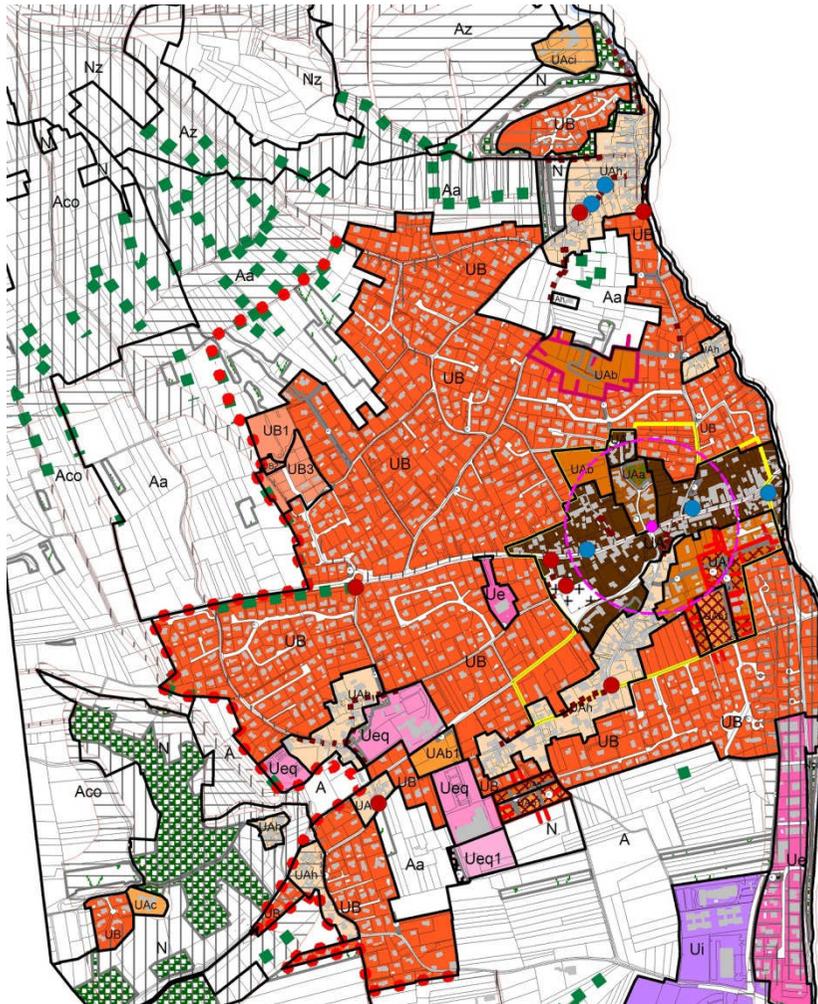


III.3. Les zones du PLU : contenu des règlements et évolutions du POS au PLU

3.3.1. Les zones « U » du PLU



LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre village élargi, comprenant ainsi le tissu bâti ancien traditionnel (le centre village configuré par la zone dense autour de la RD 1090 et les hameaux anciens) et les extensions existantes ou à venir. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, bureaux, services publics ou d'intérêt collectif, activités artisanales non nuisantes,...).

Sont distinguées :

- **La zone UA** qui correspond à la partie urbaine la plus centrale, autour de la RD 1090, avec une densité et une organisation urbaine particulière à maintenir dans un objectif de confortement du centre village. Ce secteur déjà dense comporte quelques possibilités de constructions et un potentiel de réhabilitation qui est en cours d'exploitation avec par exemple les derniers programmes de logements à Liud-Perret ;
- **La zone UAa** appartient à la partie urbaine centrale du cœur de village correspondant au périmètre de la ZAC des Michellières ;
- **Les zones UAb et UAb1** correspondent aux espaces dédiés au confortement du centre village : soit des secteurs déjà urbanisés mais avec des potentiels de densification en proximité immédiate du centre village, soit des secteurs aujourd'hui vierges de toute urbanisation et identifiés comme potentiels en confortement du centre village et des polarités fonctionnelles de la commune (secteurs des Maréchaux, du Clôt, etc.) ;
- **La zone UAc**, zone urbaine patrimoniale, qui correspond aux deux secteurs de châteaux sur la commune (château de Craponoz et maison forte de la Veyrie) ;

- **La zone UA_h** qui représente les hameaux anciens : des secteurs à caractère essentiellement résidentiels qui regroupent les tissus agglomérés des hameaux historiques de la commune (Craponoz, Brondièrre, Bas-Bernin, Varvoux, le Prieuré et Châtellière).

Les zones UA_b et UA_{b1} sont concernées par des **orientations d'aménagement et de programmation**.

Certains secteurs de la zone UA sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution

Evolution du POS au PLU : règlement graphique et règlement écrit

La zone UA correspond à la partie dense et centrale du village et aux zones de tissus anciens (hameaux). Elle est découpée en plusieurs sous-zones pour mieux respecter les spécificités de chaque tissu en fonction des quartiers.

Ainsi la zone UA, qui représente la partie la plus centrale du village, englobe les tissus anciens le long de la RD1090. C'est la polarité administrative et commerciale centrale de la commune. La zone UA correspond à l'ancienne zone UB du POS, dont elle reprend la totalité du périmètre. Matérialisant la partie la plus dense du village, elle étend ce périmètre et intègre également au PLU les immeubles collectifs autour de l'opération Liaud-Perret et au Nord de la ZAC des Michellières. Elle inclut par ailleurs :

- la zone UA_a qui reprend le périmètre de la ZAC inscrit au POS
- le quartier dit « de l'ancienne gare » (bibliothèque, salle des fêtes, halte-garderie et nouvelle crèche), auparavant intégré à la zone UA du POS (« zone à caractère essentiellement résidentiel d'habitations avec les services et équipements qui leur sont directement nécessaires »). Ce quartier est rattaché à la zone UA au PLU car sa vocation est bien de rester une polarité d'équipement en complément du fonctionnement du centre village. Le réaménagement prévu sur ce quartier doit pérenniser les équipements en place et les compléter par des logements pour personnes âgées et une maison médicale, le tout en réorganisant les espaces publics pour en faire un nouveau lieu de rencontre et de convivialité éloigné des nuisances générées par la RD1090.

La zone UA comporte ensuite des espaces soit vierges de toute urbanisation soit ayant des potentiels de densification ou en construction nouvelle résiduels, ils sont considérés comme « espaces de confortement » du centre village et à proximité des pôles d'équipements publics de la commune. Ces espaces sont classés « UA_b » ou « UA_{b1} ».

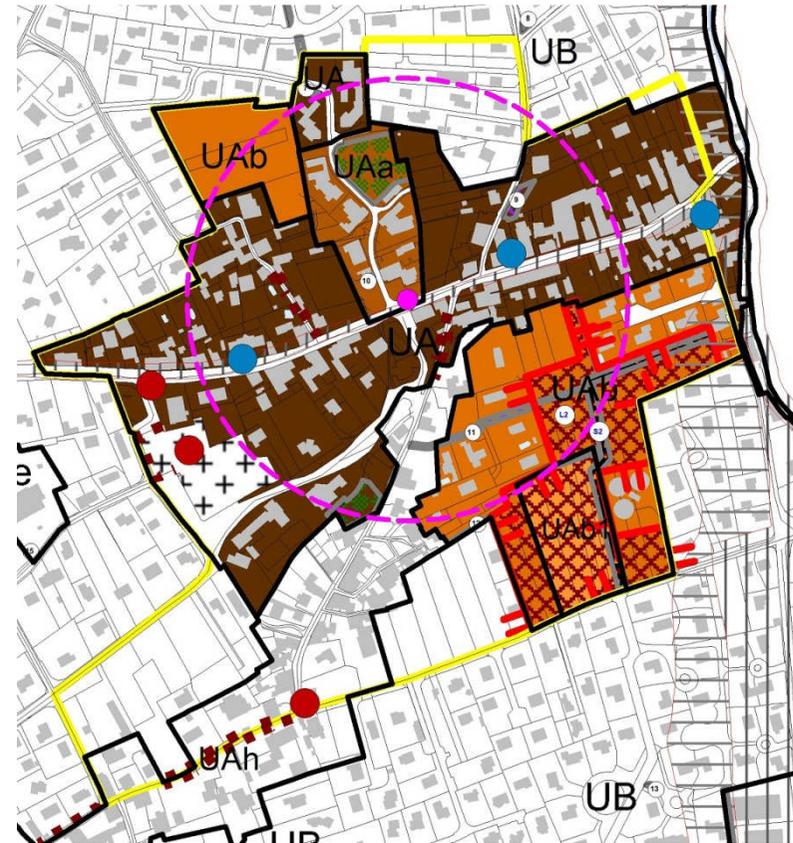
Du POS...



Au POS ces zones étaient soit intégrées au zonage UA résidentiel, soit classés en NA indicé (NAn, NAO), soit des zones NA ou 1NDa.

Les zones de hameaux anciens, correspondant aux tissus historiques de la commune, par le besoin d'un règlement plus spécifique, ont été classées en « UAh ». La composition de leur tissu varie légèrement par rapport à celui que l'on retrouve le long de la RD, aussi une différenciation a été faite entre le tissu ancien « RD » zoné « UA » et le tissu ancien « hameaux » zoné « UAh ». Les zones UAh du PLU étaient classées en « UB » au POS. Leur périmètre a été reporté avec des

...au PLU : zoom sur le centre village



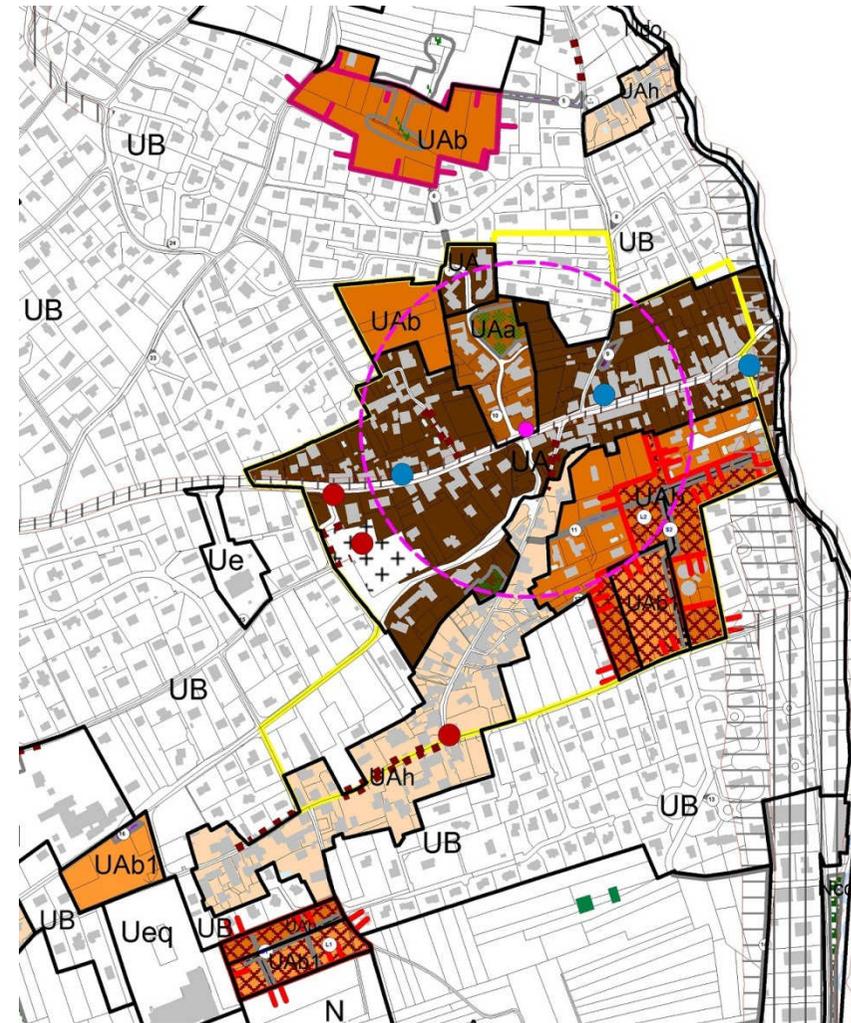
ajustements liés soit à la réalité du tissu, soit à la réalité des unités foncières, aussi il n'a évolué qu'à la marge entre le POS et le PLU.

Les secteurs de châteaux (château de Craponoz et maison forte de la Veyrie) sont zonés en « UAc » au PLU. Ils étaient en ND et UB au POS. La totalité des tissus anciens de la commune étant regroupés en UA (UA centrale et UAh), les 2 zones de châteaux y sont également affiliées.

Du POS...



...au PLU : la zone UA centrale, les espaces de confortement (UAb) et les hameaux (UAh)



Par rapport au POS de nouvelles contraintes sont venues s'inscrire au règlement graphique sur la zone UA :

- **Des périmètres d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : sur les zones UAb et UAb1 au niveau des Maréchaux (ancienne zone NA du POS) et du Clôt (ancienne zone 1NDa du POS). Ces OAP vont encadrer l'urbanisation de ces deux sites aujourd'hui totalement vierges d'urbanisation et dont la localisation, pour le premier en continuité immédiate du centre village et pour le deuxième en entrée de village et à proximité immédiate de la zone d'équipements du Cube et des écoles, induisent certains enjeux. Les OAP doivent en effet permettre un respect du tissu bâti environnant (notamment des zones pavillonnaires), la connexion tous modes au réseau existant ou projeté et l'insertion pour le quartier du Clôt en entrée de bourg.
- **Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (L123-2-a)** : sur la partie ouverte à l'urbanisation au Sud des Grands Champs. Ce périmètre doit permettre de faire émerger un projet commun et global sur le secteur pour éviter une urbanisation au coup par coup. Il s'agira de lever la servitude dès qu'un projet global est proposé, permettant notamment de proposer un maillage viaire et une organisation cohérente de la zone d'habitation. Si rien n'est proposé au bout de 5 ans après l'approbation du PLU, la servitude tombe et les terrains seront « libres » d'être urbanisés sous le régime du règlement écrit de la zone UAb.
- **Des emplacements réservés nouveaux** : si certains ont été repris entre le POS et le PLU, de nouveaux ont été ajoutés (voir la partie « III-2. Les dispositions réglementaires mobilisées » du présent rapport, paragraphe 3.2.3 sur le bilan des emplacements réservés), notamment pour la réalisation de cheminements piétons-cycles. L'objectif étant à la fois de décloisonner certains quartiers jusque-là perméables à la circulation piétonne, et de permettre un réseau piétons-cycles plus fonctionnel autour du centre village, incitant à l'usage des modes doux dans les déplacements courts (en direction des commerces, des pôles d'équipements ou de l'école).

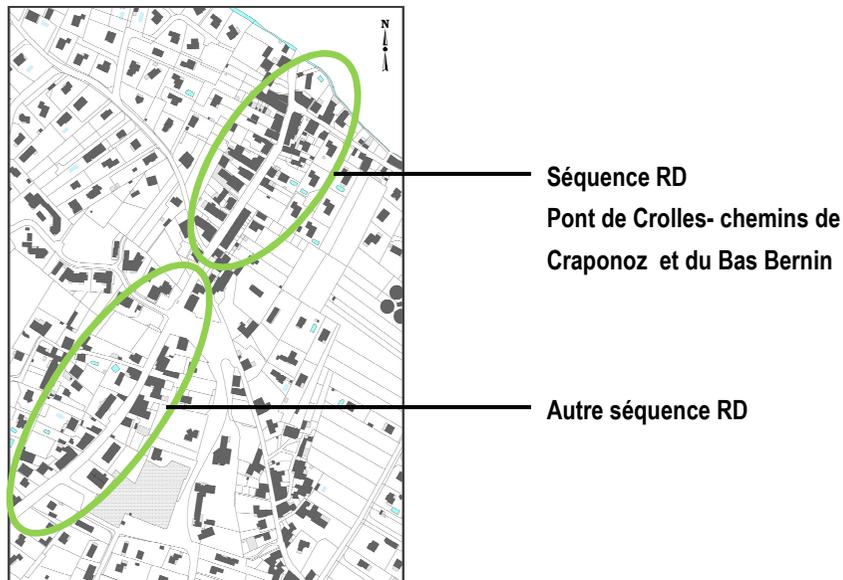
- **Des servitudes L123-2-c** pour maillage viaire ou piétons-cycles dans le cadre des périmètres d'OAP : qui viennent participer de la desserte et de la traversée modes doux en connexion avec les existants ou les projets communaux.
- **La délimitation de l'espace préférentiel de développement et un périmètre de 200 m autour de l'arrêt de bus « Village » où un COS minimal de 0,30 s'applique** : en application des orientations du SCOT qui préconisent la densification dans l'espace préférentiel de développement et notamment à proximité des lignes de transports en commun les plus performantes aux heures de pointe.
- **Deux secteurs favorisant la mixité sociale (L123-1-5-16°)** : où un pourcentage de 30% de logements sociaux (PLAI-PLUS) pour tout programme de plus de 20 logements est demandé.
- **Des protections au titre du L123-1-5-7°** : sur les zones de parc à pérenniser pour assurer des espaces de respiration dans le tissu (parc Kieselbrohn dans la zone de ZAC et espace vert dans le quartier de l'ancienne gare) ; sur des éléments du petit patrimoine à préserver (fontaines, croix, murs de pierres, un four).
- **La trame des risques naturels** : une intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) au règlement graphique qui en permet la visibilité immédiate.

La prise en compte de la spécificité des tissus dans l'évolution du zonage entre POS et PLU a induit un règlement écrit adapté pour chaque sous zone de la zone UA :

La zone UA centrale est ainsi une zone déjà bâtie, où le règlement privilégie la densification de ces tissus pour aller dans la continuité d'une forme urbaine historique qui privilégie le rapport à la rue et des formes urbaines compactes. Il s'agit donc de gérer des règles d'implantations qui vont proroger le tissu existant pour conserver ce qui fait l'identité du centre village. Soit des règles d'implantation différenciées pour les parcelles situées le long de la RD par rapport à celles situées sur d'autres voiries. La traversée du centre village comportant la particularité

de présenter des alignements réguliers créés soit par les constructions, soit par les murs des cours, la règle est établie en fonction de cette réalité. Aussi les constructions seront implantées dans le PLU soit à l'alignement soit selon un recul minimum de 8 m, en concordance avec le tissu actuel. Ce qui permet de choisir la construction d'un bâtiment soit en façade sur rue pour préserver un jardin calme à l'arrière (bâti « tampon » vis-à-vis de la RD), soit en retrait pour éloigner l'habitat de la zone de bruit.

Le tissu de la RD comporte d'autres particularités qu'il a été choisi de respecter dans les implantations en limites séparatives : en effet sur la partie de la zone UA qui va du pont de Crolles aux chemins de Craponoz et du Bas Bernin, les bâtiments sont historiquement implantés sur des parcelles étroites, « en lanières », dont ils occupent toute la largeur. C'est le cas pour toute la zone accueillant des commerces. Aussi pour permettre la même occupation des parcelles, il est proposé de laisser les constructions s'implanter soit sur les 2 limites (optimisation de la façade sur rue), soit sur une seule limite (accolement au bâti existant et préservation d'un accès latéral au fond de parcelle).



Dans le cas d'implantations sur les autres voiries, et de manière uniforme avec les zones de hameaux souvent en continuité de la zone UA centrale (secteur du Bas Bernin), la règle est différente. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 2,5m minimum. Il s'agit de permettre soit de proroger le tissu existant (front bâti à l'alignement sur le chemin du Bas Bernin), soit de se reculer pour mieux utiliser sa parcelle et notamment pour laisser la place devant la construction pour du stationnement (2,5 m minimum pour un stationnement en créneau devant la façade). Cette règle permet de limiter les accès et d'optimiser les jardins selon la configuration de la parcelle. Sur ces secteurs, les implantations en limites séparatives permettent soit la construction en limite (une seule limite séparative) soit en retrait avec une hauteur limitée ($L \geq H/2$ avec 2m mini). Ceci dans la même optique de promouvoir une optimisation des parcelles, afin d'éviter des bandes de terrain inutiles autour des constructions, dans le cadre soit de constructions sur des parcelles étroites (ce qui est le cas en zone UA, moins en zone UAh pour les parcelles vierges résiduelles) soit de divisions parcellaires. Il s'agit de mettre en avant une prorogation du tissu (des fronts bâtis, des implantations en limite, etc.) tout en respectant le cadre de vie des habitants (implantation de manière accolée à un bâtiment existant, gestion des vues sur les voisins, etc.).

Enfin, des implantations différentes sont proposées pour les zones UAa (report du règlement de la ZAC) et UAb (zones de confortement du centre village et autour des pôles d'équipements publics). Sur les zones UAb et UAb1, l'objectif est plus de préserver le tissu bâti environnant (souvent du pavillonnaire) vis-à-vis de l'arrivée de nouvelles opérations plus denses. Ainsi les règles d'implantations en limite imposent un éloignement de la limite selon la hauteur des bâtiments projetés ($L \geq H/2$ avec 4m mini). Dans le cas de la ZAC communale des Michellières, elle est réalisée mais le dossier de réalisation pas encore achevé, certains éléments spécifiques du règlement de ZAC sont intégrés au PLU (UAa : articles 7-11-14). Le règlement introduit par ailleurs dans l'ensemble de la zone UA et des sous-secteurs, en conformité avec le PADD, des dérogations pour favoriser la réhabilitation du bâti existant (articles 6 et 7).

Les implantations sur emprise publiques bénéficient d'une règle différente. Les places, espaces publics mais également les tenements publics occupés par des équipements peuvent être considérés comme emprises publiques. A ce titre il est impératif de limiter la gêne mutuelle occasionnée par des implantations en limite. Aussi dans l'ensemble des zones du PLU, en cas d'implantation sur emprise publique, les constructions doivent s'implanter à 4 m minimum de cette dernière.

De la même manière les implantations sur certaines voies identifiées (chemin de Champ Jaillet, du Craponoz, du Teura, des Casernes et des Batellières), une implantation à 8 m de l'axe de voie est demandée. La règle vise à préserver des emprises suffisantes sur ces axes identifiés comme « de transit » ou majeurs pour les années à venir. Les retraits doivent permettre de maintenir les voies à la même largeur (ne pas augmenter la vitesse de circulation) mais d'y accoler des trottoirs ou des zones cycles, améliorant ainsi le fonctionnement global des voies principales de transit sur Bernin.

Les hauteurs autorisées sont aussi adaptées aux hauteurs existantes : ainsi en zone UA centrale et sur la zone de ZAC, la hauteur maximale est à 12m, ce qui correspond aux bâtiments actuels. En zone UAh, la hauteur est limitée à 9m au faîtage pour mieux respecter le voisinage dans un tissu résidentiel et très dense où peu de potentiels sont dégagés. Les zones UAb et UAb1 sont pensées de manière complémentaires : elles ont pour objectif de traduire la notion de densité graduée des OAP et de respect du tissu environnant pour la conception des nouvelles opérations. Aussi les zones UAb qui se trouvent plutôt en périphérie des zones qui seront les supports de nouveaux quartiers ou qui sont incluses dans le tissu pavillonnaire, ont des hauteurs limitées à 9m au faîtage, comme pour la zone UAh. Les zones UAb1, qui représentent les cœurs d'opération ou qui sont sans vis-à-vis par rapport au pavillonnaire, doivent pouvoir accueillir des petits collectifs et permettre une densification relative : leur hauteur est portée à 12m au faîtage, comme pour la zone UA centrale.

Par ailleurs les hauteurs sont différenciées entre toitures à pans et toiture terrasses. Ceci pour une meilleure intégration des constructions à

toiture terrasse dans le tissu et dans le paysage, et également pour éviter que ce mode de construction ne soit privilégié par les promoteurs afin de gagner un étage (par rapport à une construction à toit pentu). Ainsi dans toutes les zones une hauteur au faîtage et une hauteur au niveau supérieur de l'acrotère sont distinguées. La hauteur pour les toits terrasses est conçue pour permettre la réalisation du même nombre de niveaux qu'en cas de toiture à pans : ex. en zone UAb 9m pour R+1+C en cas de toiture à pans, 7m pour un R+1 en toiture terrasse.

Concernant les aspects extérieurs des constructions, l'article 11 du règlement permet également la réalisation de toitures terrasses et prévoit l'intégration des panneaux solaires. Par contre, une attention particulière a été portée au respect du tissu traditionnel (en zones UA et UAh) et à l'intégration des nouvelles constructions, dans un article 11 plus contraignant : imposition d'une harmonie de teintes entre les bâtiments, de volumes simples (ou imbrication de volumes simples) et interdiction d'éléments architecturaux non issus de l'architecture locale ou de styles d'autres régions.

En matière de stationnement, l'objectif dans le cadre du passage du POS au PLU est de réduire le nombre de places de stationnement imposées. Il s'agit de mieux optimiser l'existant et de réduire la dépendance au tout-automobile dans les pratiques des habitants. La zone UA, la zone UAh et la zone UAb1 sont amenées à accueillir des formes urbaines plus denses et plus « compactes » que les autres zones : il est exigé 1 place de stationnement à partir de 40m² de surface de plancher en UA et UAh et 1 place de stationnement à partir de 45m² de surface de plancher en UAb1. Il est ensuite demandé 1 place par tranche supplémentaire de 100m² dans chacune des zones. Le POS imposait en zone « UB » au moins 2 places de parking par logement. Avec la réduction de la taille des logements dans certaines opérations, on sera plutôt entre 1 et 2 places par logements en fonction de la typologie (1 à 1,2 places pour un T1/T2, 1,5 à 2 places par logements pour les catégories au-dessus). Par ailleurs dans toutes les zones il est demandé l'instauration de places visiteurs dès que l'opération projetée dépasse les 500m² de surface de plancher (à partir de 5 à 7 logements).

Conformément aux orientations du PADD, pour assurer la pérennité du « vert » dans le tissu (espaces de respiration, qualité du cadre de vie, biodiversité dans le tissu urbanisé, etc.) des pourcentages d'espaces verts sont également imposés. C'est le cas pour les zones UA et UAh à hauteur de 15% du tènement support du permis, et pour les zones UAb supports du confortement du centre village à hauteur de 25%. Il s'agit bien de limiter le « tout béton » ou « tout goudron » dans les zones denses et d'assurer une certaine qualité paysagère des tissus.

Pour la zone UA, comme dans le POS, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités de constructions découlent des gabarits autorisés et des pourcentages d'espaces verts et relatifs à l'emprise au sol imposés. Il s'agit de permettre de proroger le système constructif existant. Le souhait est mis en avant d'économiser les sols et de privilégier les constructions dans ce secteur de la commune le mieux équipé. Par contre un CES de 70% est ajouté pour éviter une occupation totale des parcelles et assurer un minimum d'espaces libres ou verts dans le tissu du centre village.

Pour les autres sous zones, un COS de 0,30 est fixé (zones UAb, UAB1, UAh). Il n'aurait pas pu être inférieur à 0,30 dans la partie urbaine incluse dans l'espace préférentiel de développement (orientation du SCOT). Le choix a été fait de permettre avant tout une densification des espaces urbanisés, aussi le COS de 0,30 se retrouve sur toute la commune, différenciant les tissus et leur densité par des règles d'implantations et des hauteurs différentes. Un CES de 50% est également imposé pour les zones UAh pour limiter l'occupation des parcelles. Il est plus souple qu'en zone UA car les parcelles sont plus importantes en surface sur les zones de hameaux. Par ailleurs dans un rayon de 200 m autour de l'arrêt de bus « Village » situé le long de la RD 1090, c'est la règle inverse et un COS minimal de 0,30 qui s'applique.

Dans les secteurs de châteaux correspondant aux 2 zones UAc du PLU, seuls sont autorisés l'aménagement des bâtiments existants dans le volume existant, les constructions permettant une mise en valeur du château de Craponoz et de la maison forte de la Veyrie, et les aires de stationnement ouvertes au public. Ceci pour permettre des évolutions mineures et l'aménagement des bâtiments dans leur volume : il s'agit de

ne pas figer les châteaux mais de ne pas autoriser de modifications importantes aux abords de ces éléments participant du patrimoine communal. Aussi leurs évolutions sont limitées et encadrées.

Un indice « i » est ajouté au secteur UAc correspondant au château de Craponoz : il **identifie le seul secteur de la commune situé en zone d'assainissement non collectif**. Le reste du territoire est en assainissement collectif.

Enfin pour **favoriser le développement du commerce prioritairement sur le centre village** la zone UA est le seul secteur de la commune où le commerce est autorisé. En zone UA « centrale » uniquement, pour favoriser la reprise des commerces existants, leur changement de destination est interdit. Pour favoriser leur implantation, aucune obligation de réaliser des stationnements n'est imposée pour cette destination : la gestion est privilégiée par l'offre sur espace public, en cours de réorganisation (possible stationnement à disque) et mise en visibilité dans le cadre du réaménagement de la RD 1090.

LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone mixte à vocation essentiellement résidentielle, située en extension du centre village, et composée très majoritairement d'habitat individuel isolé ou constitué sous forme de lotissements. Le tissu de la zone UB est relativement lâche sur certains secteurs de la commune et peut être le support d'une densification rendue nécessaire par la rareté et le coût du foncier sur la vallée. Elle est destinée à accueillir les constructions à destination d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions.

Elle comporte des sous-secteurs UB1, UB2 et UB3 qui correspondent au quartier des Catières dans lequel un règlement spécifique s'applique et des potentiels constructibles sont disponibles.

Certains secteurs de la zone UB sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

Evolution du POS au PLU : règlement graphique et règlement écrit

La zone UB du PLU regroupe la totalité des tissus résidentiels constitués sous forme d'habitat individuel, groupé ou de lotissements. Elle simplifie largement le zonage POS en réunissant sous un même zonage l'ancienne zone « UA » et de nombreuses zones NA indicées (NAa à NAd, NAf à NAh, NAI1, NAj à NAM, NAp). La spécificité du règlement des zones NAu, NAv et NAw du POS issues de sa dernière modification, et le fait que des potentiels constructibles sont toujours présents sur les secteurs concernés, ont induit le report de leur règlement. Ils sont identifiés au règlement graphique du PLU sous les indices « UB1 », « UB2 » et « UB3 ».

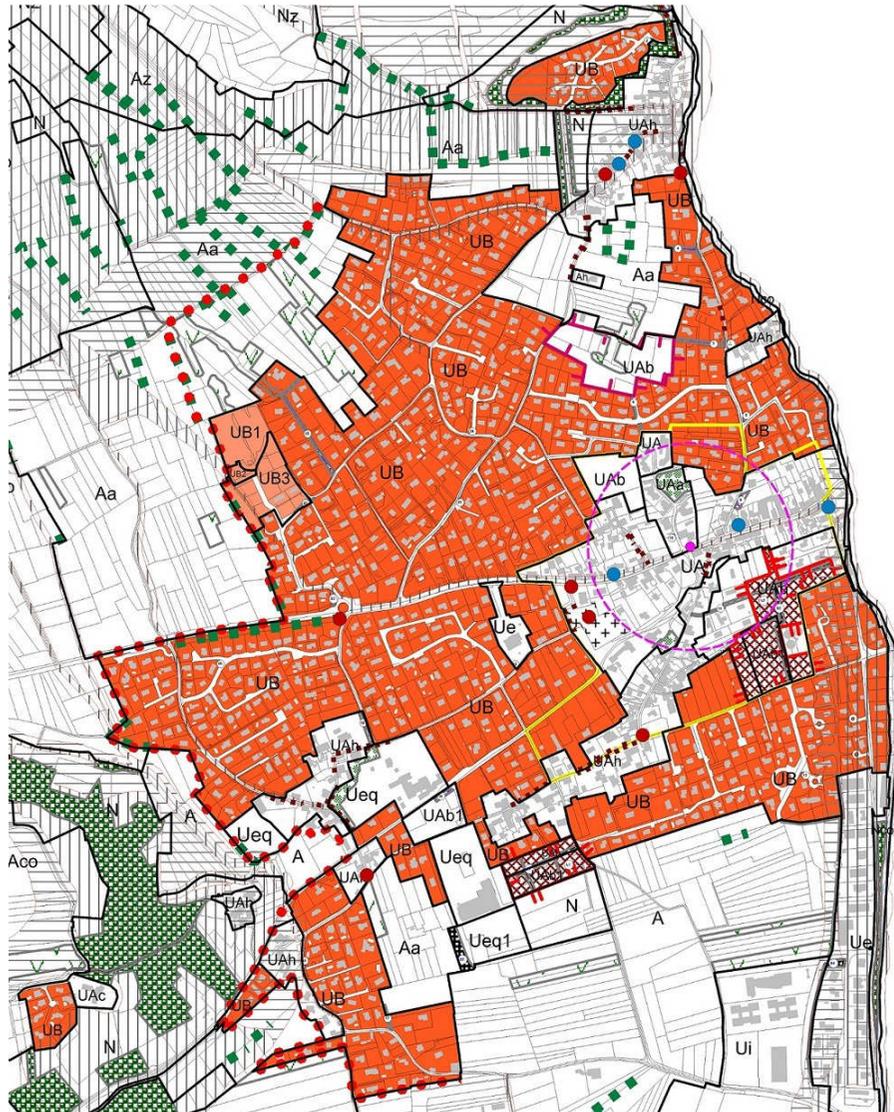
Ces zones pavillonnaires comportent peu de potentiels dans le tissu bâti. Aussi la question de la gestion de l'évolution du tissu est plutôt centrée sur la notion de densification parcellaire. Le tissu pavillonnaire est plutôt lâche, certaines constructions sont implantées sur des parcelles de plus de 1500m². Le niveau élevé des prix en matière de foncier et immobilier sur le Grésivaudan devrait inciter les propriétaires ou les nouveaux acquéreurs à diviser leurs propriétés pour pouvoir soit les léguer à leurs enfants, soit amortir leur investissement (acquisition). Aussi c'est cette perspective qui est encadrée dans le règlement écrit de la zone UB, accompagnée d'un souci de gestion des insertions dans la pente, lié à la situation en coteaux de ces tissus (toute la partie Nord de la RD notamment).

Par rapport au POS de nouvelles contraintes sont venues s'inscrire au règlement graphique sur la zone UB :

- **Des emplacements réservés nouveaux** : si certains ont été repris entre le POS et le PLU, de nouveaux ont été ajoutés (voir la partie « III.2. Les dispositions réglementaires mobilisées » du présent rapport, paragraphe 3.2.3 sur le bilan des emplacements réservés), notamment pour la réalisation de cheminements piétons-cycles ou pour l'implantation de points d'apports volontaires (PAV) dans le cadre de la collecte des déchets.
- **Une servitude L123-2-c pour la réalisation d'un parking-relais vélo** : au niveau du rond-point des Varvoux, sur la RD 1090 est réservé un emplacement pour la réalisation d'un parking vélo, à proximité immédiate de l'arrêt de bus. Il s'agit de promouvoir un report des usages vers les transports en commun.
- **Des protections au titre du L123-1-5-7°** : sur des éléments du petit patrimoine à préserver (fontaines, croix, murs de pierres...), sur des haies en limite zone bâtie / zone agricole (notamment au niveau du Cône du Manival) pour les pérenniser et matérialiser durablement la limite stratégique à l'urbanisation du SCOT.
- **La limite stratégique du SCOT** : matérialisée sur le règlement graphique du PLU, elle vise à empêcher l'urbanisation de venir « grignoter » les espaces agricoles environnants à longue échéance. Il s'agira dans les années et les documents d'urbanisme à venir de prioriser une urbanisation à l'intérieur de la limite, en confortement et en optimisation de l'existant.
- **La trame des risques naturels** : une intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) au règlement graphique qui en permet la visibilité immédiate.

Du POS...



...au PLU : la zone UB

Un règlement écrit adapté pour la zone UB :

L'objectif a été dans le regroupement de tous les secteurs pavillonnaires (zones UA et NA indicées du POS) en un même zonage de simplifier et uniformiser le règlement écrit. Pour l'ensemble des zones il va s'agir de permettre la densification des parcelles et une gestion des vues, implantations, etc. pour éviter les conflits de voisinage en limitant l'impact des constructions nouvelles vis-à-vis des habitations existantes.

Les implantations en zone UB sont étudiées de manière :

- à l'article 6 : à préserver des espaces suffisants autour des voiries communales pour en prévoir l'aménagement dans les années à venir en terme de bandes piétons-cycles et autres zones de partage entre les modes, ce tout en limitant la longueur des accès aux maisons ; à permettre des implantations adaptées à la situation de pente tout en promouvant une limitation de la longueur des accès (limitation de l'imperméabilisation des sols) ;
- à l'article 7 : à permettre des implantations en limite séparative tout en gérant des questions de hauteur et de gabarits pour limiter l'impact des nouvelles constructions sur le tissu existant.

Aussi pour les implantations sur voiries, les constructions peuvent soit venir s'implanter au plus près de l'alignement ($L \geq 6m$ mini à partir de l'axe de la voie), laissant une marge autour de la voirie pour des aménagements piétons-cycles, soit en retrait. La gestion de la situation en retrait se faisant alors par les règles sur limites séparatives. La possibilité de s'approcher ou s'éloigner de la voirie permet une meilleure souplesse pour les implantations en situation de pente :

- soit la voie dessert la parcelle par le haut et il est préférable de s'implanter au plus près pour optimiser le jardin en exposition Sud, pour limiter les terrassements et accéder par le haut,
- soit la voie dessert la parcelle par le bas et la construction peut alors s'en éloigner pour profiter de l'exposition Sud pour le jardin.

Dans le cas des implantations sur emprise publique, la règle est la même que pour les autres zones du PLU et les constructions doivent s'implanter à 4 m minimum de cette emprise. Ont été différenciées les

voiries et les emprises publiques pour mieux anticiper les problèmes de gêne éventuellement entre des tenements publics et des terrains privés. La règle particulière de retrait de 8 m sur les voies identifiées comme « voies de transit majeures » est inscrite en UB comme en UA (maintien des axes de transit avec des possibilités d'aménagement piétons-cycles dans les années à venir).

Dans le cas des implantations sur limites séparatives à l'article 7, l'objectif principal est de limiter les nuisances liées à l'implantation d'une nouvelle construction au cœur d'un tissu déjà bâti tout en permettant des implantations sur limites séparatives pour mieux optimiser des parcelles de taille réduite. Aussi dans le cas d'une construction sur limite, sa hauteur est limitée à 4 m au faîtage et à 8 m de long sur la limite (sans pouvoir excéder les 2/3 de la longueur de la parcelle). Ainsi ce ne seront pas des constructions toute hauteur mais des « annexes » (garage, local technique, etc.) ou des extensions sur un seul niveau qui viendront s'accoler au terrain du voisin. En complément, plus la maison prend de la hauteur, plus elle doit s'éloigner de la limite ($L \geq H/2m$ avec 2 m mini.).

Les hauteurs autorisées en zone UB sont les mêmes que celles du POS dans l'ancienne zone « UA », à savoir 7,5 m. Toujours dans l'optique de respecter les habitations environnantes, le choix a été fait de rester à la même hauteur. En parallèle ce sont les règles d'implantations et l'augmentation du COS qui vont permettre une densification du tissu et une augmentation des gabarits actuels. Il s'agit aussi de pouvoir faire émerger des formes bâties nouvelles, parfois nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (extensions en toit terrasse végétalisé). Pour limiter l'impact des formes bâties à toiture terrasse dans le paysage, comme pour les autres zones leur hauteur est plus basse que celle autorisée pour les toitures à pans.

Pour proroger le tissu aéré actuel et continuer à insérer du vert dans le tissu bâti, comme pour certains secteurs de la zone UA, un pourcentage d'espaces verts est imposé. Les tailles de parcelles étant plus importantes sur ces secteurs pavillonnaires, il est légitime que la part d'espaces verts imposée soit augmentée vis-à-vis des zones denses du centre village. C'est donc 30% de l'unité foncière support du permis

qui sera dédié à des espaces verts de pleine terre. Il s'agit par cette mesure d'inciter à la végétalisation des espaces non bâtis, pour limiter l'imperméabilisation des cours d'habitations.

L'article 11 sur les aspects extérieurs des constructions est beaucoup plus souple en zone UB que pour les zones de tissu ancien. Il doit permettre une uniformité au niveau de la gestion des dispositifs types panneaux solaires, coffrets électriques etc. et prévoit des dispositions relatives aux hauteurs des clôtures pour en limiter l'impact dans le paysage. Il est plus souple que dans les zones de bâti ancien, où les prescriptions visaient plus une protection du bâti. En zone pavillonnaire, souvent très hétéroclite, ce genre de prescription n'a pas sa place. Le choix a été de laisser de la souplesse aux propriétaires pour permettre des réhabilitations ou des améliorations en matière de performance énergétique qu'un règlement strict sur les aspects extérieurs aurait pu empêcher.

En matière de stationnement, comme sur les autres zones les règles sont différenciées pour mieux adapter la règle à de nouvelles typologies dans les opérations. Dans la mesure où cette zone aujourd'hui très pavillonnaire pourrait cependant avoir vocation à accueillir des formes urbaines « intermédiaires » (type individuel groupé ou jumelé) plus compactes, la règle de stationnement est différenciée selon la surface de plancher créée (type de logement).

Il est ainsi exigé :

- en dessous de 100m² de surface de plancher, 1 place de stationnement.
- de 100 à 200m² de surface de plancher, 1 place de stationnement supplémentaire minimum par tranche de 100m² de surface de plancher supplémentaire
- à partir de 200m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire minimum par tranche de 40m² de surface de plancher supplémentaire.

Aucune place couverte n'est imposée, laissant libre choix au pétitionnaire, en considérant que limiter l'impact des bâtiments sur les

parcelles passe aussi par le choix de privilégier des places en plein air plutôt qu'en garage couvert.

La priorité étant à une densification du tissu actuel, le COS sur la zone UB est le même que sur les autres zones du PLU : 0,30. Le choix d'augmenter plutôt le COS que les hauteurs se justifie par l'objectif de respecter le cadre de vie et les habitations environnantes.

Dans le cas particulier du quartier dit « des Catières », dont l'ouverture à urbanisation avait donné lieu à une modification du POS en décembre 2009, en raison de potentiels constructibles résiduels et d'un règlement des anciennes zones N Au, N Av et N Aw du POS très spécifique, des éléments de ce règlement sont repris dans le cadre du passage au PLU. Il gère notamment des implantations spécifiques et des hauteurs calculées au velum qu'il était nécessaire de réinscrire pour proroger les conditions d'aménagement de l'opération et des constructions alentours.

LA ZONE Ueq

Caractère de la zone

La zone Ueq est une zone urbaine dédiée à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comporte une sous-zone « Ueq1 » qui correspond à la zone dédiée à l'accueil des tennis couverts, qui a un règlement spécifique lié à la déclaration de projet « tennis couvert » de 2013.

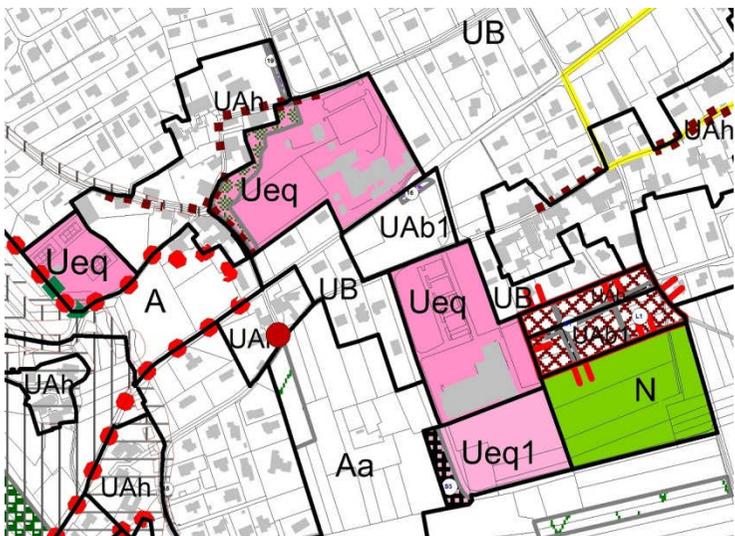
Certains secteurs de la zone Ueq sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

Du" POS...



...au PLU : la zone Ueq



Evolution du POS au PLU : règlement graphique et règlement écrit

La zone Ueq est créée dans le cadre du PLU pour regrouper les secteurs d'équipements publics de la commune, qui a fait le choix de repérer et maintenir sous une vocation spécifique les pôles d'équipements qu'elle comporte. Il s'agit ainsi de maintenir l'offre en matière de loisirs (équipements sportifs et de plein air : Cube, tennis plein air) et de maintenir l'offre en service scolaire et périscolaire (tènement du Clos Michel). Sont ainsi identifiées les polarités d'équipements sur le territoire.

Ces tènements étaient au POS inclus dans les zones U habitat pour le cas du Clos Michel (UB) ou étaient des zones « NAs » (équipements sportifs et de loisirs) et « 1NDa » ou « 1NAs ».

Le PLU reprend :

- le périmètre du Clos Michel par rapport à la zone « UB » du POS,
- la totalité de la zone « NAs » dédiée au Cube en y ajoutant en zone Ueq1 la zone « 1NAs » du POS où sont projetés les tennis couverts (déclaration de projet tennis couvert, 2013) et une parcelle où est prévu un parking relais (servitude L123-2-c).
- une partie de la zone « 1NDa » concernant uniquement le périmètre des tennis plein air.

De nouvelles contraintes sont également venues s'inscrire au règlement graphique sur la zone Ueq :

- **Une servitude L123-2-c pour la réalisation d'un parking-relais** : au niveau du Cube, sur une parcelle communale le long du chemin du Clôt. Il s'agit de prévoir un report modal soit voiture – transports en commun dans le cadre des négociations en cours entre la commune et la CCG pour allonger la ligne mini bus Gare-Les Cloyères jusqu'au Cube ; soit voiture-voiture dans le cadre d'un covoiturage. Sa localisation à proximité immédiate de l'école et sur le trajet école-A41 pourrait inciter les parents à l'utiliser après avoir déposé les enfants à l'école.
- **Des protections au titre du L123-1-5-7°** : sur la zone de parc au niveau du Clos Michel, à pérenniser pour assurer des espaces

de respiration dans le tissu et en tant que lieu de rencontre convivial (jeux pour enfants).

- **La trame des risques naturels** : une intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) au règlement graphique qui en permet la visibilité immédiate.

Un règlement écrit adapté pour la zone Ueq :

Les constructions autorisées sont limitées à celles compatibles avec la vocation de la zone : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'infrastructure ou de superstructure et les extensions ou l'aménagement des bâtiments existants. Aménagements et/ou extensions qui pourraient être nécessaires dans le cadre du maintien de l'offre de services périscolaires et scolaires sur le tènement Michel pour optimiser les constructions présentes sur le site.

En tant que zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif insérée dans le tissu bâti pavillonnaire, des règles particulières s'imposent pour un respect du tissu environnant. En effet pour la réalisation d'équipements publics, la hauteur des bâtiments peut être nécessairement élevée. Aussi pour ne pas venir gêner les habitations individuelles en périphérie des zones Ueq (notamment autour du Clos Michel) dans le cas d'éventuelles constructions, un prospect est imposé. La hauteur de la construction est ainsi conditionnée à un retrait vis-à-vis de la limite séparative : $L \geq H/2$ avec 5 m minimum.

Pour permettre une aération du tissu vis-à-vis des voies et emprises publiques, le retrait imposé est de minimum 7m ; ce qui permet soit une zone paysagée sur l'avant du bâtiment, soit l'implantation de parkings à proximité immédiate de la voirie.

Enfin pour permettre la réalisation des tennis couverts (déclaration de projet sur le POS en 2013), des règles particulières sont inscrites pour la zone Ueq1. Il s'agit de respecter certains principes d'insertion en continuité du bâtiment existant du Cube : une hauteur plus basse pour préserver des vues (sans différenciation faitage/acrotère), des implantations dans l'alignement de l'existant, et une harmonisation des façades entre le Cube et les bâtiments projetés.

LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine équipée correspondant à la zone artisanale des Fontaines et à la cave coopérative de Bernin, destinée à accueillir de l'artisanat, des bureaux et de l'industrie.

Certains secteurs de la zone UE sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

Evolution du POS au PLU : règlement graphique et règlement écrit

La zone UE sur la zone artisanale des Fontaines correspond exactement au périmètre de l'ancienne zone « UC » du POS. Le PADD inscrit le choix de maintenir les périmètres existants en optimisant les

capacités plutôt qu'en allant chercher à étendre les zones économiques de la commune. Par contre le tènement de la cave coopérative est lui intégré à un zonage UE pour pouvoir afficher la vocation économique reconnue du bâtiment. Il était en effet jusque-là intégré à la zone UA du POS, zone à vocation d'habitat. La commune s'est positionnée fortement en faveur de la reconnaissance de l'agriculture comme une activité économique à part entière. Aussi pour éviter le changement de destination de la cave coopérative, sa vocation économique est entérinée dans le cadre du PLU.

Par rapport au POS de nouvelles contraintes sont venues s'inscrire au règlement graphique sur la zone UE :

- **Une servitude L123-2-c pour la réalisation d'un parking-relais** : au niveau du chemin des Fontaines. Il s'agit de permettre une nouvelle zone de parking relais en continuité du parking existant. En effet un parking relais au niveau du rond-point est déjà réalisé mais sa capacité d'accueil est limitée et sa saturation fréquente, malgré une régulation par l'obligation d'afficher un macaron délivré par la mairie. Pour pallier au manque de places et pour inciter les usagers à se reporter vers les lignes de bus qui desservent le secteur (notamment la ligne en direction de la gare de Brignoud) ou à covoiturer, la commune souhaite augmenter l'offre sur le secteur. C'est pourquoi la partie droite du chemin des Fontaines actuellement en friche et une parcelle communale sont réservées au PLU à cet effet.
- **La trame des risques naturels** : une intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) au règlement graphique qui en permet la visibilité immédiate. Il est à noter que la quasi-totalité de la zone UE est impactée par les risques inondation liés au torrent de Craponoz. Les perspectives d'évolution en matière de constructibilité sont donc figées sur ce secteur mais l'aménagement des bâtiments existants continue de permettre une évolution de la zone artisanale.

L'évolution du règlement de la zone UE dans le passage du POS au PLU :

Les règles en matière d'implantation ont été quasiment reportées. La règle d'implantation à l'alignement a été en fait uniformisée entre les zones UI (parc technologique), UE et Ueq pour une plus grande cohérence. Les zones UI et UE étant contiguës au niveau du chemin des Fontaines, il s'agit de permettre une meilleure unité paysagère. Le retrait est donc imposé à 7 m minimum de la voie. La règle comme pour toutes les zones du PLU de recul de 4 m minimum sur les emprises publiques a été ajoutée. Les règles en limites séparatives sont reconduites, avec un prospect conditionné par la hauteur de la construction.

L'important étant que sur la zone UE les nouvelles possibilités de constructions sont très limitées au regard de l'application du PPRN. Aussi on est plus sûr de la gestion du bâti existant. Le PADD pour la zone artisanale met plus l'accent sur l'aspect « qualité paysagère » du site à mettre en œuvre. L'attention a donc plutôt été portée sur les règles de végétalisation des espaces non bâtis : tous les espaces libres non utilisés sont à aménager, planter et entretenir ; les zones de reculement entre la voie et les bâtiments, ainsi que les zones de parking, doivent être paysagées.

Par ailleurs dans le respect des orientations du SCOT, il s'agit d'optimiser l'occupation et la qualité des espaces économiques. La zone artisanale est identifiée dans les espaces économiques dédiés du SCOT. Le SCOT préconise que dans ces espaces l'emprise au sol des bâtiments et la hauteur doivent être augmentées de 20% vis-à-vis du document en vigueur précédemment, sans pouvoir respectivement être inférieures à 60% et 15m. C'est pourquoi sur la zone UE le CES est passé de 50% à 60% et les hauteurs de 12 m au POS à 15 m au faitage dans le PLU.

Par contre la même différenciation que pour les autres zones U entre hauteur au faitage et hauteur au niveau supérieur de l'acrotère est opérée, pour limiter l'impact des constructions à toiture terrasse dans le paysage.

Les règles de stationnement comme pour toutes les autres zones sont différenciées par destinations et diminuées.

La construction ou le changement de destination pour du logement sont interdits en zone UE, ce pour lui redonner sa vocation initiale. Le commerce est également interdit pour favoriser son développement en priorité dans le centre village.

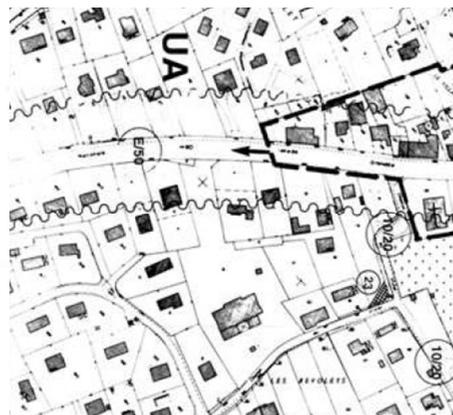
Il n'est pas fixé de COS sur cette zone, les possibilités de constructions résultant de l'application des autres règles (implantations, CES et hauteurs notamment).

Du POS...

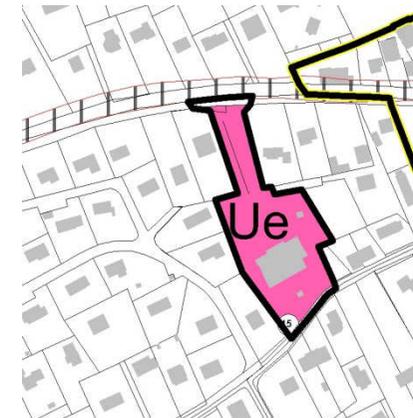
La zone artisanale des Fontaines



Le tènement de la cave coopérative



...au PLU : la zone UE sur la zone artisanale et le tènement de la cave coopérative



LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI est une zone urbaine équipée correspondant au parc technologique des Fontaines, destinée à accueillir des activités économiques industrielles et tertiaires.

Certains secteurs de la zone UI sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

Evolution du POS au PLU : règlement graphique et règlement écrit

De la même manière que pour la zone UE sur la zone artisanale, le périmètre de la zone UI qui correspond au parc technologique des Fontaines est directement issu du zonage POS. Il reprend les contours de l'ancienne zone NAT du POS.

L'objectif étant de maintenir le parc dans son emprise actuelle, sans velléité à courte échéance de le voir se développer. Sa création a déjà engendré une consommation d'espaces agricoles importante que la commune ne souhaite pas reproduire. Il s'agit pour l'instant d'optimiser

les surfaces économiques disponibles et l'occupation des bâtiments existants.

Par rapport au POS de nouvelles contraintes sont venues s'inscrire au règlement graphique sur la zone UI :

- **La trame des risques naturels** : une intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) au règlement graphique qui en permet la visibilité immédiate. La zone UI est en partie impactée par les risques inondation liés au torrent de Craponoz. Les perspectives d'évolution en matière de constructibilité sont donc limitées sur la partie la plus à l'Est du parc technologique, mais l'aménagement des bâtiments existants est toujours possible.

L'évolution du règlement de la zone UE dans le passage du POS au PLU :

Les règles d'implantations ont été reconduites (ajout de la règle des 4 m sur emprises publiques). Le recul de 7 m sur voiries permet de dégager des espaces non bâtis conséquents entre la voie et les constructions, participant de la qualité paysagère du site. Ce qui permet au chemin des Fontaines de garder dans sa traversée de la zone UI un aspect très ouvert, laissant des vues sur le paysage et le village en amont. Ce qui est important en matière de perceptions car la traversée du parc technologique est obligatoire quand on arrive de Grenoble par l'échangeur A41 en contrebas.

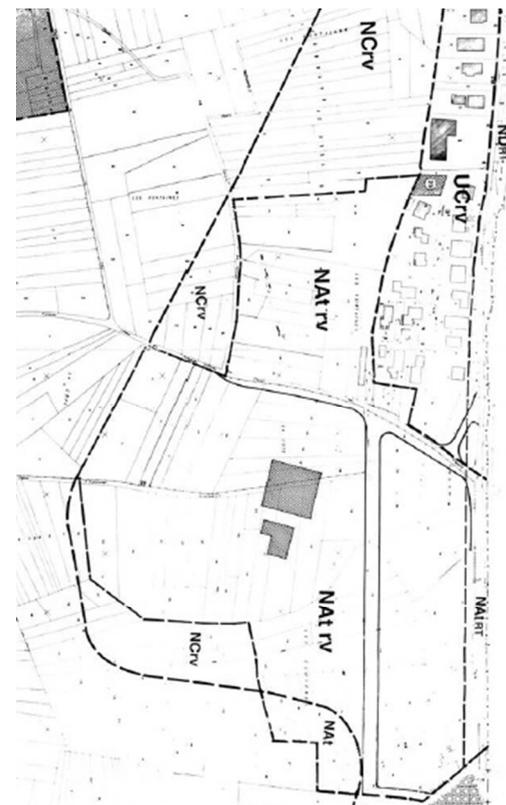
Comme pour la zone UE, l'emprise au sol et la hauteur autorisées ont été augmentées de 20% au moins pour respecter les orientations du SCOT concernant l'optimisation de l'occupation et de la qualité de cet espace économique dédié. Aussi le CES passe de 40 à 60% du POS au PLU et la hauteur de 10 m à 15 m au faitage (pas possible d'être inférieur à 15m au regard du SCOT).

L'accent est également mis sur la qualité paysagère du parc technologique, l'objectif étant de conserver les espaces verts actuels et de favoriser l'insertion du « vert » dans le tissu. Aussi les espaces non bâtis et les zones de parkings doivent être végétalisés.

Les règles de stationnement sont distinguées par destinations et certaines destinations non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites. Le logement n'est autorisé que pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des constructions et installations, et à la condition de ne pas dépasser 60 m² de surface de plancher par unité foncière et d'être intégrées dans le volume général. Le commerce n'est pas autorisé, l'objectif étant de prioriser son développement sur le centre village.

Enfin il n'est pas fixé de COS, les possibilités de construire résultant des contraintes déterminées par les autres articles du règlement.

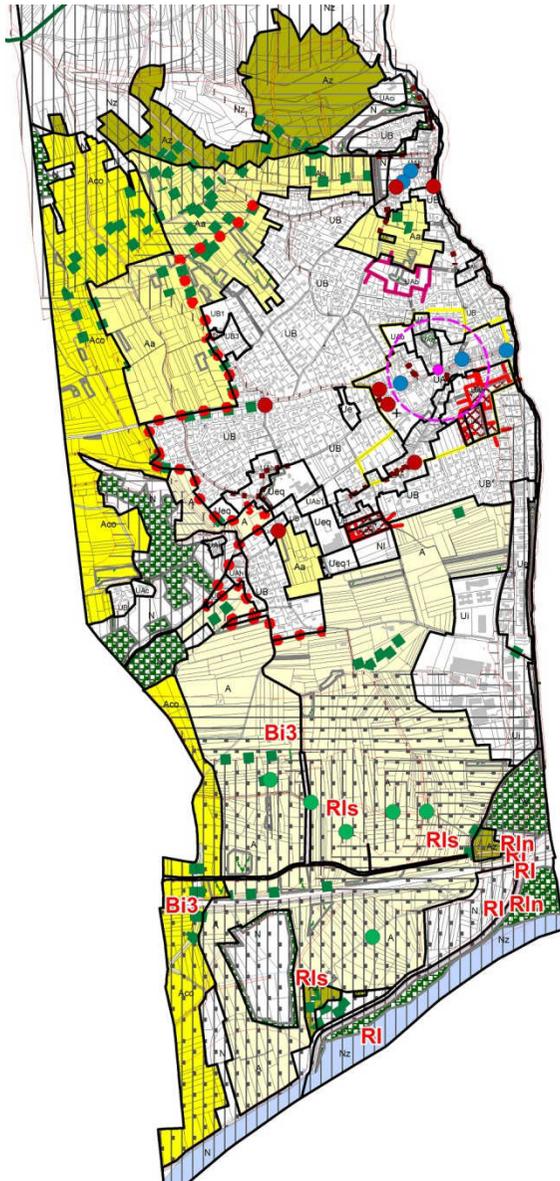
Du POS...



...au PLU : la zone UI



3.3.2. Les zones « A » du PLU



LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone agricole (zone « A ») correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs ou à des services publics sous conditions.

La zone agricole comporte plusieurs sous-secteurs :

- **une zone A** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (au sud-est sur une bonne partie de la plaine de l'Isère et au nord-ouest de la commune) ;
- **une zone Aa** inconstructible, sur une partie Nord du Cône du Manival et pour les zones agricoles en partie enclavées dans l'urbanisation ;
- **une zone Aco**, correspondant à une zone agricole inconstructible identifiée comme secteur contribuant aux continuités écologiques : le corridor écologique du Cône du Manival entre Bernin et St-Nazaire-les-Eymes qui doit être préservé de toute urbanisation et ne comporter que des aménagements limités pour permettre la circulation de la faune entre le massif de Chartreuse et la plaine de l'Isère ;
- **une zone Ah**, qui identifie un secteur de taille et de capacité limitées dans lequel il existe aujourd'hui une construction destinée à l'habitat non liée à l'activité agricole, et dans lequel la réhabilitation dans le volume existant et une légère extension sont autorisées, à la condition que la construction ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles ;
- **une zone Az**, correspondant à une zone agricole inconstructible, située dans un secteur inventorié comme milieu naturel

remarquable à protéger en raison de son fort intérêt écologique (ZNIEFF), sur les coteaux du massif de Chartreuse et sur une partie du territoire au sud de l'A41.

La zone agricole est également impactée par la présence de zones humides sur le secteur de la plaine de l'Isère.

Certains secteurs de la zone A sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

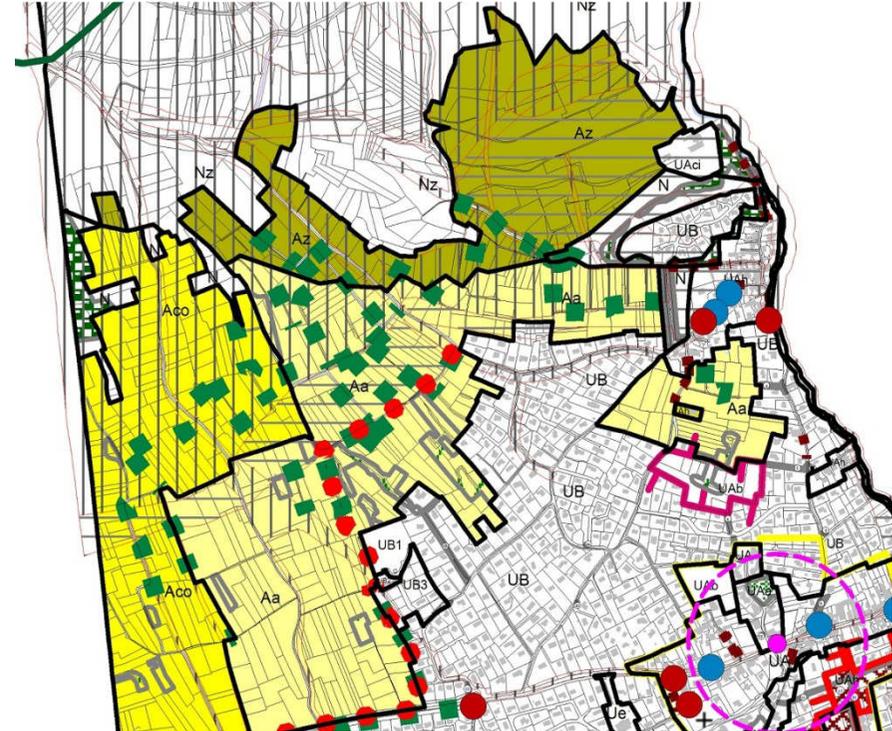
Evolution du POS au PLU : règlement graphique et règlement écrit

De manière générale les zones « NC » du POS ont été reportées en « A » au PLU. Avec des ajustements à la marge en fonction de la réalité du territoire : soit une différenciation plus pointue entre des zones boisées (classées préférentiellement en N) et des parcelles effectivement cultivées (classées en A). Par contre le zonage agricole s'est relativement compliqué entre POS et PLU. En effet la prise en compte des enjeux environnementaux et la traduction des inventaires relatifs aux espaces sensibles ont engendré la création de plusieurs sous zones aux caractéristiques et au règlement écrit particulier. Là où le POS ne faisait figurer que 2 types de zones agricoles, la zone « NC » classique et la zone « NCd » inconstructible, le PLU inscrit 5 zones agricoles différentes.

Ainsi une partie des coteaux au pied du massif de Chartreuse au Nord du territoire et une petite partie de la plaine de l'Isère (à proximité des boisements alluviaux de l'Isère), ont été classés en « Az ». Ce classement correspond aux parcelles impactées par un inventaire Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Ces zones Az sont inconstructibles et les aménagements y sont réduits à la mise en valeur et la préservation des biotopes recensés.

La prise en compte du corridor écologique du Cône du Manival a induit l'inscription de 2 sous zones agricoles :

- une zone « Aco » sur la partie la plus fonctionnelle du corridor : soit la partie en limite avec St-Nazaire-les-Eymes, qui correspond physiquement au cœur du corridor. Cette zone est inconstructible pour préserver la coupure verte et sa fonction écologique. Les clôtures doivent y être perméables au passage de la faune.
- une zone « Aa » sur la partie du corridor qui se trouve au Nord de la RD 1090 : sa fonctionnalité est moins importante que la partie classée en Aco pour la circulation de la faune mais la préservation de cet espace de toute urbanisation pour permettre une emprise suffisamment durable pour le corridor écologique a induit le classement en zone agricole inconstructible.

Du POS... (partie Nord de la commune)*...au PLU : les zones agricoles*

Sur ces espaces la vocation écologique du corridor est renforcée par des protections sur les haies, considérées comme des supports de circulation pour les animaux entre le massif de Chartreuse et la plaine et comme des réservoirs de biodiversité. Ces protections sont détaillées plus bas. Par ailleurs la zone Aco a été réduite à sa partie la plus fonctionnelle pour laisser un peu de constructibilité aux agriculteurs au Nord de la plaine de l'Isère. En effet l'application des inventaires, de la zone humide et des risques limite fortement la zone disponible à la construction pour les agriculteurs. Ne souhaitant pas empêcher l'installation de nouvelles exploitations dans le cadre de sa politique de soutien à l'agriculture sur le territoire, la commune a souhaité que le

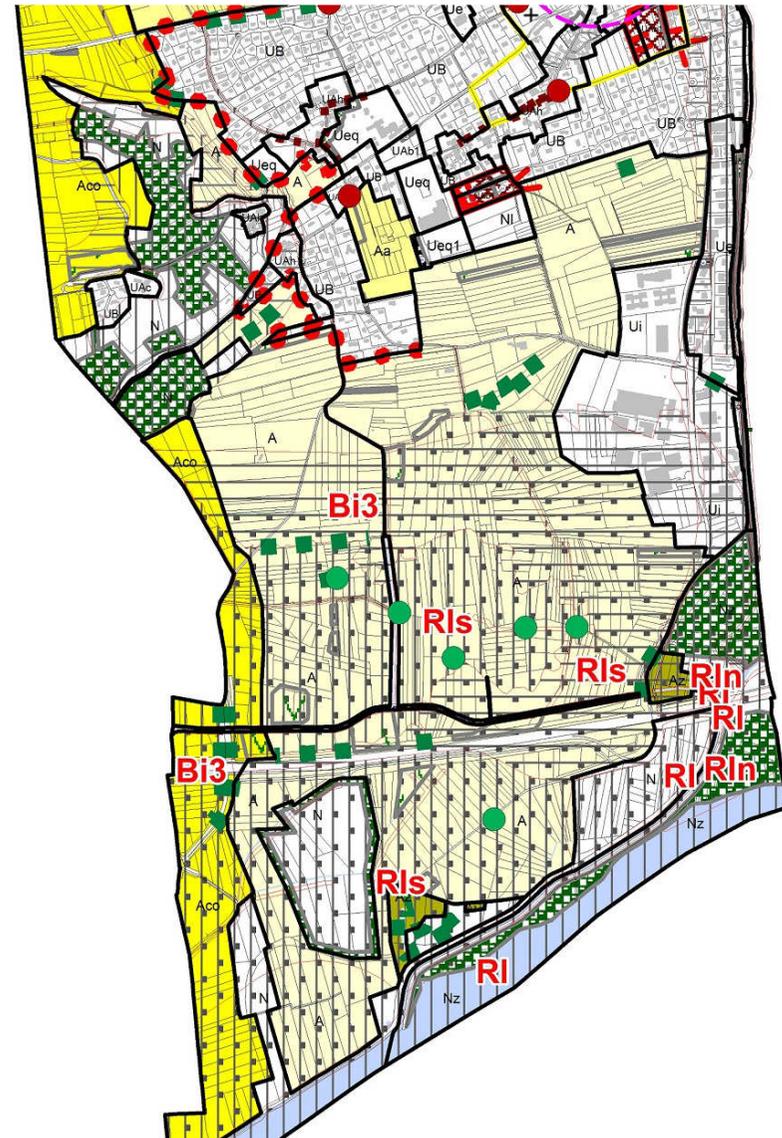
zonage « Aco » soit adapté à la réalité des besoins en matière de circulation de la faune.

La zone Aa inconstructible est également étendue aux anciennes zones NA du POS. Ces zones étant pour certaines totalement incluses dans une zone urbanisée (Grands Champs ou Franques) ou en partie seulement (Petites Eymes), la construction de bâtiments agricoles pourrait engendrer des conflits d'usage. Ils risquent également d'être enclavés par une urbanisation future, ces anciennes zones NA étant considérées comme un gisement foncier à long terme dans la carte PADD. Pour éviter de générer des nuisances et des conflits, la commune

Du POS... (partie Sud de la commune)



...au PLU : les zones agricoles



a souhaité intervenir en amont en rendant ces zones à une vocation agricole sans y autoriser la construction de bâtiments.

Enfin un secteur de taille et de capacité limitées a été inscrit sur le secteur des Grands Champs pour une habitation existante en zone agricole et non liée à une exploitation agricole. L'extension de cette construction est limitée par un CES de 12,5%, une hauteur de 7,5m et les règles d'implantation de la zone agricole. Aussi elle ne pourra créer qu'une extension limitée à 30m² dans la limite de 200m² de surface de plancher. Ce qui permet notamment de limiter le mitage de la zone agricole sur ce secteur tout en reconnaissant la vocation non agricole de la construction.

Dans un objectif de préservation des activités agricoles, tous les bâtiments agricoles non situés en zone U sont classés en A. Par ailleurs pour permettre des évolutions aux bâtiments inclus dans les zones U du PLU, il y est autorisé une extension limitée et l'aménagement des bâtiments agricoles existants.

Par rapport au POS de nouvelles contraintes sont venues s'inscrire au règlement graphique sur la zone A :

- **Des emplacements réservés nouveaux** : si certains ont été repris entre le POS et le PLU (voir la partie « III.2. les dispositions réglementaires mobilisées » du présent rapport, paragraphe 3.2.3 sur le bilan des emplacements réservés), notamment pour l'accès aux zones Aa (anciennes zones NA du POS), un nouvel ER a été ajouté. Il concerne la création d'un cheminement piétons-cycles le long de la zone artisanale des Fontaines pour relier le parc technologique directement au centre village par une voie sécurisée (ER n°14)
- **Des protections au titre du L123-1-5-7°** :
 - sur des haies d'intérêt écologique : les haies transversales orientées Nord-Sud faisant office de liaisons entre les massifs boisés des coteaux et ceux de la plaine (linéaires de haies ponctuels au milieu de la zone agricole, notamment au niveau

du corridor du Manival), mais aussi des pierriers arborés, des petits boisements ou des cultures sylvicoles ponctuelles ;

- sur des haies d'intérêt paysager : haies sur courbes de niveaux, haies ou plantations masquant l'urbanisation dans le paysage en vue lointaine, arbres ponctuels dans la plaine de l'Isère ;
 - sur des éléments du petit patrimoine à préserver (murs de pierres).
- **La limite stratégique du SCOT** : matérialisée sur le règlement graphique du PLU, elle vise à empêcher l'urbanisation de venir « grignoter » les espaces agricoles à longue échéance. Elle assure une limite franche au développement urbain et s'appuie sur des éléments physiques (haies, chemins, etc.).
- **La trame des risques naturels** : une intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) au règlement graphique qui en permet la visibilité immédiate.
- **Une trame correspondant à la zone humide sur la plaine de l'Isère** : la présence de la zone humide induit une inconstructibilité pour les zones agricoles et naturelles impactées. Issu d'un premier inventaire réalisé par Avenir en 2009, son périmètre a été réajusté par le biais d'une étude spécifique réalisée par SETIS en 2012. Ce périmètre est retranscrit sur le règlement graphique et induit des règles particulières dans le règlement écrit.

La prise en compte de la spécificité des tissus dans l'évolution du zonage entre POS et PLU a induit un règlement écrit adapté pour chaque sous zone de la zone A :

Dans la zone A, les utilisations possibles du sol soumises à conditions sont limitées, en application de l'article R 123-7 du Code de l'urbanisme. Elles permettent des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, mais également des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. C'est la seule zone

agricole réellement constructible sur le territoire berninois. En raison de son emprise limitée, le choix a été de réduire l'emprise du zonage « Aco » correspondant à la zone protégée du corridor écologique pour permettre l'installation de jeunes agriculteurs sur les terres au Sud de la butte de la Veyrie. Comme il ne reste que peu de terres constructibles, que les agriculteurs n'ont pas manifesté de besoins ni de souhaits de construction de bâtiments sur les coteaux, rejoignant le principe de protection acté dans le projet de PLU, c'est la zone entre l'espace urbanisé et l'emprise de la zone humide qui a été privilégiée. L'espace agricole constructible devrait suffire aux besoins affichés par les agriculteurs en matière d'installations dans les années à venir.

Dans les zones agricoles protégées correspondant aux périmètres ZNIEFF (Az), dans les secteurs inconstructibles en raison de leur localisation dans le corridor écologique ou de leur inclusion dans le tissu urbanisé (Aa), dans la zone de fonctionnalité du corridor (Aco) et dans les zones agricoles impactées par le périmètre de la zone humide de l'Isère, les constructions sont interdites même pour l'activité agricole. Enfin, dans la zone Ah la constructibilité est fortement limitée (CES de 13%, adapté à la taille de la partie constructible de la parcelle en Ah pour permettre une extension limitée, de l'ordre de 20m²).

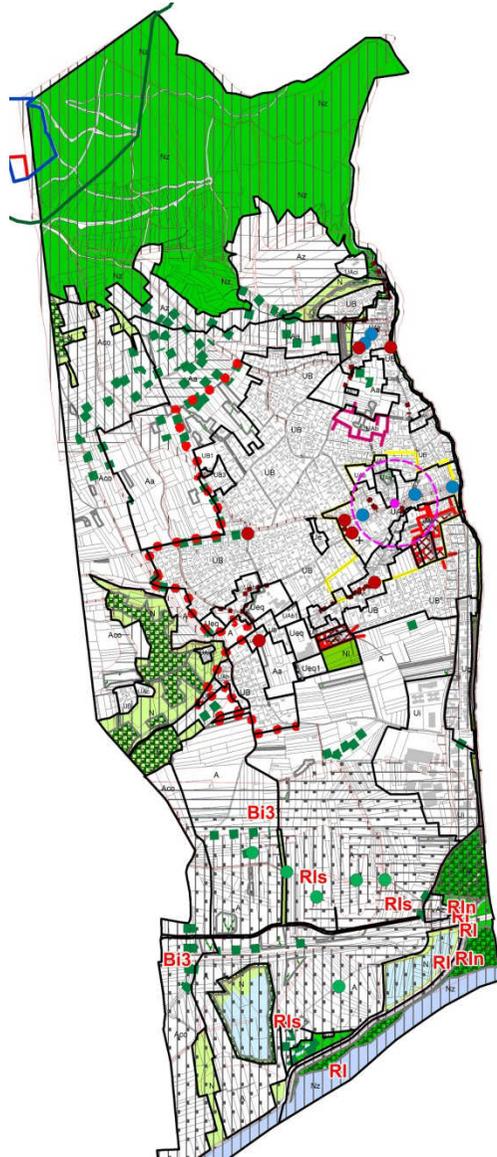
Les règles concernant l'implantation des bâtiments en zone agricole ont été modifiées : le recul important de 10 m sur voirie au POS est diminué à 7 m sur voiries, 4 m sur emprises publiques. La zone agricole étant considérée comme une zone réservée au développement d'une activité économique, les règles ont été uniformisées avec celles des zones UE et UI (et donc Ueq). Les enjeux sont les mêmes, avec une implantation demandée à 7 m de la voirie pour permettre des zones de stationnement ou paysagées devant les bâtiments. La règle d'implantation en limite séparative permet une prise en compte d'un éventuel tissu bâti à proximité, imposant un prospect qui éloigne la construction de la limite quand la hauteur du bâtiment augmente.

La hauteur des bâtiments est la même que dans le règlement du POS, à savoir 10 m. Elle a simplement été modulée de 10 m au faîtage à

8 m maximum au niveau supérieur de l'acrotère comme pour les autres zones du PLU.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments à usage agricole mais un COS pour les constructions à usage d'habitation est imposé. De la même manière l'article 11 sur les aspects extérieurs distingue des règles pour les bâtiments à usage agricole et des règles différenciées (qui sont celles de la zone UB pavillonnaire) pour le cas de constructions à usage d'habitation en zone agricole.

3.3.3. Les zones « N » du PLU



LA ZONE N

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières (zones « N ») sont des zones équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et à des équipements collectifs ou à des services publics sous conditions.

Plusieurs sous-secteurs sont identifiés dans la zone « N » :

- **une zone N** à caractère naturel ;
- **une zone Nco** inconstructible, qui correspond au lit du torrent du Craponoz et aux chantournes de la plaine, identifiés comme secteurs contribuant aux continuités écologiques sur le territoire ;
- **une zone naturelle inconstructible Nz**, qui correspond aux milieux naturels remarquables à protéger en raison de leur fort intérêt écologique (ZNIEFF).

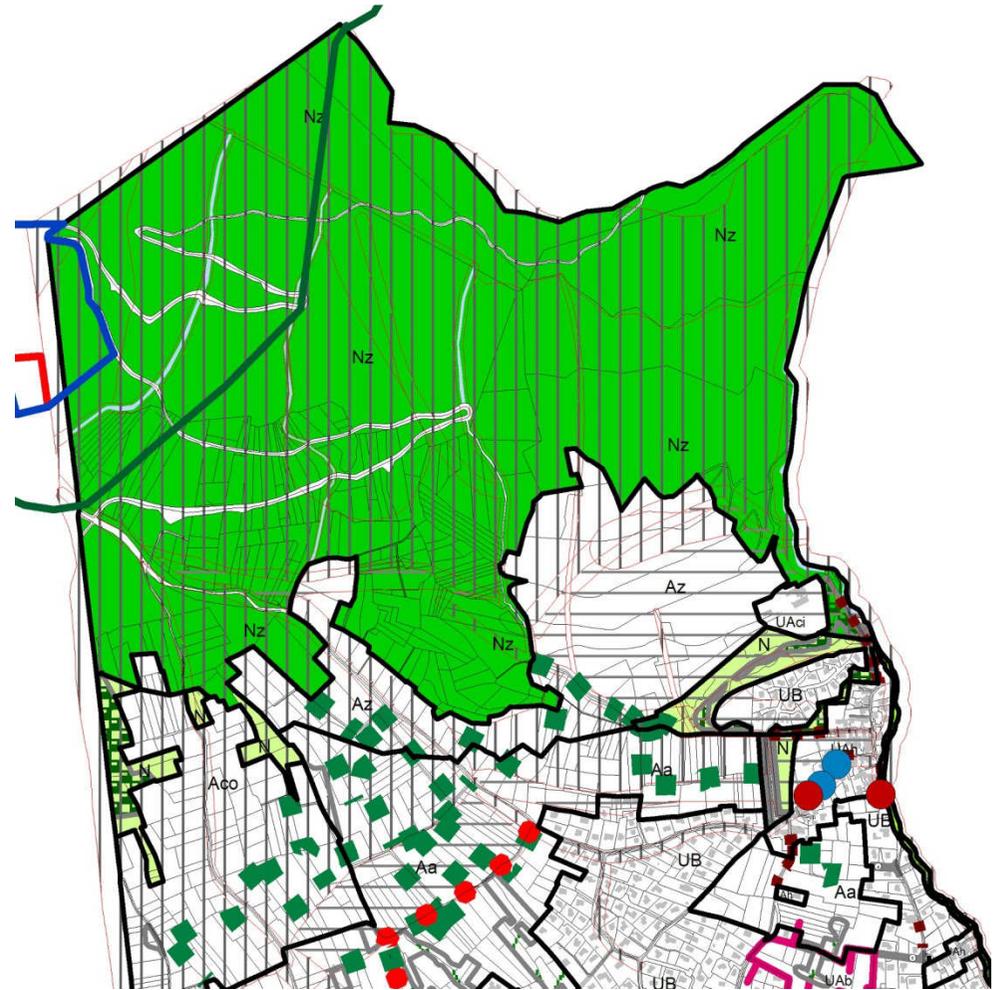
Certains secteurs au Nord-ouest de Bernin, en limite avec St-Nazaire-les-Eymes sont concernés par les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage de Fontaine Rouge et Fontaine Bonnet, situé sur la commune de St-Nazaire-les-Eymes, impactant une partie des coteaux sur Bernin. Ils sont soumis à dispositions particulières.

Certains secteurs de la zone N sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en

Du POS... (partie Nord de la commune)



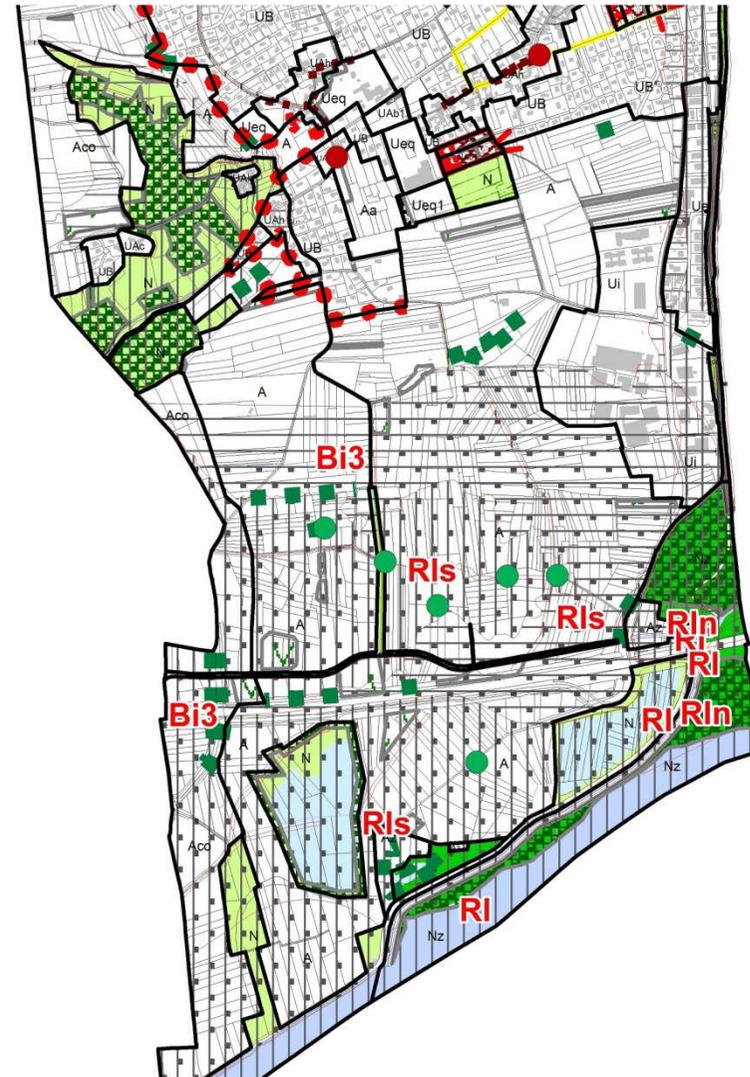
...au PLU : les zones naturelles et forestières



Du POS... (partie Sud de la commune)



...au PLU : les zones naturelles et forestières



compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

Evolution du POS au PLU : règlement graphique et règlement écrit

Les zones N reprennent le zonage ND du POS sur les massifs boisés tout en l'ajustant : il est ainsi réduit sur la partie Nord du territoire et autour de la butte de la Veyrie pour mieux prendre en compte les parcelles supports d'une activité agricole, qui sont basculées en zonage « A ». Une zone N est ajoutée au niveau de la gravière de Bois Claret : l'activité de la carrière est stoppée et elle est en cours de réhabilitation pour recréer une zone favorable à la biodiversité.

Comme pour les zones A, la prise en compte des enjeux environnementaux a donné lieu dans le PLU à la création de sous-zones au règlement adapté. Ainsi on va retrouver des zones :

- « Nco » sur le torrent de Craponoz et les chantournes de l'Isère pour afficher leur vocation de corridor écologique. Ces cours d'eau participent d'un réseau écologique sur le territoire qui est ainsi matérialisé au niveau du plan de zonage et protégé (zones inconstructibles et contraintes de clôtures non afférentes aux berges).
- « Nz » sur les périmètres des ZNIEFF au niveau du massif de Chartreuse et des boisements alluviaux de l'Isère.

Enfin une zone « N », naturelle (zone de remblai qui n'a aucune qualité agronomique et sans utilisation agricole), vient remplacer la zone « 1NDa » du POS au niveau du Cube. Une partie de la zone 1NDa du POS est devenue urbanisable, classée en UAb et UAb1 au POS, venant « fermer » l'enveloppe entre le Cube et le lotissement des Coralines, les 4,2 ha restants sont classés en zone naturelle. ce secteur reste inscrit dans le gisement foncier long terme du PLU car il reste une réserve foncière communale en continuité immédiate du pôle d'équipements du Cube et pourrait à long terme être le support du déplacement d'autres équipements (tennis plein air) ou d'une vocation de loisirs plein air qui viendraient participer du maintien de l'offre existante.

Sur le massif de Chartreuse, en limite avec St-Nazaire-les-Eymes, des secteurs sont impactés par les périmètres rapproché et éloigné du captage de Fontaine Rouge et Fontaine Bonnet, situé sur la commune voisine. Sur ce périmètre, le règlement départemental d'hygiène relatif aux prescriptions concernant les zones de captages s'appliquera sans aucune dérogation.

Par rapport au POS de nouvelles contraintes sont venues s'inscrire au règlement graphique sur la zone N ::

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC – L130-1 du Code de l'urbanisme)** : sont retranscrits les EBC du POS, sauf au niveau du massif boisés des coteaux de Chartreuse où le régime forestier suffit à protéger les boisements. (sur la question des EBC, voir plus loin la partie « III.2. Les dispositions réglementaires mobilisées », paragraphe 3.2.7. Les EBC).
- **La trame des risques naturels** : une intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) au règlement graphique qui en permet la visibilité immédiate.
- **Une trame correspondant à la zone humide sur la plaine de l'Isère** : comme pour les zones A, la présence de la zone humide induit une inconstructibilité.

La prise en compte de la spécificité des tissus dans l'évolution du zonage entre POS et PLU a induit un règlement écrit adapté pour chaque sous zone de la zone N :

Dans la zone N, les utilisations possibles du sol soumises à conditions sont limitées, en application de l'article R 123-8 du Code de l'urbanisme. Elles permettent cependant des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole, naturel ou forestier de la zone.

Dans les zones naturelles et forestières protégées correspondant aux périmètres ZNIEFF (Nz), dans un périmètre autour des cours d'eau défini

sur la base du risque fort du PPRN et matérialisant leur fonction de corridor écologique (Nco) et dans les zones impactées par le périmètre de la zone humide de l'Isère, toute construction est interdite.

Les règles concernant l'implantation des bâtiments en zone naturelle sont les mêmes que pour la zone agricole, soit des règles uniformisées avec celles des zones UE et UI (et donc Ueq). Avec toujours la même différenciation entre implantation sur voiries et sur emprises publiques et des conditions de hauteur pour les implantations.

La hauteur des bâtiments dans cette uniformisation avec la zone A, est augmentée par rapport au règlement du POS pour la zone ND, à savoir 10 m au lieu de 8 m. Elle est également modulée entre hauteur au faitage et au niveau supérieur de l'acrotère comme pour les autres zones du PLU. Et il n'est pas fixé de COS.

3.2.4. Synthèse du règlement écrit : du POS au PLU
Tableau de synthèse du POS : principaux articles (zones urbanisables)

ZONE	UA	UB	UBa	UBb	UBc	UBd	UC	NA	NA indicées de NA à NAP	NAs	NAt	NAu-NAv-NAw
Article 6 (/ voies et emprises publiques)	L ≥ 5m ou marges de recul	Alignement ou retrait ou marges de recul	Dans le secteur d'implantation	L = 5m	L = 5m	Sur la RD : L ≥ 13m Autres : alignement ou retrait	L ≥ 10m	L ≥ 5m ou marges de recul	L ≥ 5m	L ≥ 5m	L ≥ 7m et H/2	Alignement
Article 7 (/ limites séparatives)	L ≥ 4m	A moins que le bâtiment ne jouxte la limite, L ≥ 2m mini	Dans le secteur d'implantation	L = 4m	L = 5m	L ≥ 4m avec H/2	L ≥ H/2 avec 5 m mini	L ≥ 4m	L ≥ 4m	L ≥ 4m	L ≥ 5m et H/2	L ≥ 4m + conditions NA10
Article 9 (CES)							50%				40%	
Article 10 (Hauteur)	7,5m 3,5m pour annexes	9 m	11,5m	7,5m 3,5m pour annexes	9 m	12 m faitage (R+2+C)		7,5m 3,5m pour annexes	7,5m 3,5m pour annexes	15 m	10 m	NAu : 6 m NAv et NAw : 4m / au terrain en amont
Article 14 (COS)	0,18		2300m ² de SHON maxi (UB1)	0.20				COS nul	COS variés selon les secteurs : 0,17 (1NA) ; 0,15 (NAh et NAi1) ; 0,30 (NAi2) ; 0,23 (NAj) ; 0,25 (Nao) et 0,18 sur les autres		pas de COS (sf burx COS 1 et habitations SHON < 100m ²)	NAu : 0,5 NAv : 0,25 NAw : 0,30

Tableau de synthèse du PLU : principaux articles (ensemble des zones)

ZONE	UA	UAa	UAb et UAb1	UAh	UB	UE	Ueq	UI	A	N
Article 6 (/ voies et emprises publiques)	<p>Pour toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantations sur voiries : sur les chemins de Champ Jaillot, de Craponoz, du Teura, des Casernes et des Batellières : Retrait $L \geq 8$ m mini à partir de l'axe de la voie - Implantations sur emprises publiques : Retrait $L \geq 4$ m mini 									
	<p>UA zone RD : Alignement <u>ou</u> Retrait $L \geq 8$ m mini</p> <p>UA hors RD : Alignement <u>ou</u> Retrait $L \geq 2,5$ m mini</p>	Alignement <u>ou</u> Retrait $L \geq 2,5$ m mini	$L \geq 6$ m mini à partir de l'axe de la voie	Alignement <u>ou</u> Retrait $L \geq 2,5$ m mini	$L \geq 6$ m mini / l'axe de la voie Le long de la RD : $L \geq 25$ m mini / l'axe de la voie	$L \geq 7$ m et H/2	$L \geq 7$ m et H/2			
Article 7 (/ limites séparatives)	<p>Séquence RD Crolles – ch. de Craponoz et Bas Bernin : Sur 2 limites séparatives <u>ou</u> Sur 1 seule limite</p> <p>Autres voies : Sur une limite <u>ou</u> $L \geq H/2$ sans pouvoir être < 2 m</p>	Sur 1 ou 2 limites avec $H < 4$ m <u>ou</u> $L \geq H/2$ sans pouvoir être < 4 m	$L \geq H/2$ avec 4 m mini	Sur une limite <u>ou</u> $L \geq H/2$ sans pouvoir être < 2 m	Sur une limite ($H < 4$ m et longueur de bâti < 8 m) <u>ou</u> $L \geq H/2$ avec 2 m mini	$L \geq H/2$ avec 5 m mini	$L \geq H/2$ avec 5 m mini	$L \geq H/2$ avec 5 m mini	$L \geq H/2$ avec 5 m mini	$L \geq H/2$ avec 5 m mini
Article 9 (CES)	70%			50%		60%		60%	Zone Ah : 13%	
Article 10 (Hauteur)	12 m faitage 10 m acrotère	12 m faitage 10 m acrotère	UAb : 9 m faitage 7 m acrotère UAb1 : 12 m faitage 10 m acrotère	9 m faitage 7 m acrotère	7,5 m faitage 6,5 m acrotère	15 m faitage 12 m acrotère	15 m faitage 12 m acrotère	12 m faitage 10 m acrotère	12 m faitage 10 m acrotère Zone Ah : 7,5 m faitage 6,5 m acrotère	12 m faitage 10 m acrotère
Article 14 (COS)	COS mini 0,30 sur périmètre 200 / arrêt TC	COS mini 0,30 sur périmètre 200 / arrêt TC	COS de 0,30 + COS mini 0,30 sur périmètre 200 / arrêt TC	COS mini 0,30 sur périmètre 200 / arrêt TC	COS 0,30					

III.4. La traduction réglementaire du PADD

3.4.1. L'axe 1 du PADD « Un village dynamique et attractif »

I.1. Garantir les conditions d'un cœur de bourg dynamique et attractif

- Conforter l'offre commerciale du cœur de bourg et garantir les conditions d'une bonne accessibilité aux commerces et services

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UA : interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en logements - Article 12 : pas de normes de stationnement pour les commerces 	<p>→ Cette interdiction de changement de destination doit permettre de pérenniser au moins les commerces en place. Ce en parallèle de l'objectif de prioriser le commerce dans le centre village.</p> <p>→ Il s'agira de gérer le stationnement par l'offre publique, ce dans le cadre de la réorganisation actuelle du stationnement en centre-village. Pas de normes supplémentaires pour les commerces pour éviter d'empêcher leur installation ou pour la faciliter.</p>

- Poursuivre l'effort de **réhabilitation du bâti ancien** et de **valorisation des espaces publics**

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 12 : règles de stationnement adaptées ou dérogées pour ne pas empêcher les réhabilitations - Articles 6-7-10 : règles d'implantation ou de hauteur 	<p>→ Certaines règles peuvent empêcher la réhabilitation du bâtiment existant dans les zones de tissu ancien : peu de place sur le tènement, règles imposant 2 places par logements, etc. Les règles de stationnement sont donc calculées en fonction des m² de surface de plancher créés, afin d'être plus « modulables ».</p> <p>→ L'objectif est de permettre un maintien des gabarits existants. La prorogation du tissu existant est à privilégier, soit un respect des hauteurs actuelles, des implantations. Des potentiels de réhabilitation sont présents surtout dans les zones UA et UAh, celles où l'attention est le plus portée au respect des gabarits des bâtiments d'architecture traditionnelle présents.</p> <p>→ Permettre l'implantation à l'alignement comme c'est prévu aux articles 6 des zones UA et UAh induit une construction de l'espace public par l'implantation des bâtiments. Il va s'agir de matérialiser au moins ponctuellement un front de rue sur la RD 1090 (bâtiment à l'alignement) qui va redonner un certain rythme à la voie et aux espaces publics. Ce dans le respect de l'aspect historique de ce secteur.</p>

- Cibler prioritairement les espaces à urbaniser à proximité du centre bourg, des commerces, des services et de la desserte en transports en commun

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones UAb «Espaces de confortement du centre-village et à proximité des pôles d'équipements publics» (COS 0,30) - Rayon de 200m autour de l'arrêt de bus « Village » 	<p>→ Les zones « vierges » ou présentant des potentiels de densification en proximité immédiate du centre-village disposent de ce zonage spécifique : y sont liées des règles d'implantations qui vont respecter les tissus environnants, un COS de 0,30, des règles de végétalisation.</p> <p>→ La traduction pour Bernin de l'objectif de densification du SCOT à proximité des axes de transports en commun ayant une certaine cadence aux heures de pointe induit l'établissement de ce périmètre de 200 autour de l'arrêt de bus « Village » ou un COS minimal de 0,30 s'applique.</p>

I.2. Aménager des lieux de vie et d'activités

- Réaménager le quartier de l'ancienne gare en lieu de vie et de rencontre favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UA sur le quartier de l'ancienne gare - Protection L123-1-5-7° / zone de parc 	<p>→ Un projet de réaménagement est en cours de réflexion pour le quartier dit « de l'ancienne gare ». Les études ne sont pas encore suffisamment avancées pour que l'aménagement du site puisse par exemple être traduit dans une orientation d'aménagement et de programmation. Cependant, pour affirmer la vocation de ce quartier à s'intégrer au centre village et à en devenir un des lieux de vie, autour d'équipements majeurs (salle des fêtes, bibliothèque, crèche et halte-garderie), il est rattaché à la zone « UA » centrale dans le règlement graphique. D'autant plus que ce site pourra être amené, dans un objectif de mixité sociale et fonctionnelle et selon le scénario envisagé à terme, à accueillir à minima une résidence pour personnes âgées, sinon de nouveaux logements aidés.</p> <p>→ Dans l'objectif de créer des lieux de vie attractifs et agréables, une protection est inscrite sur le parc du quartier de l'ancienne gare (platanes et espace vert) pour s'assurer de sa pérennité dans la programmation à venir sur le site.</p>

- Garantir l'offre de services scolaires et périscolaires, notamment sur le tènement du Clos Michel

- Maintenir l'offre de loisirs existante : équipements sportifs, sites d'escalade, sentiers, jardins, pêche...

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone Ueq sur le tènement du Clos Michel 	<p>→ Les zones d'équipements sont reconnues dans le PLU pour leur vocation propre, elles ne sont plus « noyées » dans les zones U habitat comme dans le POS. Ce qui permet d'assurer aux bâtiments du tènement Michel de conserver une vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit ainsi de préserver des potentiels en matière d'équipements publics dans un climat d'incertitude quant aux besoins futurs en matière d'offre scolaire et périscolaires : évolution des rythmes scolaires, accueil des enfants qui pourrait s'allonger et nécessiter une optimisation des bâtiments existants, etc.</p> <p>→ Une zone Ueq1 est également inscrite pour intégrer la déclaration de projet tennis couverts au PLU.</p>
<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Articles 6-7-10 de la zone Ueq 	<p>→ Le règlement de la zone Ueq est adapté à la spécificité de zones incluses dans le tissu pavillonnaire de la commune. Les extensions ou les nouveaux équipements publics qui émergeront ne doivent pas gêner la tranquillité et le cadre de vie des propriétés riveraines. Les bâtiments peuvent avoir besoin de monter jusqu'à une certaine hauteur, aussi en zone Ueq plus les bâtiments sont hauts, plus ils doivent s'éloigner des limites séparatives (donc des habitations attenantes).</p>

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone Ueq sur les zones d'équipements - Zone N sur le tènement attendant au Cube 	<p>→ Pour afficher leur vocation et assurer leur maintien dans les années à venir, les zones d'équipements publics et d'intérêt collectif que sont les secteurs de l'école (Clos Michel), du Cube (tènement du Cube et futur tennis couverts) et des tennis plein air (terrains et bâtiment d'accueil) sont classés en zone Ueq. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sur ces zones.</p> <p>→ L'ancienne zone 1Nda du POS, réservée à la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs, est reconduite en « N » au PLU pour la partie Sud. La zone n'a aucun caractère agricole, étant composée des remblais induits par la construction du Cube. Elle reste à vocation naturelle sachant que constituant une réserve foncière communale importante en continuité du Cube, elle pourrait être à terme le support du déplacement d'équipements (ex ; tennis plein air). Il s'agirait de regrouper tous les équipements sportifs et de loisirs sur un même pôle cohérent. Le secteur n'a pas pu être inscrit en réserve d'équipements publics au regard de la contrainte du potentiel foncier disponible dans le PLU, qui doit rester compatible avec les directives du SCOT. Elle reste donc classée « N » en restant incluse dans le gisement foncier long terme au PADD.</p>

<p>- Protection L123-1-5-7° / zone de parc</p>	<p>→ Dans l'objectif de pérenniser des lieux de vie attractifs et agréables, une protection est inscrite sur le parc du clos Michel (cheminements, espaces verts et aire de jeux pour enfants) pour s'assurer de sa pérennité dans les années à venir. La zone Ueq sur ce secteur reste importante et pourrait offrir de fortes capacités de production d'équipements publics : la volonté est bien de conserver le tènement en l'état en optimisant les constructions existantes à l'échelle du PLU, aussi les espaces verts sont protégés durablement.</p>
--	--

I.3. Mettre en œuvre une politique cohérente de déplacements

- **Inciter les déplacements à pied ou à vélo pour les déplacements de courte distance** notamment par l'aménagement d'itinéraires piétons et/ou cycles confortables et sécurisés

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p><u>Règlement graphique</u></p> <p>- Emplacements réservés et servitudes de localisation L123-2-c pour chemins piétons/cycles</p>	<p>→ La priorité est mise au développement de cheminements piétons-cycles fonctionnels et sécurisés. Il est ressorti des diverses études déplacements que l'absence de réseau sécurisé était un réel frein à l'usage des modes doux. Aussi la réflexion dans le cadre du PLU a été axée sur la réalisation d'axes de cheminements doux qui viendraient établir des connexions fonctionnelles et décroiser certains quartiers. Des emplacements réservés ont notamment été inscrits (ER 6-11-12-14-14 bis) soit pour des liaisons inter quartiers, soit en prévision d'un maillage vers de futurs quartiers qui viendraient « fabriquer » des connexions au centre village (servitudes L123-2-c dans les périmètres OAP). Ces outils sont surtout mobilisés autour du centre village et des pôles d'équipements publics.</p>

- Prévoir l'aménagement de parkings relais pour favoriser l'usage des transports en commun

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servitudes de localisation L123-2-c pour parkings relais 	<p>→ Dans l'optique de pouvoir favoriser des reports modaux piétons-bus, voiture-bus ou encore voiture-voiture (covoiturage), la commune a inscrit des servitudes pour prévoir l'aménagement de parkings spécifiques. Un parking relais existe déjà sur le Parc technologique des Fontaines, afin de le compléter de nouvelles zones de parkings sont prévues sur le chemin des Fontaines. Un parking est envisagé au niveau du Cube, zone d'équipements publics stratégiquement localisée en-dessous de l'école et sur le chemin ensuite en direction de l'échangeur A41 : il pourrait être le support de covoiturage et la commune négocie une extension de lignes minibus Gare de Brignoud – Parc technologique jusque sur ce secteur. Enfin un parking vélo est prévu au rond-point du Varvoux, juste à côté de l'arrêt de bus situé sur la RD 1090.</p>

- Poursuivre les aménagements de voiries communales
 - réaménagement de voiries existantes pour en améliorer la sécurité et le confort ainsi que le partage des usages
 - offrir plusieurs itinéraires voitures pour accéder aux voies de transit

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification de « voies de transit majeures » pour la circulation (chemins de Craponoz, Champ Jaillet, du Teura, des Casernes et des Batellières). - Article 6 des zones UAb, UAb1 et UB 	<p>→ Dans le cadre des réflexions relatives à la mise en œuvre d'un schéma de circulation (projet parallèle au PLU), une vision plus globale des circulations en fonction des évolutions de la commune a permis d'identifier quelques voies « majeures » pour des liaisons nord-sud ou en direction de l'échangeur A41. Une règle d'implantation spécifique est liée à ces voies pour l'article 6 – Implantations sur voies et emprises publiques. Il s'agit de prévoir durablement des gabarits suffisants pour ces voies de transit : l'objectif étant bien de les aménager (offre piétons-cycles) en conservant le gabarit des voies actuelles, et non pas de les élargir pour une vocation de circulation automobile. L'objectif est de ne pas permettre aux automobilistes de rouler plus vite en facilitant la circulation mais de la partager entre les différents modes pour redonner leur place aux piétons-cycles sur le territoire communal. Les itinéraires voitures nécessaires aux accès aux grands axes routiers sont ainsi également préservés.</p> <p>→ En parallèle, pour conserver des gabarits suffisants à l'ensemble des voies sans aller jusqu'aux distances importantes (11m de l'axe</p>

	<p>de voie) imposées par les anciennes pastilles de voies du POS, l'implantation des constructions nouvelles est adaptée à la configuration des voies communales. Aussi il s'agit de permettre aux nouvelles constructions de venir s'implanter quasiment à l'alignement (optimisation de la parcelle, limitation des accès, etc.) en conservant un gabarit suffisant pour les aménagements de voiries. C'est pourquoi les pastilles POS sont supprimées et les alignements réévalués en fonction des besoins réels pour des aménagements routiers (trottoirs, bande cyclable etc. sans augmenter la largeur des espaces dédiés à la circulation automobile). Le retrait est ainsi évalué à 6 m de l'axe de la voie.</p>
--	--

- **Maintenir l'offre globale de stationnement**

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p><u>Règlement graphique</u></p> <p>- Servitudes de localisation L123-2-c pour parkings relais</p>	<p>→ La possibilité de mobiliser de nouveaux espaces pour des parkings relais pour mettre en œuvre des reports modaux permet de ne pas toucher en parallèle à l'offre globale de stationnement sur la commune. Le stationnement à destination des habitants, visiteurs et usagers des commerces et services de la commune auront toujours à disposition la même offre de stationnement. La réorganisation de cette offre est en cours de réalisation au travers du réaménagement de la RD 1090 (tranches successives).</p>

I.4. Contribuer au rayonnement et au dynamisme économique du Grésivaudan

- **Maintenir la vocation et l'image de marque du Parc technologique** (accueil d'activités technologiques)

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p><u>Règlement graphique</u></p> <p>- Zone UI</p>	<p>→ La zone UI dédiée au parc technologique reprend à l'identique le périmètre des zones NAt du POS. Il s'agit bien ainsi de maintenir l'offre existante, aucune extension du parc n'étant prévue à l'échelle de ce PLU.</p>
<p><u>Règlement écrit</u></p> <p>- Articles 11 et 13 du règlement écrit (aspects extérieurs et espaces libres – plantations)</p>	<p>→ Il reste peu de potentiels dans la zone UI, touchée en parallèle par des risques naturels. Aussi la volonté est de gérer l'existant et la mutation des bâtiments présents. L'accent a été mis sur la valorisation paysagère du site. Situé en entrée de village par l'échangeur A41 et ayant vocation à n'accueillir que des bâtiments d'activités, seuls les espaces verts et la gestion des abords extérieurs pourra jouer sur une mise en valeur du parc technologique dans les années à venir. Les zones de reculement entre les voiries et les bordures, les espaces dédiés aux parkings etc. devront être végétalisés.</p>

- Améliorer la **qualité paysagère et urbaine de la zone d'activités artisanales** adjacente

OUTILS	JUSTIFICATIONS
Règlement graphique - Zone UE	→ De la même manière que pour le parc technologique, la zone UE sur la zone artisanale des Fontaines reprend à l'identique le périmètre de la zone UC du POS. Il s'agit bien ainsi de maintenir l'offre existante, sans étendre la zone artisanale.
Règlement écrit - Articles 11 et 13 du règlement écrit (aspects extérieurs et espaces libres – plantations)	→ Comme pour la zone UI, l'évolution de la zone UE est limitée par l'impact des risques naturels (risques inondations liés au Craponoz). La volonté est donc également de gérer l'existant et la mutation des bâtiments présents. L'hétérogénéité des bâtiments, la cohabitation entre maisons d'habitations et bâtiments d'activités, rend la zone artisanale peu lisible et peu qualitative. Aussi ce sont aussi les espaces verts et les espaces de stationnements qui sont travaillés dans le règlement écrit de la zone.

- **Conforter l'offre commerciale dans le cœur de bourg**

OUTILS	JUSTIFICATIONS
Règlement écrit - Articles 1 et 2 du règlement écrit des zones UB - UAb et UAb1 – UI – UE - Ueq	→ L'installation de commerces est à privilégier sur le centre village, soit sur la zone UA dont le règlement interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux. Aussi dans l'ensemble des autres zones du PLU, les constructions à destination de commerce sont interdites. Il s'agit bien de renforcer la présence des commerces sur le centre village, sans aller « disperser » des commerces dans le tissu. Ceci pour des questions d'accessibilité, de fonctionnalité et suivant une logique de répartition des commerces à proximité des zones de parkings et de la desserte en transports en communs.

- Conforter l'activité agricole et viticole, en préservant notamment la vocation économique de la Cave coopérative

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p><u>Règlement graphique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UE sur le tènement de la cave coopérative 	<p>→ La commune considère l'activité agricole sur son territoire comme une activité économique à part entière. La cave coopérative est considérée comme un outil participant de la mise en œuvre de l'activité agricole sur le territoire. Aussi sa vocation est affichée dans le PLU par un zonage « UE » pour une zone à vocation économique. Elle est ainsi distinguée des zones d'habitat qui l'entourent (contrairement au POS qui l'incluait dans la zone UA) et elle ne pourra subir de changement de destination autre que pour de l'artisanat ou autres activités économiques.</p>

I.5. Accompagner le développement des communications numériques

- Favoriser le développement des communications numériques en prévoyant la pose de fourreaux dédiés lors des travaux d'aménagement.

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p><u>Règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Articles 4 du règlement écrit (toutes zones) 	<p>→ Il s'agit d'anticiper l'installation des fourreaux nécessaires à la pose de la fibre : imposer les fourreaux aux constructeurs pour les opérations nouvelles pour que les équipements soient déjà réalisés au moment où la fibre sera étendue dans les différents quartiers.</p>

3.4.2. L'axe 2 du PADD « *Un capital agricole, naturel et forestier préservé et valorisé* »

II.1. Préserver les espaces agricoles pour pérenniser l'activité agricole

- **Garantir leur vocation aux espaces agricoles de plaine et de coteaux** comme outil indispensable au maintien voire au développement d'une activité agricole et viticole diversifiée

OUTILS	JUSTIFICATIONS
Règlement graphique - Zones A – Aa – Az – Aco	→ Les terres classées en « NC » au POS et les terres effectivement cultivées sont zonées « A » au projet de PLU. Elles sont indicées selon leur vocation ou leur spécificité (zone A inconstructible, zone A impactée par une ZNIEFF etc.) mais les zones A viennent matérialiser les secteurs réellement utilisés par l'agriculture sur le territoire.

- Retrouver une **vocation agricole ou naturelle** pour des espaces destinés initialement à l'urbanisation future

OUTILS	JUSTIFICATIONS
Règlement graphique - Zones Aa	→ Certaines zones NA entre POS et PLU retrouvent une vocation agricole. Elles sont classées « Aa ». Ce sont des zones à vocation agricoles mais inconstructibles pour éviter un risque d'enclavement de nouvelles exploitations, lié à leur proximité immédiate ou leur inclusion dans un tissu urbanisé.

II.2. Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables

- **Préserver les espaces d'intérêt écologique** inventoriés au titre des **zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique** et les valoriser comme espace pédagogique (en veillant à ne pas porter atteinte à leur fonctionnement)

OUTILS	JUSTIFICATIONS
Règlement graphique - Zones Az et Nz	→ Les secteurs inventoriés au titre des ZNIEFF sont classés « Az » ou « Nz » au PLU selon que leur vocation est agricole ou naturelle. Ces zones sont inconstructibles. Elles doivent permettre la préservation des biotopes inventoriés et participent du réseau écologique sur le territoire de la commune. Des installations mineures peuvent être autorisées dans ces zones, si elles sont liées à la valorisation ou la préservation des biotopes.

- Préserver les **zones humides** inventoriées de toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte à leur pérennité et leur fonctionnement

OUTILS	JUSTIFICATIONS
Règlement graphique - Trame « zone humide »	→ Les zones agricoles et naturelles impactées par la zone humide de l'Isère sont également inconstructibles. La trame zone humide vient parfois se superposer aux inventaires et rajoute une contrainte de limitation des affouillements et exhaussements sur ces secteurs.

II.3. Garantir le fonctionnement des corridors écologiques

- Garantir le fonctionnement du **corridor écologique du Cône du Manival** en conciliant la vocation de cet espace agricole avec les enjeux de passage de faune

- Maintenir les **éléments végétaux** participant au fonctionnement du corridor : haies, bosquets, espace boisé et lisières agricoles au pied de la colline de la Veyrie

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p><u>Règlement graphique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Zones Aco et Aa 	<p>→ Le Cône du Manival est inventorié comme corridor biologique et écologique à l'échelle du Grésivaudan. Afin de le protéger et de pérenniser sa fonctionnalité, plusieurs outils sont mobilisés. La partie la plus fonctionnelle du corridor, ayant un rôle avéré dans les connexions entre les différents massifs ou entre zones « N », est classée « Aco » pour zone agricole située dans le corridor écologique. La partie du Cône située en amont de la RD 1090 et pour laquelle un rôle important est reconnu en matière de maintien d'une coupure verte et d'un espace de circulation majeur sur le territoire, est zoné « Aa ». Les 2 zones sont inconstructibles. Par ailleurs en zone Aco, sur la partie identifiée comme ayant un rôle à jouer dans les circulations de faune, les clôtures non perméables au passage de faune sont interdites.</p>

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p><u>Règlement graphique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Protection L123-1-5-7° pour intérêt écologique et/ou paysager Espaces Boisés Classés (EBC) 	<p>→ Préserver le Cône du Manival de toute construction ne paraît pas suffisant pour assurer une zone à vocation écologique fonctionnelle. C'est pourquoi ont été inscrites en complément des protections sur les haies et petits boisements existants sur l'emprise d'une part du Cône du Manival mais également sur la plaine de l'Isère. Ces éléments boisés sont considérés comme des supports potentiels de circulation pour la faune et ont un rôle à jouer dans le maintien de la biodiversité sur le territoire. Ils sont considérés comme participant des continuités écologiques sur le territoire, en tant que « zones refuges » au milieu des espaces agricoles. Aussi les haies sont protégées soit au titre de leur intérêt écologique, soit au titre de leur intérêt paysager. La suppression de ces haies est soumise à autorisation, sauf pour quelques exceptions de l'ordre phytosanitaire ou pratique (risques phytosanitaires, sylviculture).</p> <p>→ En parallèle, au niveau des massifs boisés, ce sont les EBC du POS qui ont été reportés pour pérenniser les boisements sur les zones naturelles et forestières qui sont les « points-relais » pour la circulation de la faune. Les protections L123-1-5-7° ont été privilégiées sur les zones agricoles car elles sont moins contraignantes pour les exploitants que des classements EBC.</p>

- Préserver les **boisements alluviaux** le long de l'Isère

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone N - Espaces Boisés Classés (EBC) 	<p>→ Les boisements alluviaux de l'Isère sont classés soit en zone « N » classique, soit en zone « Nz » quand ils se trouvent dans le périmètre ZNIEFF.</p> <p>→ Leur protection est assurée par un classement en EBC qui était déjà présent au POS. Les EBC ont été reportés sur ces secteurs et les boisements y sont soumis à autorisation pour les coupes et abattages.</p>

- Aménager le **cours d'eau du torrent du Craponoz**

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone Nco 	<p>→ De la même manière que pour la zone fonctionnelle du Cône du Manival, le torrent de Craponoz est reconnu pour son rôle dans le fonctionnement écologique du territoire et zoné « Nco ». La zone est inconstructible et il est interdit d'ériger des clôtures afférentes aux berges ou non perméables au passage de faune.</p>

- S'appuyer sur le **réseau de chantournes** pour maintenir voire renforcer la biodiversité

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone Nco 	<p>→ Le réseau de chantournes est reconnu comme ayant également un rôle à jouer dans les continuités écologiques sur le territoire. Comme le torrent du Craponoz, elles peuvent être des zones de circulation ou des zones refuges au cœur de la zone agricole. Leur matérialisation par un zonage « Nco » permet de les repérer physiquement (un réseau de corridors sur la commune) et de comprendre leur participation aux circulations sur le territoire. Elles sont de toute manière biaisées d'une inconstructibilité par leur présence au cœur de la zone humide de l'Isère. Leur éventuelle revalorisation permettrait d'accentuer leur rôle dans le fonctionnement écologique du territoire berninois.</p>



II.4. Préserver la qualité paysagère, garante d'un cadre de vie attractif

- Reconnaître et préserver le patrimoine paysager : haies bocagères, murets de pierre, boisements,...

- Permettre **une cohabitation des différents usages** (activité agricole / passage de faune / pratique de loisirs) dans les espaces agricoles et naturels

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p><u>Règlement graphique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection L123-1-5-7° pour intérêt paysager et pour intérêt patrimonial 	<ul style="list-style-type: none"> → Au-delà de la protection au titre de l'intérêt écologique de certaines haies, notamment orientées Nord-sud, des haies sont également inventoriées pour leur rôle paysager. Les haies sur courbes, de niveau, certaines haies transversales et des haies ou plantations de noyers « masquant » l'urbanisation sont ainsi reconnues pour cet intérêt dans le projet de PLU. → Cependant l'inventaire va plus loin que la préservation des haies qui font partie intégrante du cadre de vie et du paysage. Le choix a été de protéger également d'autres éléments considérés comme constitutifs du patrimoine paysager : les murets et murs. Les murets de pierres en zone agricole et naturelle et en zones bâties, notamment sur les tissus anciens (zones UA et UAh) sont ainsi repérés et soumis au permis de démolir. Il s'agit de les pérenniser, de freiner leur destruction tout en permettant des ouvertures et des modifications mineures relatives à des questions d'accès sur les parcelles par exemple.

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p><u>Règlement graphique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones A et N 	<ul style="list-style-type: none"> → Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sur les zones A et N, ce dans l'optique de pouvoir implanter au besoin de la signalétique, des panneaux informatifs etc. relatifs à la protection de ces espaces. → Le règlement de la zone N permet ainsi des aménagements mineurs qui pourraient être nécessaires dans le cadre de la mise en valeur du site d'activités de loisirs de Bois Gramont et de l'ancienne gravière de Bois Claret. → La gestion de la cohabitation entre usagers, propriétaires et exploitants est aussi gérée de manière extérieure au PLU, par le biais de la mise en place d'arrêtés du maire concernant la limitation de la circulation des engins motorisés.

- **Contenir le développement urbain** dans l'enveloppe bâtie **tout en maintenant des espaces de respiration dans le tissu bâti** et en laissant une place importante à la végétalisation des tènements

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p><u>Règlement graphique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Inscription de la limite stratégique à l'urbanisation du SCOT (Protections L123-1-5-7° sur des haies en zone bâtie) - Protection L123-1-5-7° / zone de parc 	<p>→ La limite stratégique inscrite aux documents graphiques du SCOT doit être reportée dans le PLU. Sa matérialisation sur le document graphique se fait sur la base d'éléments physiques existants : le chemin des Petites Eymes, des haies (clôtures des jardins d'habitation) en limite zone U / zone A qui sont protégées au titre du L123-1-5-7° pour assurer leur pérennité, le chemin des Franques. L'urbanisation sera à long terme contenue à l'intérieur de cette limite. La priorité dans les années à venir sera l'utilisation des potentiels restant à l'intérieur de la limite, elle protège durablement les espaces agricoles attenants.</p> <p>→ Pour assurer du « vert » dans le tissu et pérenniser des espaces de respiration malgré un objectif de densification du tissu, des protections sont inscrites sur les zones de parc dans le tissu bâti. Ainsi sont répertoriés les parcs du Clos Michel, de l'ancienne gare et de la ZAC des Michellières (Parc Kieselbrohn).</p>
<p><u>Règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 13 des zones UA-UAh-UAb- UAb1 et UB 	<p>→ Toujours dans l'objectif de maintenir les caractéristiques d'un tissu urbain aujourd'hui très végétalisé et pour conserver du « vert » dans l'urbanisation, des pourcentages d'espaces verts minimum sont inscrits aux articles 13 de certaines zones (de 15 à 25%).</p>

3.4.3 L'axe 3 du PADD « Un développement raisonné et maîtrisé »

III.1. Permettre la construction de logements qui répondent aux besoins de tous

- **Permettre la diversification de l'offre en logements existante tant en matière de formes d'habitat que de modes d'occupation par :**
 - ✓ **Des formes bâties diversifiées :** possibilité de réaliser de petits collectifs et logements dits intermédiaires (maisons jumelées ou groupées / petits collectifs en R+1 avec accès privatif)
 - ✓ **L'accroissement du nombre de logements sociaux** (accession et location)
 - ✓ **La réhabilitation du bâti existant**

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p><u>Règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Articles 6-7-9-10-14 pour toutes zones 	<p>→ Le tissu actuel, composé essentiellement de grandes maisons individuelles, n'a amorcé une diversification que dans le centre village et certains quartiers spécifiques (les Catières). Cependant au vu des prix élevés du foncier et de l'immobilier sur le Grésivaudan, les besoins en matière de logements ont évolué. Il va s'agir dans les années à venir de permettre une densification des parcelles, une réduction de la taille des logements pour s'adapter aux évolutions de la société. Aussi sur l'ensemble des zones du PLU l'écriture du règlement a été axée sur un travail sur les gabarits des constructions. Il s'agit</p>



<p>- Des dérogations sur certains articles du règlement écrit</p>	<p>notamment en zone pavillonnaire de rester souple sur les règles d'implantations vis-à-vis de l'emprise publique pour permettre une optimisation des parcelles, tout en autorisant en parallèle les implantations en limites séparatives. Ce qui permet une meilleure optimisation de l'implantation de la construction et donc du jardin attenant. C'est la division parcellaire et l'optimisation du bâti sur des parcelles plus restreintes en surface qui est primordiale pour l'évolution du tissu. Ce qui devrait laisser émerger des formes bâties plus diversifiées et plus adaptées à certaines formes de cohabitation (maisons familiales, petits collectifs etc.)</p> <p>→ Pour rendre possible ces évolutions sans engendrer de gêne pour le bâti existant, ce sont les COS qui ont été augmentés sur toutes les zones et non les hauteurs autorisées. L'idée étant de respecter le cadre de vie actuel des habitants, sans générer au milieu d'un tissu pavillonnaire l'émergence d'un collectif qui viendrait « masquer » les vues.</p> <p>→ Afin de permettre la réhabilitation du bâti existant, certaines dérogations sont insérées dans le règlement écrit, aux articles 6 et 7 du règlement, notamment en zone UAh.</p>
<p>Règlement graphique</p> <p>- Secteurs de mixité sociale au titre du L123-1-5-16° du</p>	<p>→ La commune ces 6 dernières années a fait de gros efforts en matière de production de logements sociaux. Cependant il faut continuer à réaliser du logement aidé car avec l'augmentation</p>

<p>Code de l'Urbanisme</p>	<p>de la production en parallèle de logements privés, l'effort en social peut être « masqué » (pas d'évolution du taux relativement à la production globale de logements). Le territoire berninois comportant encore des « poches » vierges d'urbanisation à proximité immédiate soit du centre village, soit des pôles d'équipements, il a été choisi d'y imposer des pourcentages de logements sociaux en fonction des programmes sur ces zones. Ce sont les zones de confortement UAb concernées par des périmètres d'OAP (les Maréchaux et le Clôt). Sur ces secteurs, il est demandé la réalisation de 30% minimum de logements sociaux. Et le principe de mixité est inscrit indifféremment sur des terrains privés ou publics (le Clôt), pour s'engager à réaliser.</p>
----------------------------	--

- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et inciter à la performance énergétique des nouvelles constructions mais aussi des réhabilitations

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement écrit</p> <p>- Articles 6-7-10-11 pour toutes zones</p>	<p>→ Conformément aux directives de la loi Grenelle, les toitures terrasses ne sont pas interdites. La toiture terrasse est considérée dans la construction comme participant de l'accroissement de la performance énergétique des bâtiments : végétalisation qui en renforce l'étanchéité, faible cout d'entretien, etc. L'émergence de ces toitures permet une diversification du tissu bâti, des</p>

<p>- L'article 11 pour toutes les zones</p>	<p>extensions au bâti existant sans créer des annexes toute hauteur, etc. Cependant si la commune souhaite en favoriser l'émergence, il a également été choisi d'en encadrer le gabarit. En effet un bâtiment avec toiture terrasse, à hauteur équivalente avec un bâtiment à toiture à pans, permet de réaliser souvent un étage supplémentaire. Avec un impact plus important qu'une toiture à pans. Aussi les hauteurs maximales des bâtiments sont différenciées entre faitage et niveau supérieur de l'acrotère pour limiter l'impact dans le paysage des bâtiments à toit terrasse.</p> <p>→ Par ailleurs l'émergence de formes bâties plus diversifiées laisse plus de champ pour des bâtiments à haute performance énergétique. La possibilité de s'implanter en limite séparative et d'accoler du coup des maisons est un gain réel en matière d'économies d'énergies dans la constitution des bâtiments.</p> <p>→ L'utilisation des énergies renouvelables entraîne l'émergence dans le tissu bâti des panneaux photovoltaïques ou thermiques, avec une intégration plus ou moins réussie aux bâtiments. Pour améliorer l'intégration de ces dispositifs, l'article 11 sur les aspects extérieurs des constructions a été travaillé en conséquence. Aussi les panneaux sont à intégrer à la pente de toit sur les toitures à pans et sont à dissimuler au mieux, devant avoir un impact visuel limité, dans le cas d'implantations sur les toitures terrasses.</p>
---	--

- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la récupération et la gestion des eaux pluviales à la parcelle

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p><u>Règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 4 pour toutes zones - Article 13 pour zones UA – UAh – UAb et UAb1 – UB - Article 6 pour zones UA – UAh – UAb et UAb1 - UB 	<p>→ L'article 4 du règlement écrit sur les réseaux demande une limitation de l'imperméabilisation des sols dans la conception même des bâtiments. Une réutilisation des eaux à la parcelle, une priorité à des aménagements extérieurs perméables etc. sont privilégiés pour limiter l'imperméabilisation des abords des constructions.</p> <p>→ Pour accompagner la gestion des eaux à la parcelle, des pourcentages d'espaces verts de pleine terre sont imposés en zones UAh, UAb/ UAb1 et UB. Le pourcentage est graduel et augmente en fonction des tailles de parcelles et de l'aspect vert des tissus (plus important dans le pavillonnaire que dans les zones de hameaux). Il doit participer d'un principe d'insertion du vert dans le tissu bâti et limiter le « goudronnage » des cours, espaces de parkings et/ou accès.</p> <p>→ Enfin limiter l'imperméabilisation des sols passe par une limitation de la longueur des accès sur les parcelles. Aussi sont privilégiées des implantations à l'alignement ou proches de l'alignement dans toutes les zones. Il s'agit de pouvoir quand la configuration de la parcelle s'y prête (au vu notamment des situations de pente) favoriser des implantations au plus près des voies.</p>



III.2. S'appuyer sur l'existant et le mettre en valeur

▪ **Conserver les caractéristiques paysagères et urbaines qui font l'identité de la commune en :**

- ✓ conservant notamment la silhouette des hameaux dans le grand paysage (Craponoz, Châtellière) ;
- ✓ veillant à l'intégration des constructions dans la pente ;
- ✓ prenant en compte le patrimoine bâti et petit patrimoine (fontaines, croix...).

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UAh 	<p>→ Un zonage spécifique a été attribué aux zones de hameaux pour avoir un règlement qui respecte les particularités de ces tissus historiques. Il s'agit de permettre des implantations à l'alignement, des implantations en limite séparative et de promouvoir des hauteurs qui respectent les gabarits existants. Ces zones comportent également un CES (0,5) qui vient compléter les règles d'implantations.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Coupure verte autour du hameau de Craponoz 	<p>→ La coupure verte au niveau de l'allée de la Dauphine, à l'Ouest du hameau de Craponoz, est un atout majeur dans la préservation de la silhouette de ce hameau dans le grand paysage. Déjà protégée au POS (emplacements réservés pour espaces verts et bassins de rétention), le principe de sa préservation a été reconduit au PLU (zone N et report des EBC du POS sur les arbres de l'allée). Le classement en zone agricole du Nord du secteur des Grands Champs participe également de l'instauration d'une « ceinture</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Protections L123-1-5-7° sur des monuments à protéger 	<p>verte » autour du Craponoz, le mettant en valeur et le préservant de toute urbanisation périphérique.</p> <p>→ Le patrimoine bâti est reconnu comme élément à part entière de l'identité berninoise et caractéristique de son aspect « village ». Cependant le petit patrimoine a aussi un rôle à jouer dans l'identité villageoise ; les croix, bassins, murs de pierres sont des éléments du patrimoine communal à préserver et mettre en valeur. Aussi ils sont repérés au document graphique et soumis au permis de démolir et à certaines conditions de remise en état ou en valeur dans le règlement écrit.</p>
<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Articles 6 et 7 toutes zones 	<p>→ Des implantations au plus près des voiries ou la possibilité de s'en éloigner pour permettre une gestion des pentes. Si ma parcelle est desservie par le haut, je vais pouvoir m'implanter au ras de la voie (limitation de l'accès) et optimiser mon jardin côté Sud. Par contre dans le cas où ma parcelle est desservie par le bas, je vais pouvoir éloigner ma construction de la voie pour conserver un jardin bien orienté côté Sud.</p>

- **Prendre en compte l'existant** dans la conception des projets d'aménagement : le tissu environnant (gabarits, implantations), les éléments naturels présents, la présence de risques naturels et technologiques, ...

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Articles 6-7-10-11 toutes zones 	<p>→ Le tissu bâti est amené à évoluer. Il reste à la fois de grandes poches vides et de petites parcelles urbanisables dans le tissu urbain de Bernin. Que ce soit un quartier entier qui émerge (ex. zone des Maréchaux) ou une ou deux maisons ponctuellement dans le tissu, les nouvelles constructions ne doivent pas générer de nuisances pour les habitations existantes. La qualité du cadre de vie est un atout majeur pour Bernin. L'enjeu est donc de réussir à créer de nouveaux quartiers, des nouveaux logements sous de nouvelles formes, sans venir gêner les habitants en périphérie des opérations. C'est pourquoi les articles 6 et 7 sur toutes les zones permettent de moduler l'implantation du bâti pour optimiser la situation de pente (possibilité de s'éloigner de la route donc de certains voisins), de gérer des implantations en limites séparatives nécessaires à la densification sans venir obstruer les vues ou l'ensoleillement du voisin (limitation à 4 m de hauteur au faîtage dans le cas des implantations en limite), etc. Les hauteurs sont également prévues pour respecter un principe graduel : dans le tissu pavillonnaire la hauteur est limitée à l'existant, soit 7,5 m au faîtage ; aux marges des nouvelles opérations la hauteur passe à 9 m (permettre de nouvelles formes</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Les périmètres d'OAP - Protections L123-1-5-7° sur éléments paysagers 	<p>urbaines sans rupture avec le tissu existant) et dans les secteurs prévus pour accueillir une densité plus importante (cœurs d'opérations, proximité au tissu du centre village) la hauteur peut aller jusqu'à 12 m au faîtage.</p> <p>→ Les OAP sont des outils qui permettent la gestion globale de l'insertion d'un nouveau quartier dans le tissu environnant. Les 2 zones supports de grosses opérations dans les années à venir, au Clôt et aux Maréchaux, sont concernées par des OAP. Il s'agit de gérer une densité graduée, des vues, d'instaurer des espaces verts-tampons vis-à-vis du tissu existant pour limiter l'impact des nouvelles opérations.</p> <p>→ Au-delà de la prise en compte du bâti existant, bien intégrer les opérations nouvelles et gérer le bâti à enveloppe existante demande de préserver certains éléments « verts » dans le tissu. Il s'agit de prendre en compte des haies, des parcs, des éléments paysagers (alignements d'arbres sur la RD, etc.). Ils sont protégés au titre du L123-1-5-7° pour assurer leur pérennité ou leur remise en valeur à l'identique.</p>
<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et des Risques Inondations de l'Isère (PPRI) 	<p>→ La prise en compte des risques naturels passe par l'intégration au règlement graphique des PPRN et PPRI. Leur matérialisation sur le plan de zonage par le biais de trames « Inconstructible sauf exceptions » et « Constructibles avec prescription » permet une lisibilité immédiate du risque par les pétitionnaires. Il s'agit de mieux intégrer la notion de risques aux projets d'aménagement pour limiter les impacts sur les biens et personnes dans les années à venir.</p>

- Limiter **les nuisances** par une implantation adaptée du bâti aux contextes (proximité de voie par exemple ...)

- Travailler les **transitions paysagères** entre les espaces construits ou à construire et les espaces agricoles et naturels

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Articles 6-7-10 toutes zones 	<p>→ Comme vu précédemment ce sont les implantations et leur gestion qui vont permettre de limiter les nuisances : une adaptation à la pente, une limitation des hauteurs dans les implantations en limites, une gestion des vues dans les OAP, une hauteur graduée selon les tissus, etc.</p>

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les périmètres d'OAP - Coupure verte autour du hameau de Craponoz - Protections L123-1-5-7° sur éléments paysagers 	<p>→ Dans le cadre des OAP sont imposés des espaces verts « tampons » pour gérer les transitions entre la future opération et les habitations environnantes.</p> <p>→ Une zone N a été reportée au niveau de l'allée de la Dauphine pour permettre une transition verte entre le lotissement du château, le Craponoz et les espaces bâtis plus au Sud. Ce qui permet une transition paysagée (arbres de l'allée) entre le hameau de Craponoz et les espaces agricoles des coteaux à l'ouest.</p> <p>→ Enfin la protection de certaines haies en milieu urbain, situées en limite avec les espaces agricoles, permet à la fois de matérialiser une limite durable et franche à l'urbanisation et d'assurer une transition paysagère entre espace construit et espace agricole, notamment au niveau du Cône du Manival.</p>

III.3. Contenir l'enveloppe urbanisable

- **Mettre en adéquation le niveau de construction souhaité et l'offre foncière disponible** : un **objectif de modération de la consommation d'espace** qui aboutit à un potentiel foncier libre en zone urbaine du PLU environ **2,5 fois moins important en superficie qu'au POS**.

- **Mobiliser les opportunités foncières présentes** dans l'enveloppe urbaine existante. Cette mise en adéquation oblige à décaler dans le temps la mise à l'urbanisation de plusieurs zones de future urbanisation qui étaient inscrites dans le POS.

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p><u>Règlement graphique</u></p> <p>- Evolution des zones NA du POS</p>	<p>→ Le POS de Bernin comportait des zones NA importantes, laissant un potentiel foncier à construire de quasiment 43 ha sur les zones U, NA indicées et NA. L'objectif aujourd'hui est de modérer la consommation d'espace, d'optimiser des équipements et réseaux existants, d'optimiser le foncier en fonction des besoins réels de développement pour Bernin. Aussi, un certain nombre de zones NA du POS, les plus éloignées des polarités fonctionnelles et les moins équipées (eau potable, assainissement, électricité, etc.) ont été rétrocédées à une vocation agricole lors du passage du POS au PLU. Sur la base des orientations du SCOT et du PLH qui fixent un objectif de production d'au minimum 18 logements par an sur la commune dans les 12 années à venir, un repérage des potentiels à enveloppe bâtie a été réalisé. Le calcul de ces potentiels a permis d'évaluer les surfaces nécessaires au bon développement de Bernin à l'échelle du PLU. Disposant déjà de 15 ha de potentiel en zone U et en densification de l'existant, la commune n'a eu besoin que de 2,5 ha à ouvrir à l'urbanisation sur les anciennes zones NA du POS. Le potentiel foncier libre est ainsi réduit de 43 ha (POS) à 17,2 ha dans le cadre du PLU.</p>

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p><u>Règlement graphique</u></p> <p>- Evolution des zones NA et 1NDa du POS</p>	<p>→ Le retour à une vocation agricole de certaines zones NA du POS et l'urbanisation d'une partie seulement de la zone 1NDa du POS permet de mobiliser les opportunités foncières dans l'enveloppe, en la fermant durablement. Les secteurs les plus proches des équipements et services et les mieux desservis par les réseaux ont été privilégiés, permettant une optimisation prioritaire des équipements déjà existants. Il ne s'agit pas de recréer des zones pour l'urbanisation desquelles on va allonger les linéaires de réseaux. Ce sont ainsi 24 ha de zones NA du POS qui sont rétrocédées à une vocation agricole et 4,2 ha de la zone 1NDa du POS qui resteront à vocation naturelle. Le passage du POS au PLU et la mise en adéquation des potentiels aux besoins réels en matière d'urbanisation a donc entraîné la rétrocession de près de 28 ha à une vocation agricole ou naturelle. Et le positionnement des zones urbanisables permet de « fermer » durablement une enveloppe bâtie, en conservant à enveloppe constante des potentiels de développement pour les besoins futurs (gisement foncier long terme, hors échéance PLU). Il s'agit bien de conserver des potentiels (en priorité sur le gisement foncier long terme inscrit au PADD) pour les décennies suivantes, qui auront probablement vocation à s'urbaniser au gré de l'évolution de la population et au terme de la densification du tissu actuel.</p>

- Localiser l'essentiel de ces nouvelles constructions à **proximité des équipements publics, des commerces, des services et de la desserte en transports en commun**

- Ne pas étendre les **espaces à vocation artisanale et industrielle** au-delà de leur périmètre actuel.

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> Zones UAb et UAb1 	<p>→ Les zones NA dont les potentiels ont été conservés à l'échelle du PLU sont celles qui étaient les mieux desservies par les réseaux et qui étaient les plus proches des équipements et services : zone de commerces, écoles, Cube, transports en commun. L'objectif étant à la fois de permettre une urbanisation qualitative en continuité du tissu existant mais aussi de répondre à l'orientation du PADD qui annonce une mise en œuvre d'un politique cohérente de déplacements. En effet c'est en plaçant les nouveaux quartiers à proximité des services, des réseaux de transports et des écoles que l'on va réussir à impulser un renversement du tout-automobile vers la pratique de modes doux. Les zones UAb et UAb1 du PLU, qui correspondent pour certaines aux anciennes zones NA du POS (les Maréchaux, les Grands Champs), sont des espaces de confortement à proximité immédiate du centre village et à une distance-temps raisonnable (8 à 10 min des écoles et équipements sportifs). La zone UAb du Clôt est à moins de 5 min à pied de l'école, à côté du Cube et à moins de 10 min à pied des commerces. La zone UAb ouverte à l'urbanisation au Sud de l'ancienne zone NA du POS sur le secteur dit des « Grands Champs » se situe pour sa part à 5 min à pied des commerces et peut être reliée entièrement à terme par des liaisons piétons-cycles avec l'école (chemins sécurisés, trottoirs et zones de partage). Il s'agit bien de prioriser ces secteurs proches des commodités pour le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation.</p>

OUTILS	JUSTIFICATIONS
<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> Zones UE et UI 	<p>→ La zone artisanale des Fontaines et le parc technologique sont zonés respectivement en UE et UI. Ces zonages sont directement issus des emprises des zones UC et Nat du POS. Aucune extension de leur périmètre n'est prévue à échéance 2025, le PLU ne fera que gérer l'existant. Aucune nouvelle consommation d'espaces agricoles ou naturels ne sera induite.</p>

III.5. Tableau des indicateurs de suivi

Depuis le Décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatifs aux documents d'urbanisme, le PLU doit préciser « *les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan* » (R123-2 5°).

Il s'agit pour la commune de prévoir des indicateurs pour l'évaluation de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à urbanisation des zones AU et de la réalisation des équipements correspondants.

Ces éléments serviront de support au moment de l'évaluation des résultats de l'application du PLU. En effet 3 ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, un débat doit être organisé au sein du conseil municipal sur « *les résultats de son application au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* » (L 123-12-1).

Le PLU de Bernin ne comporte pas de zones AU, le tableau ne concerne donc que des indicateurs de suivi en matière de production de logements et de consommation d'espaces.

THEMATIQUE	INDICATEUR	DONNEES	FREQUENCE
PRODUCTION DE LOGEMENTS	Nombre de logements créés (neuf et réhabilitation)	Permis de construire	Tous les ans
	Typologie de logements créés : habitat individuel, habitat groupé/jumelé, collectif.	Permis de construire	Tous les ans
	Nombre de logements sociaux créés	Permis de construire	Tous les ans
	Surfaces de plancher créées	Permis de construire	Tous les ans
CONSOMMATION D'ESPACE	Localisation des terrains : dans l'espace préférentiel de développement identifié au PLU ou hors espace préférentiel	Permis de construire	Tous les ans
	Surfaces de terrains consommées	Permis de construire	Tous les ans