'hectare contre 13 au PLU en vigueur.

En termes de mixité sociale :

La servitude de mixité sociale prévue sur le secteur au PLU en vigueur est conservée : 20% de l'offre en logements produits, soit 7 logements locatifs sociaux.

Sur ce sujet, les prescriptions du Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019 ont évolué. En effet, il est recommandé dans les villages, d'atteindre une part de 5 à 15 % de logements locatifs abordables parmi les nouveaux logements produits. Il s'agit d'une recommandation et non pas d'une prescription. La modification du PLU est donc plus vertueuse que le Scot approuvé en 2019.

De plus, les études menées dans le cadre de la modification du PLU sur le secteur Pivolée vont dans le sens des prescriptions du Scot des Rives du Rhône de 2019, à savoir :

- La zone ne se situe pas dans un secteur à enjeu paysager identifié par le Scot. Toutefois, l'OAP a pris en compte les enjeux paysagers du site (gestion des vis à vis, maintien des espèces végétales d'intérêt, hauteur en R+1 maximum...).
- Les limites entre le bâti et la campagne ont été traitées qualitativement : teintes des matériaux discrètes, végétalisation du site (haies, plantation dans les jardins), maintien des structures paysagères existantes, respect de la topographie du site, minimiser les effets de crête, hauteur limitée...).
- Des prescriptions quant à la gestion des eaux pluviales ont été définies conformément au Scot :: imperméabilisation limitée au maximum, voirie perméable, noues paysagères, aucun rejet dans la zone de risque de glissement de terrain...
- Des principes de conception bioclimatiques ont été définis (orientation du bâti pour bénéficier des apports solaires passifs, compacité des formes, ombres portées évitées...).
- L'OAP contribue à la préservation de la biodiversité à travers la création d'un pourcentage d'espaces verts : au moins 30 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation, toitures terrasses végétalisées). Les créations de haies (2/3 d'essences caduques, 1/3 de persistants) participent aussi pleinement à cet objectif.
- Il est rappelé que l'assiette du projet est une terre agricole cultivée en céréales et qu'elle ne présente pas d'enjeux en termes de biodiversité.
- Le projet intègre des alternatives aux véhicules motorisés par le renforcement d'une trame viaire piétonne en direction du centre-village.
- En outre, le projet de modification ne vient pas entraver la bonne fonctionnalité écologique des corridors écologiques du territoire et notamment les corridors définis par le Scot.

Vienne Condrieu Agglomération mène depuis 2019 la démarche dite « 3P » d'élaboration de 3 documents stratégiques :

- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), arrêté en septembre 2022,
- Le Programme local de l'habitat (PLH), arrêté en septembre 2022,

- Le Plan de Mobilité (PDM), arrêté en novembre 2022.

Il est important de noter qu'aucun de ces documents n'est encore approuvé. Ils ne sont donc pas encore opposables au tiers ou aux documents d'urbanisme de type PLU.

Pour autant, il est possible d'affirmer que cette modification n'est pas en contradiction avec ces stratégies en cours de finalisation. Étant donné le classement en zone AU fermée de la zone de la Pivolée depuis 2014, son urbanisation ne pouvait être ignorée par les documents stratégiques en cours d'élaboration :

- Ainsi, le projet arrêté de PLH prévoit la réalisation de 92 logements pour la période 2023-2028 avec un potentiel identifié de 40 logements sur le secteur de la Pivolée.
- Pour le nouveau PDM arrêté, les ambitions à 10 ans soulignent l'importance d'améliorer les conditions de circulation des modes doux et d'urbaniser à proximité des pôles de commerce et service pour réduire les besoins de mobilité motorisés. Le projet de la Pivolée est donc compatible avec ces ambitions.
- Pour le PCAET arrêté, la collectivité doit poursuivre un urbanisme sobre en carbone en limitant les extensions urbaines. Le projet de la Pivolée est compatible avec cette orientation en localisant ce projet dans l'enceinte urbaine du bourg et en exigeant des orientations de bâtiment privilégiant les apports énergétiques passifs.

3.2. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

Une demande d'examen « au cas par cas » a été déposée auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la région Auvergne-Rhône-Alpes avant l'enquête publique. La décision de la MRAE n°2022-ARA-KKU-2787 décidant de ne pas soumettre à évaluation environnementale le dossier de modification du PLU de Serpaize a été jointe au dossier d'enquête publique.

3.2.1. Limitation de l'étalement urbain

La modification de droit commun n°1 du PLU de Serpaize a uniquement pour but d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU « Pivolée » et d'adapter le projet prévu par l'OAP sur ce secteur. La zone 2AU « Pivolée » était déjà inscrite au PLU approuvé le 17 mars 2014. Cette ouverture à l'urbanisation n'engendre pas de modification de limites de zones par rapport au PLU en vigueur.

De plus, le projet de la zone de la Pivolée répond aux enjeux nationaux de lutte contre le dérèglement climatique et notamment à l'objectif de la loi Climat et résilience de diviser par 2 l'artificialisation des terres d'ici 2030.

Les formes urbaines proposées au projet visent à limiter la consommation d'espace. En effet, la maison individuelle « pure » est la forme urbaine ayant le plus fort impact sur l'artificialisation des sols. L'objectif pour la commune est de répondre à cet enjeu de lutte contre l'artificialisation des sols tout en offrant une qualité de vie aux habitants : un consensus est trouvé par la création de maisons individuelles groupées et de petits collectifs dans le respect de l'environnement immédiat (gestion des vis-à-vis, végétalisation du site, espace de rencontre...).

3.2.2. Les milieux sensibles du territoire

- Ressource en eau :

La commune de Serpaize est classée partiellement en zone vulnérable aux nitrates par l'arrêté préfectoral n°21-325 du 23 juillet 2021 (sections cadastrales OA, OE, OF). La zone « Pivolée » se situe en dehors de ce classement (Cf. carte ci-dessous).

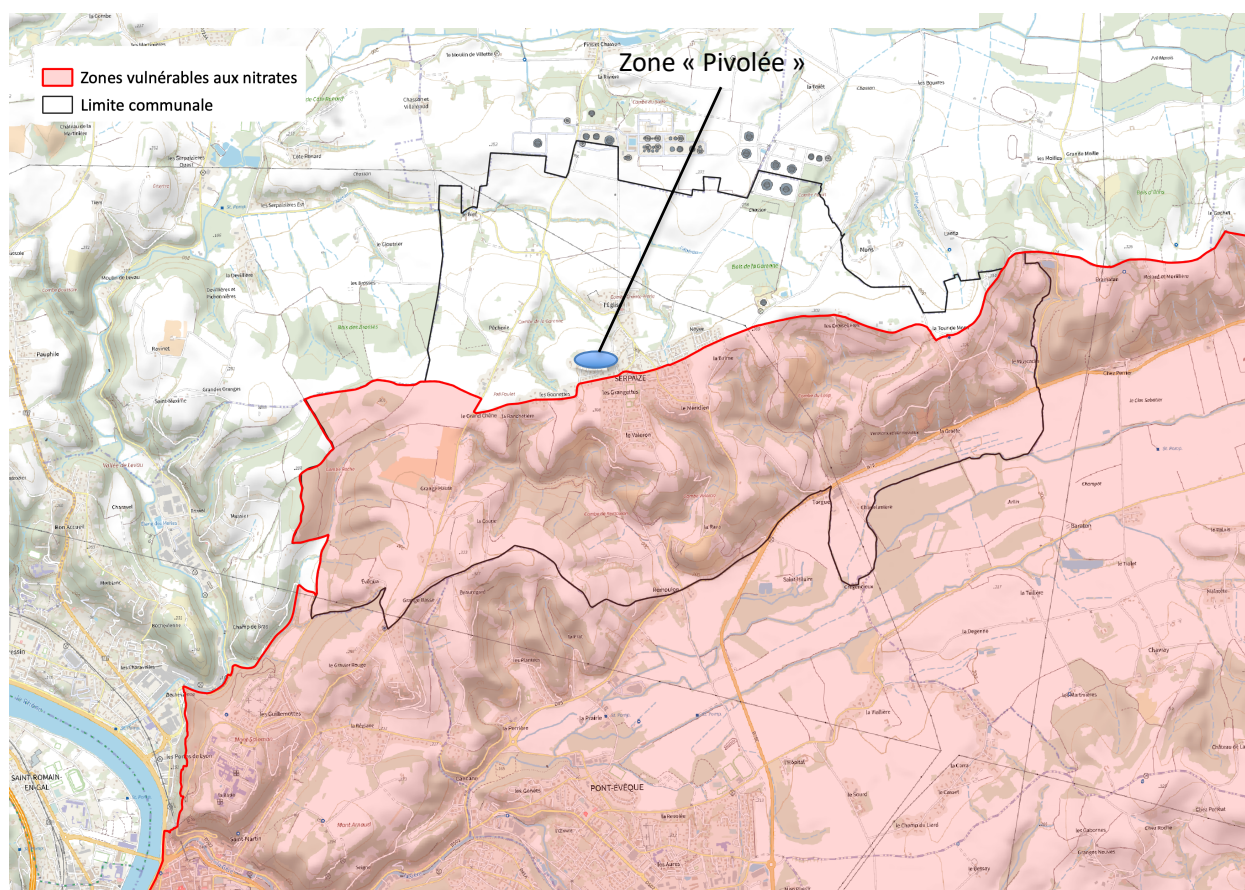
La protection des espaces naturels est un enjeu essentiel à la protection des cours d'eau et des nappes souterraines.

Zones Vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole pour le département de l'Isère.

Selon

Arrêté n° 21-325 du 23 juillet 2021 portant désignation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée

Arrêté n° 21-329 du 23 juillet 2021 portant délimitation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée



Source : Plan IGN – GéoServices.ign.fr

La commune est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 et se situe dans le périmètre du Contrat de rivière « Quatre vallées du Bas Dauphiné » porté par le Syndicat isérois des rivières Rhône aval (SIRRA) et signé le 15 décembre 2015. Il s'agit d'un programme de 46 actions opérationnelles et multithématiques permettant de répondre aux cinq grands enjeux du territoire pour les sept années à venir : qualité de l'eau, fonctionnalités naturelles, risque inondation, gestion quantitative, animation de projets. Le Contrat de rivière concerne 30 communes du bassin versant. Ce programme d'aménagement et de gestion privilégie les méthodes douces en tirant partie des potentialités écologiques des cours d'eau.

La commune de Serpaize est alimentée en eau potable par le captage du puits « Chez Perrier » situé sur la commune de Septème. Elle ne dispose pas de captage d'alimentation en eau potable sur son territoire.

La commune est traversée par la Véga qui est identifiée en liste 1 au titre de l'article L.214-17 du Code de l'Environnement. L'objet de cette liste est de contribuer à l'objectif de non dégradation des milieux aquatiques. Ainsi, sur les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau figurant dans cette liste, aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique (cf article R214-109 du code de l'environnement).

Le renouvellement de l'autorisation des ouvrages existants est subordonné à des prescriptions particulières (cf article L214-17 du code de l'environnement).

Le périmètre de projet de la Pivolée pourrait être concerné par l'existence d'une source captée dans une cavité souterraine et de sa canalisation de transport. Si cette source n'est pas reliée au réseau AEP de la commune, il subsiste peut-être des droits d'eau privés répartis entre les habitations du secteur. L'utilisation de l'eau serait liée à l'arrosage de jardin.

Il existe donc des enjeux de conservation de cette source au niveau patrimonial et au niveau de la ressource en eau.

Sa localisation étant inconnue (seul l'exutoire est connu avec certitude), il sera demandé à l'aménageur d'améliorer la connaissance de cette source par l'identification du tracé de la cavité et du drain. En cas de confirmation de localisation de la cavité sous le terrain d'emprise du projet, l'aménageur devra chercher l'évitement maximum de la cavité et de son drain en termes d'aménagements ou d'implantations bâties. En parallèle, la collectivité ne prévoit pas de modification de gabarit sur la route de la Pivolée.

La réduction des impacts sur le volet quantité de la ressource sera assurée par une limitation de l'imperméabilisation des sols et l'infiltration systématique des eaux pluviales à la « parcelle » sur la zone projet (à l'exception de la zone de risque qui sera infiltrée sur le reste du tènement). Les sols, composés de sables, sont aptes à cette infiltration.

La réduction des impacts sur le volet qualité de la ressource sera assurée par la rétrocession de la voirie interne du projet à la collectivité qui en assurera la gestion par fauchage simple et garantira la non utilisation d'intrants. De plus, l'amélioration du système d'assainissement des eaux usées par la suppression des pompes de relevage du secteur (lotissement « les Serpaizia ») réduira également les divers risques de défaillance de ce système.

Ces conditions d'aménagement, définies dans le projet, auront des incidences neutres sur la préservation de la source : préservation de l'infrastructure, pas de modification de la quantité collectée sur le bassin versant, pas d'incidence sur la qualité par un entretien adapté de la voirie et de ses annexes. La qualité du *modus operandi* de l'aménageur sera contrôlé car soumis à minima à une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le réseau de collecte de Serpaize est raccordé à la station d'épuration SYSTEPUR, mise en service en 1995 et qui a fait l'objet d'un important chantier d'extension-modernisation entre 2013 et 2017. La station d'épuration a une capacité de 125 000 équivalents habitants.

La gestion des eaux pluviales sera étudiée finement dans l'aménagement de la zone « Pivolée ». Toitures végétalisées, noues, voiries perméables permettront de répondre à la problématique des eaux pluviales. Une partie du secteur est concernée par un risque faible de glissement de terrain. Ce secteur ne pourra recevoir aucun rejet d'eaux pluviales en l'absence d'exutoire pérenne et de proximité du réseau pluvial. Des solutions alternatives devront ainsi être trouvées.

- La modification n°1 du PLU de Serpaize n'est pas de nature à modifier les enjeux de la préservation de la ressource en eau. Aucune des modifications n'est de nature à remettre en cause la préservation des cours d'eau et la ressource en eau.

Le projet prend bien en compte la présence potentielle d'une source et met tout en œuvre pour assurer sa préservation.

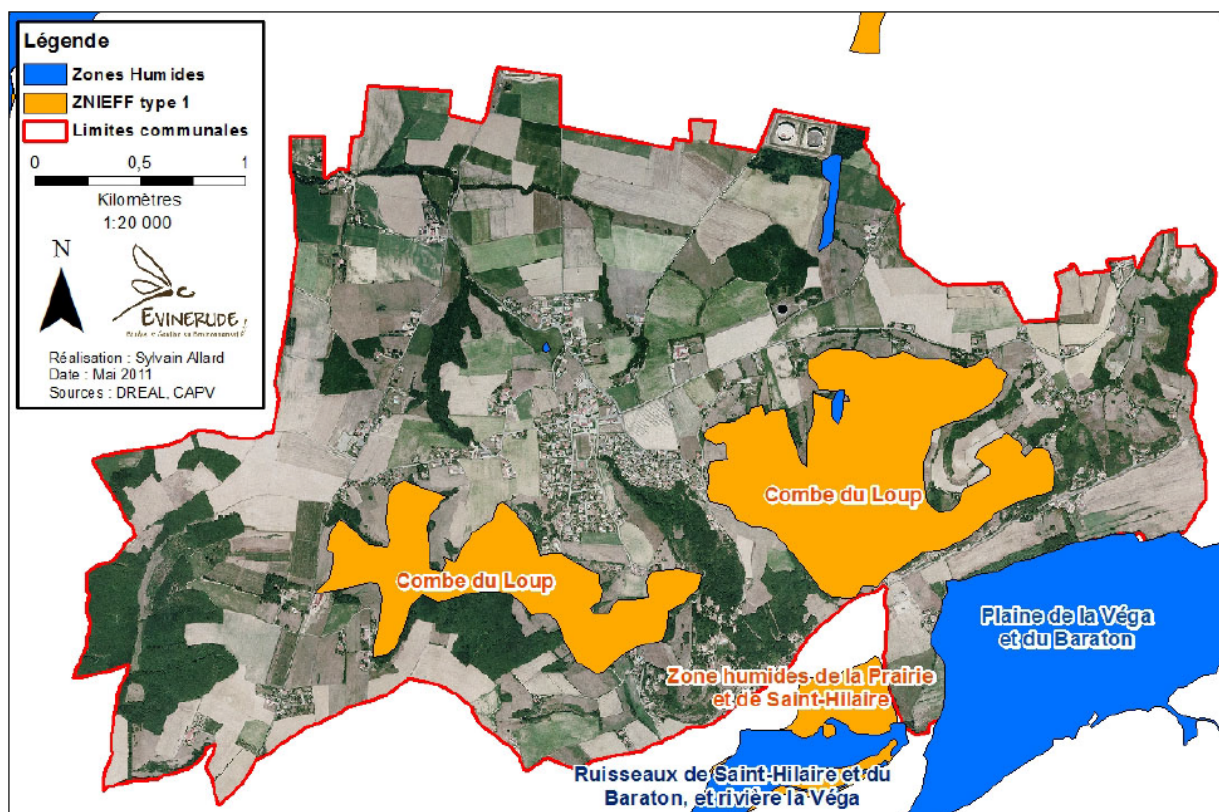
Concernant l'assainissement des eaux usées, l'ensemble de la zone « Pivolée » sera raccordée au réseau d'assainissement collectif et ce dernier sera amélioré par la suppression des pompes de relevage du lotissement « Les Serpaizia » situé à proximité.

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales lors de l'aménagement de la zone « Pivolée » et plus particulièrement sur la zone de risque faible de glissement de terrain.

- **Milieux naturels et la biodiversité, c'est à dire l'ensemble des milieux naturels qui maintiennent une perméabilité écologique du territoire.**

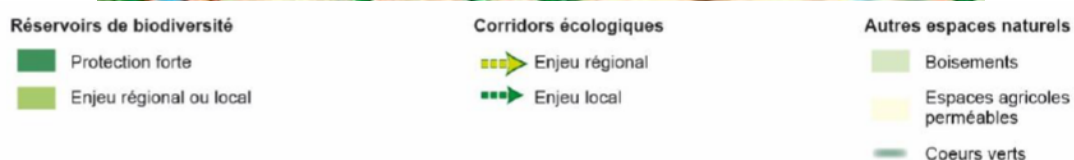
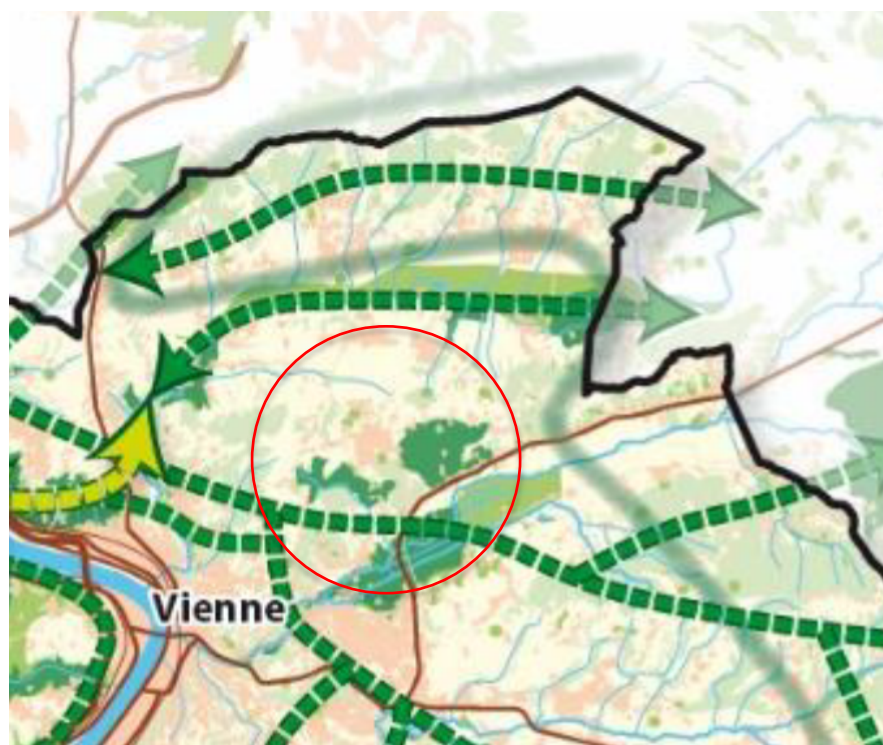
Deux ZNIEFF de type I ont été inventoriées sur la commune de Serpaize :

- « Combe du Loup » composée de 2 combes encaissées qui descendent vers la plaine en amont de Vienne. Le fond des combes est humide et boisé tandis que les abords sont composés de prairies sèches.
- « Zone humide de la prairie et de Saint-Hilaire » présente sur la commune de Pont-Évêque et qui déborde légèrement sur la commune de Serpaize au Sud du territoire le long de la Véga. Il s'agit d'habitats humides créés par la rivière de la Véga.



Source : Rapport de présentation du PLU approuvé le 17 mars 2014

La commune est concernée par un corridor écologique d'enjeu local identifié par le Scot des Rives du Rhône au Sud du territoire. Elle compte deux réservoirs de biodiversité de protection forte au niveau de la ZNIEFF de type I « Combe du Loup ».



Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

Il n'existe pas sur le territoire communal d'Espace Naturel Sensible.

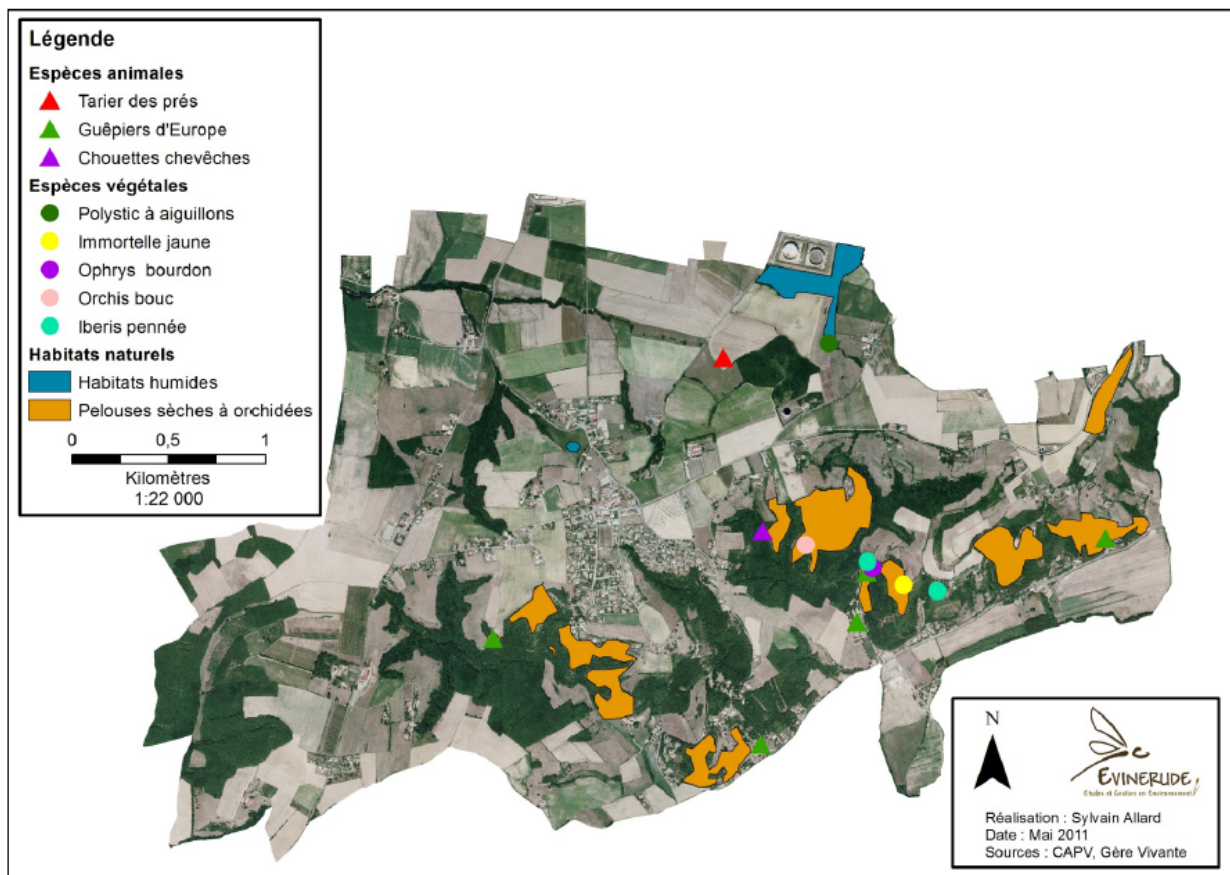
Le rapport de présentation du PLU en vigueur mentionne la présence de deux zones humides de plus d'1 ha :

- « Plaine de la Véga et du Baraton » : zone humide composée de ripisylve.
- « Ruisseaux de Saint-Hilaire et du Baraton, et rivière de la Véga » : zone humide qui s'étend surtout sur la commune de Pont-Évêque

Le bureau d'études Evinerude qui a réalisé l'état initial de l'environnement dans le PLU en vigueur a recensé 3 autres zones humides plus ponctuelles :

- Une petite mare au Nord-Ouest du village (entre la route de l'Église et la route de la Pivolée)
- Une zone de ruissellement plus à l'Est identifiée grâce à la présence d'une roselière
- Une combe très humide au Nord de la commune alimentée par un ruissellement avec la présence notable d'une fougère protégée.

L'association Gère vivante a réalisé un inventaire des pelouses sèches sur l'ensemble des communes de l'ex-ViennAgglo. Des pelouses sèches à orchidées ont ainsi été identifiées sur le territoire, au Sud et à l'Est.



Source : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2014

Le PLU de Serpaize a mis en place une protection des espaces de fonctionnement écologique au titre de l'article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme (devenu article L.151-23) sur les boisements structurants, les zones humides, les pelouses sèches, les haies ou alignement d'arbres et les arbres isolés.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 10 avril 2020 identifie sur la commune de Serpaize :

- Des réservoirs de biodiversité à préserver (correspondant à la ZNIEFF de type I « Combe du Loup »)
- Des milieux aquatiques à préserver ou à restaurer selon leur fonctionnalité correspondant à la Véga



- Réservoirs de biodiversité : à préserver
- Milieux aquatiques (cours d'eau, lacs et zones humides) : à préserver ou à restaurer selon leur fonctionnalité

Source : SRADDET approuvé le 10 avril 2020

→ La présente modification de droit commun n°1 du PLU n'est pas de nature à compromettre la préservation des milieux naturels identifiés sur le territoire. En effet, les 34 logements prévus sur le secteur « Pivolée » n'ont pas d'impact sur les périmètres de protection des milieux naturels identifiés au PLU. La protection de l'alignement de cerisiers inscrite au PLU en vigueur par l'article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme (devenu article L.151-23) est maintenue.

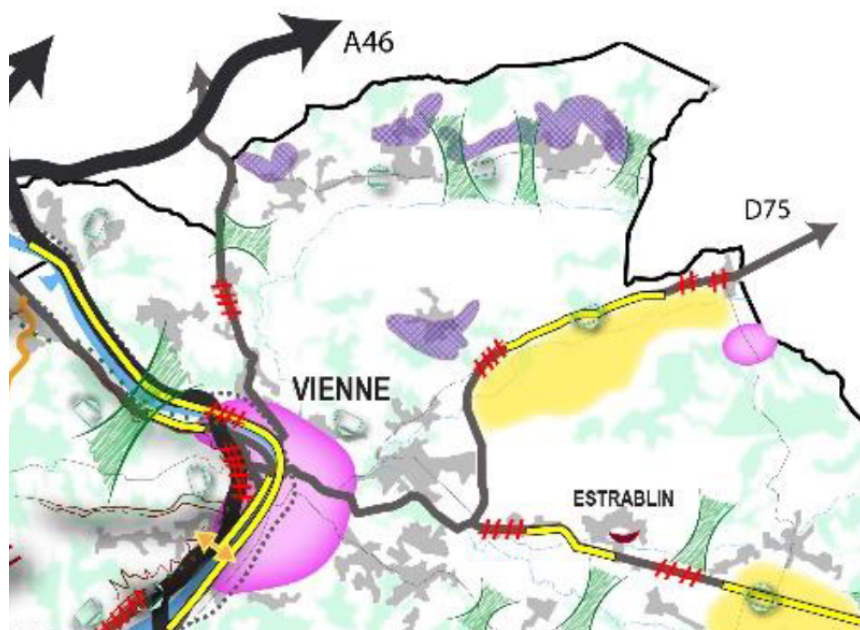
En outre, la modification n°1 du PLU de Serpaize ne conduit pas à réduire un espace boisé classé, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

- Paysages :

Le Scot des Rives du Rhône identifie sur la commune de Serpaize, une « côtère urbanisée peu dense », une « entrée de ville à faire évoluer » ainsi qu'une « poche visuelle à préserver ».

Le Scot indique que :

- L'urbanisation qui s'est développée au Sud de la route du village sur une côtère exposée au Sud n'est pas amenée à se densifier davantage. Le Scot précise toutefois que le PLU peut déterminer les secteurs où une densification peut avoir de l'intérêt urbain et ceux au contraire où il vaut mieux laisser l'occupation en l'état voire chercher à la réduire.
- L'entrée de ville sur la RD75 doit faire l'objet d'une attention particulière.
- Une fenêtre paysagère et une poche visuelle sont à préserver au niveau de la RD75 en limite avec la commune de Septème. L'objectif est de maintenir l'ouverture des paysages qui constitue un enjeu important du Scot pour conserver la qualité, l'identité et la compréhension des différentes unités paysagères.



ELEMENTS A PRESERVER

- fenêtres paysagères
- fenêtres paysagères discontinues
- poches visuelles
- points de vue sur le grand paysage
- co-visibilités rive droite/gauche du Rhône
- coupures vertes
- ensembles bâtis remarquables
- silhouettes urbaines remarquables
- cols à maintenir ouverts
- ensemble paysager emblématique du Pilat
- routes en balcon
- respirations vertes entre villages
- sites identitaires

TISSUS URBAINS A FAIRE EVOLUER

- entrées de villes
- côtères urbanisées peu denses

SECTEURS SENSIBLES

- côtère Rhodanienne
- PNR du Pilat

Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

→ La zone « Pivolée » était déjà identifiée dans le PLU approuvé en 2014 et ne se situe pas dans les secteurs à enjeux identifiés par le Scot. Elle est située en limite nord de la côtère à préserver en dehors de son périmètre.

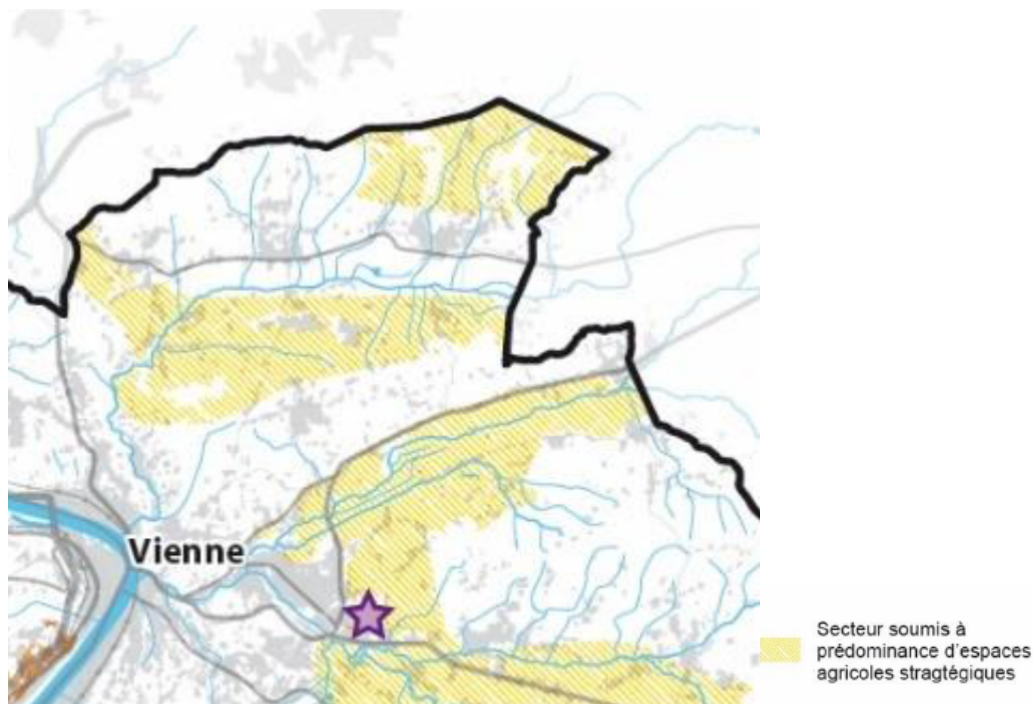
Il s'agit toutefois d'une zone avec des enjeux paysagers importants : vues sur le grand paysage, visibilité importante depuis la route de l'église, topographie, végétation de haut de talus intéressante, alignement d'arbres structurant... Ces enjeux paysagers ont été pris en compte de l'aménagement de la zone et l'adaptation de l'OAP (gestion des vis à vis, maintien des espèces végétales d'intérêt, hauteur en R+1 maximum...).

- Activités agricoles

Le PLU en vigueur vise à maintenir une activité agricole sur la commune, c'est-à-dire :

- affirmer l'atout économique de l'agriculture en assurant la viabilité des exploitations,
- préserver le territoire agricole pour toutes ses fonctions,
- éviter toutes constructions et aménagement dans les secteurs présentant des enjeux paysagers ou écologiques.

Le Scot des Rives du Rhône identifie les secteurs de plaine agricoles en espaces agricoles stratégiques. Il indique que « la préservation de ces espaces est à assurer de manière prioritaire afin de ne pas réduire le potentiel productif du territoire ».



Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

Le secteur « Pivolée » se caractérise par deux terres agricoles cultivées (maïs à l'Ouest et luzerne à l'Est) déclarées à la PAC.

La parcelle située à l'Ouest (C747 - maïs) est cultivée en tant que subsistance par un exploitant agricole retraité. Elle représente 37% de son exploitation.

La parcelle située à l'Est (C79 - luzerne) est cultivée par l'EARL Dumond de Serpaize. Elle représente 1% de l'exploitation.

→ La modification du PLU ne remet pas en cause la préservation des espaces agricoles ; elle a un impact limité sur les terres agricoles. La zone « Pivolée » est classée en zone à urbaniser au PLU en vigueur. Les limites n'ont pas évolué lors de la présente modification.

La route de la Pivolée marquera ainsi la limite entre l'espace urbain et l'espace agricole.

La zone « Pivolée » n'est pas identifiée en tant qu'espaces agricoles stratégiques au Scot des Rives du Rhône.

L'urbanisation de cette zone n'entraîne pas de gêne dans le fonctionnement des exploitations (risque de conflit d'usage, ZNT...), elle est suffisamment éloignée des terrains cultivés.

3.2.3. La présence de risques et de nuisances

La commune de Serpaize est concernée par des aléas naturels. Une carte des aléas a été réalisée par le bureau d'études Alpes Géo Conseil en 2013 ainsi qu'un cahier de prescriptions spéciales en 2014.

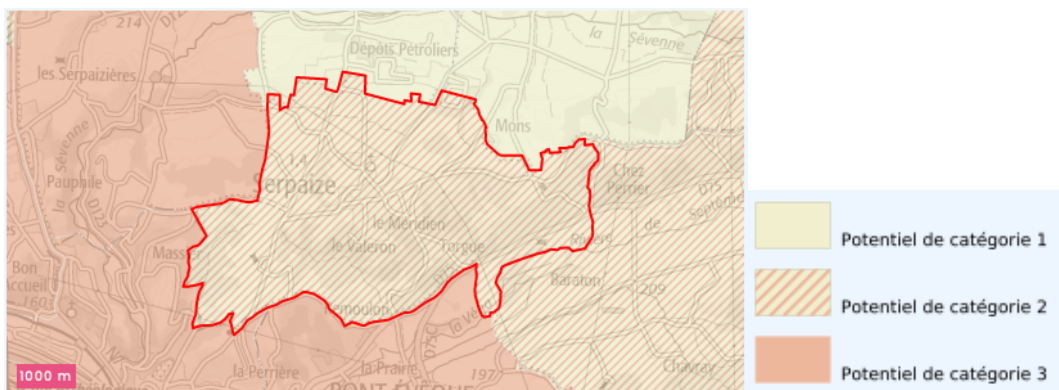
7 aléas sont identifiés sur la commune :

- Un aléa crues torrentielles
- un aléa crue rapide des rivières (La Véga)
- un aléa ruissellement de versant et ravinements
- un aléa glissements de terrain
- un aléa suffosion/effondrements

La commune est concernée par 13 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle au titre de glissement de terrain (1), inondations et/ou coulées de boue (8), mouvement de terrain (1), sécheresse (2) et tempête (1).

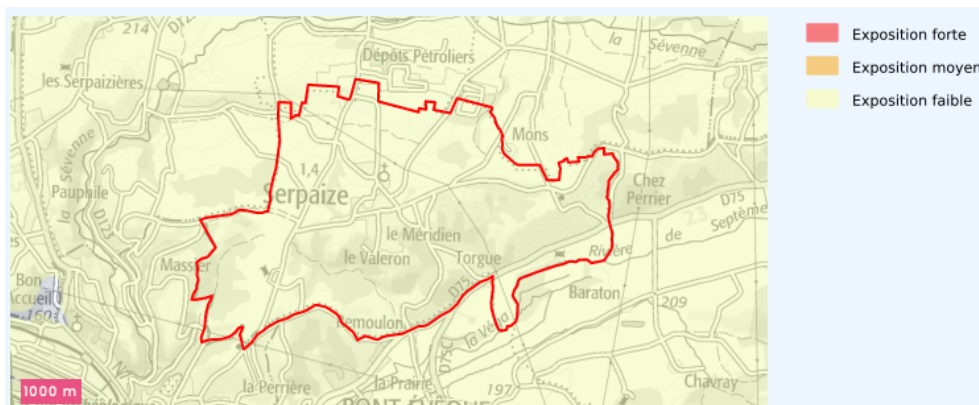
La commune de Serpaize est également concernée par :

- un risque sismique modéré
- un potentiel radon moyen (catégorie 2)



Source : IRSN

- un retrait gonflement des sols argileux faible



Source : BRGM

4 mouvements de terrains ont été recensés.



Source : BRGM

La commune est concernée par le périmètre d'étude du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de Villette de Vienne approuvé le 11 décembre 2018. Elle est également concernée par 5 canalisations de transport de matières dangereuses (gaz naturel, hydrocarbure, hydrogène gazeux).

Il existe sur le territoire communal :

- 2 anciens sites industriels et activités de service (Casias) : garages, ateliers, mécaniques et soudure ; dépôt de liquides inflammables.
- 2 installations classées pour la protection de l'environnement dont 1 Seveso seuil haut (TotalEnergies raffinage France et SCI Vital Santo).

Enfin, la commune de Serpaize se situe à moins de 20 kilomètres d'une installation nucléaire.

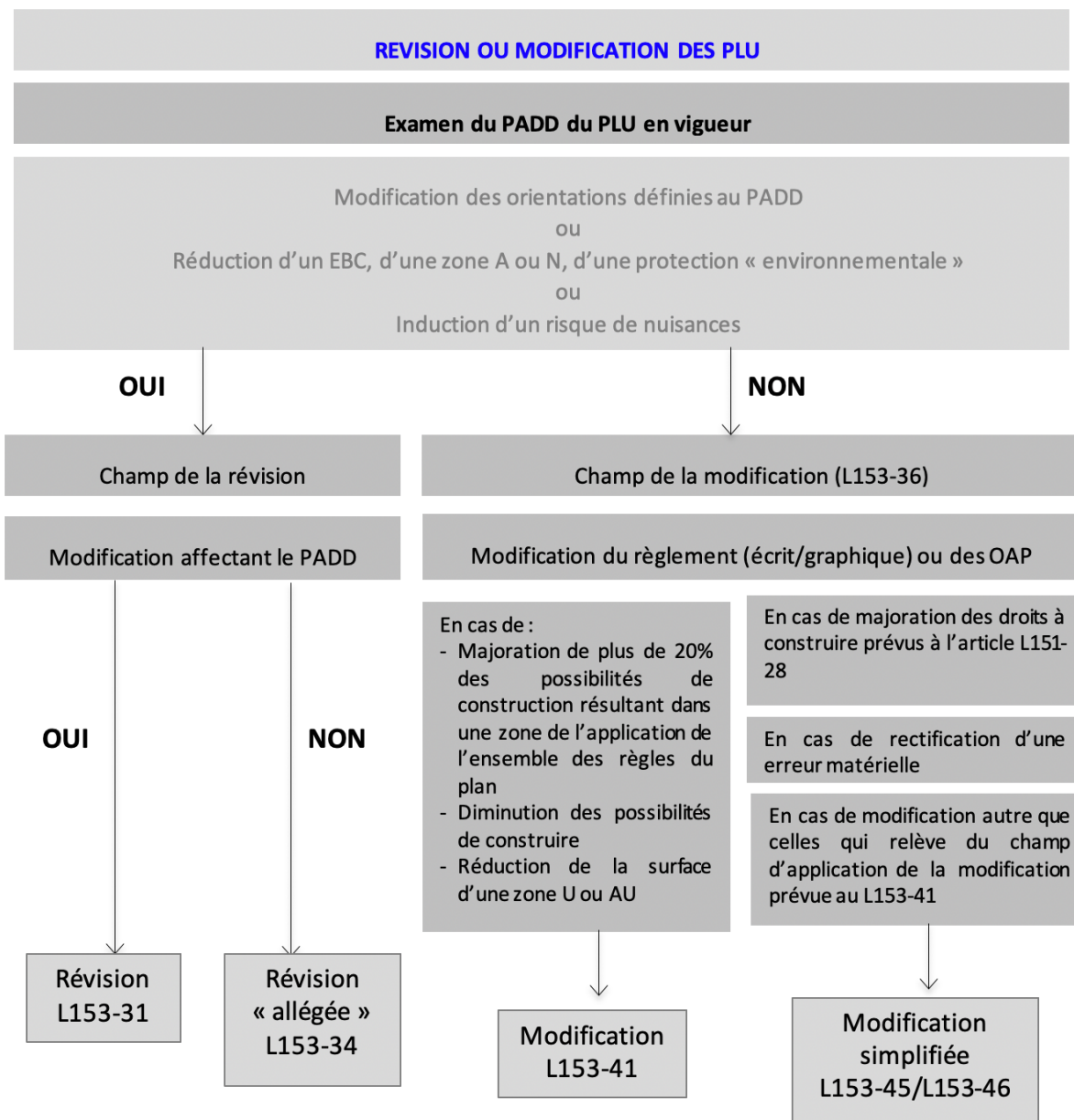
→ La modification n°1 du PLU ne comporte pas d'évolutions de nature à aggraver les risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

La zone « Pivolée » est soumise pour partie à un risque faible de glissement de terrain et à un risque faible et fort de ruissellement sur versant. Les prescriptions associées à ces risques seront prises en compte.

4. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Les modifications apportées au PLU de Serpaize par la modification n°1 respectent le champ d'application de cette procédure.

Le schéma ci-dessous présente les différentes procédures d'évolution d'un PLU :



La modification du PLU de Serpaize s'inscrit bien dans une procédure de **modification encadrée par l'article L153-41 du code de l'urbanisme**. En effet, les rectifications projetées :

- **ne changent pas les orientations générales définies par le PADD du PLU en vigueur**. Au contraire même, elles permettent de les mettre en œuvre et en particulier¹ :
 - o L'orientation n°1 du PADD « Programmer l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs et urbaniser en priorité les secteurs équipés pour limiter les coûts supportés par la municipalité »
 - o L'orientation n°2 « Dynamiser le centre-village et mettre en œuvre le schéma directeur »
 - o L'orientation n°3 « Valoriser le patrimoine naturel et bâti afin de préserver les principaux atouts du territoire »
 - o L'orientation n°4 « Prendre en compte les risques et les nuisances »

- **ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière**
=> Le projet concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Pivolée » mais ne modifie pas ses limites. Les autres zones du PLU sont également inchangées.

- **ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels**
=> Le projet de modification n°1 ne réduit pas de protection.

- **ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance**

- **n'entraînent pas une diminution des possibilités de construire**

- **permettent l'ouverture à l'urbanisation d'une zone**

- **majorent de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.**

Cette procédure relève d'une modification de droit commun. Elle est en conséquence soumise à enquête publique pendant une durée au maximum de 1 mois. Dans le cadre des procédures de modification, aucune concertation préalable n'est exigée.

¹ Se reporter à la partie 3.1 Compatibilité avec le PADD et les documents supra-communaux