

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PACT

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

OCTOBRE 2023

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 30 octobre 2023,
Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD*

Mairie de PACT
274 grande rue
38 270 PACT
TEL : 04 74 84 87 60



Communauté de communes ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE
Rue du 19 mars 1962 / 38 556 SAINT-MAURICE L'EXIL
TEL : 04 74 29 31 00

LISTE DES PIÈCES

PIÈCE N°0. PIÈCES ADMINISTRATIVES

PIÈCE N°1. EXPOSÉ DES MOTIFS ET NOTICE DE PRÉSENTATION – *valant complément du rapport de présentation dans sa version approuvée le 14 avril 2015*

PIÈCE N°4. RÈGLEMENT ÉCRIT

Les autres pièces du PLU approuvé le 14 avril 2015 sont inchangées par la présente modification simplifiée.



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

61 RUE VICTOR HUGO
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PACT

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

PIÈCE N°0 : PIÈCES ADMINISTRATIVES

OCTOBRE 2023

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 30 octobre 2023,
Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD*

Mairie de PACT
274 grande rue
38 270 PACT
TEL : 04 74 84 87 60



Communauté de communes ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE
Rue du 19 mars 1962 / 38 556 SAINT-MAURICE L'EXIL
TEL : 04 74 29 31 00



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

61 RUE VICTOR HUGO
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

Extrait du registre des arrêtés

N°	Objet	Date
AG_2022_228	Prescription de la modification simplifiée n°2 du PLU de Pact	25.10.2022

La Présidente de la Communauté de Communes Sylvie DEZARNAUD,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-37,

Vu le schéma de cohérence territorial des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019,

Vu le plan local d'urbanisme de Pact, approuvé le 14 avril 2005, modifié le 21 octobre 2013, et révisé le 29 avril 2015,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 23 novembre 2020 autorisant la Présidente à prescrire la modification simplifiée du PLU,

CONSIDÉRANT que la modification simplifiée envisagée du plan local d'urbanisme de Pact a pour objet d'autoriser les annexes, extensions et piscines en zones N et A, de modifier les articles Ub 3, Aua 3 et Aub 3 imposant un recul de 5 mètres pour les portails, et de modifier l'article 12 de la zone AUa et AUb en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les logements et hébergements spécifiques ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT, en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT, en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative de la Présidente de la communauté de communes ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU pendant une durée de 1 mois selon des modalités qui seront définies ultérieurement par délibération, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme ;

ARRETE

Article 1 : La procédure de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Pact est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée porte sur l'autorisation des annexes, extensions et piscines en zones N et A, la modifier les articles Ub 3, Aua 3 et Aub 3 imposant un recul de 5 mètres pour les portails, et la modification de l'article 12 de la zone AUa et AUb en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les logements et hébergements spécifiques.

Article 3 : Le dossier de modification simplifiée du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant la mise à disposition au public.

Article 4 : Le dossier de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités qui seront arrêtées par délibération du conseil communautaire conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Article 6 : A l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 4 ci-dessus, la Présidente ou son représentant, en présente le bilan au conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Article 7 : Le Directeur Général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme. Il sera affiché au siège de la communauté de communes à Saint-Maurice-l'Exil et en mairie de Pact pendant le délai d'un mois, et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Isère.

Fait et arrêté au siège de la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône, le 25 octobre 2022

Pour extrait conforme

La Présidente,
S. DEZARNAUD

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

Séance du 24 avril 2023

Délibération n°2023/088

Nombre de conseillers :

En exercice : 66 Présents : 48 Votants : 58 Pour : 58 Contre : 0 Abstention : 0

L'an deux mille vingt-trois, le 24 avril à 18h30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à Primarette, sous la présidence de Madame Sylvie DEZARNAUD, Présidente de la Communauté de communes. La séance du Conseil communautaire est ouverte au public et transmise en direct sur la chaîne Youtube de EBER dont le lien est disponible sur www.entre-bievretrhone.fr

Date de convocation du Conseil : 18 avril 2023

MEMBRES PRESENTS :

AGNIN	Mr MONTEYREMARDE Christian
ANJOU	Mr DOLPHIN Jean Michel
ASSIEU	Mr SEGUI Jean-Michel
AUBERIVES SUR VAREZE	Mme CLARET Nelly
BEAUREPAIRE	Mr PAQUE Yannick - Mme MOULIN MARTIN Béatrice - Mr SOLMAZ Kéan
BELLEGARDE POUSSIEU	Mme GRANGEOT Christelle
BOUGE CHAMBALUD	Mr ANDRE Sébastien
CHALON	Mme TYRODE Elisabeth
CHANAS	Mr MALATRAIT Jean Charles - Mme COULAUD Raymonde
CLONAS SUR VAREZE	Mr VIALLATTE Régis
COUR ET BUIS	Mr GARNIER Jacques
JARCIEU	Mr BERHAULT Yann
LE PEAGE DE ROUSSILLON	Mr MONDANGE André – Mr DARBON Thierry – Mr COURION Sébastien
LES ROCHES DE CONDRIEU	Mr PAVONI Jean-François
MOISSIEU SUR DOLON	Mr MANIN Gilbert
MONSTEROUX MILIEU	Mr MERLIN Denis
MONTSEVEROUX	Mr PIVOTSKY Pierre
PACT	Mr ILTIS Laurent
PISIEU	Mr DURIEUX Jean Luc
POMMIER DE BEAUREPAIRE	Mr PASCAL Michel
PRIMARETTE	Mr MERCIER Serge
REVEL TOURDAN	Mme DEZARNAUD Sylvie
ROUSSILLON	Mr DURANTON Robert – Mr PEY René – Mme BONNET Josette – Mr BOUSSARD Gérard - Mme LINOSSIER Nathalie
SABLONS	Mr TEIL Laurent
SAINT ALBAN DU RHONE	Mr CHAMBON Denis
SAINT BARTHELEMY	Mr BECT Gérard
SAINT CLAIR DU RHONE	Mr MERLIN Olivier
SAINT JULIEN DE L'HERMS	Mr MONTEYREMARDE Axel
SAINT MAURICE L'EXIL	Mr GENTY Philippe - Mme LIBERO Marie-France - Mr CORRADINI Louis – Mme RABIER Christine – Mr RULLIERE Claude – Mme CHOUCANE Aida

SAINT PRIM
SALAISE SUR SANNE
SONNAY
VILLE SOUS ANJOU

Mr CROS Michel
Mr VIAL Gilles – Mr AZZOPARDI Xavier
Mr LHERMET Claude
Mr SATRE Luc

EXCUSES AVEC POUVOIR : Mme MONNERY Annie pouvoir à Mme MOULIN MARTIN Béatrice – Mme ALBUS Delphine pouvoir à Mr DARBON Thierry - Mme ROBERJOT Véronique pouvoir à Mr MONDANGE André – Mr IMBLOT Jean Paul pouvoir à Mme DEZARNAUD Sylvie – Mme DUGUA Isabelle pouvoir à Mr PAVONI Jean François - Mr ROUSVOAL Marc pouvoir à Mr PEY René – Mme HAINAUD Marie-Christine pouvoir à Mme BONNET Josette - Mme LECOUTRE Sandrine pouvoir à Mr MERLIN Olivier - Mme BUNIAZET Françoise pouvoir à Mr VIAL Gilles - Mme GIRAUD Dominique pouvoir à Mr AZZOPARDI Xavier

EXCUSES : Mr FLAMANT Yann – Mr BONNETON Gilles – Mr GIRARD Gabriel – Mme OGIER Karelle – Mme BATARAY Zerrin - Mme MOREL Nathalie – Mr DESSEIGNET Frédéric - Mr MOUCHIROUD Robert - Mr REY Jean-Marc

Monsieur Robert DURANTON a été élu secrétaire de séance.



OBJET : Urbanisme - non-soumission à évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Pact

Monsieur le Vice-président en charge de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme expose, que par délibération du 23 novembre 2020, le Conseil communautaire avait accepté le principe d'une modification simplifiée du PLU de Pact. Cette modification a été effectivement initiée par arrêté du 25 octobre 2022.

Cette modification a pour objet d'autoriser les annexes, extensions et piscines en zones N et A, de modifier les articles Ub 3, Aua 3 et Aub 3 imposant un recul de 5 mètres pour les portails, et de modifier l'article 12 des zones AUa et AUb en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les logements et hébergements spécifiques.

La Collectivité est appelée à décider de ne pas soumettre le présent projet à évaluation environnementale, conformément à l'avis conforme n°2023-ARA-AC-2959 rendu par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 14 mars 2023 indiquant que la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Pact « ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale », et ci-après annexé.

- Vu les statuts de la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R.104-33, R.104-36, et R.104-37,
- Vu la délibération du conseil communautaire en date du 23 novembre 2020 autorisant la Présidente à prescrire la modification simplifiée du PLU,
- Vu l'arrêté n°AG_2022_228 du 25 octobre 2022 de Madame la Présidente relatif à la prescription de la modification simplifiée n°2 du PLU de Pact,
- Vu le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs,

-
- Vu l'avis conforme n°2023-ARA-AC-2959 rendu par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 14 mars 2023 indiquant que « la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pact (38) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale »,

**Le Conseil communautaire,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité de ses membres,**

DECIDE que le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Pact ne sera pas soumis à évaluation environnementale,

AUTORISE Madame la Présidente à signer tout document relatif à ce dossier,

CHARGE Madame la Présidente et Madame la Responsable du service de gestion comptable de Roussillon, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les mêmes jour, mois et an que ci-dessus.

Pour extrait conforme
La Présidente,
Sylvie DEZARNAUD

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

Séance du 17 juillet 2023

Délibération n°2023/203

Nombre de conseillers :

En exercice : 66 Présents : 40 Votants : 53 Pour : 53 Contre : 0 Abstention : 0

L'an deux mille vingt-trois, le 17 juillet à 18h30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à St Maurice l'Exil, sous la présidence de Madame Sylvie DEZARNAUD, Présidente de la Communauté de communes. La séance du Conseil communautaire est ouverte au public et transmise en direct sur la chaîne Youtube de EBER dont le lien est disponible sur www.entre-bievretrhone.fr

Date de convocation du Conseil : 11 juillet 2023

MEMBRES PRESENTS :

ANJOU	Mr DOLPHIN Jean-Michel
ASSIEU	Mr SEGUI Jean-Michel
AUBERIVES SUR VAREZE	Mme CLARET Nelly
BEAUREPAIRE	Mr PAQUE Yannick - Mme MOULIN MARTIN Béatrice – Mme MONNERY Annie – Mr SOLMAZ Kénan
BELLEGARDE POUSSIEU	Mme GRANGEOT Christelle
BOUGE CHAMBALUD	Mr ANDRE Sébastien
CHALON	Mme TYRODE Elisabeth
CHANAS	Mr MALATRAIT Jean Charles - Mme COULAUD Raymonde
LE PEAGE DE ROUSSILLON	Mr MONDANGE André – Mme ALBUS Delphine – Mr COURION Sébastien
LES ROCHES DE CONDRIEU	Mr PAVONI Jean-François
MOISSIEU SUR DOLON	Mr MANIN Gilbert
MONSTEROUX MILIEU	Mr MERLIN Denis
PISIEU	Mr DURIEUX Jean Luc
POMMIER DE BEAUREPAIRE	Mr PASCAL Michel
REVEL TOURDAN	Mme DEZARNAUD Sylvie
ROUSSILLON	Mr DURANTON Robert – Mr PEY René – Mr ROUSVOAL Marc – Mme HAINAUD Marie-Christine – Mr BOUSSARD Gérard - Mme LINOSSIER Nathalie
SABLONS	Mr TEIL Laurent
SAINT CLAIR DU RHONE	Mr MERLIN Olivier – Mr DESSEIGNET Frédéric
SAINT JULIEN DE L'HERMS	Mr MONTEYREMARAD Axel
SAINT MAURICE L'EXIL	Mr GENTY Philippe - Mr CORRADINI Louis – Mme CHOUGHANE Aida
SAINT PRIM	Mr CROS Michel
SALAISE SUR SANNE	Mr VIAL Gilles – Mme GIRAUD Dominique - Mr AZZOPARDI Xavier
SONNAY	Mr LHERMET Claude
VERNIOZ	Mr REY Jean Marc

EXCUSES AVEC POUVOIR : Mr BONNETON Gilles pouvoir à Mme DEZARNAUD Sylvie – Mr VIALLATTE Régis pouvoir à Mr LHERMET Claude - Mr GARNIER Jacques pouvoir à Mr MONTEYREMARD Axel - Mr DARBON Thierry pouvoir à Mr MONDANGE André – Mme ROBERJOT Véronique pouvoir à Mme ALBUS Delphine - Mme DUGUA Isabelle pouvoir à Mr PAVONI Jean-François - Mme BONNET Josette pouvoir à Mr PEY René – Mme MOREL Nathalie pouvoir à Mr TEIL Laurent – Mme LECOUTRE Sandrine pouvoir à Mr MERLIN Olivier - Mme RABIER Christine pouvoir à Mr CORRADINI Louis - Mr RULLIERE Claude pouvoir à Mr GENTY Philippe - Mr MOUCHIROUD Robert pouvoir à Mme CLARET Nelly - Mme BUNIAZET Françoise pouvoir à Mme GIRAUD Dominique -

EXCUSES : Mr MONTEYREMARD Christian – Mr FLAMMANT Yann – Mr BERHAULT Yann – Mr GIRARD Gabriel – Mr IMBLOT Jean-Paul – Mme OGIER Karelle – Mr ILTIS Laurent - Mr MERCIER Serge – Mme BATARAY Zerrin - Mr CHAMBON Denis - Mr BECT Gérard – Mme LIBERO Marie-France – Mr SATRE Luc

Monsieur Robert DURANTON a été élu secrétaire de séance.



OBJET : Urbanisme : délibération mise à disposition du public - projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Pact

Monsieur le Vice-Président expose que par délibération du 23 novembre 2020, le Conseil communautaire avait accepté le principe d'une modification simplifiée du PLU de Pact. Cette modification a été effectivement initiée par arrêté du 25 octobre 2022.

Cette modification a pour objet d'autoriser les annexes, extensions et piscines en zones N et A, de modifier les articles Ub 3, Aua 3 et Aub 3 imposant un recul de 5 mètres pour les portails, et de modifier l'article 12 de la zone AUa et AUb en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les logements et hébergements spécifiques.

Les élus sont appelés à approuver les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Pact. Il sera mis à disposition du public en Mairie de Pact et sur le site internet de la Communauté de communes, pendant 1 mois du mardi 29 août 2023 à 13h30 au vendredi 29 septembre 2023 à 18h00, pendant les horaires d'ouvertures de la mairie. Un registre sera mis à disposition en mairie pour consigner les éventuels remarques et avis.

Le dossier comprend :

- le dossier de modification simplifiée,
- des avis des personnes publiques associées prévues aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, et l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- la décision de la Mission régionale d'Autorité environnementale après examen au cas par cas relative à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Pact (38),

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée du PLU, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie et au siège d'EBER. L'avis sera publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

A l'issue du délai de mise à disposition du public, le registre sera clos et signé par la Présidente. Cette dernière présentera au Conseil communautaire le bilan de la mise à disposition du public qui adoptera

le projet par délibération motivée éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

La Communauté de communes a déjà délibéré courant avril 2023 à ce sujet. Toutefois, elle est amenée à redélibérer. En effet, la consultation de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers n'ayant pas été faite en même temps que celle des personnes publiques associées, son avis n'aurait pas pu être annexé au dossier à mettre à disposition.

- Vu les statuts de la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône ;
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L153-47 ;
- Vu la délibération du Conseil municipal de Pact en date du 23 juin 2020 sollicitant la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône pour prescrire la modification simplifiée du PLU ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 23 novembre 2020 autorisant la Présidente à prescrire la modification simplifiée du PLU ;
- Vu l'arrêté n°AG_2022_228 du 25 octobre 2022 de Madame la Présidente relatif à la prescription de la modification simplifiée n°2 du PLU de Pact ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 24 avril 2023 relative à la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU de Pact,
- Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 24 avril 2023 relative à l'absence de soumission à évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Pact,
- Vu le projet de modification simplifiée

Considérant l'exposé ci-dessus présenté,

**Le Conseil communautaire,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité de ses membres,**

DIT que la délibération du 24 avril 2023 n°2023/089 est annulée et remplacée par la présente délibération,

DECIDE que le dossier de modification simplifiée n°2 sera mis à disposition du public en Mairie de Pact, ainsi que sur le site Internet de la Communauté de Communes, pendant 1 mois du mardi 29 août 2023 à 13h30 au vendredi 29 septembre 2023 à 18h00, pendant les horaires d'ouvertures de la Mairie.

DECIDE que cette mise à disposition du public sera annoncée 8 jours au moins avant son démarrage par un avis de presse et affiché au siège d'EBER et de la mairie de Pact.

AUTORISE Madame la Présidente à signer tout document relatif à ce dossier,

CHARGE Madame la Présidente de l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les mêmes jour, mois et an que ci-dessus.

Pour extrait conforme
La Présidente,
Sylvie DEZARNAUD

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

Séance du 30 octobre 2023

Délibération n°2023/275

Nombre de conseillers :

En exercice : 66 Présents : 50 Votants : 57 Pour : 57 Contre : 0 Abstention : 0

L'an deux mille vingt-trois, le 30 octobre à 18h30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à Primarette sous la présidence de Madame Sylvie DEZARNAUD, Présidente de la Communauté de communes. La séance du Conseil communautaire est ouverte au public, et transmise en direct sur la chaîne Youtube de EBER dont le lien est disponible sur www.entre-bievretrhone.fr

Date de convocation du Conseil : 24 octobre 2023

MEMBRES PRESENTS :

AGNIN	Mr MONTEYREMARDE Christian
ANJOU	Mr DOLPHIN Jean Michel
ASSIEU	Mr SEGUI Jean Michel
AUBERIVES SUR VAREZE	Mme CLARET Nelly
BEAUREPAIRE	Mme MOULIN MARTIN Béatrice – Mme MONNERY Annie - Mr SOLMAZ Kénan
BELLEGARDE POUSSIEU	Mme GRANGEOT Christelle
BOUGE CHAMBALUD	Mr ANDRE Sébastien
CHANAS	Mr MALATRAIT Jean Charles – Mme COULAUD Raymonde
CHEYSSIEU	Mr BONNETON Gilles
CLONAS SUR VAREZE	Mr VIALLATTE Régis
COUR ET BUIS	Mr GARNIER Jacques
JARCIEU	Mr BERHAULT Yann
LE PEAGE DE ROUSSILLON	Mr MONDANGE André – Mme ALBUS Delphine – Mr COURION Sébastien
LES ROCHES DE CONDRIEU	Mme DUGUA Isabelle - Mr PAVONI Jean François
MOISSIEU SUR DOLON	Mr MANIN Gilbert
MONSTEROUX MILIEU	Mr MERLIN Denis
MONTSEVEROUX	Mr PIVOTSKY Pierre
PACT	Mr ILTIS Laurent
PISIEU	Mr DURIEUX Jean Luc
POMMIER DE BEAUREPAIRE	Mr PASCAL Michel
PRIMARETTE	Mr MERCIER Serge
REVEL TOURDAN	Mme DEZARNAUD Sylvie
ROUSSILLON	Mr DURANTON Robert – Mr PEY René - Mme BONNET Josette – Mr ROUSVOAL Marc – Mme HAINAUD Marie-Christine
SABLONS	Mr TEIL Laurent
SAINT ALBAN DU RHONE	Mr CHAMBON Denis
SAINT BARTHELEMY	Mr BECT Gérard
SAINT CLAIR DU RHONE	Mme LECOUTRE Sandrine – Mr MERLIN Olivier
SAINT JULIEN DE L'HERMS	Mr MONTEYREMARDE Axel

SAINT MAURICE L'EXIL

Mr GENTY Philippe - Mme LIBERO Marie-France - Mr
CORRADINI Louis – Mme RABIER Christine - Mr RULLIERE
Claude - Mme CHOUCANE Aida

SAINT PRIM

Mr CROS Michel

SALAISE SUR SANNE

Mme BUNIAZET Françoise - Mr AZZOPARDI Xavier

SONNAY

Mr LHERMET Claude

VERNIOZ

Mr REY Jean Marc

EXCUSES AVEC POUVOIR : Mr PAQUE Yannick pouvoir à Mme MOULIN MARTIN Béatrice – Mme ROBERJOT Véronique pouvoir à Mr MONDANGE André – Mr BOUSSARD Gérard pouvoir à Mr PEY René – Mr DESSEIGNET Frédéric pouvoir à Mme LECOUTRE Sandrine – Mr VIAL Gilles pouvoir à Mme BUNIAZET Françoise – Mme GIRAUD Dominique pouvoir à Mr AZZOPARDI Xavier - Mr DARBON Thierry pouvoir à Mme ALBUS Delphine

EXCUSES : Mr FLAMANT Yann – Mme TYRODE Elisabeth – Mr GIRARD Gabriel – Mr IMBLOT Jean Paul – Mme OGIER Karelle – Mme LINOSSIER Nathalie – Mme BATARAY Zerrin – Mme MOREL Nathalie - M. MOUCHIROUD Robert – Mr SATRE Luc

Madame Isabelle DUGUA a été élue secrétaire de séance.

OBJET : Aménagement du territoire : approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU de la Commune de Pact

Monsieur le Vice-Président rappelle que, par délibération du 23 novembre 2020, le Conseil communautaire a décidé de conduire la procédure de modification simplifiée du PLU de Pact.

En application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, cette modification simplifiée avait pour objet :

- L'autorisation des annexes, extensions et piscines en zones N et A,
- La modification des articles Ub 3, Aua 3 et Aub 3 imposant un recul de 5 mètres pour les portails,
- La modification de l'article 12 de la zone AUa et AUb en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les logements et hébergements spécifiques.

Le dossier de modification simplifiée avait fait l'objet, le 14 mars 2023, d'une décision de la mission régionale d'autorité environnementale le dispensant d'une évaluation environnementale (décision n°2023-ARA-AC-2959).

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, Madame la Présidente a notifié le projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 8 février 2023 et les a invités à lui faire part de leurs éventuels avis avant le 15 mars 2023. Le projet de modification simplifiée a également été transmis au Maire de la Commune de Pact.

Les PPA suivantes ont transmis un courrier à la Présidente pour lui faire part de leurs avis :

- Syndicat Mixte des Rives du Rhône : réponse en date du 23 mars 2023, avis favorable avec préconisation.
- Chambre du Commerce et de l'Industrie Nord Isère : réponse en date du 23 février 2023, sans remarque.
- Syndicat Isérois des Rivières Rhône Aval : réponse en date du 24 mars 2023, sans remarque.

Les autres personnes publiques associées n'ayant pas rendu d'avis, ceux-ci sont réputés favorables.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Isère a également été consultée dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU de Pact. Elle a rendu son avis sur ce projet en séance du 20 juin 2023. Celui-ci est favorable avec réserves.

Conformément à la délibération du Conseil communautaire n°2023-203 du 17 juillet 2023, le dossier relatif au projet de modification simplifiée du PLU de Pact a été mis à disposition du public du 29 août 2023 au 29 septembre 2023 à la mairie de Pact ainsi que sur le site Internet de la Communauté de communes. Cette mise à disposition avait été précédée d'une annonce par affichage et d'un avis de presse publié dans le Dauphiné Libéré en date du 10 août 2023.

Au cours de la période de mise à disposition, trois observations ont été laissées sur le registre prévu à cet effet en mairie de Pact, et une observation a été faite via le formulaire disponible sur le site Internet de la Communauté de communes. Par ailleurs, seul un courrier est parvenu à Madame la Présidente pour réagir sur ce projet.

Il convient de faire le bilan des consultations et de la mise à disposition :

- Concernant la préconisation du Syndicat Mixte des Rives du Rhône : elle vise à limiter plus fortement la taille des bassins de piscines. Celle-ci sera prise en compte dans le présent dossier.
- Concernant les réserves de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Isère : elles visent à fixer à 30m² l'emprise totale maximale des annexes en zones A et N, ainsi qu'à fixer à 35m² la superficie maximale des bassins de piscines. Ces deux réserves seront prises en compte dans le présent dossier.
- Concernant les observations laissées sur le registre : l'une d'entre elles est relative à un Permis de Construire accordée en 2004, et les deux autres visent à valider le projet de modification simplifiée tel qu'il a été mis à disposition du public. La première est donc sans lien avec l'objet de la modification simplifiée et ne sera donc pas prise en compte, les deux dernières n'entraînent quant à elles aucune modification du présent dossier.
- Concernant l'observation faite via le formulaire en ligne : celle-ci est liée à un Permis de Construire et est donc sans lien avec l'objet de la modification simplifiée. Elle ne sera donc pas prise en compte dans le présent dossier.
- Concernant le courrier émis par Trapil en date du 15 septembre 2023 : il vise à faire part d'observations relatives à des servitudes liées à la construction et l'exploitation des pipelines, à des servitudes liées aux zones d'effets du pipeline, et à des dispositions diverses. Ces observations ne sont pas liées à l'objet de la présente modification simplifiée, et seront donc prises en compte dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

L'examen de l'ensemble des observations émises sur le projet lors de la notification du projet aux personnes publiques associées et à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Isère conduit à rectifier le dossier de modification simplifiée du PLU de la Commune de Pact pour tenir compte des remarques émises par le Syndicat Mixte des Rives du Rhône et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Isère.

- Vu les statuts de la Communauté de communes Entre Bièvre Et Rhône,
- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à 48, R.153-20 et R.153-21,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pact approuvé le 14 avril 2005, modifié le 21 octobre 2013, et révisé le 29 avril 2015,
- Vu la délibération du Conseil municipal de Pact en date du 23 juin 2020 sollicitant la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône pour prescrire la modification simplifiée du PLU,

- Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Entre Bièvre Et Rhône en date du 23 novembre 2020 autorisant la Présidente à prescrire la modification simplifiée du PLU,
- Vu l'arrêté n°AG_2022_228 du 25 octobre 2022 de Madame la Présidente de la Communauté de communes Entre Bièvre Et Rhône relatif à la prescription de la modification simplifiée n°2 du PLU de Pact,
- Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Entre Bièvre Et Rhône en date du 24 avril 2023 relative à l'absence de soumission à évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Pact,
- Vu la délibération du Conseil communautaire de la communauté de communes Entre Bièvre Et Rhône en date du 17 juillet 2023 relative à la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU de Pact,

Considérant que le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé avec des modifications suite à la notification faites aux Personnes Publiques Associées et à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Isère,

Le Conseil communautaire,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité de ses membres,

TIRE un bilan favorable de la mise à disposition du dossier au public,

APPROUVE la modification simplifiée n°2 du PLU de la Commune de Pact,

DEMANDE à Madame la Présidente de rendre exécutoire cet acte, conformément à l'article L153-48 du Code de l'urbanisme en :

- le transmettant à l'autorité administrative compétente de l'Etat,
- l'affichant au siège de l'EPCI pendant 1 mois (article R153-21 du code de l'urbanisme),
- l'affichant en mairie de Pact pendant 1 mois (article R153-21 du code de l'urbanisme),
- mentionnant cet affichage dans le journal « le Dauphiné Libéré » (article R153-21 du code de l'urbanisme),
- le publiant au recueil des actes administratifs (article R153-21 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article R.153-22 du Code de l'urbanisme, la publication de la présente délibération avec le dossier tel qu'il est annexé sera également effectuée sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article [L. 133-1](#) du code de l'urbanisme.

La présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité susvisées ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

AUTORISE Madame la Présidente à signer tout document relatif à ce dossier,

CHARGE Madame la Présidente de l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les mêmes jour, mois et an que ci-dessus.

Pour extrait conforme
La Présidente,
Sylvie DEZARNAUD

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PACT

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

PIÈCE N°1 :

EXPOSÉ DES MOTIFS ET NOTICE DE PRÉSENTATION

VALANT COMPLÉMENT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU

OCTOBRE 2023

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 30 octobre 2023,
Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD*

Mairie de PACT
274 grande rue
38 270 PACT
TEL : 04 74 84 87 60



Communauté de communes ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE
Rue du 19 mars 1962 / 38 556 SAINT-MAURICE L'EXIL
TEL : 04 74 29 31 00



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

61 RUE VICTOR HUGO
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. GESTION DU BÂTI EN ZONES A ET N	11
1.1 LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE : LE CADRE RÉGLEMENTAIRE	11
1.2 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS.....	12
1.3 PIÈCE MODIFIÉE DU PLU	14
2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	19
2.1 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS.....	19
2.2 PIÈCE MODIFIÉE DU PLU	19
3. RÈGLES DE STATIONNEMENT	21
3.1 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS.....	21
3.2 PIÈCE MODIFIÉE DU PLU	22
4. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	23
4.1 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LE PADD	23
4.2 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	23
5. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	25
5.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE	25
5.2 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES	30
6. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE	31

INTRODUCTION

■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION À PACT

La commune de Pact dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 avril 2005. Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet :

- d'une modification simplifiée approuvée le 8 octobre 2013 afin de réduire l'emplacement réservé n°1 visant à l'agrandissement du cimetière et adapter le règlement du secteur Nb pour permettre la gestion du bâti existant (1 seule habitation).
- d'une révision simplifiée approuvée le 29 avril 2015 pour prendre en compte les besoins d'une entreprise agricole

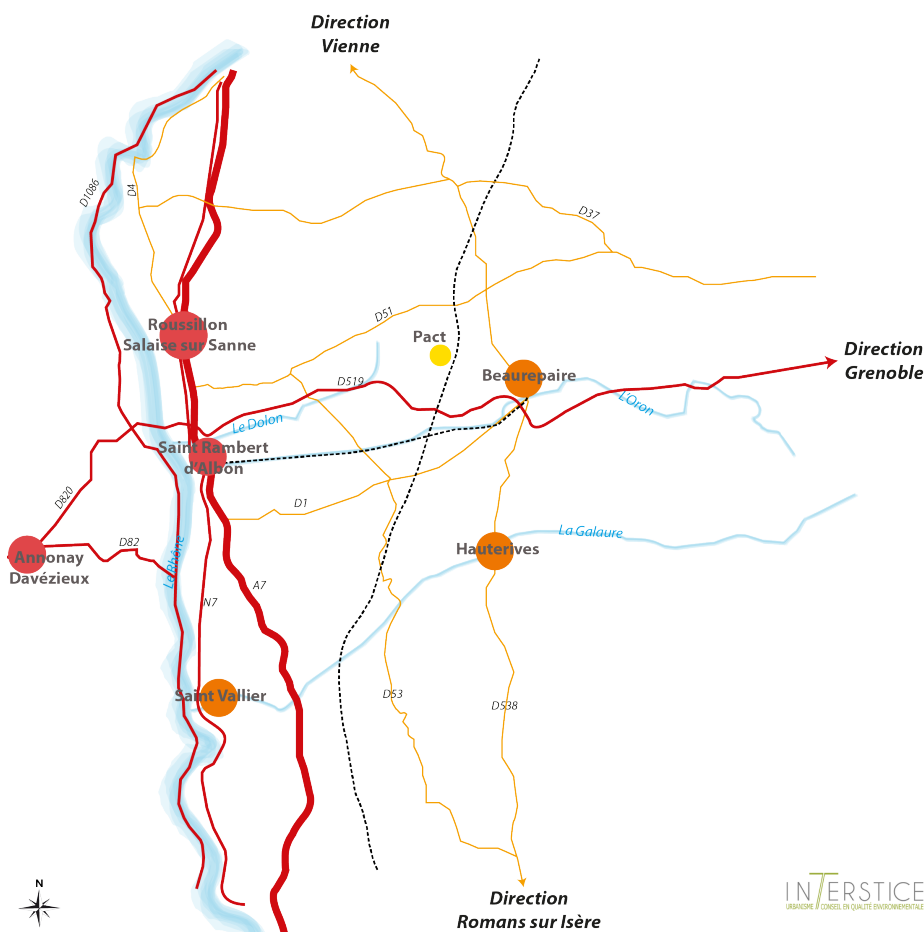
■ CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

Pact se situe en limite Sud-Ouest du département de l'Isère et appartient administrativement à l'arrondissement de Vienne. La commune se situe dans la partie Ouest de la plaine de Bièvre-Valloire.

La commune s'étend sur 974 ha et est limitrophe des communes :

- de Moissieu-sur-Dolon au Nord,
- de Revel-Tourdan et Beaurepaire à l'Est,
- de Lapeyrouse-Mornay (Département de la Drôme) au Sud,
- de Jarcieu et Bellegarde-Poussieu à l'Ouest.

Situation géographique

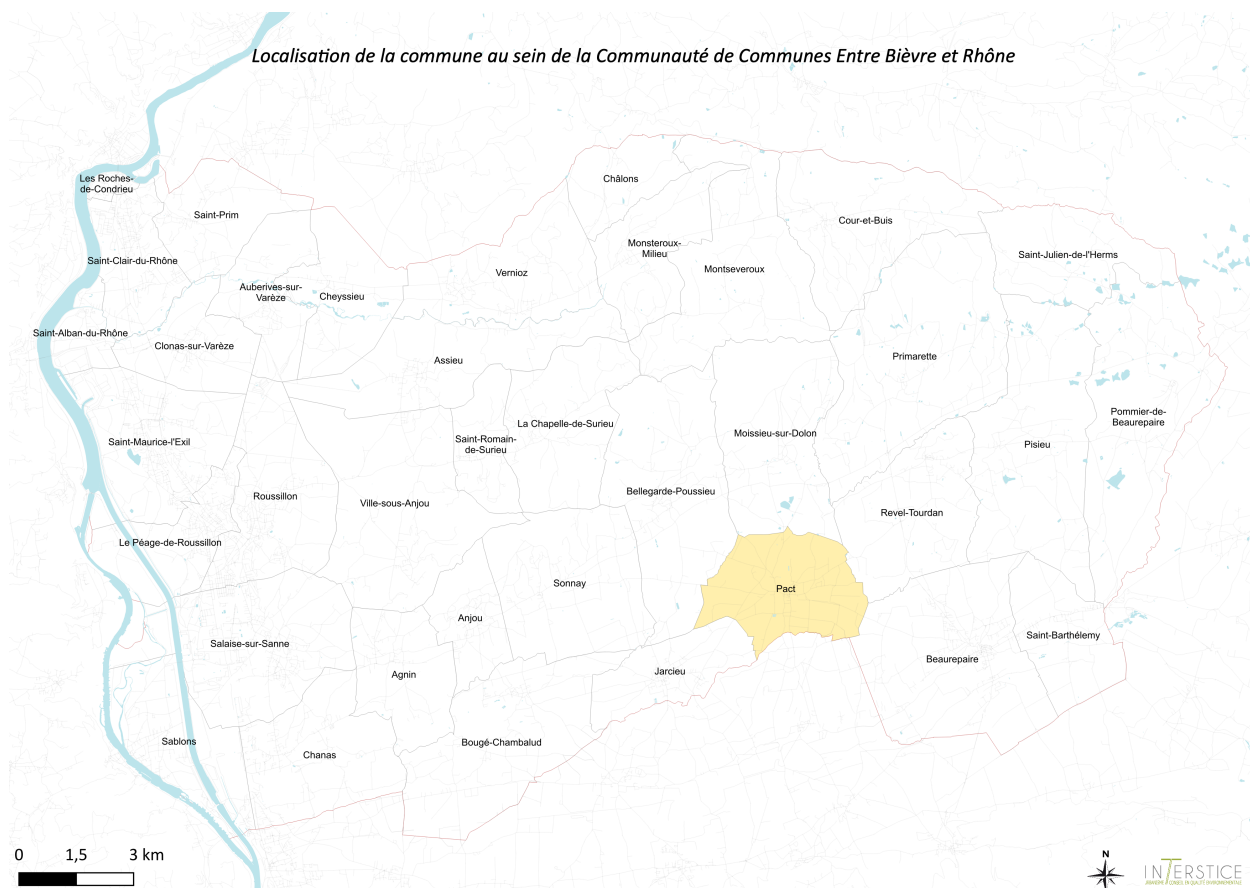


La commune n'est pas traversée par de grands axes de communication, à l'exception de la ligne à grande vitesse (LGV) « Rhône-Alpes » qui relie la LGV « Sud-Est » et « Méditerranée ».

Bien qu'à l'écart des grands axes routiers, le territoire se situe à seulement 5 kilomètres de Beaurepaire et s'inscrit dans la dynamique territoriale de l'agglomération roussillonnaise (18 km) et plus largement dans celle de l'agglomération viennoise (30 km).

Pact appartient à la Communauté de Communes « Entre Bièvre et Rhône » (EBER) regroupant 37 communes et 67 000 habitants, en 2019.

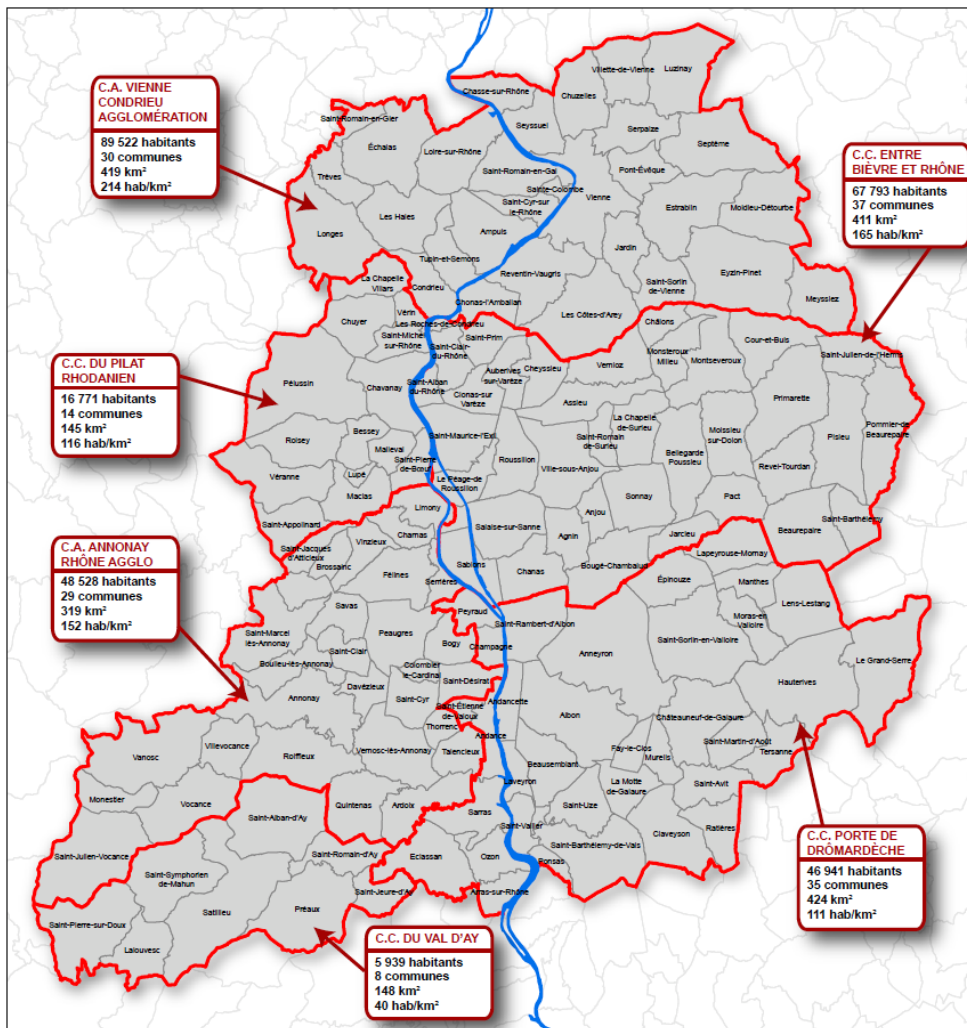
La nouvelle intercommunalité EBER a pris la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents d'urbanisme suite à la fusion au 1^{er} janvier 2019 des ex. Communautés de communes du Pays Roussillonnais et du Territoire de Beaurepaire. L'évolution des PLU communaux et la poursuite des procédures en cours relève désormais de la responsabilité d'EBER.



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

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

LE SCOT DES RIVES DU RHONE : ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2020



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



Sources : IGN - Geodis - INSEE RP 2020

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

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

■ OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

La commune de Pact souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme sur deux points :

- Revoir la réglementation des zones agricoles (A) et naturelles (N) pour autoriser les extensions, les annexes et les piscines
- Modifier les règles relatives à l'article 3 « conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » en zone UB, AUa et AUB
- Modifier les règles relatives au stationnement (article 12) en zones AUa et AUB

▪ CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Les rectifications proposées entrent dans le champ d'une procédure de la modification simplifiée au titre de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne rentrent pas dans le cadre de l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (réservée aux PLU tenant lieu de PLH)

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code »

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

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

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

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

(...)

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public (...) en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public (...), qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme

▪ **ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU**

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté de la Présidente d'EBER prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU
- Rédaction du projet de modification simplifiée et de l'exposé des motifs
- Saisine de l'autorité environnementale pour avis sur l'examen au cas par cas « ad-hoc » (2 mois)
- Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées
- Délibération du Conseil Communautaire d'EBER fixant les modalités de la mise à disposition
- Mise à disposition du public (1 mois)
- Modifications éventuelles du dossier
- Délibération du Conseil Communautaire d'EBER approuvant la modification simplifiée

1. GESTION DU BÂTI EN ZONES A ET N

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

1.1 LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE : LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Depuis l'approbation du PLU de Pact le 30 novembre 2015, des évolutions législatives permettent de reconsidérer la question de la gestion du bâti d'habitation existant dans les zones naturelles et agricoles.

Il s'agit notamment de :

- La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » qui rend exceptionnel le zonage par « pastillage » (correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) et permet, sans repérage particulier, d'autoriser uniquement les travaux d'adaptation ou de réfection de l'existant pour les habitations existantes dans les zones agricoles ou naturelles non liées à une exploitation agricole ou forestières. L'objectif est de limiter le mitage des terrains, la forte consommation d'espace et d'encourager la densification des espaces déjà urbanisés.
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi « LAAAF ») d'octobre 2014, qui a assoupli ce dispositif en généralisant la possibilité de réaliser des extensions aux habitations existantes dans les zones A ou N, dans le respect de certaines conditions notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Macron » du 06 août 2015, a étendu cette disposition, rendant possible sous conditions la construction d'annexes à l'habitation (une piscine, un garage ou encore un abri de jardin non contigus au bâti existant).
- La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN » complète l'article L.151-11. Le règlement peut désormais autoriser expressément les « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

Le PLU de Pact réglemente les extensions des constructions existantes uniquement en zone naturelle :

Est autorisée pour les constructions existantes, « leur extension par transformation de 50 m² maximum de SHOB¹ en SHON² pour des raisons d'amélioration de l'habitat ou par surélévation de la construction dans la limite de la hauteur autorisée à l'article N10 et à condition d'une surface minimum de 80 m² de SHON avant extension. » De plus, les garages, abris de jardin, abris techniques constituant des annexes aux habitations existantes sont autorisés dans la limite de 30 m² de SHOB.

La commune souhaite revoir la réglementation existante en zone naturelle afin d'encadrer davantage les extensions autorisées et les annexes et d'adopter un règlement plus adapté aux évolutions législatives et aux attentes de la Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans le département de l'Isère. Elle souhaite également envisager de nouvelles dispositions réglementaires permettant l'extension des constructions d'habitation existantes en zone agricole et la construction d'annexes et de piscines sous certaines conditions.

La modification simplifiée a donc pour objectif de modifier le règlement des zones A et N du PLU en vigueur dans le respect des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, pour permettre sous conditions l'évolution des habitations existantes au sein des zones agricoles et naturelles (extensions et annexes).

La modification fixera les conditions nécessaires tel que la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier du site.

¹ SHOB : Surface Hors Œuvre Brute – Cette notion est remplacée par la surface de plancher depuis mars 2012

² SHON : Surface Hors Œuvre Nette – Cette notion est remplacée par la surface de plancher depuis mars 2012

1.2 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS

La présente modification simplifiée du PLU de Pact s'inscrit dans le respect des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et dans le cadre fixé par le Code de l'Urbanisme.

Elle a pour objectifs :

- de revoir la réglementation existante en zone naturelle et de l'adapter au contexte législatif et territorial
- d'introduire dans le règlement des zones A du PLU, la possibilité pour les bâtiments à usage d'habitation existants de s'étendre et/ou d'édifier des annexes conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

L'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

1.2.1 L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants

▪ La notion de bâtiments d'habitation existants

Il s'agit tout d'abord de définir les conditions relatives à la notion de « bâtiments d'habitation existants » concernés par la modification.

Le Code de l'Urbanisme indique qu'il doit s'agir de bâtiment et non de construction. La notion de « bâtiment » s'entend d'une construction « close et couverte » (arrêt du CE, 20 mars 2013, n°350209).

Le bâtiment doit être existant : une construction est considérée comme existante d'une part, si elle est reconnue comme légalement construite et d'autre part, si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut donc pas être considérée comme une construction existante.

Les bâtiments existants doivent être destinés à de l'habitat à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU et non à une autre destination. Afin d'éviter la transformation en logement, de bâti léger, de cabanon, de garage..., le bâtiment existant devra présenter une surface de plancher avant travaux de 60 m² minimum. Il peut être considéré que ce seuil de 60 m², déclencheur pour la réalisation d'une extension, correspond à la superficie minimum qui caractérise l'espace habitable pour un logement.

▪ La notion d'extension

De plus, comme le précise l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, il peut être autorisé les extensions et non les nouvelles constructions.

La jurisprudence actuelle permet de définir les extensions comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

L'extension consiste donc en un agrandissement de la construction existante aux dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou

agrandissement) ; elle doit être mesurée et présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante, et demeurer accessoire au bâtiment d'habitation principal.

C'est pourquoi, la présente modification simplifiée propose que l'extension des bâtiments d'habitation existants n'excède pas 33 % de la surface de plancher existante.

Au regard de la jurisprudence, toute augmentation de plus de 30 % de la surface existante est susceptible de se voir refuser la qualification de « mesurée ».

La modification limite aussi la surface totale de plancher de la construction après travaux à 160 m². Cette limite de 160 m² est cohérente avec les dispositions du PLU en vigueur qui en zone agricole autorisent les habitations nécessaires à l'exploitation agricole jusqu'à 160 m² de SHON. La « SHON » supprimée en 2012, est désormais remplacée par la « surface de plancher ».

Enfin, dans un souci d'intégration paysagère, urbaine et architecturale, la hauteur de l'extension devra être limitée à la hauteur de la construction existante.

1.2.2 Les annexes et les piscines

La commune souhaite également autoriser la réalisation d'annexes. Celles-ci sont autorisées en zone naturelle : « *garages, abris de jardin, abris techniques, constituant des annexes aux habitations existantes, dans la limite de 30 m² de SHOB* ». Toutefois, les piscines ne sont pas autorisées et la SHOB a été remplacée par la surface de plancher en mars 2012.

Les annexes sont interdites en zone agricole.

La commune souhaite ainsi revoir la réglementation des annexes en zones A et N comme suit :

Elles seront autorisées sous réserve que l'emprise au sol soit de 30 m² maximum.

Le règlement autorisera les piscines mais limitera la superficie du bassin à 35 m² maximum dans une volonté de limiter la consommation d'eau et d'espace ; la surface de piscine familiale moyenne étant de 32 m².

Afin d'encadrer la localisation de l'annexe ou de la piscine, une zone d'implantation de 20 mètres maximum est définie autour du bâtiment principal d'habitation dont elles dépendent. Cette règle sera écrite mais n'aura pas de transposition graphique.

Cette zone d'implantation correspond aux abords immédiats du bâtiment souvent considérés comme un espace déjà artificialisé autour de la maison (aire de stationnement, voie d'accès, parking, jardin).

Afin de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et d'encadrer l'évolution des habitations existantes en compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, le choix est fait de ne pas favoriser des hauteurs trop importantes qui seraient de nature à renforcer la perception du bâti. La hauteur des annexes est fixée à 3,50 mètres ; La hauteur étant mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré.

- Ainsi, il est donc proposé de revoir la réglementation des extensions et des annexes en zone N et de les autoriser sous conditions en zone A.

1.3 PIÈCE MODIFIÉE DU PLU

- PIÈCE N°5 « RÈGLEMENT ÉCRIT »

Les articles 2 et 10 du règlement écrit des zones A et N sont ainsi complétés.

Extrait du règlement écrit de la zone A en vigueur AVANT modification :

Article A- 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- ✓ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Seuls sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
 - Les constructions et installations, les occupations et utilisations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. La surface de tout bâtiment nouveau à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation) ne pourra excéder 160 m² de SHON.
 - Les constructions et les installations nécessaires aux équipements collectifs, telles que les stations de transformation EDF, stations de pompage, de relevage, station d'épuration, déchetterie, réservoirs d'eau, installations nécessaires à l'activité ferroviaire..., sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.).
 - Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des équipements collectifs visés ci-dessus.
 - Le changement de destination en habitation dans le volume actuel, des bâtiments agricoles identifiés par une étoile noire sur le document graphique du P.L.U., dès lors qu'ils ne sont plus utilisés pour l'activité agricole et que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.
 - Les démolitions.
 - Les clôtures : l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

(...)

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré.
- La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation, est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximum des autres constructions autorisées à l'article A2, est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture. Seuls, les ouvrages techniques, silos, cheminées et ventilations hautes pourront dépasser cette cote.
- Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

Extrait du règlement écrit de la zone A APRÈS modification :

Article A- 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- ✓ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Seuls sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
 - Les constructions et installations, les occupations et utilisations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. La surface de tout bâtiment nouveau à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation) ne pourra excéder 160 m² de SHON.
 - Les constructions et les installations nécessaires aux équipements collectifs, telles que les stations de transformation EDF, stations de pompage, de relevage, station d'épuration, déchetterie, réservoirs d'eau, installations nécessaires à l'activité ferroviaire..., sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.).
 - **L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 sous réserves cumulatives que :**
 - Le clos et le couvert soient encore assurés à la date de la demande
 - Leur surface de plancher avant travaux soit de 60 m² au minimum
 - L'extension n'excède pas 33 % de la surface de plancher existante
 - La surface totale de plancher y compris l'existant après travaux ne dépasse pas 160 m²
 - La hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante
 - **Les annexes à l'habitation sous réserves cumulatives, que :**
 - La surface n'excède pas 30 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscines)
 - Elles soient implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal dont elles dépendent.
 - **Les piscines sous réserves cumulatives, que :**
 - La superficie du bassin n'excède pas 35 m²
 - Elles soient implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal dont elles dépendent.
 - Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des équipements collectifs visés ci-dessus.
 - Le changement de destination en habitation dans le volume actuel, des bâtiments agricoles identifiés par une étoile noire sur le document graphique du P.L.U., dès lors qu'ils ne sont plus utilisés pour l'activité agricole et que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.
 - Les démolitions.
 - Les clôtures : l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

(...)

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré.
- La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation, est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximum des autres constructions autorisées à l'article A2, est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture. Seuls, les ouvrages techniques, silos, cheminées et ventilations hautes pourront dépasser cette cote.
- Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement **ou extension** ne modifie pas le volume général initial de la construction.
- **La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas dépasser 3,5 m.**

Extrait du règlement écrit de la zone N en vigueur AVANT modification :

Article N- 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- ✓ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Seuls sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
 - Pour les constructions existantes :
 - ✓ leur adaptation,
 - ✓ leur réfection,
 - ✓ leur extension par transformation de 50 m² maximum de SHOB en SHON pour des raisons d'amélioration de l'habitat ou par surélévation de la construction dans la limite de la hauteur autorisée à l'article N 10 et à condition d'une surface minimum de 80 m² de SHON avant extension.
 - ✓ leur changement de destination pour un usage d'habitation dans la limite de 160 m² de SHON, à condition de présenter :
 - > un intérêt architectural et patrimonial,
 - > que les bâtiments concernés soient clos, couverts et construits en dur.
 - > que l'aménagement soit effectué dans le volume actuel et dans le respect des principales caractéristiques de la construction. Pour des raisons techniques ou d'architecture dûment justifiées, des modifications du volume, sans modifier l'emprise au sol pourront être toutefois autorisées.
 - Les garages, abris de jardin, abris techniques, constituant des annexes aux habitations existantes, dans la limite de 30 m² de S.H.O.B.
 - Les abris pour animaux parqués dans la limite de 20 m² de S.H.O.B, à condition qu'ils soient bien intégrés au terrain, en ossature bois et ouverts sur au moins une face.
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.

(...)

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

Extrait du règlement écrit de la zone N APRÈS modification :

Article N- 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- ✓ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Seuls sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- Pour les constructions existantes :

- ✓ leur adaptation,
- ✓ leur réfection,

~~✓ leur extension par transformation de 50 m² maximum de SHOB en SHON pour des raisons d'amélioration de l'habitat ou par surélévation de la construction dans la limite de la hauteur autorisée à l'article N-10 et à condition d'une surface minimum de 80 m² de SHON avant extension.~~

✓ leur changement de destination pour un usage d'habitation dans la limite de 160 m² de SHON, à condition de présenter :

- > un intérêt architectural et patrimonial,
- > que les bâtiments concernés soient clos, couverts et construits en dur.
- > que l'aménagement soit effectué dans le volume actuel et dans le respect des principales caractéristiques de la construction. Pour des raisons techniques ou d'architecture dûment justifiées, des modifications du volume, sans modifier l'emprise au sol pourront être toutefois autorisées.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2,

✓ leur extension sous réserves cumulatives que :

- Le clos et le couvert soient encore assurés à la date de la demande
- Leur surface de plancher avant travaux soit de 60 m² au minimum
- L'extension n'excède pas 33 % de la surface de plancher existante
- La surface totale de plancher y compris l'existant après travaux ne dépasse pas 160 m²
- La hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante

✓ les annexes sous réserves cumulatives, que :

- La surface n'excède pas 30 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscines)
- Elles soient implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal dont elles dépendent.

✓ les piscines sous réserves cumulatives, que :

- La superficie du bassin n'excède pas 35 m²
- Elles soient implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal dont elles dépendent.

~~• Les garages, abris de jardin, abris techniques, constituant des annexes aux habitations existantes, dans la limite de 30 m² de S.H.O.B.~~

- Les abris pour animaux parqués dans la limite de 20 m² de S.H.O.B, à condition qu'ils soient bien intégrés au terrain, en ossature bois et ouverts sur au moins une face.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.

(...)

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

- Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ou extension ne modifie pas le volume général initial de la construction.
- La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas dépasser 3,5 m.

2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

2.1 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS

Le règlement écrit du PLU en vigueur prévoit qu'en zones UB, AUa et AUb, les portails d'accès doivent être installés obligatoirement à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

Or, cette disposition est difficilement applicable sur des petits terrains notamment. La commune souhaite donc assouplir cette réglementation en ajoutant qu'en cas d'impossibilité technique dument justifiée, ce recul peut être amoindri ou ne pas être imposé.

→ Ainsi, Il est donc proposé de revoir les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public en zones UB, AUa et AUb.

2.2 PIÈCE MODIFIÉE DU PLU

- **PIÈCE N°5 « RÈGLEMENT ÉCRIT »**

L'article 3 des zones UB, AUa et AUb est complété pour assouplir la règle sur les conditions d'accès.

Extrait de l'article UB3 en vigueur AVANT modification :

Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Les portails d'accès devront être installés obligatoirement à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

Extrait de l'article UB3 APRÈS modification :

La modification est identique pour les zones AUa et AUb.

Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Les portails d'accès devront être installés obligatoirement à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie. **En cas d'impossibilité technique dument justifiée, ce recul peut être amoindri ou ne pas être imposé.**

3. RÈGLES DE STATIONNEMENT

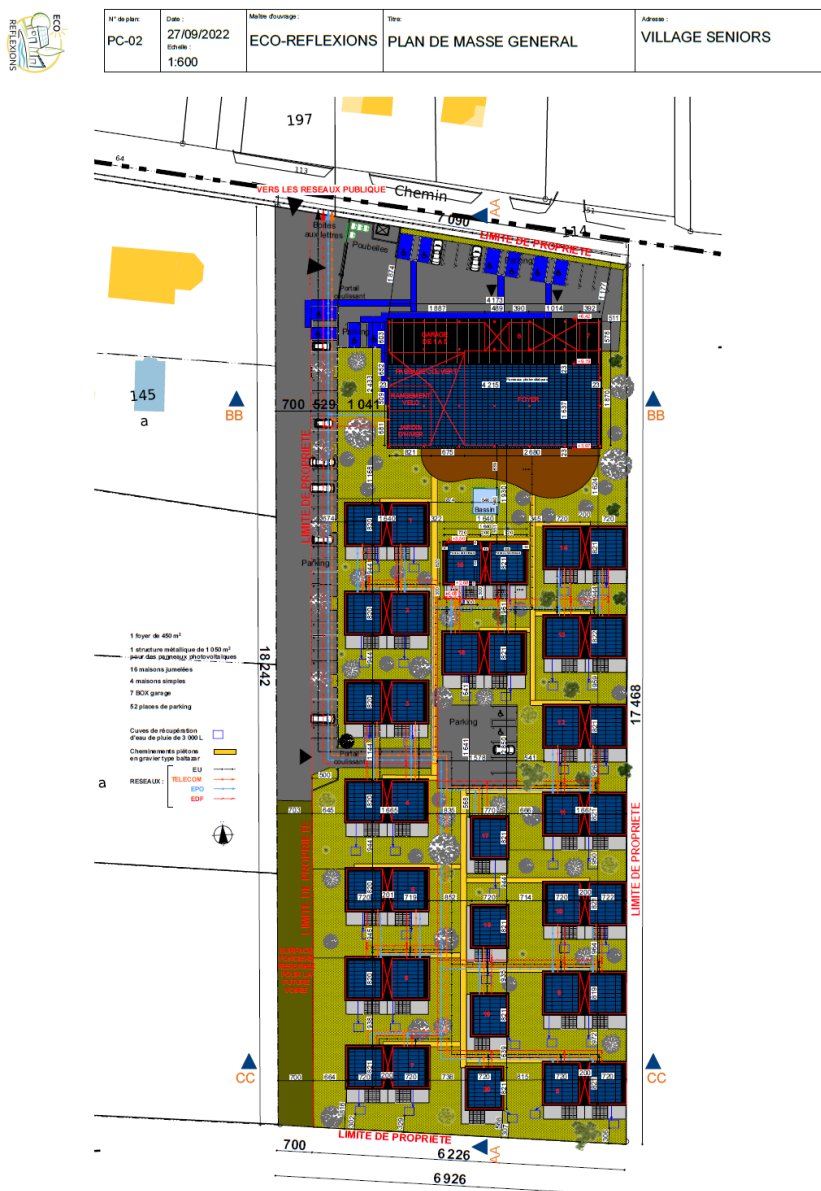
3.1 EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS

Le PLU approuvé en 2005 prévoit des obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. Dans les zones AUa et AUb, le règlement impose la création de « 2 emplacements par logement, dont une place non close d'une surface minimum de 15 m² aménagée sur la propriété et accessible directement depuis la voie pour créer une place de stationnement hors chaussée et dégager la voie lors des manœuvres d'entrée-sortie ».

Un projet de résidence-service est actuellement à l'étude dans la zone AUa2 du PLU, sur la parcelle ZN180.

Ce projet prévoit la création de 36 unités réparties sur un bâtiment de 450 m² ainsi que dans 20 petites unités indépendantes ou jumelées.

La disposition réglementaire imposant 2 emplacements par logement engendrerait la création de 72 places de stationnements pour ce projet de résidence-service. La nécessité d'aménager 2 places de stationnement par unité de résidence-service n'est pas justifiée au regard des besoins réels des futurs résidents. En effet, les besoins en stationnement pour ce type de projet s'élèvent à environ 1 emplacement par logement, auquel il convient d'ajouter des places pour les visiteurs et les employés.



→ Dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU, les règles relatives au stationnement des zones AUa et AUb sont donc modifiées afin d'adapter le règlement à la réalité des besoins des différents projets.

3.2 PIÈCE MODIFIÉE DU PLU

- **PIÈCE N°5 « RÈGLEMENT ÉCRIT »**

L'article 12 des zones AUa et AUb est ainsi complété :

Extrait de l'article AUa et b 12 en vigueur AVANT modification :

Article AUa et b 12 – Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques sur la base de 2 emplacements par logement, dont une place non close d'une surface minimum de 15 m² aménagée sur la propriété et accessible directement depuis la voie pour créer une place de stationnement hors chaussée et dégager la voie lors des manœuvres d'entrée-sortie.

En outre, l'autorité qui délivre le permis de l'occupation du sol peut exiger la réalisation par l'aménageur, d'aires de stationnement collectif d'accueil des visiteurs, réservées à l'opération, à raison d'une place de stationnement par logement.

Pour les activités autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autres part, des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules qui doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Extrait de l'article AUa et b 12 APRÈS modification :

Article AUa et b 12 – Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les disposition ci-après ne concernent pas les logements/hébergements spécifiques (résidence-service,...).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques sur la base de 2 emplacements par logement, dont une place non close d'une surface minimum de 15 m² aménagée sur la propriété et accessible directement depuis la voie pour créer une place de stationnement hors chaussée et dégager la voie lors des manœuvres d'entrée-sortie.

En outre, l'autorité qui délivre le permis de l'occupation du sol peut exiger la réalisation par l'aménageur, d'aires de stationnement collectif d'accueil des visiteurs, réservées à l'opération, à raison d'une place de stationnement par logement.

Pour les activités autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autres part, des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules qui doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Pour les logements/hébergements spécifiques, le nombre de place est fixé à 1 emplacement minimum par logement/hébergement. Lorsque le type de logement/hébergement prévoit l'accueil régulier de visiteurs et la présence de personnels, il est demandé la création d'un nombre de places de stationnement suffisant et nécessaire pour répondre aux besoins.

4. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.1 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Pact approuvé en 2015 repose sur 8 grandes orientations :

- A- Poursuivre l'urbanisation à l'intérieur des zones équipées et de nouveaux secteurs implantés en continuité des espaces construits existants en périphérie immédiate du centre et des hameaux du Fer et de Vie Marchère*
- B- Maintenir des espaces naturels entre les hameaux (coupures vertes) afin de préserver la structure paysagère et bâtie héritée du passé, d'assurer une lisibilité des groupements bâtis de la commune*
- C- Permettre la préservation du patrimoine bâti en zone naturelle*
- D- Conforter le potentiel économique de la commune par une extension limitée de la zone artisanale, l'accueil ou le développement d'activités non nuisantes dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, le développement résidentiel venant en soutien des activités économiques présentes sur le territoire*
- E- Conserver de grands espaces agricoles homogènes dans la plaine Sud et les terrasses Nord. Offrir des conditions favorables à la poursuite, au développement et à la diversification des activités agricoles*
- F- Préserver les corridors écologiques le long des cours d'eau, les milieux forestiers des coteaux nord et les espaces boisés résiduels de la plaine, pour préserver les grands équilibres écologiques, maintenir absolument la biodiversité dans un espace dominé par les grandes cultures*
- G- Protéger la zone de coteau au nord du village en zone verte, qui aux abords du centre, constituera un espace de respiration au cœur des zones bâties, ainsi qu'un espace de promenade et de liaison entre les quartiers Nord et le centre du village*
- H- Promouvoir des formes architecturales plus en rapport avec l'identité du territoire*

La modification simplifiée porte uniquement sur des modifications de règlement écrit. Elle n'est donc pas de nature à changer les orientations définies dans le PADD.

En effet, la présente modification simplifiée permet d'autoriser les extensions des constructions à usage d'habitation, la construction d'annexes et de piscines en zones agricoles et naturelles conformément à la réglementation en vigueur.

De plus, elle prévoit d'apporter de la souplesse quant aux conditions d'accès des zones UB, AUa et AUb (article 3).

Enfin, elle complète l'article 12 sur le stationnement des zones AUa et AUb pour adapter le règlement écrit à la réalité des besoins des différents projets.

Ces modifications ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du projet de PLU.

4.2 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Les modifications apportées au règlement écrit sont mineures et sont sans incidence sur la compatibilité du plan avec les documents de rang supérieur et notamment le Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019.

5. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

Depuis le 1^{er} septembre 2022, le régime des demandes d'examen au cas par cas des documents d'urbanisme a évolué avec notamment la mise en place d'un examen au cas par cas dit « cas par cas ad hoc » (arrêté national du 26 avril 2022).

Ainsi, dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU de Pact, l'autorité environnementale sera saisie pour une demande d'avis conforme sur l'absence d'évaluation environnementale.

5.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE

- Ressource en eau :

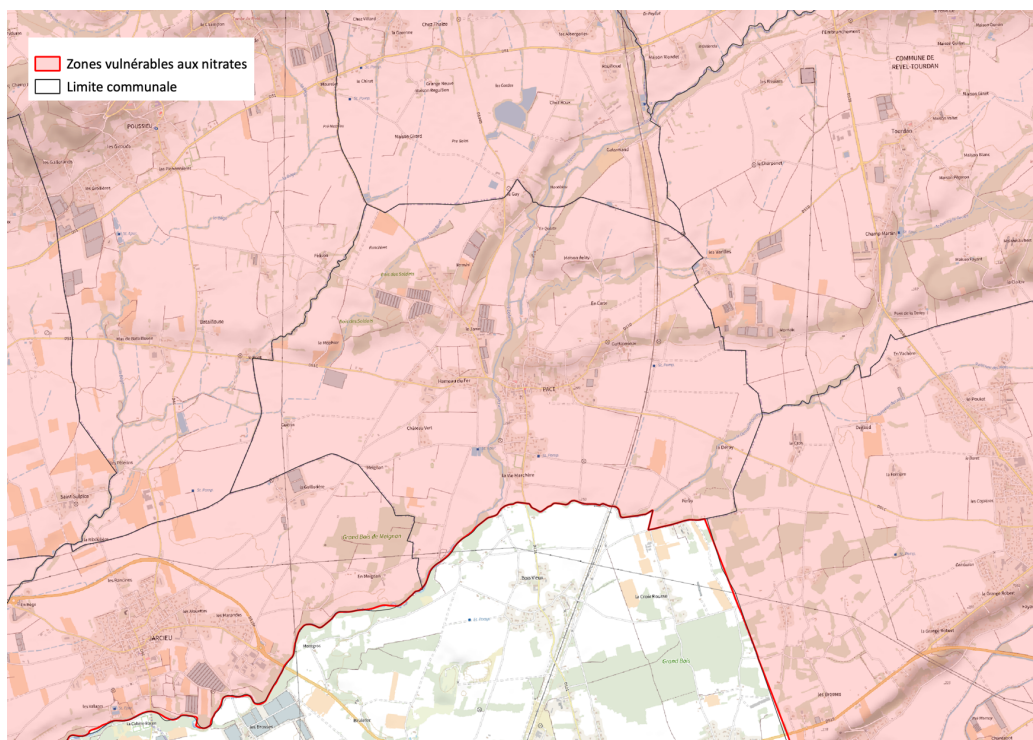
Pact est située en zone vulnérable aux nitrates par l'arrêté préfectoral n°21-325 du 23 juillet 2021. La protection des espaces naturels est un enjeu essentiel à la protection des cours d'eau et des nappes souterraines.

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

Selon

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

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



La commune est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027. Elle appartient au SAGE « Bièvre Liers Valloire » porté par le Syndicat isérois des rivières Rhône aval (SIRRA) depuis janvier 2019. Le SAGE a été adopté à l'unanimité par la Commission Locale de l'Eau le 3 décembre 2019 et approuvé par arrêté inter-préfectoral le 13 janvier 2020.

Ses objectifs sont :

- assurer l'équilibre quantitatif des eaux souterraines et superficielles, considéré comme fragile, le SAGE
- retrouver un fonctionnement plus naturel du bassin versant, caractérisé par une infiltration importante des eaux superficielles
- préserver les sources de Manthes et de Beaufort, zones d'émergence de la nappe les plus remarquables du territoire de Bièvre Liers Valloire, et leurs écosystèmes associés
- rétablir une qualité des eaux superficielles et souterraines satisfaisante
- assurer une eau potable de qualité pour les populations d'aujourd'hui et de demain
- préserver et restaurer les cours d'eau, qui ont été fortement artificialisés, tout en limitant les inondations
- préserver et restaurer les zones humides et leurs fonctionnalités
- assurer sa mise en œuvre
- garantir l'adéquation de l'aménagement du territoire avec les objectifs du SAGE

La commune est traversée par le Dolon qui est identifié en liste 1 au titre de l'article L.214-17 du Code de l'Environnement. L'objet de cette liste est de contribuer à l'objectif de non dégradation des milieux aquatiques. Ainsi, sur les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau figurant dans cette liste, aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique (cf article R214-109 du code de l'environnement). Le renouvellement de l'autorisation des ouvrages existants est subordonné à des prescriptions particulières (cf article L214-17 du code de l'environnement).

L'adduction et la distribution en eau potable de Pact est assurée par le Syndicat Intercommunal des Eaux Dolon Varèze (SIEDV). La commune est alimentée en eau par le captage de Mourelet, situé sur la commune de Moissieu sur Dolon. Ce captage a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en date du 26 octobre 2006.

Le rapport de présentation du PLU en vigueur indique que le syndicat gère un problème de saturation du réseau et de la ressource en eau. Chaque zone du POS a fait l'objet d'un examen particulier avec le syndicat pour déterminer le potentiel encore constructible et la capacité du réseau pour desservir les futures constructions. Ce diagnostic a servi entre autres éléments à élaborer le zonage du projet de PLU.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le réseau de collecte est raccordé à la station d'épuration située chemin de la vie marchère sur la commune de Pact. Cette station d'épuration mise en service en 2005 dispose d'une capacité de 500 équivalents habitants (EH). La somme des charges entrantes était de 213 EH en 2020 selon le portail d'information de l'assainissement collectif.

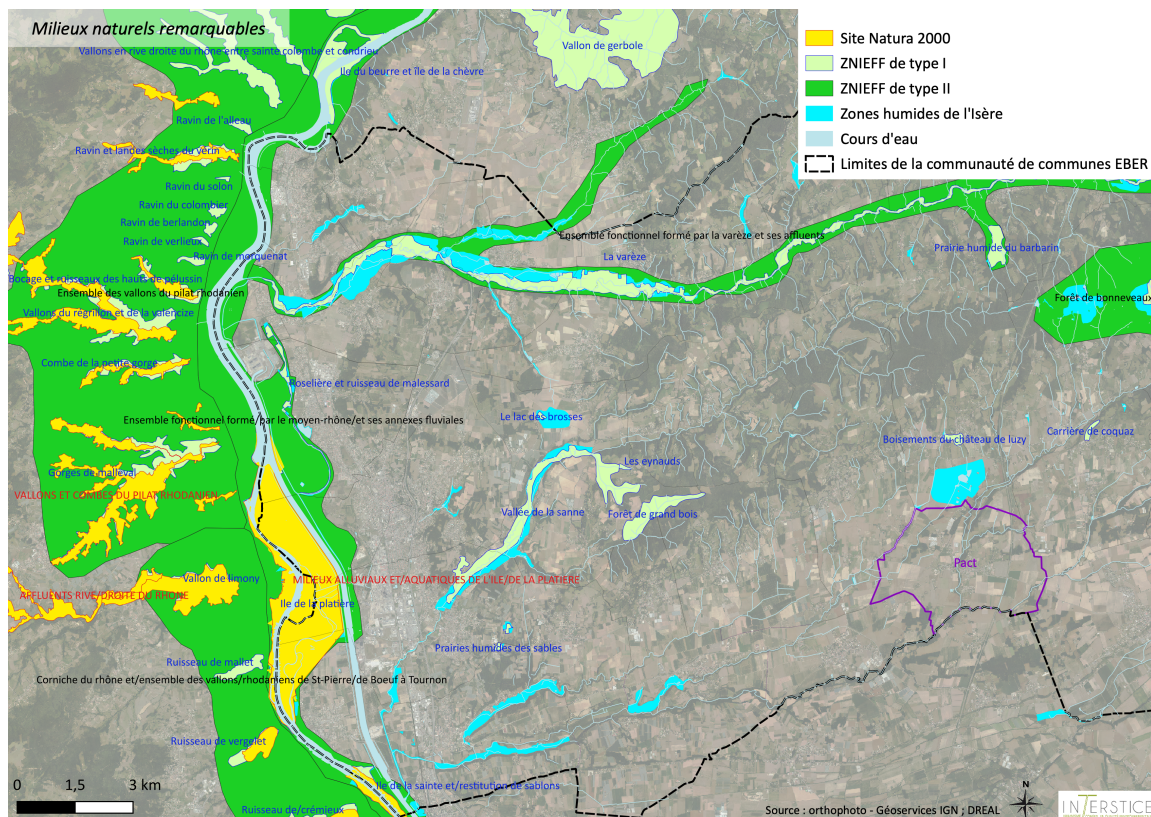
La Communauté de Communes a la compétence Eaux pluviales. La commune de Pact est dotée d'un réseau d'eaux pluviales dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

- La modification simplifiée n°2 du PLU de Pact n'est pas de nature à modifier les enjeux de la préservation de la ressource en eau. Aucune des modifications n'est de nature à remettre en cause la préservation des cours d'eau et la ressource en eau. En effet, les modifications sont mineures et concernent uniquement des adaptations du règlement écrit pour permettre et encadrer la gestion du bâti existant en zones agricoles et naturelles et pour faciliter les projets et l'instruction des autorisations d'urbanisme (article 3 en zones UB et AUa et AUb, article 12 sur le stationnement en zones AUa et AUb)

La présente modification simplifiée n'a aucune incidence sur l'accueil de nouveaux logements.

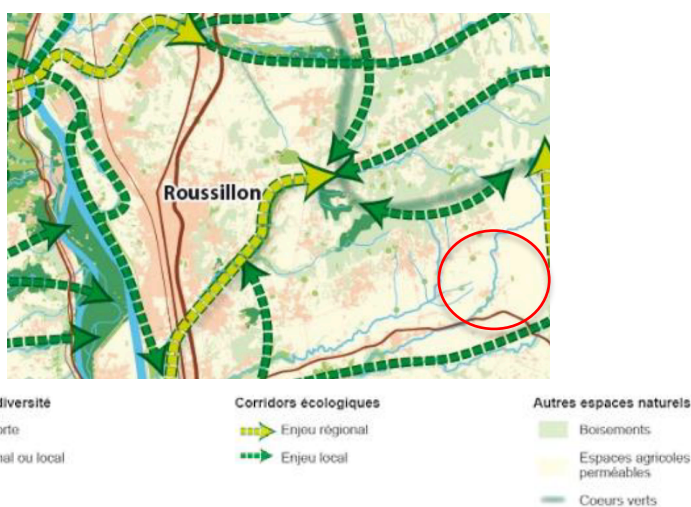
- **Milieux naturels et la biodiversité**, c'est à dire l'ensemble des milieux naturels qui maintiennent une perméabilité écologique du territoire.

La commune n'est pas concernée par des périmètres de protection (Site Natura 2000, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible). Elle ne compte aucune zone humide de plus d'un hectare sur son territoire. Toutefois, deux zones humides se situent en limite sur la commune de Moissieu-sur-Dolon : « Les Ranchives » et « Les Cordes ».



Un inventaire des zones humides ponctuelles et des amphibiens en Isère Rhodanienne a été réalisée par l'association Gère Vivante en 2012. Celui-ci ne recense aucune zone humide ponctuelle sur le territoire de Pact.





Pact n'est concernée ni par un corridor écologique, ni par un réservoir de biodiversité identifiés par le Scot des Rives du Rhône.

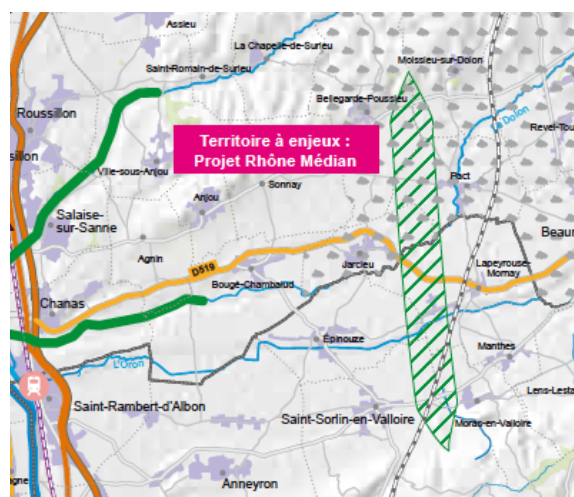


L'association Nature Vivante a mené entre 2013 et 2014 un travail d'inventaire des pelouses sèches sur le territoire du Syndicat mixte des Rives du Rhône. Ainsi, sur la commune de Pact, des pelouses sèches sont recensées au niveau des abords de la voie ferrée dédiée à la ligne à grande vitesse.



Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET) approuvé le 10 avril 2020 identifie un corridor écologique surfacique à préciser, préserver ou restaurer selon sa fonctionnalité écologique sur la partie Ouest de Pact. De plus, la commune est identifiée comme zone prioritaire pour agir sur les substances polluantes.

-  Corridors écologiques linéaires : à préserver ou à restaurer selon leur fonctionnalité écologique
-  Corridors écologiques surfaciques : à préciser, préserver ou restaurer selon leur fonctionnalité écologique
-  Milieux aquatiques (cours d'eau, lacs et zones humides) : à préserver ou à restaurer selon leur fonctionnalité
-  Zones prioritaires pour agir sur les substances polluantes : PM10 (particules fines en suspension), NO2 (Dioxyde d'Azote), etc.



Source : SRADET approuvé le 10 avril 2020

→ La présente modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à compromettre la préservation des milieux naturels identifiés sur le territoire. En effet, la modification simplifiée vise uniquement à adapter le règlement écrit (autoriser les extensions des constructions à usage d'habitations, annexes et piscines conformément à la réglementation en vigueur en zones A et N, revoir la réglementation des accès en zones UB, AUa et AUb et du stationnement en zones AUa et AUb).

En outre, la modification simplifiée ne conduit pas à réduire un espace boisé classé, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

- **Paysages :**

Le Scot des Rives du Rhône identifie sur la commune de Pact des poches visuelles à préserver.

Les objectifs sont de valoriser les grandes perceptions visuelles et de maintenir l'ouverture des paysages qui constitue un enjeu important du Scot pour conserver la qualité, l'identité et la compréhension des différentes unités paysagères.



Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28/11/2019

ELEMENTS DE BASE

- espaces urbains
- axes routiers principaux
- axes routiers secondaires
- le Rhône et les rivières
- les grands massifs boisés

ELEMENTS A PRESERVER

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

TISSUS URBAINS A FAIRE EVOLUER

- entrées de villes
- côtières urbanisées peu denses

SECTEURS SENSIBLES

- côtière Rhodanienne
- PNR du Pilat

→ Les différents objets de la modification simplifiée ne remettent pas en cause la préservation des paysages.

- **Activité agricole**

La commune de Pact est éminemment agricole. Son territoire est bien valorisé par les exploitations dont les activités sont variées : grandes cultures irriguées, productions complémentaires de tabac, maraîchage, horticulture, arboriculture, petits fruits, maïs semence...

Le projet communal vise à conserver les grands espaces agricoles homogènes dans la plaine Sud et sur les terrasses Nord et à offrir des conditions favorables à la poursuite, au développement et à la diversification des activités agricoles.

Le Scot des Rives du Rhône identifie dans son PADD les terres agricoles du territoire comme secteur soumis à prédominance d'espaces agricoles stratégiques.



Secteur soumis à prédominance d'espaces agricoles stratégiques

Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28/11/2019

Ces « espaces agricoles stratégiques » correspondent « aux cœurs de la production agricole des Rives du Rhône. Les espaces concernés peuvent présenter 3 types de critères : des potentiels productifs (sols plats, profonds, hydromorphes, remembrés, espace peu fragmenté...), des dynamiques économiques spécifiques (zones AOP, productions pérennes ou à forte valeur ajoutée, espaces ayant fait l'objet d'investissements

visant à sécuriser les revenus agricoles, ...), ou des dimensions multifonctionnelles (aires de captage, infiltration de l'eau, maintien de zones d'expansion de crues, entretien de corridors écologiques) ou paysagères (lutte contre l'enfrichement, limitation du risque d'incendie) majeures pour le territoire. »

- La modification simplifiée n°2 du PLU concerne la réglementation des extensions des constructions à usage d'habitations, des annexes et des piscines en zones agricoles et en zones naturelles. Cette réglementation est encadrée afin de préserver l'intégrité des terres agricoles (extension mesurée, conditions d'implantation des annexes et des piscines, emprise au sol limitée). Les autres objets de la modification ne concernent pas les terres agricoles.

La modification simplifiée n'a pas d'impact sur l'activité agricole.

5.2 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

La commune de Pact est couverte par un programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles depuis le 15 février 1996. L'étude a été menée par Alp'Géorisques et montre que la commune de Pact est concernée par 2 types d'aléas inondations :

- Un aléa inondations de type 2 « vallée marquée à montée relativement rapide – temps d'alerte court » : crue torrentielle
- Un aléa d'inondation de type 3 « vallée marquée à montée très rapide – crue de bassins urbains et péri-urbains »

L'étude indique que 96 ha de terrains sont situés en lits mineurs et majeurs du Dolon et de la Deroy sont concernés par les aléas d'inondations.

Une étude hydraulique complémentaire menée par la SOGREAH en février 2002 suite à l'évènement pluvieux de décembre 2000, a été menée sur le secteur de la Vie Marchère. 2 zones d'aléas ont été définies : une zone d'aléa fort inconstructible et une zone d'aléa faible constructible sous conditions.

Sur ce même secteur, des phénomènes de ruissellement d'eaux pluviales ont été recensés. Une seconde étude de SOGREAH a été réalisée en mai 2002 précisant les aménagements à réaliser pour améliorer le transit des eaux de pluie attendues en cas de crue centennale en amont du secteur de Vie Marchère.

Le PLU a repris l'ensemble des traductions réglementaires relatives aux différents risques naturels dans le règlement écrit et graphique.

La commune est également concernée par :

- un risque sismique de niveau trois (modéré)
- un risque faible de radon (potentiel de catégorie 1)
- un risque de mouvements de terrain
- une exposition faible au retrait gonflement des sols argileux sur la totalité du territoire

La commune de Pact est concernée par les risques technologiques suivants :

- un risque nucléaire du fait de la proximité du Centre Nucléaire de Production d'Électricité de Saint-Alban/Saint-Maurice.
- 1 canalisation de transports de matières dangereuses et ses périmètres de danger (hydrocarbures) ; les distances de danger de canalisations situées sur les communes de Jarcieu et Bellegarde-Poussieu à l'Ouest et Revel-Tourdan et Beaufort à l'Ouest affectent légèrement le territoire de Pact.
- 4 anciens sites industriels ou activités de services situés dans le centre-bourg

- Les rectifications apportées par la modification simplifiée n°2 du PLU ne comportent pas d'évolutions de nature à aggraver ces risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

6. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

Les rectifications proposées entrent dans le champ de la modification simplifiée au titre de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire.
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne rentrent pas dans le cadre de l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (réservée aux PLU tenant lieu de PLH)

La modification simplifiée n°2 du PLU de Pact a uniquement pour but de permettre la gestion du bâti existant en zones agricoles et naturelles (extensions, annexes et piscines) conformément à la réglementation en vigueur. Enfin, elle apporte de la souplesse quant aux règles d'accès en zones UB et AUa et AUb et de stationnement (AUa et AUb) pour répondre au mieux à la réalité des projets.

Département de l'Isère

Commune de *PACT*

Plan Local d'Urbanisme

RÉVISION ALLÉGÉE

1. - NOTICE EXPLICATIVE

Approuvée le 29/04/2015



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

5.14.106
janv.-17

SOMMAIRE

1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2 PRESENTATION & JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	3
2.1 Le contexte.....	3
2.2 Le zonage	4
3 CONTENU DE LA MODIFICATION	5
3.1 Modification du document graphique du règlement :	5
3.2 Mise à jour du rapport de présentation.....	5
4 LES PIECES MODIFIEES	6
4.1 Pièces écrites modifiées	6
4.2 Pièce graphique modifiée	6

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

PACT dispose d'un P.L.U. approuvé le 14 avril 2005.

La commune envisage aujourd'hui une révision allégée de ce P.L.U. pour prendre en compte les besoins d'une entreprise agricole.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 (article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme).

2

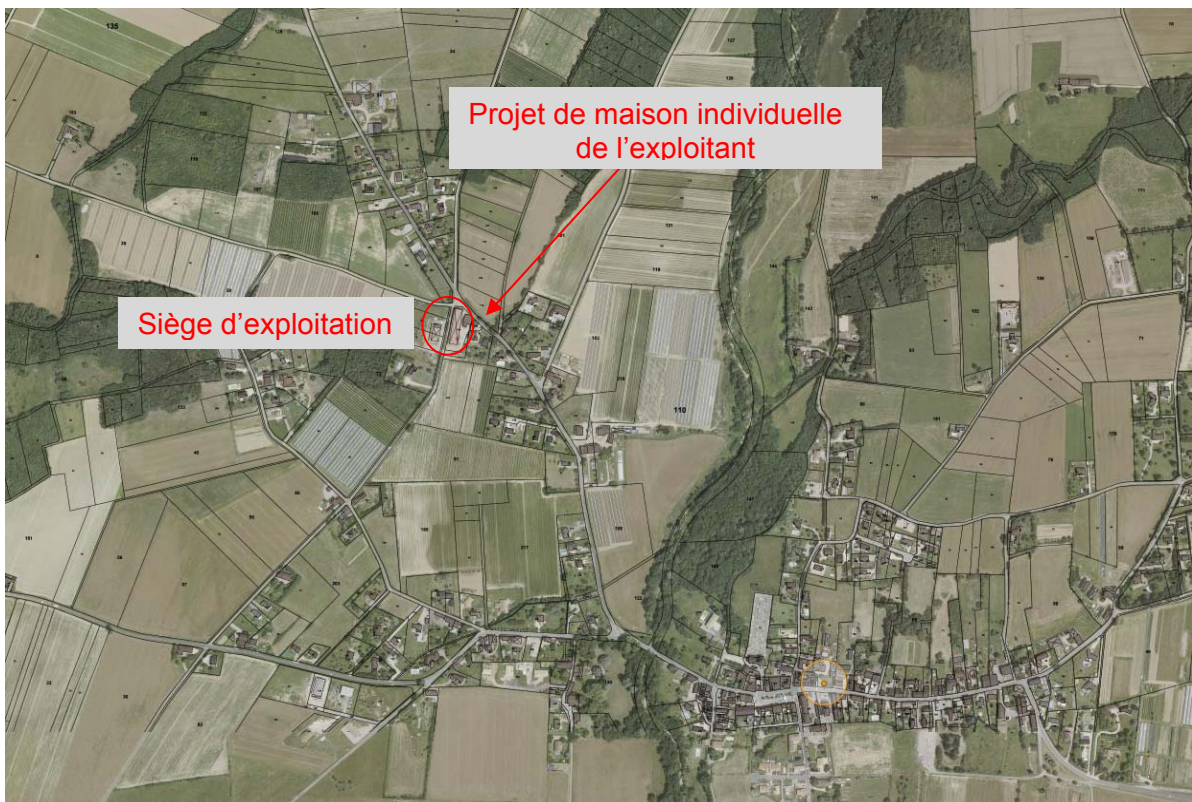
PRESENTATION & JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

2.1 Le contexte

La commune compte 7 exploitations agricoles professionnelles qui représentent la principale activité économique. Dans le cadre de la transmission de l'un de ces sièges, une habitation est nécessaire à proximité des installations.

Le siège d'exploitation ainsi que les bâtiments d'activité sont situés à proximité de deux zones UB, qui ne disposent pas de potentiel disponible pour de nouvelles constructions.

L'activité principale de cette exploitation est la production de fraises, abricots, pommes, tomates et céréales.



L'objectif est de permettre à un jeune exploitant de résider près de son siège social, considérant l'importance de son exploitation et de ses impératifs de fonctionnement qui nécessitent une présence permanente.

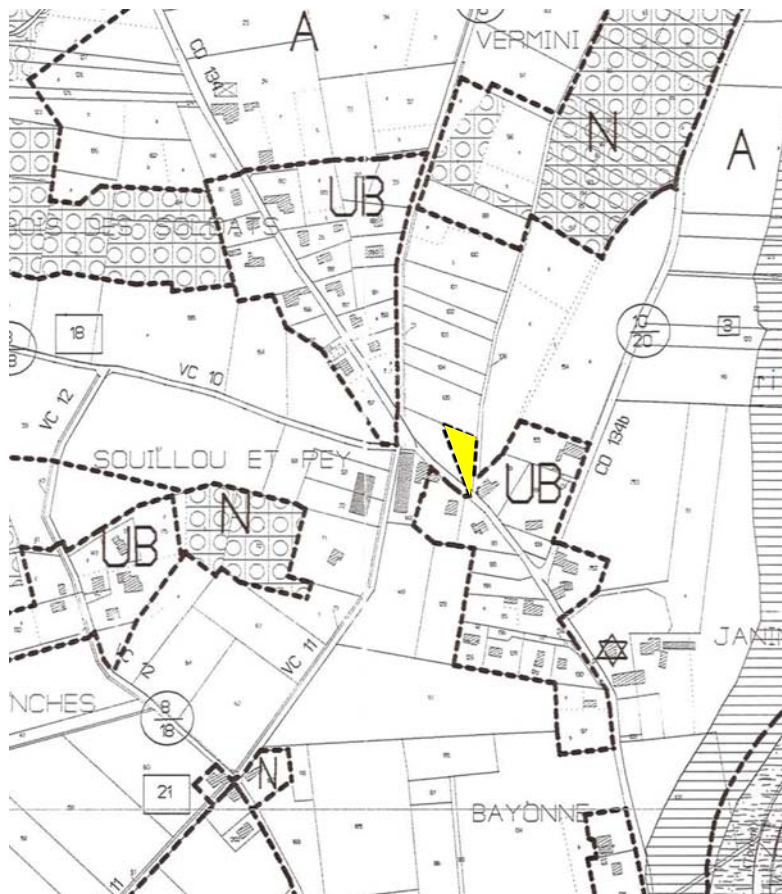
2.2 Le zonage

> Zone UB – quartier Souillon



Extrait du PLU actuel

Le zonage actuel classe cette parcelle en zone A. La révision allégée consiste à intégrer une partie de la parcelle ZA 100 à la zone UB voisine. Les réseaux sont à proximité de la parcelle.

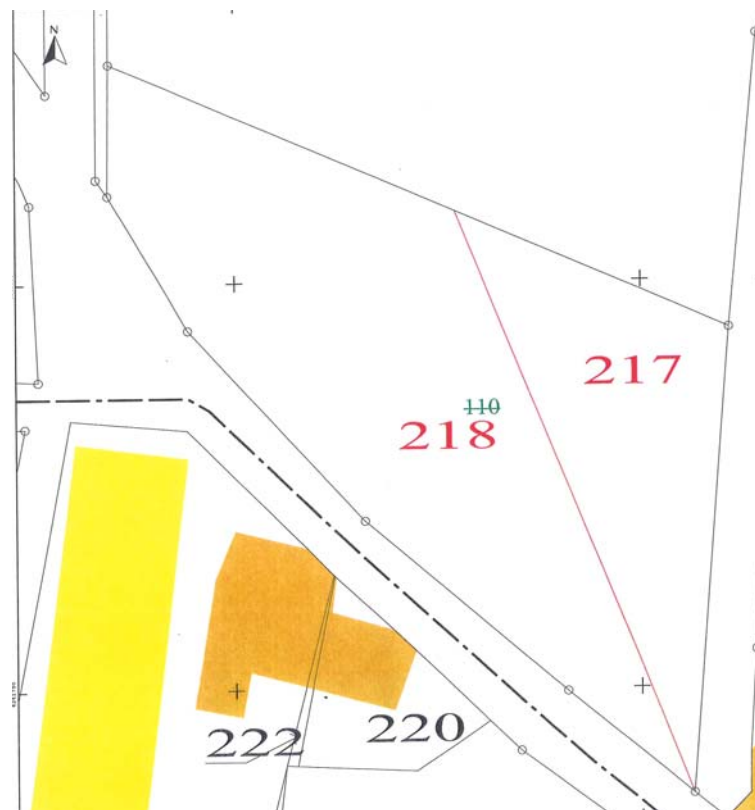


Extrait du PLU modifié

3 CONTENU DE LA MODIFICATION

3.1 Modification du document graphique du règlement :

Intégration d'une partie de la parcelle ZA 100 à la zone UB. Au cours de la procédure la division de parcelle a été enregistrée. La parcelle intégrée à la zone UB est la ZA 217 (1000m²).



3.2 Mise à jour du rapport de présentation

La présente notice sera insérée en complément au rapport de présentation afin d'expliquer et justifier la présente modification.

4 LES PIECES MODIFIEES

4.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 2 du présent dossier de modification et devront être substituées ou ajoutées à celles du dossier de PLU actuellement en vigueur, dès l'approbation de la présente modification :

→ ***Rapport de présentation :***

La présente notice sera insérée en complément au rapport de présentation comme justificatif.

4.2 Pièce graphique modifiée

Une pièce graphique est modifiée : la planche n°1 au 1/5000.

Département de l'Isère

Commune de PACT

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

1. – NOTICE EXPLICATIVE

SOUS-PREFECTURE DE VIENNE

21 OCT. 2013



Atelier d'Urbanisme
10 rue Condorcet
26100 ROMANS-SUR-ISERE

SOMMAIRE

1 PROCEDURE	2
2 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	3
2.1. REDUCTION DE L'ER 1	3
2.2. AJUSTEMENT DU REGLEMENT DE LA ZONE N SECTEUR NB	6
3 LES PIECES MODIFIEES	8

1 PROCEDURE

La commune de PACT dispose d'un P.L.U. approuvé le 14 avril 2005.

Aujourd'hui, la commune réalise une 1^{ère} **modification simplifiée** de ce P.L.U. : il s'agit de réduire l'emplacement réservé n°1 du cimetière et d'adapter le règlement du secteur Nb.

Comme le prévoient les articles L.123-13 et L.123-13-1 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

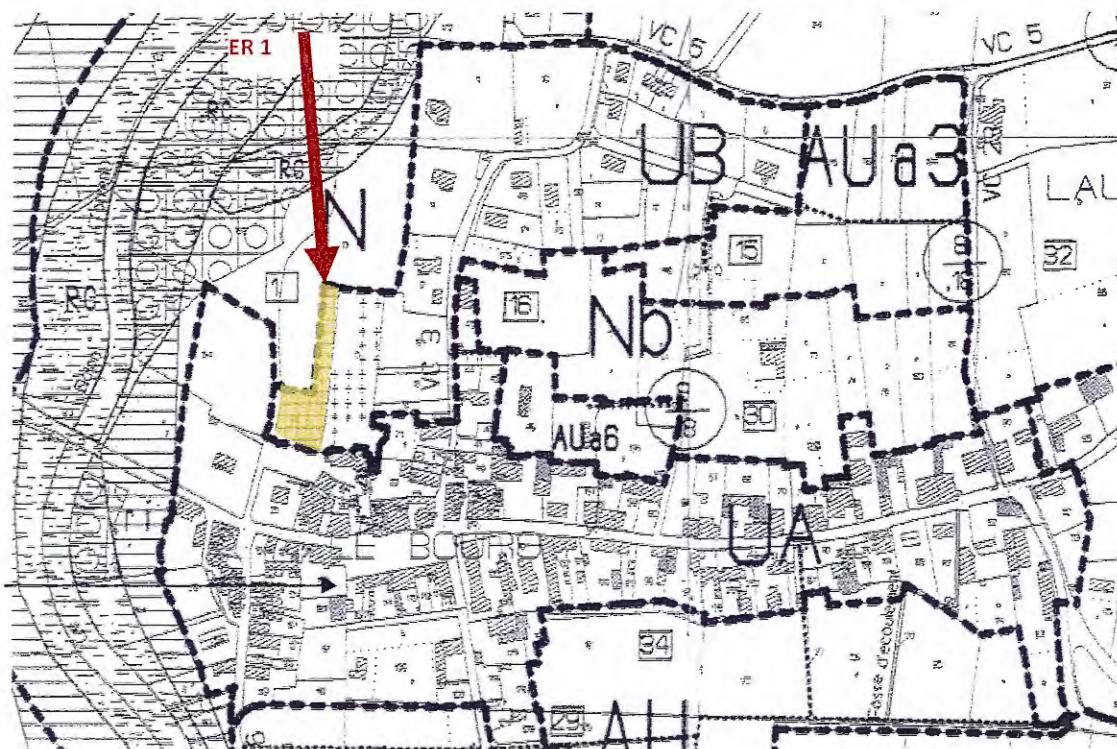
En outre ce projet n'a pas pour effet, ni de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone, ni de les diminuer, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (article L.123-13-2 du code de l'urbanisme), par conséquent il n'est pas soumis à enquête publique.

Ce projet de modification peut donc être réalisé dans le cadre de la procédure de **modification simplifiée**, prévue par l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme.

2 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

2.1. REDUCTION DE L'ER 1

Emprise de l'emplacement réservé n°1 dans le PLU actuel :



L'emplacement réservé n°1 concerne deux parcelles :

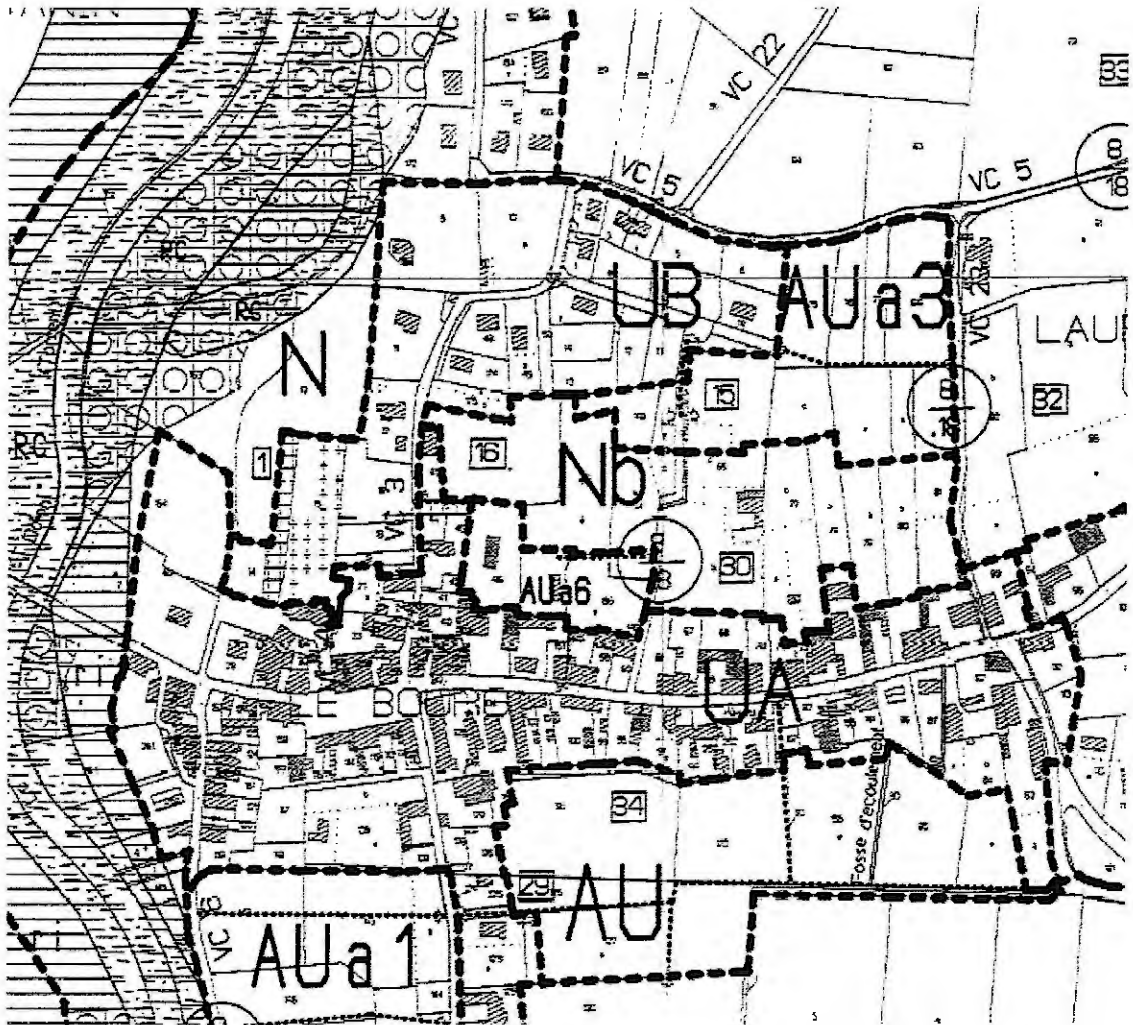
- ZD 13 : 1350m² accolée au cimetière,
- ZD 14 : 750 m² à l'ouest de la parcelle ZD13.

Le cimetière actuel disposant de 20 places disponibles, l'emplacement réservé inscrit au PLU semble disproportionné. La parcelle n° 13 (1350m²) de l'emplacement réservé n°1 permet de répondre aux besoins, la parcelle n°14 n'est pas nécessaire.

Extrait du cadastre – parcelles ZD 13 et 14 en continuité du cimetière



**Projet de zonage de l'emprise de l'emplacement réservé n°1
dans le PLU modifié :**



La modification consiste à réduire l'emplacement réservé à la parcelle n°13 (en partie).

2.2. AJUSTEMENT DU REGLEMENT DE LA ZONE N SECTEUR Nb

La zone N du PLU comprend plusieurs secteurs : **Na** (équipements publics sportifs et de loisirs), **Ne** (extension encadrée de locaux d'activités artisanales) et un **secteur Nb**.

Au PLU actuel, le règlement de la zone N autorise sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

Pour les constructions existantes :

- leur adaptation,
- leur réfection,
- leur extension par transformation de 50 m² maximum de SHOB en SHON pour des raisons d'amélioration de l'habitat ou par surélévation de la construction dans la limite de la hauteur autorisée à l'article N 10 et à condition d'une surface minimum de 80 m² de SHON avant extension .
- leur changement de destination pour un usage d'habitation dans la limite de 160 m² de SHON, à condition de présenter : un intérêt architectural et patrimonial, que les bâtiments concernés soient clos, couverts et construits en dur. que l'aménagement soit effectué dans le volume actuel et dans le respect des principales caractéristiques de la construction. Pour des raisons techniques ou d'architecture dûment justifiées, des modifications du volume, sans modifier l'emprise au sol pourront être toutefois autorisées.
- Les garages, abris de jardin, abris techniques, constituant des annexes aux habitations existantes, dans la limite de 30 m² de S.H.O.B.
- Les abris pour animaux parqués dans la limite de 20 m² de S.H.O.B, à condition qu'ils soient bien intégrés au terrain, en ossature bois et ouverts sur au moins une face.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.
- Les constructions et les installations nécessaires aux équipements collectifs telles que les stations de transformation EDF, stations de pompage, de relevage, réservoirs d'eau, ..., dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.).
- Les démolitions.

- Les clôtures : l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Dans le secteur Na : les installations sportives et de loisirs ainsi que les constructions et équipements nécessaires à leur fonctionnement.

Dans le secteur Nb : les installations techniques (de type serres, abris pour le froid,...) liées aux activités des exploitations agricoles.

Dans le secteur Ne : outre les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus en zone N, une extension des locaux d'activités dans la limite de 150 m² de SHOB.

Le PLU comprend un seul secteur Nb composé d'une habitation. La rédaction du règlement du PLU ne semble permettre uniquement les installations techniques.

Il s'agit vraisemblablement d'une erreur matérielle.

L'objet de cette modification vise à compléter le règlement en intégrant la phrase « outre les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus en zone N ... ».

Cette modification pourrait permettre seulement l'extension par transformation de 50 m² maximum de SHOB en SHON de la seule habitation existante. Ce qui ne remet pas en cause les capacités du PLU.

Proposition de rédaction pour le PLU modifié

Dans le secteur Nb : outre les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus en zone N les installations techniques (de type serres, abris pour le froid,...) liées aux activités des exploitations agricoles.

3

LES PIECES MODIFIEES

Les pièces modifiées du dossier de modification simplifiée devront être substituées ou ajoutées à celles du dossier de P.L.U. actuellement en vigueur, dès l'approbation de la présente modification.

1. PIECES ECRITES MODIFIEES

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 2 du présent dossier de modification simplifiée :

→ **Rapport de présentation :**

La présente notice de présentation constituera un complément au rapport de présentation pour expliquer et justifier la présente modification simplifiée.

→ **Règlement :**

Le règlement de la zone N est complété : page 57 pour le secteur Nb

→ **Annexe :**

La liste des emplacements réservés est actualisée afin de réduire la surface de l'ER1.

2. PIECE GRAPHIQUE MODIFIEE

Une pièce graphique modifiée est concernée par le présent dossier de modification :

→ **Plan de zonage n°1**

Commune de Pact

PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation de la révision du
P.O.S. – Elaboration du P.L.U.
En date du

Le Maire, 14 AVR. 2005

1- RAPPORT DE PRESENTATION



Sylvie VALLET, Urbaniste

Lot. le May – 41 Rue des Buissons – 38500 VOIRON

T - F : 04 76 67 32 77

AVRIL 2005

SOMMAIRE

RAPPEL D'ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME S'APPLIQUANT AUX DOCUMENTS D'URBANISME	6
I-DIAGNOSTIC TERRITORIAL :	8
A- ETAT INITIAL DU SITE - DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET BATI	9
1. Présentation de la commune	10
2. Le territoire communal	11
3. Le site naturel	13
3-1. Données climatiques	13
3-2. Le contexte géologique	14
3.3. Le relief : un territoire faiblement contraint par la topographie	15
3-4. Hydrographie	16
3-5. Des eaux souterraines abondantes mais vulnérables	17
4. La flore	18
Les bois :	18
La végétation ripicole des cours d'eau	18
5. La faune	20
6. Le paysage communal	22
6-1. Les grands paysages et les entités paysagères	22
6-2. Conclusion sur les sensibilités paysagères	36
7. Organisation urbaine et les tendances du développement de l'urbanisation	37
7-1. La représentation de Pact vers 1760 : carte de Cassini	37
7-2. L'organisation bâtie dans les années 1885	37
7-3. L'organisation bâtie actuelle	38
7-5. Les différentes typologies de tissus urbains présentes sur le territoire communal	39
7-5.1. Les groupements principaux :	39
7-5.2. Les hameaux secondaires :	41
7-5.3. Les fermes ou constructions isolées :	50
7-6. Un patrimoine bâti ancien de caractère, fondateur de l'identité, de la qualité et du cadre de vie de la commune	51
7-8. Des formes urbaines récentes qui peuvent banaliser à terme l'identité et les paysages de la commune	62
8- Les contraintes d'aménagement présentes sur le territoire	66
8-1. Les nuisances sonores	66
8-2. Les risques technologiques	66
8-3. Les risques sismiques	66

8-4. Les risques naturels	67
8-5. Les nuisances liées aux lignes électriques	70
8-6. Les nuisances liées à l'activité agricole	70
8-7. Les servitudes d'utilité publique	71
B- ENVIRONNEMENT DEMOGRAPHIQUE – ET SOCIO-ECONOMIQUE :	72
1. La dynamique démographique	73
1-1. Quelques données de cadrage sur le Pays de Bièvre-Valloire :	73
1-2. Evolution démographique du Canton de Beaurepaire et de la Cte de Communes du Pays de Beaurepaire	74
1-3. Les facteurs d'évolution de la population cantonale	74
1-4. Evolution de population de PACT depuis 1921	75
1-5. Les facteurs d'évolution de la population de Pact	77
1-6. La structure démographique de la population :	77
1-7. Détail de la population des jeunes de moins de 19 ans	78
1-8. Les flux migratoires et âges des nouveaux arrivants	78
1-9. La population active	78
1-10. Des trajets domicile – travail en augmentation importante	79
1-11. Les lieux de travail des résidents actifs de la commune	79
1-12. Les moyens de transport des actifs pour se rendre au travail	79
1-13. Evolution des catégories socio-professionnelles des actifs de Pact :	81
2. Les bases de l'économie locale de Pact	81
2-1. Artisanat – Industrie – Commerces - Services	81
2-2. L'activité agricole	84
2-2-1. Données de cadrage	84
2-2-2. Mise en place d'une enquête agricole dans le cadre du P.L.U.	85
2-2-3. Une SAU de 640 hectares sur le territoire de Pact exploitée principalement par les agriculteurs de Pact	85
2-2-4. Une diminution régulière du nombre des exploitations de Pact qui devrait encore se poursuivre	87
2-2-5. Le devenir agricole de la commune : le quart nord-ouest globalement plus jeune que la plaine sud, un espace en mutation	87
2-2-6. Une majorité d'exploitations individuelles et à temps plein	89
2-2-6. Une surface moyenne des exploitations en hausse et supérieure à la moyenne départementale	89
2-2-7. Des systèmes d'exploitation tournés de plus en plus vers les grandes cultures, associées à celle des petits fruits et légumes	89
2-2-8. Des sièges agricoles assez peu pénalisés par le développement urbain passé	92
2-2-9. Les projets et les besoins des exploitations à court terme	92
2-2-10. Conclusion	92
C- L'HABITAT ET LA PRESSION POUR LA CONSTRUCTION :	94
1. Données de cadrage	95
2. Nature et évolution du parc de logements à Pact	95

3. Un rythme de construction qui s'accélère depuis 1999 et tourné principalement vers la maison individuelle	96
4. Age du parc des logements	96
5. Caractéristiques des résidences principales : un parc essentiellement composé de maisons individuelles ou fermes	97
6. Un rééquilibrage récent du parc de logements vers le locatif, notamment social	97
7. Le confort des logements	98
8. Nombre de pièces des résidences principales	98
9. La demande locative	98
9-1. Une demande locative publique stable sur le secteur	98
9-2. Le marché locatif public	99
9-3. Le marché locatif privé	99
10. Le marché de l'accession à la propriété	99
11. Conclusion	100
D- EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES ET D'INFRASTRUCTURES :	101
1. Les équipements et bâtiments publics	102
1-1. Un niveau d'équipement public satisfaisant	102
1-2. Des équipements scolaires du premier degré permettant d'accueillir une population nouvelle	102
1-3. Les établissements scolaires du second degré	103
1-4. La vie associative	103
2- Les propriétés communales :	104
3- Alimentation en eau potable	105
4- L'assainissement	107
4-1. Etat actuel	107
4-2. Etat futur	107
5- Gestion des ordures ménagères	108
E- LE P.O.S. AVANT REVISION ET LES MOTIVATIONS DE SA REVISION	109
1- Les objectifs du P.O.S de 1989 :	110
2- Le potentiel constructible avant révision	110
3- Les motivations de la révision du P.O.S	111
F- CONCLUSION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	112

II-LES DISPOSITIONS DU P.L.U ET INCIDENCES DES DISPOSITIONS SUR L'ENVIRONNEMENT	115
A- LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) ET DELIMITER LES ZONES DU PLU	116
1- En matière de développement démographique et économique :	117
2- En matière d'aménagement de l'espace :	118
3- En matière d'environnement, de gestion des risques naturels et technologiques	123
4- En matière de transports et de déplacements sur le territoire	123
5- En matière d'équipements et de services	125
B- DISPOSITIONS SPATIALES DU P.L.U. ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APORTEES A L'UTILISATION DU SOL PAR LE REGLEMENT	126
1- les dispositions spatiales du P.L.U.	127
2- Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation du sol par le règlement du P.L.U.	133
C- BILAN DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU P.O.S. ET DU P.L.U. - POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DU P.L.U.	154
III-LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU APRES L'ENQUETE PUBLIQUE	159
A- COMPLEMENT DE REFLEXION SUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES 2 BATIMENTS AGRICOLES IDENTIFIES AU PLU AU TITRE DE L'ART L 123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME, AU JANIN ET A LAURENT	160
1- Démontrer que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole	160
2- Complément de l'article A-11 du règlement de la zone A afin de conserver aux bâtiments leur caractère	161
B- MODIFICATIONS DU ZONAGE	162
C- AUTRES POINTS DE MODIFICATIONS	162
D- TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PLU MODIFIEES APRES L'ENQUETE PUBLIQUE	163

**RAPPEL D'ARTICLES DU
CODE DE L'URBANISME
S'APPLIQUANT AUX
DOCUMENTS
D'URBANISME**

Rappel :

Art L 110 : « Le territoire français est le patrimoine de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Art L 121-1 : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites, et paysages naturels et urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° son applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L 111-1-1. »

**I-DIAGNOSTIC
TERRITORIAL :
*LES ENJEUX ET LES BESOINS
RECENSES SUR LE TERRITOIRE***

**A- ETAT INITIAL DU SITE - DE
L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET BATI**

1. Présentation de la commune

Localisation : La Plaine de Bièvre-Valloire, à l'ouest en limite de Beaurepaire et du département de la Drôme

Superficie cadastrée : 974 ha - (Superficie totale : 966 ha)

Population en 1886 : 783 habitants

Population en 1982 : 480 habitants

Population en 1990 : 560 habitants

Population en 1999 : 642 habitants

Densité en 1999 : 65.9 habitants au km²

Rythme de construction : entre 4 et 5 constructions par an (1996 –2001)

Pact appartient à : Arrondissement de Vienne
Canton de Beaurepaire
Communauté de Communes de Beaurepaire
dont les limites sont celles du canton
Incluse dans la Charte du Pays de Bièvre-Valloire

P.O.S. : approuvé le 24 mai 1988

D.U.P. des travaux de construction d'une ligne TGV :

décret ministériel le 26 octobre 1989

Modification n° 1 : approuvé le 6 novembre 1989

Mise à jour n° 1 : arrêtée le 6 novembre 1989

D.U.P. des travaux de construction d'une ligne TGV :

décret ministériel le 19 décembre 1990

Mise à jour n° 2 : arrêtée le 6 février 1991.

S.C.O.T. : la Communauté de Communes de Beaurepaire a demandé son rattachement au SCOT de la Région Urbaine Grenobloise

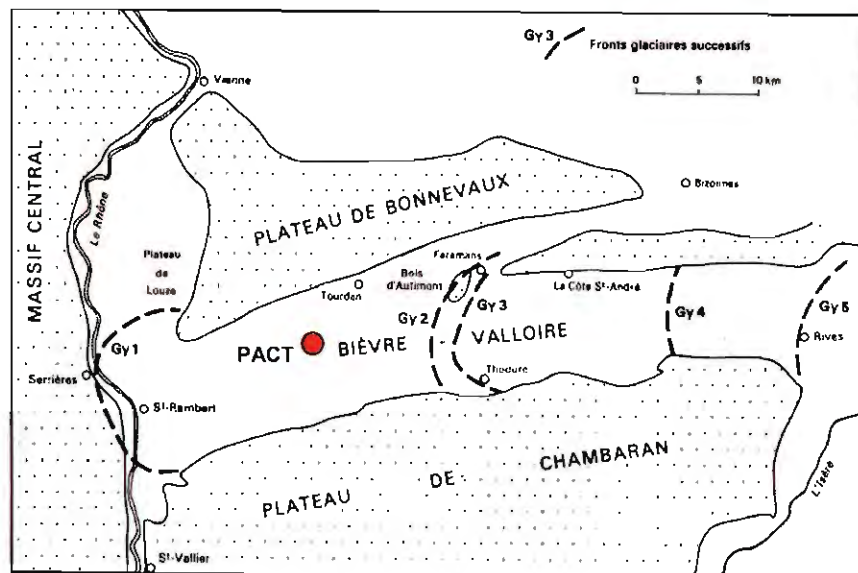


2. Le territoire communal

Situé dans la grande plaine de Bièvre – Valloire

La commune de Pact est située dans la partie Ouest de la plaine de Bièvre-Valloire, vaste couloir fluvio-glaciaire façonné par le recul des glaciers du Rhône et de l'Isère, et orienté E.NE – W.SW en pente douce vers le Rhône, son exutoire. Ce grand territoire est encadré par le plateau des Bonnevaux au nord, par le plateau de Chambaran au sud et par la vallée du Rhône à l'ouest.

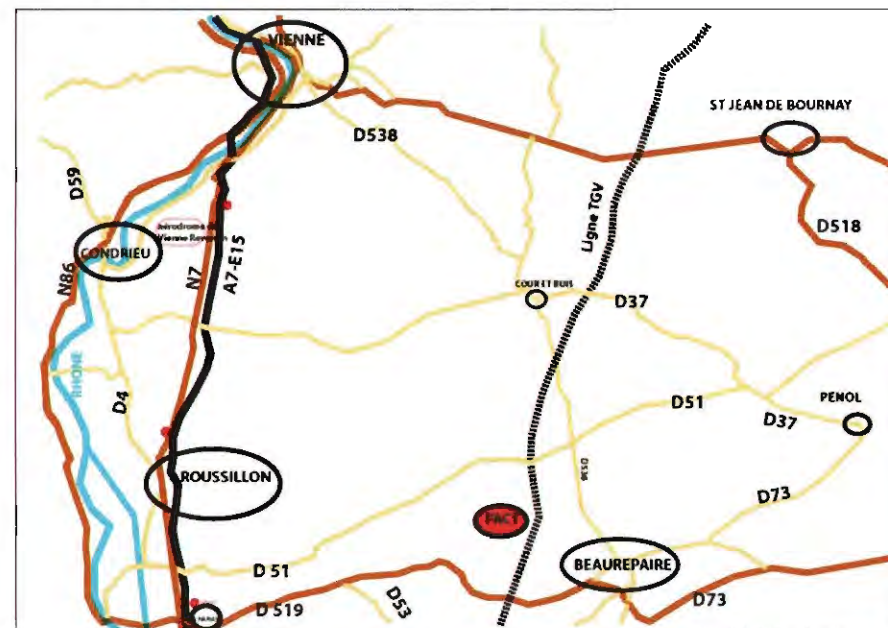
Fig. 2 – Fronts glaciaires en Bièvre-Valloire



Un territoire à l'écart des grands axes routiers, toutefois bien relié aux grands axes et aux principaux pôles d'influence que sont Beaurepaire, Roussillon, Vienne et Lyon

A 5 km à l'ouest de Beaurepaire (5 mn),
25 km à l'est de Roussillon,
30 km de Vienne, ville de + 10 000 habitants la plus fréquentée.
A 15 km du péage de Chanas sur l'autoroute A7.

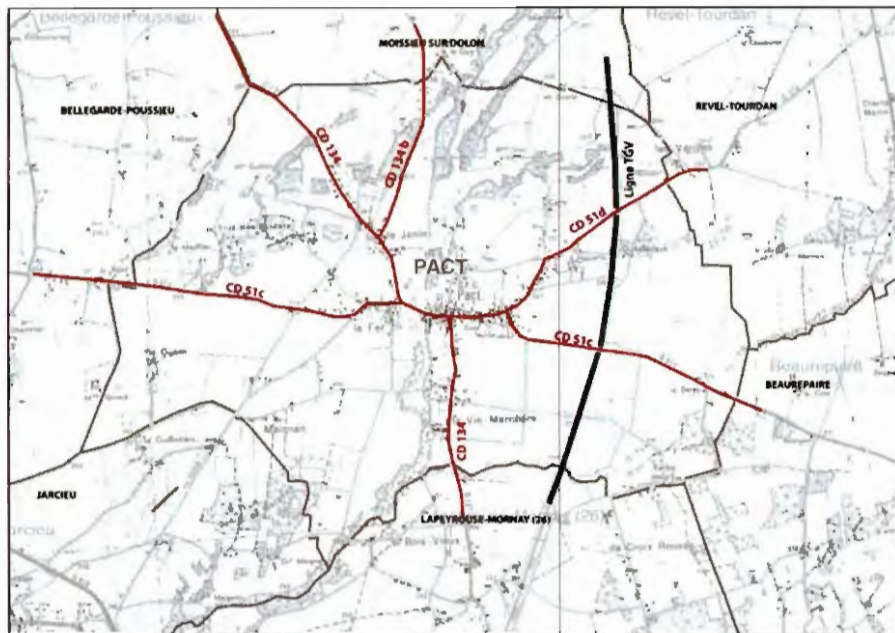
SITUATION GEOGRAPHIQUE DE PACT PAR RAPPORT AUX AXES DE COMMUNICATION ET POLES D'INFLUENCE



La commune n'est pas traversée par de grands axes de communication, à l'exception de la ligne « Trains Grande Vitesse Sud-Est » qui coupe la partie Est du territoire.

Plusieurs axes secondaires la relient toutefois aux communes voisines, à la ville centre de Beaurepaire et aux principaux pôles d'influence de la commune (Roussillon, Vienne, Lyon) :

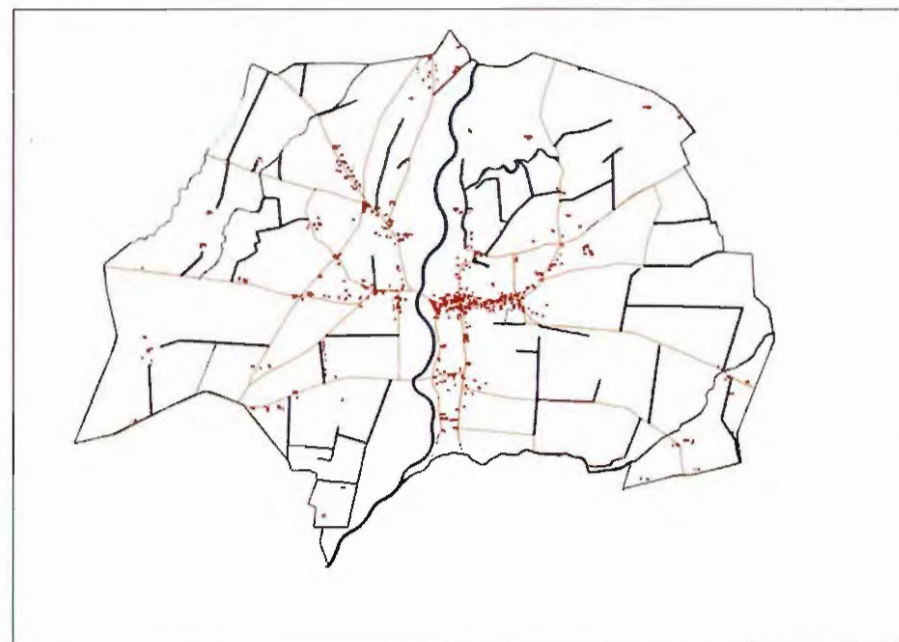
- La RD 51 c relie Pact à Beaurepaire (trafic estimé en 2000 à 1230 véhicules par jour).
- La RD 51d reliant Pact à Revel-Tourdan et à la RD 538.
- La RD 134 reliant Pact à Bellegarde-Poussieu et à la RD 51.
- La RD 134b reliant Pact à Moissieu sur Dolon et à la RD 51.



Un Territoire également très bien maillé par un réseau dense de chemins

Le territoire est également très bien maillé par un réseau de voies communales et chemins ruraux communaux aménagés à l'occasion des remembrements, qui assurent une desserte de toutes les parcelles agricole exploitées.

CARTE DU RESEAU VIAIRE DE LA COMMUNE :



3. Le site naturel

3-1. Données climatiques

Un climat tempéré plutôt favorable aux activités de cultures

Pact bénéficie de conditions climatiques plutôt favorables : tempérées et humides (période chaude et plus sèche en été), avec des influences méditerranéennes provenant du couloir rhodanien.

Les températures moyennes mensuelles varient de 3 à 20°C. Les conditions d'ensoleillement sont maximales en juillet et minimales en décembre.

Les précipitations moyennes annuelles sont égales à 834 mm (Station METEO France de Beaurepaire) et 877 mm (Station METEO France de St-Sorlin) ; le maximum de pluie étant au printemps (en mars, mai, juin), à l'automne (octobre) et le minimum en été (juillet, août) et en hiver (décembre à février).

...avec toutefois quelques aspects moins favorables pour l'agriculture

Les étés peuvent être chauds avec des maxima de 40°C en juillet (risque d'échaudage du blé si les chaleurs surviennent précocement). Un déficit en eau possible pendant la saison sèche (de mai à août), notamment pour les sols lourds limoneux et graveleux, explique la pratique agricole de l'irrigation d'été dans ce secteur de la Valloire.

Les températures des mois de décembre, janvier et février peuvent descendre en dessous de 0°C.

Des gelées tardives en mars-avril peuvent limiter le développement de l'arboriculture (d'où la culture sous serres très présente sur le territoire).

Les orages d'été peuvent être violents et gonfler rapidement les cours d'eau qui traversent la commune, notamment le Dolon qui a un régime torrentiel.

Des vents dominants d'orientation Sud et Nord, qui peuvent être violents.

3-2. Le contexte géologique

Le territoire appartient géologiquement aux collines du Bas-Dauphiné constituées essentiellement de terrains d'origine tertiaire : du Miocène et du Pliocène. Une grande partie de ces terrains est recouverte par des formations quaternaires, pour la plupart d'origine glaciaire, qui la masquent très souvent.

Le bassin de Bièvre-Valloire correspond à une ancienne vallée « miocène », élaborée et comblée au quaternaire par des dépôts d'origine fluvio-glaciaire d'une épaisseur variant de 20 à 60 m et en relation avec les avancées (remblaiement) et reculs (érosion) des glaciers. Située dans le prolongement de la cluse de Voreppe, la vallée de Bièvre-Valloire semble avoir été un axe d'écoulement privilégié des eaux et des glaciers en provenance des Alpes. Mais ayant été délaissée par les grands cours d'eau des Alpes, la disposition des dépôts n'a que très peu évolué depuis la fin des glaciations.



Sur le territoire de Pact, les formations affleurantes ne sont que d'origine quaternaire et de 4 natures, à savoir :

- deux nappes fluvio-glaciaires (« FGy4 » stade de la Côte St André et « FGy2 » stade de Tourdan) composées de galets calcaires. Ces formations sont présentes dans la plaine sud et sur les coteaux nord du village ; la dénivellation principale du territoire (coteaux) correspondant au point de jonction entre les deux terrasses fluvio-glaciaires.
- Une couche de lœss würmiens (OEy) d'environ 1 m d'épaisseur à l'est et à l'ouest de la plaine, reposant sur les formations glaciaires. Lœss éolien banal siliceux et calcaire.
- Des limons non calcaires épais d'une dizaine de mètres (OE) dans la partie nord du territoire et reposant sur la terrasse de Tourdan.

Légende de la carte:

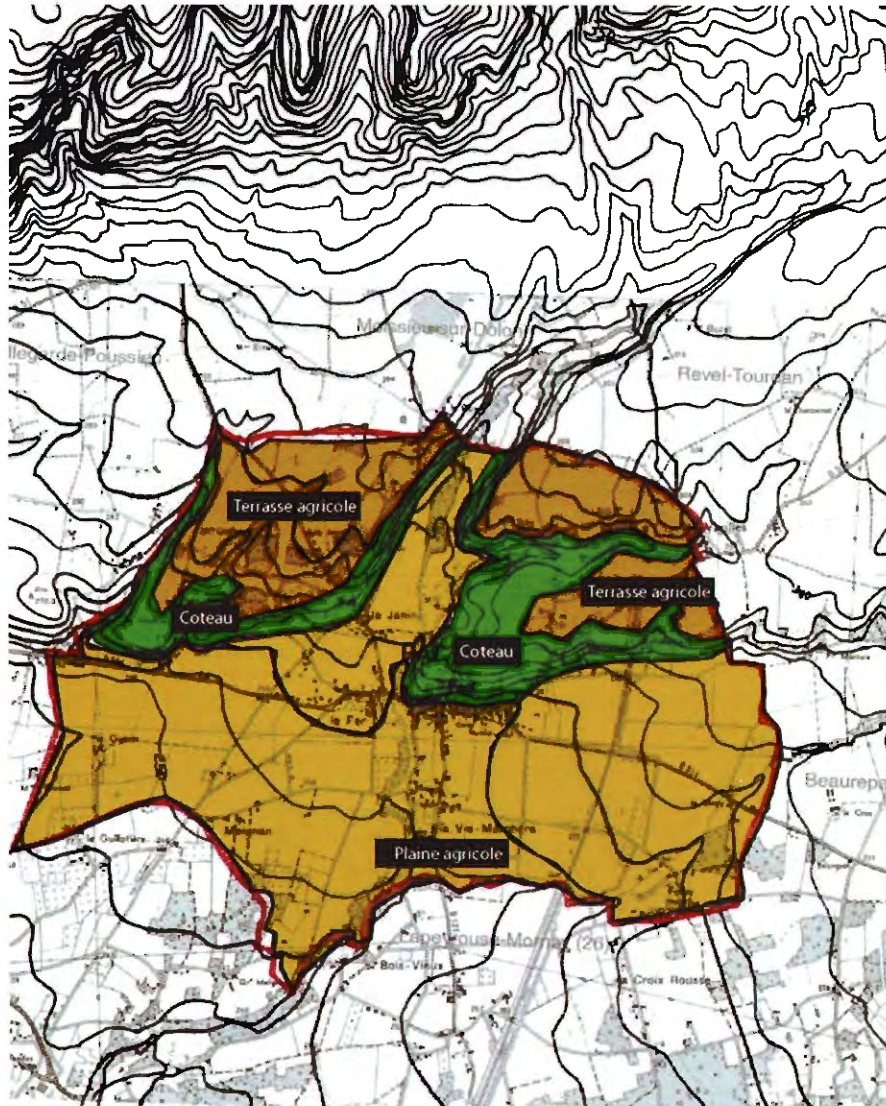
OE : limons non calcaires et argileux des plateaux, sensibles à l'eau

FGy2 et FGy4 : nappes fluvio-glaciaires des stades de Tourdan et de la Côte St André. Constituées de galets polygéniques grossiers dans une matrice sableuse et argileuse jaune ocre à rougeâtre. Formation très perméable.

OEy : lœss würmiens.

Extrait des deux cartes géologiques Editions du BRGM au 50000^{ème} de SERRIERES et VIENNE

3.3. Le relief : un territoire faiblement contraint par la topographie



Pact est incluse dans une région de faible pente orientée vers le sud-ouest et la vallée du Rhône.

Les altitudes varient de 245-250 m en limites sud et ouest à 295-300 m en limite Nord du territoire, soit une dénivelée faible de 55 m.

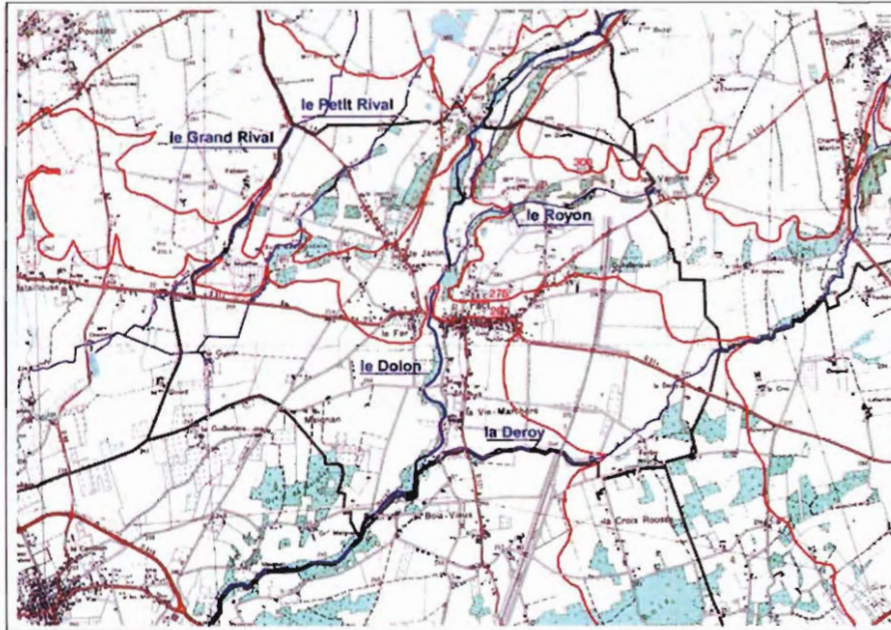
Son territoire faiblement contraint par la topographie se compose :

- **d'une grande plaine au sud, coupée dans sa partie centrale par la vallée du Dolon**, étroite dans la partie nord et plus large au sud de la RD 51c. Cette plaine est dédiée aux grandes cultures. Au centre de la plaine, dans la partie sud, le hameau ancien de Vie Marchère en bordure du CD 134, un axe important conduisant au département de la Drôme. La plaine est le lieu d'un habitat, sinon isolé ou diffus davantage présent dans la partie Ouest et sud-est.
- **De plusieurs terrasses au nord**, soulignées par des rebords d'érosion au niveau des cours d'eau du Dolon, du Royon, du Petit Rival et du Grand Rival. Ces terrasses en pente très douce sont également consacrées aux grandes cultures. Elles sont le siège d'un habitat diffus ou isolé.
- **Les côtes des terrasses glaciaires** allongées et partiellement boisées ou plantées de vergers, au nord de la RD 51c. Les zones de coteau, les mieux orientées et de faible pente (de 8% à 11%), sont plus favorables à l'habitat, comme à l'arboriculture. C'est notamment au pied du coteau de la terrasse des Ratelières que s'est développé le village de Pact. En pied de coteau, se trouvent également les hameaux du Bois des Soldats, de Souillou et Pey, du Janin.

3-4. Hydrographie

Des eaux superficielles peu abondantes mais pouvant provoquer des inondations

La commune est traversée par 5 cours d'eau appartenant à un réseau hydrographique non pérenne, alimenté par les eaux de ruissellement ou par des sources localement.



Le Dolon : il prend sa source au pied de la forêt de Bonnevaux à Pommier de Beaurepaire à 509 m d'altitude et s'écoule sur la commune du Nord au Sud. Il coupe le territoire en deux parties égales et constitue une limite physique et visuelle forte sur le territoire.

Il couvre un bassin versant de 37.5 km².

Ses débits de crue ⁽¹⁾ :

Q10 = 23 m³/s,

Q 100 : 51.8 m³/s

Q exceptionnelle : 115.1 m³/s.

Plusieurs crues historiques sont recensées : octobre 1907 – 1936 – 1946 – 1954 – 1988 – 1990.

La Deroy : affluent du Dolon, cours d'eau à régime torrentiel et à débit non pérenne, il marque la limite sud de la commune.

Son bassin versant couvre 30 km². Ses débits : Q10 = 19.2 m³/s, Q 100 : 43.3 m³/s – Q exceptionnelle : 96.2 m³/s.

Aucune référence de crue historique n'est recensée sur la Deroy.

Le Royon, cours d'eau à régime torrentiel et non pérenne, affluent du Dolon. Il provient de l'écoulement d'un petit étang au lieu dit les Varilles, situé sur la commune de Revel-Tourdan.

Ces trois cours d'eau ont un régime torrentiel. A certaines périodes de l'année, ils sont très bas, voire à sec (la Deroy). Ils peuvent déborder et inonder les terres avoisinantes, entraînant avec eux arbres et pans de terrains. Pendant les débordements, ils arrivent à changer leurs cours : le Dolon notamment.

Deux autres cours d'eau secondaires et temporaires s'écoulent également sur la commune :

Le Grand Rival : il forme la limite ouest de la commune avec Bellegarde-Poussieu.

Le Petit Rival affluent du Grand Rival, traverse la partie ouest du territoire.

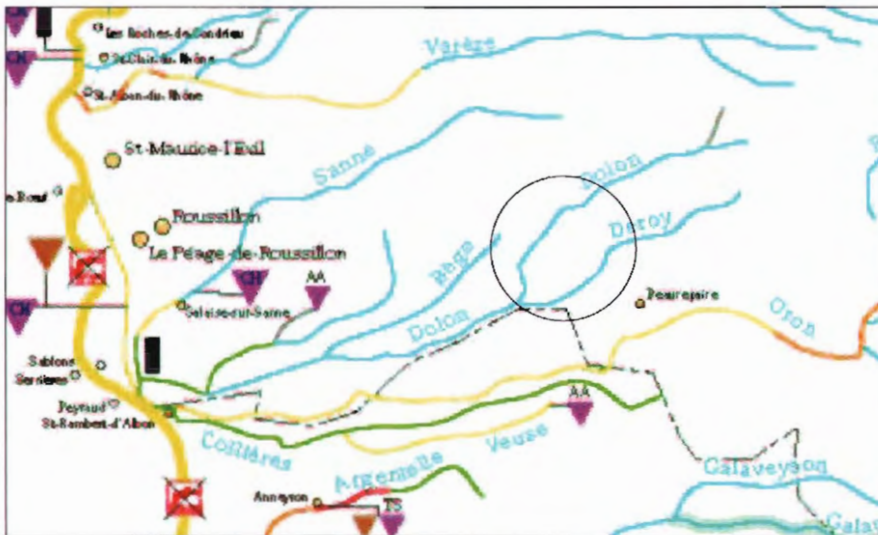
Ces deux cours sont des affluents de la Bèze.

⁽¹⁾ Source : Alp'Géorisques – décembre 1994 : « le Programme de prévention contre, les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles – Département de l'Isère ». Février 1996 – Territoires concernés : communes de Bellegarde-Poussieu, Sonnay et Pact ».

Qualité des eaux superficielles :

En matière de mesure de qualité des eaux superficielles, seuls le Dolon et la Deroys sont recensés par l'Atlas du Bassin Rhône, Méditerranée – Corse.

Ces 2 cours d'eau ne présentent aucun indice de pollution : Ils sont classés en catégorie 1a : bonne qualité – absence de pollution significative (voir l'extrait ci-dessous)



Extrait de l'Atlas du Bassin RMC – Territoire Bas Dauphiné – oct 95

3-5. Des eaux souterraines abondantes mais vulnérables

Le principal magasin aquifère de Bièvre-Valloire est constitué de sables, graviers et galets. La granulométrie plus ou moins grossière des alluvions fluvio-glaciaires permet aux eaux

d'infiltration de s'y accumuler et d'y circuler pour constituer une nappe alluviale importante circulant d'est en ouest.

Le territoire de Pact est concerné par la nappe phréatique de Bièvre-Valloire, considérée comme une nappe d'eaux souterraines à préserver en priorité dans le département (cf. les documents approuvés par le Conseil Départemental d'Hygiène du 3/11/1994).

Les limites physiques du système aquifère sont constituées en surface, par les limites d'affleurement des alluvions fluvio-glaciaires et en profondeur, par des formations imperméables ou faiblement perméables. A Pact, ces formations imperméables sont constituées par les argiles-sableuses du Miocène. Le niveau de base de la nappe se situerait sur la commune entre 10 et 20 m de profondeur. Cette nappe est peu vulnérable à la pollution du fait de sa profondeur mais peut présenter tout de même des risques vis à vis des polluants chimiques.

La directive Nitrates ⁽³⁾ s'applique aussi sur le territoire de la commune lequel est inclus dans le périmètre des zones vulnérables définies par arrêté du Préfet de Région.

Cette nappe d'eau souterraine présente sur la commune est exploitée à Moissieu sur Dolon pour l'alimentation en eau potable de Pact, Jarcieu, Bellegarde-Poussieu, Sonnay, Bougé-Chambalud. Des puits particuliers présents sur la commune sont également utilisés à des fins d'irrigation agricole.

Pact est située aussi en amont d'une zone de prélèvement multiples d'eau dans le Dolon.

La commune fait aussi partie du périmètre du S.A.G.E. (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de la nappe de Bièvre—

⁽³⁾ définissant un programme d'actions de protection des eaux contre les pollutions par les nitrates à partir des sources agricoles – Arrêté préfectoral n° 97-6076 du 22/09/1997

Liers-Valloire dont le périmètre a été approuvé par arrêté préfectoral du 19/05/03.

Le S.D.A.G.E. approuvé le 20/12/1996, s'applique sur la commune. Il fixe pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et définit des objectifs de qualité et de quantité des eaux ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre.

4. La flore

La Valloire était occupée autrefois par une vaste forêt qui a été défrichée pour les mises en cultures. La partie centrale était un marais.

La végétation naturelle...

La végétation du territoire de Pact appartenait à la série de la « Chênaie acidiphile à Quercus Robur et Quercus sessiflora, accompagnée du Châtaignier, du bouleau, du tremble, du charme et du merisier ».

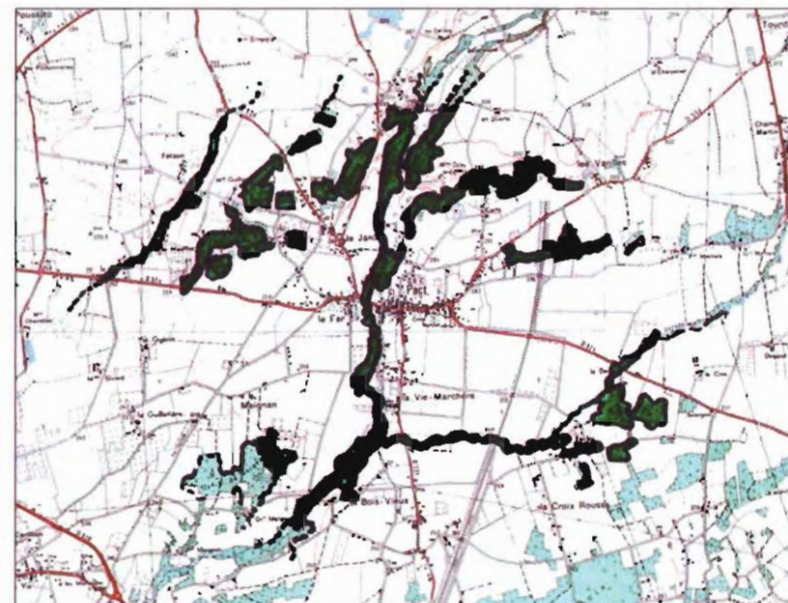
La végétation actuelle :

La végétation d'origine a presque entièrement disparu de la commune.

Il existe actuellement plusieurs types de boisements :

Les bois :

- Quelques plantations de peupliers (à Carte et Maison Delay),



- Des bois de robiniers faux-acacias « robinia pseudo acacia ». Cette espèce a totalement gagné sur la série de la chênaie acidiphile alors que c'est une essence totalement artificielle dans la région. Ils ont peu de valeur botanique, mais ils constituent l'essentiel des boisements de la commune et doivent être préservés. A côté du robinier, on trouve encore quelques chênes sessiles, du charme, du châtaignier, du genêt, de l'aubépine, du noisetier et du lierre. Ils sont présents aux lieux dits de Guttalérieu, Carte, Vermini, Bois des Soldats, Meignan, et Ferby.

La végétation ripicole des cours d'eau

Elle borde le Dolon, le Royon, la Deroy, et dans une moindre mesure le Grand et le Petit Rival. Elle est envahie elle aussi par le robinier et ne possède plus que très peu d'espèces typiquement hygrophiles : peuplier, saule, frêne, aulne,...

La végétation a peu de valeur botanique sur la commune, mais elle est rare et doit être préservée à ce titre.

Le POS approuvé a classé la végétation actuelle représentant au total 75.5 ha, en zone ND et en espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation où toute modification susceptible de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les défrichements y sont interdits, et les abattages d'arbres soumis à une autorisation (art L 130-1 du CU).

Il est important de préserver la végétation actuelle en zone naturelle et en espaces boisés classés parce qu'elle est rare. Elle joue des fonctions essentielles pour ce territoire dominé par les grandes cultures, à savoir :

- un rôle paysager fort : la végétation de haute tige constitue avec la topographie les seuls éléments de diversification paysagère. Elle délimite visuellement les entités paysagères de la commune.
- un rôle écologique : compte tenu de l'étendue des espaces dédiés aux cultures intensives sur la commune, les boisements forestiers et humides sont les seuls espaces qui permettent le déplacement à couvert de la faune. Ils assurent des continuums entre le plateau des Bonnevaux et la plaine (cf. ci-dessous l'extrait de la carte d'informations sur les priorités régionales - Conseil Général de l'Isère - ECONAT). Ils assurent à la fois le maintien de biotopes indispensables aux espèces animales déjà peu représentées sur la commune et participe à la biodiversité dans un espace de cultures intensives peu riche en cortège floristique et en faune à cause de la taille des parcelles et de la faiblesse des haies, d'ailleurs soulignée par l'ACCA de Pact.
- Un rôle sur l'hydrologie : la végétation a aussi un rôle non négligeable dans l'absorption de l'eau dans les sols, et elle

freine les phénomènes d'érosion des sols et aide à leur reconstitution.

- Un rôle de protection contre les vents dominants : la végétation peut atténuer sur la commune jusqu'à 5 fois les vents dominants de Nord et Sud et joue un rôle de protection mais aussi un rôle sur les températures (T° nocturnes plus hautes).

5. La faune

La commune est marquée par un développement important de l'activité agricole et par un taux de boisement faible (7.7% du territoire communal).

Sur le plan biogéographique, la commune de Pact est marquée par l'existence d'un couloir de migration d'oiseaux (source : CORA) : passages migratoires de la bécasse des bois, de la bécassine et du vanneau.

La faune dans les zones boisées :

Malgré la faiblesse du cortège floristique (robinier essentiellement), l'avifaune est plutôt diversifiée. On trouve des espèces arboricoles : Corneille noire, Mésange bleue et Charbonnière, le Pinson, le Verdier, le Geai, l'Étourneau, le Pic vert, la Sittelle torchepot, le Grimpereau des jardins, le Bouvreuil pivoine, la Grive musicienne, le Merle noir dans les strates arbustives....

La faune des mammifères réunit quelques espèces banales et communes : le renard, la fouine, la belette et le chevreuil.

On peut supposer aussi la présence de grenouilles, couleuvres, vipères aspic et lézards verts.

Le Dolon est un ruisseau de qualité biologique excellente (1a) où les rejets polluants sont absents, mais son intérêt piscicole est tout à fait moyen à cause du manque d'eau.

La faune dans les zones de cultures :

Ces zones présentent une assez grande pauvreté du peuplement faunistique.

Présence d'oiseaux : alouette des champs, caille des blés, corneille noire, pie, étourneau, faucon crécelle, busard St Martin, buse,

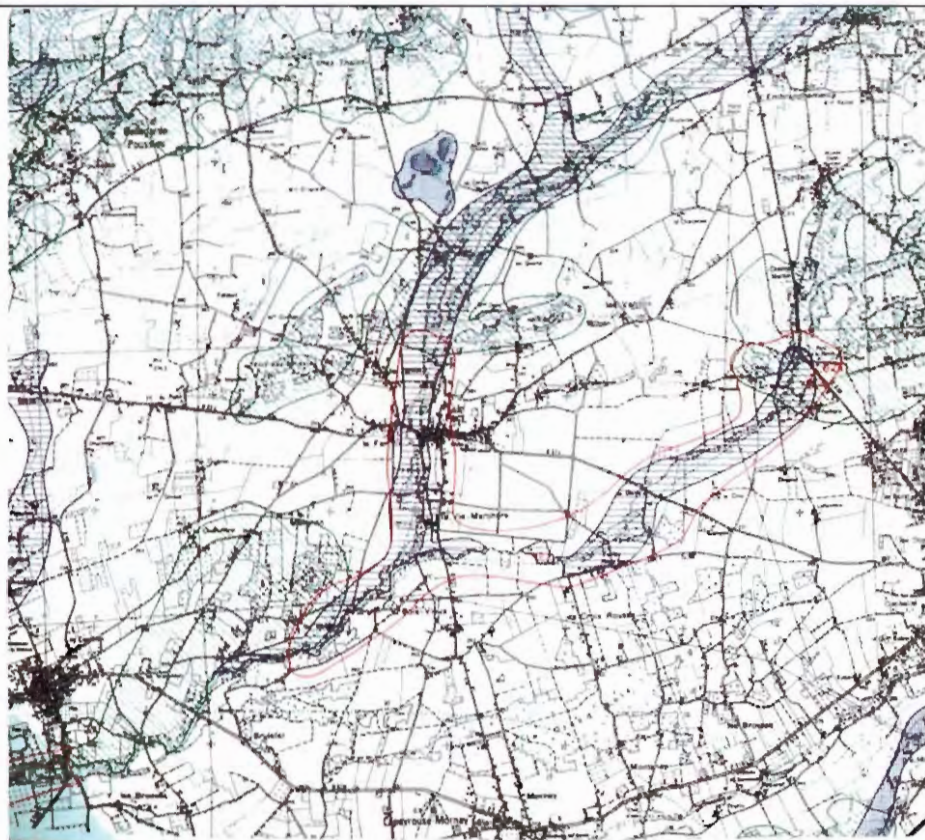
chardonneret, pinson, chouette effraie et chevêche, faisan et perdrix.

Présence de mammifères : le lapin, le lièvre et des espèces vagabondes comme le renard, la belette, la fouine et le hérisson.

La chasse :

Pact possède une association de chasseurs. Le territoire de chasse représente environ 700 ha. Le gibier présent : le lièvre, le lapin, le chevreuil, la perdrix et le faisan, le gibier de passage (la bécasse, la bécassine plus rare, le pigeon ramier, la grive, l'alouette et la caille). L'association de chasse réclame sur la commune un aménagement du territoire plus propice à la chasse (plantations de haies notamment).

Extrait de la carte d'information sur les priorités régionales – dressée par le Conseil Général de l'Isère et ECONAT en mai 2001



MILIEUX FORESTIERS :
continuums



MILIEUX HUMIDES : continuums



DEPLACEMENTS GRANDE FAUNE : corridors

6. Le paysage communal

6-1. Les grands paysages et les entités paysagères

Le territoire de Pact appartient à l'entité paysagère de la plaine de Beaurepaire, située en grande partie sur le département de la Drôme et prolongeant la plaine de Bièvre. Elle est encadrée par le plateau des Bonnevaux et les collines du Bois de Taravas au Nord et le plateau des Chambarans au sud.

Le relief, les boisements de coteaux, la végétation ripicole, les groupements bâtis plus ou moins lâches constituent les seuls éléments de diversification de ce paysage de plaine et de plateaux-terrasses cultivés ouverts.

On peut distinguer dans un paysage assez homogène, 10 sous unités paysagères aux franges plus ou moins nettes qui le composent. Voir la carte des entités paysagères page suivante

- 1 : La plaine agricole Est.
- 2 : Ferby.
- 3 : Entrée Est de Pact par la Deroy.
- 4 : Les Ratelières.
- 5 : le plateau de Carte et des Varilles.
- 6 : La ripisylve du Dolon et du Royon.
- 7 : Le plateau des Pérelles.
- 8 : Le coteau de Souillou et Pey.
- 9 : Ranchives et Mophier.
- 10 : La plaine agricole Ouest.

Ces 10 unités sont séparées par des franges plus ou moins nettes. La ripisylve du Dolon, du Royon et de la Deroy marque les limites paysagères de ces unités. Le Dolon crée une coupure visuelle et physique importante entre les parties Est et Ouest de la plaine. Par contre les limites extérieures des entités se prolongent la plupart du

temps sur les territoires voisins : la partie Nord est ouverte sur les collines du Bois de Taravas : les communes de Bellegarde-Poussieu, Moissieu-sur-Dolon et Revel –Tourdan.

La partie sud-ouest est ouverte sur la plaine de Jarcieu.

La plaine Est est davantage délimitée visuellement par les boisements en bordure de la Deroy.

Les grands paysages de la commune de Pact se caractérisent à la fois par :

- Des paysages de plaine agricole dominées par les grandes cultures (maïs, sorgho, blé...). Ils offrent des paysages ouverts sur de larges horizons butant sur des lisières boisées éloignées. Ce type de paysage est relativement peu favorable au développement de l'urbanisation, compte tenu de l'absence de relief ou d'éléments permettant d'adosser les constructions. A l'exemple du hameau récent de Château Vert, qui par son implantation et le gabarit des constructions semble flotter comme un corps étranger au milieu de la plaine.
- Un paysage de terrasses agricoles cultivées aux ambiances de campagne paisible. Ces terrasses sont délimitées par des franges boisées plus ou moins fermées. Les espaces sont moins ouverts que dans la plaine sud.
- Un paysage de cultures maraîchères et fruitières en vergers ou en serres sur les parties de coteaux bien exposées. C'est aussi en appui des zones de coteaux que l'habitat est le mieux intégré et s'est développé. C'est en appui de ces coteaux que se sont développés les principaux groupements bâtis de la commune : le village rue de Pact, le Janin, Souillou et Pey.
- Un paysage ripicole boisé de vallée humide. Ce paysage est très important car il fonde la structure générale du paysage de la commune à préserver.



N°1 LA PLAINE AGRICOLE EST

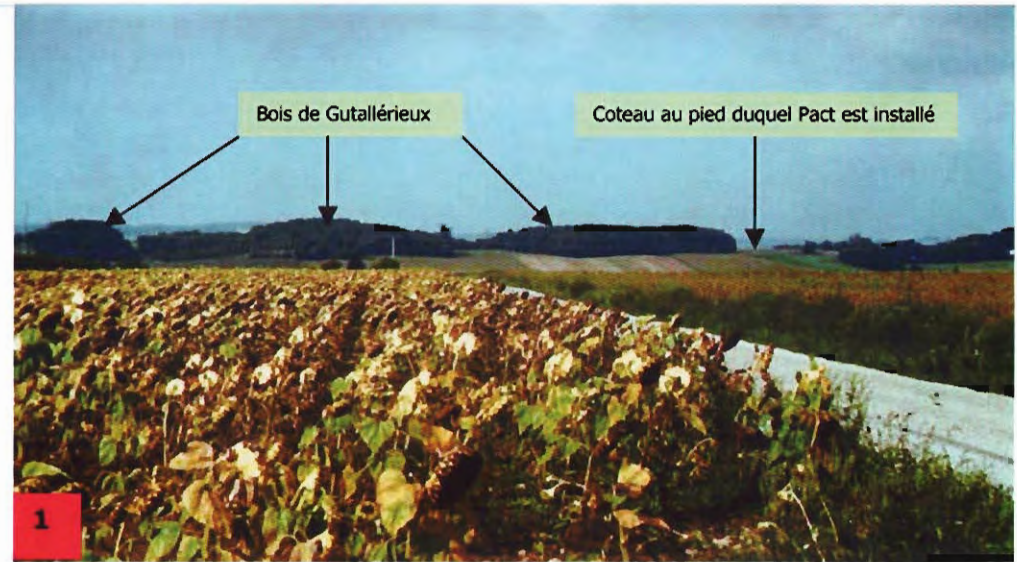
On notera à la fois l'importance des boisements de crête et de la ripisylve dans le paysage de la plaine Est, qui délimitent visuellement cette entité paysagère.

Sur la vue n° 3 : le village-rue implanté en pied de coteau à la limite de la plaine.

On notera l'impact de la ligne TGV dans le paysage, les pylônes et le passage supérieur de la RD 51c sur la voie SNCF au niveau de l'entrée Est du village en venant de Beurepaire.



Le village de PACT en pied de coteau



Bois de Gutallérieux

Coteau au pied duquel PACT est installé

1



Relais SFR et voies SNCF

Bois de Gutallérieux



Clocher de l'église

Village de PACT

Plateau de Bonnevaux

Lignes SNCF

Bois de Gutallérieux

3

Plaine céréalière



N°1 LA PLAINE AGRICOLE EST



Le village et le quartier de la Vie Marchère vus de la cime du coteau

7



Ligne SNCF

Bois de Gutallérieux et le passage de la RD 51C sur la ligne TGV

Pépinière

Plaine agricole

La ripisylve de la Dero

8



Le village de Pact et son extension récente à la cime du coteau et à la périphérie Est

Voie SNCF qui s'enfonce dans un déblai creusé dans le coteau

Bois de Gutallérieu

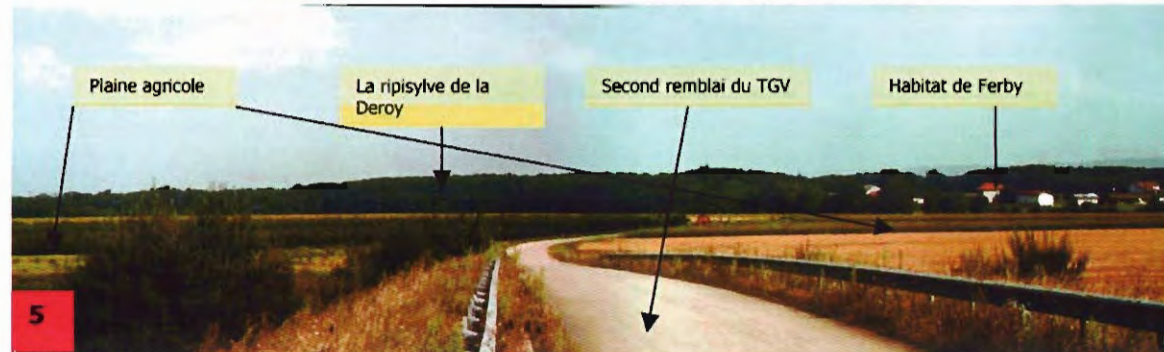
Pépinière

Plaine agricole

9



N°1 LA PLAINE AGRICOLE EST
 N° 2 FERBY
 N°3 ENTREE EST DE PACT



La plaine vue depuis la cime du coteau du village ; emplacement intéressant pour l'urbanisation nouvelle : vues et ensoleillement. Mais secteur exposé aux vents dominants de Sud et de Nord à protéger par des haies.



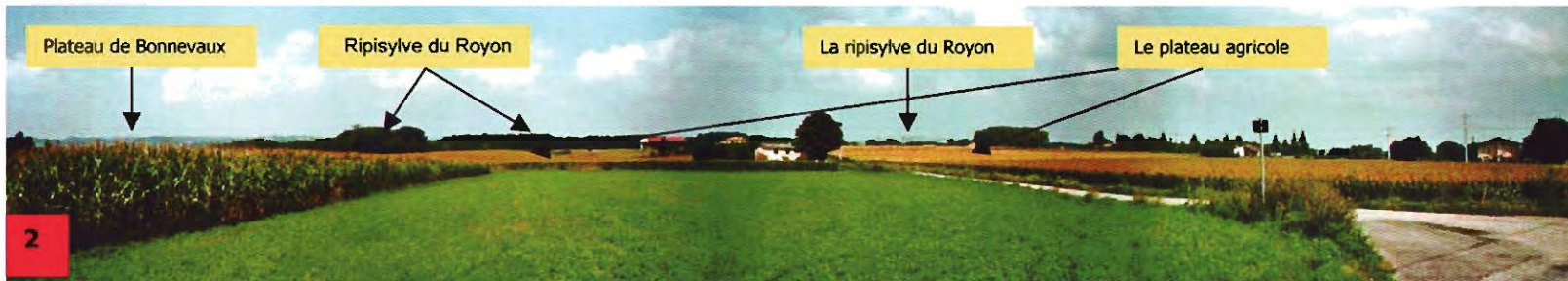


N°4 LES RATELIERES

Paysages de terrasses hautes cultivées et ouvertes bordées au nord et à l'ouest par la ripisylve du Royon et du Dolon.
 Traversée par la ligne TGV dans la partie Est. C'est un point haut dominant la plaine sud.
 Habitat de faible densité ou isolé au milieu des terres agricoles



Les constructions isolées du plateau de Ratelières





N°4 LES RATELIÈRES





N°5 LE PLATEAU DE CARTE ET DES VARILLES

Paysages ouverts et tournés au nord vers le plateau des Bonnevaux D'ici le village de Pact n'est plus visible.

Paysages de grandes étendues cultivées (openfield) et de grande qualité, par les vues lointaines qu'ils offrent, l'entretien des paysages lié à l'activité agricole.





N°6 LA RIPISYLVE DU DOLON

Un paysage plus diversifié aux abords des cours d'eau et moins ouvert.
La ripisylve structure les paysages de la commune et assure des continuums pour la faune (seuls points de passage à couvert).



1

PAYSAGE DE FOND DE VALLON

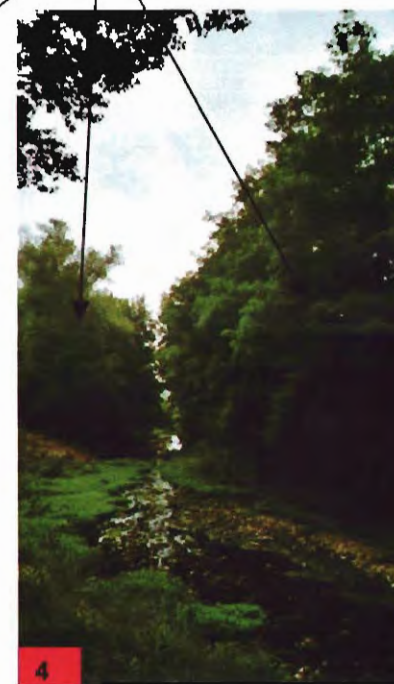


2



3

Les rives du Dolon



4



N°6 LA RIPISYLVE DU ROYON



Ambiance de sous-bois près de la ripisylve

1



Pâturages dans le fond de vallon

3



Passerelle en cas d'inondation du Royon

2



Fond de vallon du Royon

Pâturages

4



Pâturages

5



Un paysage de terrasses cultivées et de prairies qui s'ouvre au nord - nord-ouest sur le coteau de Moissieu sur Dolon et Bellegarde Poussieu. Des franges et des limites visuelles moins nettes et plus ouvertes.

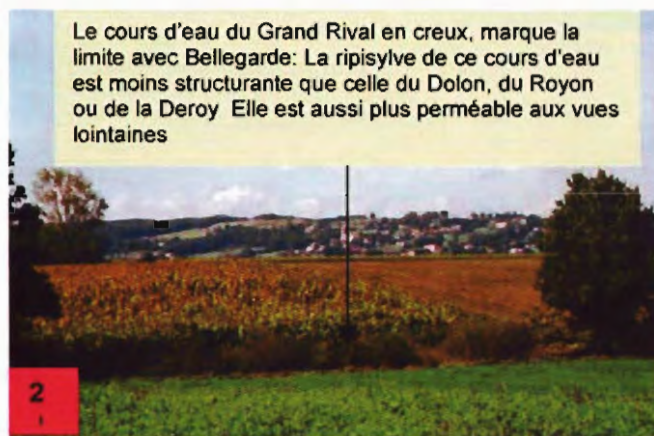
N°7 LE PLATEAU DES PERELLES





Terrasse haute - Paysages de champs cultivés ouverts sur le coteau de Bellegarde-Poussieu

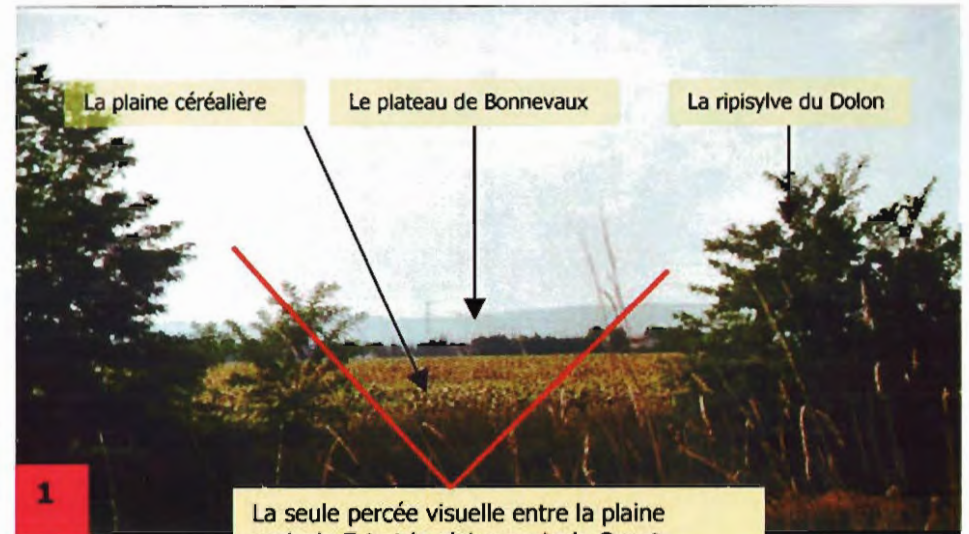
N°9 Le plateau de Ranchives et Mophier





N°10 LA PLAINE AGRICOLE OUEST
N° 8 COTEAU DE SOUILLOU ET PEY

Un paysage de plaine et de grandes parcelles cultivées assez semblable à la plaine Est. Délimité au nord par le coteau de Barmanches et à l'Est par la ripisylve du Dolon, laquelle sépare physiquement et visuellement la plaine sud en deux parties. Vues ouvertes à l'ouest sur la plaine de Bellegarde-Poussieu et Jarcieu Fort impact dans la partie Ouest des lignes THT et HT.



1

La seule percée visuelle entre la plaine agricole Est et la plaine agricole Ouest.

La ripisylve du Dolon forme un écran visuel et physique qui scinde le territoire en deux parties distinctes, **une unité Est et une unité Ouest.**



2

La plaine agricole



La plaine agricole

Les boisements de Barmanches à la cime du coteau

Le hameau de Souillou et Pey appuyé sur le relief et les boisements. Rechercher ce type d'intégration pour les extensions futures du village

Le quartier peu dense de Bayonne, qui prolonge le village rural à l'ouest. Un secteur à organiser dans le futur



N°10 LA PLAINE AGRICOLE OUEST



6-2. Conclusion sur les sensibilités paysagères

Ambiances champêtres et agrestes de la plaine et des terrasses hautes.

Ambiances plus sauvages à proximité des cours d'eau boisés.

Visions lointaines de qualité sur les Bonnevaux et les Chambarans.

Visions plus ouvertes dans la partie nord de la commune.

Importance de tous les micro-reliefs et de la végétation haute pour asseoir l'urbanisation future du village.

Eviter l'implantation de constructions nouvelles isolées ou la sous forme de lotissement dans la plaine sud (à l'exemple du Hameau de Château Vert) comme dans les espaces cultivés très ouverts des plateaux Nord (ex : des constructions récentes isolées de Ratelières).

Composer au maximum avec le relief, les boisements existants ou à créer, en s'appuyant sur les noyaux bâtis existants. Préserver au maximum les grands espaces agricoles et éviter toute forme de mitage.

Retravailler l'organisation bâtie des zones d'extension récentes de l'urbanisation : recherche d'une densité plus importante, d'une meilleure desserte des constructions, travail sur les franges et les limites externes de ces zones, notamment lorsqu'elles sont situées en plaine.

Intérêt d'urbaniser le coteau du village pour les vues et l'exposition, mais travailler l'intégration paysagère des constructions futures dans ce secteur visuellement sensible.

Les points sensibles :

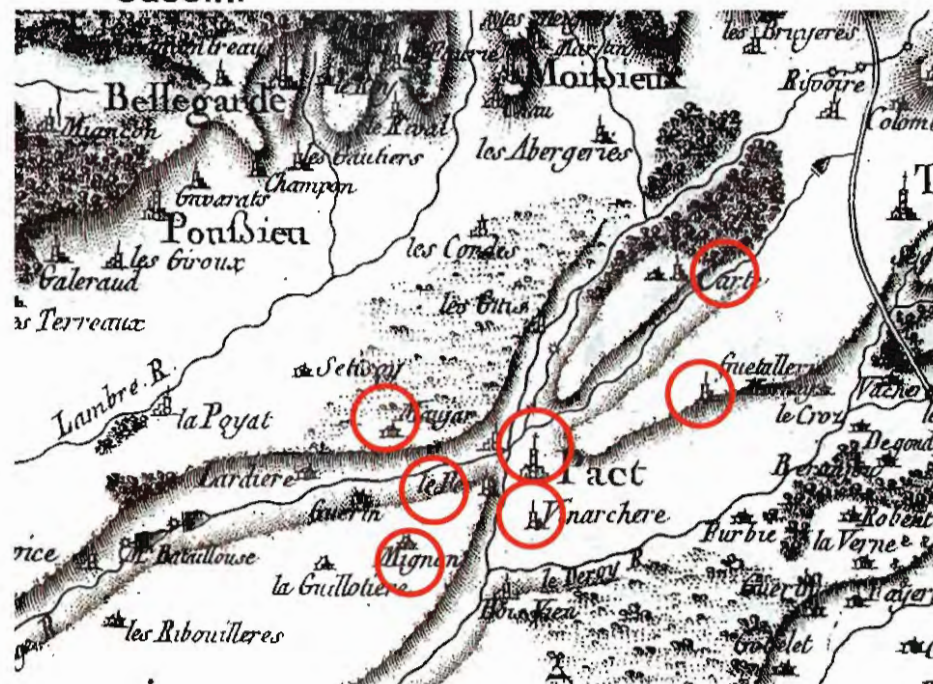
Fort Impact de toutes les lignes électriques dans le site de Pact : THT – HT et basses tension, et des talus des voies qui enjambent la ligne

TGV et créent des ruptures de relief dans le paysage de la plaine sud.

Impact également des serres agricoles dans les paysages.

7. Organisation urbaine et les tendances du développement de l'urbanisation

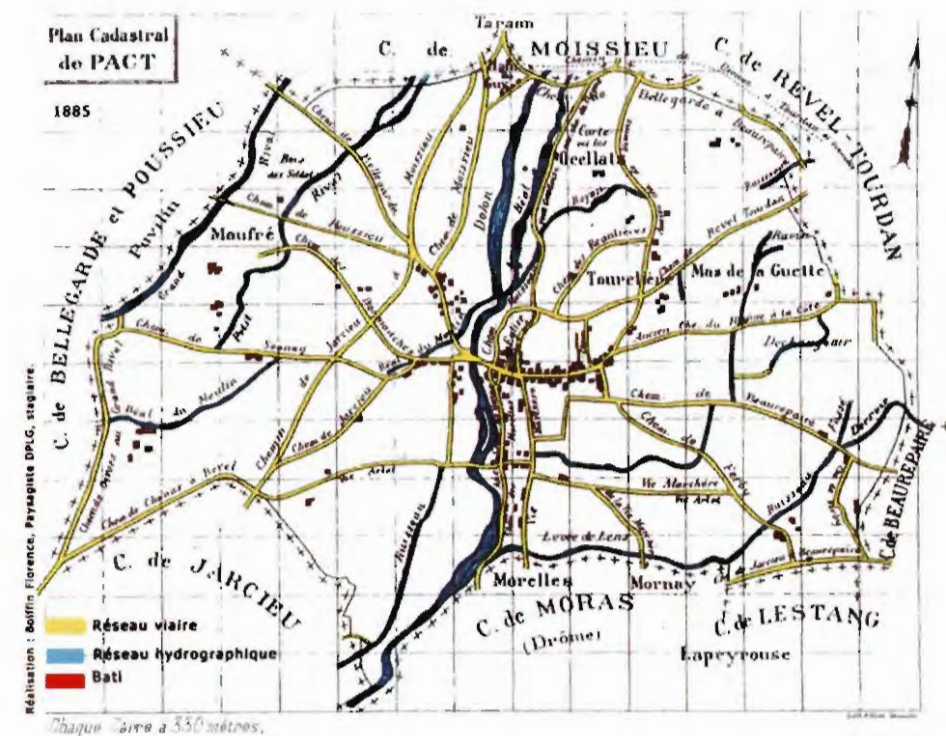
7-1. La représentation de Pact vers 1760 : carte de Cassini



La carte de Cassini réalisée vers 1760 atteste du village de Pact rassemblé autour de son église et de la présence des hameaux ou constructions isolées du Fer, de Vie Marchère (Vinarchère), de Gutallérieu (Guetallerie), Carte, Guérin, Meignan (Mignon).

7-2. L'organisation bâtie dans les années 1885

La carte ci-dessous date de 1885. Elle est extraite du Bulletin d'Académie des Finales.



A l'époque, Pact compte 780 habitants et sa population est plus importante qu'actuellement.

Elle se présente à la fois sous la forme :

- **du village rue** que l'on connaît aujourd'hui, organisé au centre géographique de la commune, en pied de coteau, à l'est du Dolon, le long de l'ancien chemin de Vienne à la Côte. Le tissu bâti est dense. La Grande Place (commerçante ?) s'organise au

croisement des voies importantes (l'ancien chemin de Vienne à la Côte, le chemin de Vie Marchère, le chemin des Morelles).

- Ce village rue se prolonge à l'ouest du Dolon, par **le hameau du Fer**, établi le long du Chemin de Sonnay (RD 51c). Il présente une typologie moins dense que celle du village.
- Le reste du territoire est organisé sous la forme de :
 - ✓ **hameaux agricoles secondaires** dont le tissu bâti est lâche : de gros corps de fermes plus ou moins regroupés sont établis le long des axes de communication, à Vie Marchère, au Janin.
 - ✓ **fermes et constructions isolées** réparties sur l'ensemble du territoire, aux lieux dits de Guérin, de Meignan, de Ferby, de Ratelières (Tourelière), de Mophier (Maufré), du Guy, de Carte, Mas de la Gnette. On retrouve actuellement l'essentiel de ces constructions.

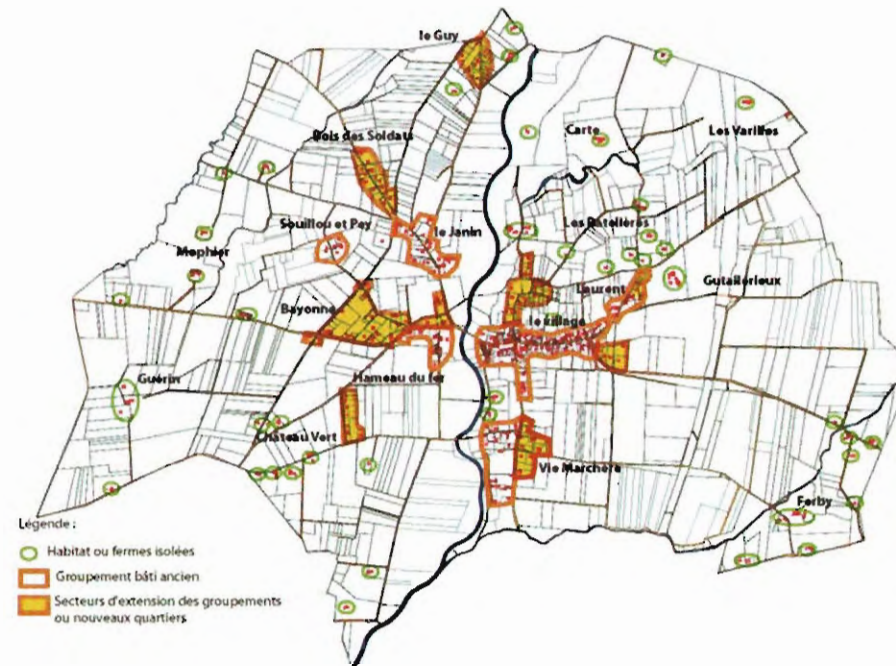
7-3. L'organisation bâtie actuelle

En comparaison de la carte datée de 1885 ci-dessus, avec les cartes ci-dessous, on constate que l'organisation urbaine de la commune n'a pas fondamentalement changé. Elle a toutefois évolué.

Elle est encore constituée de groupements distincts :

- les groupements anciens denses : le village, le Fer,
- les hameaux secondaires plus distendus mais renforcés par l'urbanisation nouvelle: au Janin, Souillou et Pey, Vie Marchère,
- de nouveaux quartiers (sous la forme de lotissements et tissus pavillonnaires lâches construits après 1970) :
 - ✓ en extension des groupements principaux et secondaires : à Bayonne, à l'entrée Est et au Nord du Village, au Bois des Soldats, au Guy, à Vie Marchère,
 - ✓ ou créés ex-nihilo comme à Château Vert dans la plaine sud-ouest.

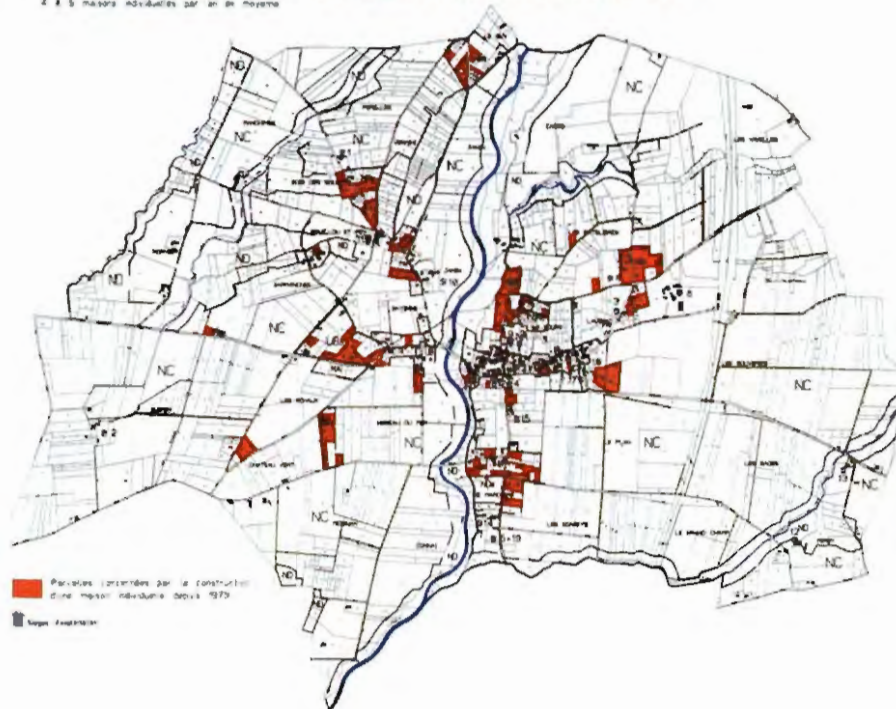
- Et enfin, de constructions, fermes isolées sur le reste du territoire (une cinquantaine environ), au sud est de la Deroy à ferby, aux Ratelières, Varilles, Carte, dans la partie Nord-Est, au Guy, à Mophier, Guérin, Château Vert dans la partie Ouest.



A l'exception du nouveau groupement bâti de Château Vert au centre de la plaine sud-Ouest et de quelques cas de constructions isolées dans les terres agricoles de la plaine ou des terrasses (à Ratelières), le territoire n'a pas subi trop de mitage de l'espace, limitant les atteintes portées aux espaces agricoles et naturels.

Les constructions récentes depuis 1970 figurent en orange sur la carte ci-dessus.

100 PARCELS DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE DEPUIS 1970
4 à 5 maisons individuelles par an en moyenne



7-5. Les différentes typologies de tissus urbains présentes sur le territoire communal

7-5.1. Les groupements principaux :

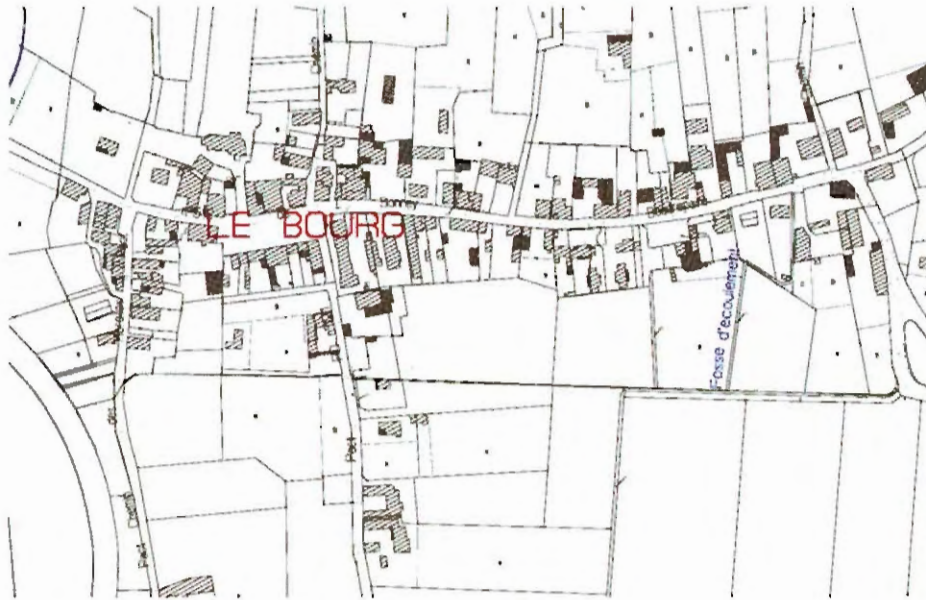
Le Village :

Le village offre le tissu le plus dense de la commune, correspondant à une morphologie urbaine de bourg centre avec des constructions (maisons rurales, immeubles de rue de 2 ou 3 niveaux ou anciennes fermes) implantées le plus souvent à l'alignement des voies et des espaces publics.

Le parcellaire est étroit : la largeur sur rue est inférieure à 10 m le plus souvent et organisé en lanières d'orientation Nord – Sud et d'une profondeur comprise entre 30 et 50 m. La taille des parcelles est généralement inférieure à 500 m². Les maisons donnent directement sur la rue ou sont implantées en retrait. Toutefois, le front bâti reste discontinu, sauf le long de la grande place, où les constructions vont d'une limite latérale à l'autre et offrent un front bâti continu. Toutefois, toutes les constructions sont implantées au moins sur une des limites latérales de propriété.

Les constructions ont des jardins ou des cours généralement à l'arrière des constructions ou sur un des côtés.

Le village offre vraiment l'image d'un centre bourg avec un patrimoine bâti important, animé par la présence de commerces encore nombreux pour un village de cette taille et proche de la ville centre de Beaurepaire. C'est un atout très important pour la commune. La présence d'espaces publics aux abords des commerces est également un atout pour capter le passage lié à la RD 51C.



Le Fer :



Implanté le long de la RD 51c, ancien Chemin de Sonnay, le hameau du Fer fait partie des groupements anciens de la commune. Avec un nombre de constructions beaucoup plus réduit et une densité moindre qu'au village, il offre une morphologie similaire à celle du village. Les constructions sont aussi implantées à l'alignement de la rue et sur au moins une des limites latérales de propriété. Toutefois, les parcelles sont de beaucoup plus grande taille dépassant souvent 1500 m². Le nombre de constructions sur une même parcelle est aussi plus important. Le Fer abrite aussi une très belle propriété bourgeoise entourée d'un grand parc d'une surface totale de plus de 15 000 m² et ceinturé par un très beau mur de galets roulés.

7-5.2. Les hameaux secondaires :

Ils présentent des caractéristiques morphologiques très différentes et des densités bâties très faibles inférieures à 4 ou 5 constructions à l'hectare : les parcelles sont généralement supérieures à 1500 – 2000 m² et peuvent offrir des surfaces beaucoup plus importantes selon les hameaux et les situations : certaines parcelles pouvant atteindre 12 000 m² comme à Ratelières.

Initialement, ils abritaient quelques gros corps de fermes en pisé et ou galets roulés, aux façades moins travaillées que dans le centre village. Ces bâtiments constituent néanmoins un patrimoine bâti de qualité dont certains bâtiments sont même remarquables par leur architecture en galets roulés et leur gabarit. Les constructions anciennes sont elles aussi implantées à l'alignement des voies, distantes initialement les unes des autres d'une centaine de mètres. Au fil du temps, l'urbanisation plus récente sous forme pavillonnaire, a comblé les vides entre les bâtiments anciens et offre une organisation spatiale qui n'est plus en rapport avec l'organisation initiale des hameaux : la maison est implantée au milieu de la parcelle clôturée. Les gabarits et l'architecture n'ont plus rien à voir avec les constructions anciennes. Toutefois, on constate un point commun entre l'habitat ancien et nouveau : les parcelles qui demeurent généralement de grande taille, supérieure à 1500 – 2000 m², voir plus. Ils sont décrits ci-dessous.

Le Janin :

Ancien hameau agricole implanté dans la partie Nord-Ouest, au carrefour de plusieurs anciens chemins importants : le Chemin de Moissieu (CD 143b), le Chemin de Poussieu (VC n° 10), le chemin de Bellegarde (CD 134) et la VC n° 11, le Janin est un hameau très peu dense : 3 constructions à l'hectare. Il présente une ambiance rurale et agricole (présence de 2 sièges agricoles encore en exploitation) et il offre aussi un patrimoine bâti ancien de caractère : plusieurs beaux bâtiments en galets roulés couverts de toits à 4 pans, typiques de l'architecture de cette région ou anciennes bâtisses en pisé (voir la planche sur la patrimoine bâti au Janin page 57) y ont été recensés.



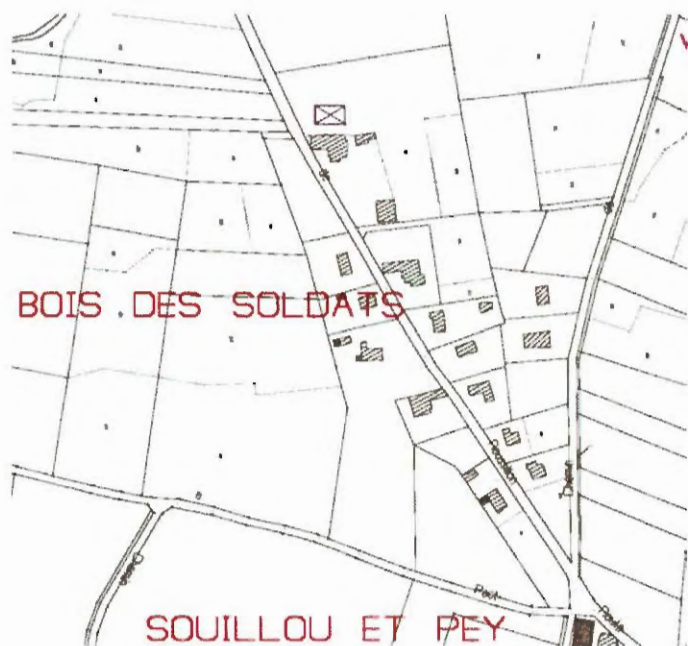
Vie Marchère

Implanté en rive gauche du Dolon dans la plaine agricole sud, entre 2 anciennes voies romaines secondaires : le chemin de Vie Marchère (CD 134) et le chemin des Morelles (VC n° 6), le hameau de la Vie Marchère est aussi un ancien hameau agricole, que l'urbanisation récente a renforcé. Comme au Janin, l'urbanisation nouvelle a comblé les vides entre les anciens bâtiments distants les uns des autres d'une centaine de mètres. Alors que ces derniers sont implantés à l'alignement des voies, les nouvelles constructions sont implantées au centre des parcelles. Ce hameau est également peu dense : 4 constructions à l'hectares. A l'identique des constructions anciennes, les parcelles des constructions récentes sont de grande taille, généralement aux alentours de 2 000 m².



Bois des Soldats :

Le hameau du Bois des Soldats est une extension du hameau du Janin, qu'il prolonge au nord. A l'image des autres hameaux agricoles, l'urbanisation récente sous une forme pavillonnaire a comblé les vides entre les bâtiments anciens, toutefois moins nombreux dans ce secteur. Sa densité est d'environ 3 constructions à l'hectare. Il présente les mêmes caractéristiques morphologiques que les autres hameaux : constructions anciennes à l'alignement des voies et sur au moins une des limites séparatives, constructions récentes au centre des parcelles.



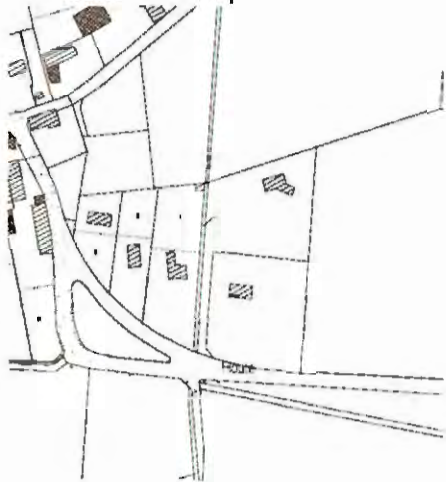
Secteur Nord Village :

Il regroupe les nouvelles constructions de type pavillonnaire de la partie nord du village centre, implantées de part et d'autre de la VC n° 3 et au sud de la VC n° 5 laquelle marque la cime du coteau du village et la limite de la terrasse agricole des Ratelières. Les constructions les plus au nord sont en bordure de la terrasse agricole. Il s'agit d'un quartier nouveau, en partie urbanisé, laissant encore quelques possibilités de constructions notamment dans le lotissement au sud de la VC n° 5. Les parcelles ont des tailles différentes : variable dans le lotissement entre 600 et 1200 m² selon les lots, pouvant atteindre en dehors du lotissement plus de 3500 m². Ce secteur d'extension présente par conséquent lui aussi une faible densité.



Entrée Est Village :

Ce nouveau quartier implanté à la jonction des RD 51c et d, marque l'entrée Est du village. Malgré sa proximité avec le village centre, il offre une des densités les plus faibles de la commune ; certaines parcelles bâties pouvant atteindre 5000 m².



Ratelières et Laurent :



Si Laurent est situé en pied de coteau et peut être considéré comme le prolongement du village à l'Est, Ratelières s'étend sur la terrasse agricole au nord de la RD 51d et constitue à ce titre un secteur de mitage de l'espace agricole, particulièrement consommateur d'espace.

Bayonne :

Le secteur de Bayonne prolonge le hameau du fer à l'ouest entre la RD 51c, les VC n° 11 n° 12 et n° 2. Il offre également une construction diffuse établie le long des voies et peu structurée. Ce secteur offre un potentiel constructible au POS approuvé encore important.

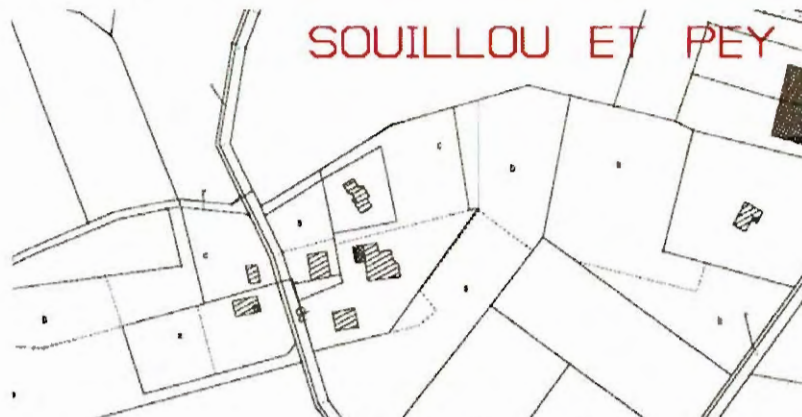


Le Guy :

Le hameau du Guy situé au nord de la commune en bordure du CD 134b, s'est aussi développé en extension de constructions anciennes. A l'image des autres hameaux, sa densité est faible.



Souillou et Pey



Le petit groupement bâti de Souillou et Pey est adossé au coteau et se fond assez bien dans le paysage. Il présente sinon les mêmes caractéristiques morphologiques que les autres hameaux (maisons au centre des parcelles) et une densité faible.

Château Vert :



Le hameau de Château Vert est un exemple de mitage de la plaine agricole Sud Ouest, crée ex-nihilo au centre des terres agricoles. Les constructions établies le long de la voie communale n° 31 occupent des parcelles de 1500 à plus de 2000 m².

7-5-3. Les fermes ou constructions isolées :

Il s'agit pour la grande majorité de constructions anciennes représentatives du patrimoine bâti de la commune, qu'il faut préserver ou pouvoir aménager pour les maintenir en bon état.

7-6. Un patrimoine bâti ancien de caractère, fondateur de l'identité, de la qualité et du cadre de vie de la commune

Pact possède un patrimoine bâti rural de caractère qui se décline à la fois en maisons rurales ou immeubles de rue, granges, fermes, vieilles bâtisses, totalement liées au milieu naturel et aux matériaux présents localement (les galets roulés, la terre), dignes d'un intérêt, car contribuant à l'image et à l'identité du village. Il est présent à la fois dans :

- **Le village-rue** : immeubles de rue, maisons rurales et granges en R+1 minimum ou R+2 maximum, de genre rhodanien ou provençal ⁽⁷⁾. Les façades sont appareillées entièrement en lits réguliers et successifs de galets roulés de tailles relativement homogènes, montés en épis (en fougères ou en arêtes de poisson) et séparés les uns des autres par des briques ou tuileaux. Selon l'indice de richesse des propriétaires, les façades sont plus ou moins travaillées, les niveaux de la construction sont soulignés ou non par un traitement décoratif. Les bâtiments proches de la grande place ont des façades d'apparat plus travaillées que les constructions plus éloignées, montrant certainement que la vie commerçante se trouvait autrefois à cet endroit. Les couleurs dominantes compte tenu de la nature des galets utilisés, vont du beige à l'ocre rougeoyant. Ces galets abondamment mis à jour lors du travail de culture ou stockés dans le lit des cours d'eau représentent le matériau le plus utilisé par les constructions de la commune.

Ces constructions sur plan rectangulaire ou carré, ont des volumes toujours simples, des hauteurs jamais inférieures au R+1

⁽⁷⁾ Style rhodanien : c'est une extension du genre dauphinois toutefois les pentes de toitures sont plus faibles (25° environ contre 50° pour le genre dauphinois), les couvertures sont en tuiles canal en non en tuile écaïlle. Le genre provençal : influence le territoire de Bièvre-Valloire (vallée du Rhône). Il est réapproprié au site.

et ne dépassant pas le R+2, des percements de façades très réguliers et rythmés. Les encadrements des portes et fenêtres sont soignés, en pierres taillées surmontés ou non d'un arc en briques. Les constructions sont accompagnées ou non de murs de clôtures en galets roulés selon qu'elles sont implantées à l'alignement des places et des voies, ou en retrait le long des voies principales. Le village centre compte d'ailleurs quelques très beaux murs de galets roulés bien entretenus, abritant des maisons bourgeoises ou accompagnant le tracé d'une rue.

Les constructions dessinent un front urbain continu autour de la grande place du village ou un front urbain plutôt discontinu de part et d'autre de la RD 51c, offrant par là même des percées visuelles, des transparences Nord-Sud, qui mettent en relation la plaine et le coteau.

Les toitures sont à 2 ou 4 pans simples, sans aucun mouvement de toitures de type chiens assis, jacobines, lucarnes...et couvertes majoritairement par de la tuile canal ; le matériau le plus utilisé en plaine de Bièvre-Valloire et le plateau de Chambarans. Les pentes de toitures sont faibles (environ 25°), pouvant toutefois varier de 21°5 (40%) à 45° (100%) maximum.

Ces maisons ou immeubles de rue ont une architecture très soignée. Les immeubles implantés de part et d'autre de la Grande Place avaient sans doute des échoppes au rez-de-chaussée.

On trouve autant de constructions anciennes qui ont conservé les galets roulés en matériaux apparents que de constructions anciennes enduites (pour des raisons de bonne tenue des murs). Mais les façades apparentes en galets roulés donnent plus de caractère et de noblesse au village. La diversité des modes de mise en œuvre, les couleurs des matériaux, ont créé un vocabulaire architectural soigné sur lequel repose en grande partie l'identité et l'image du village centre.

Pour éviter que les constructions futures ne banalisent l'image du village, il est intéressant de conserver ce vocabulaire et ce langage architectural qui se traduit à la fois dans les gabarits, les volumes, les hauteurs, les percements des façades, les formes

des toitures, pentes, mais aussi dans les règles d'implantation par rapport aux voies et espaces publics, les couleurs et les textures des matériaux de constructions et de couverture (voir les planches suivantes illustrant le patrimoine du village).

- **Les hameaux agricoles périphériques :**

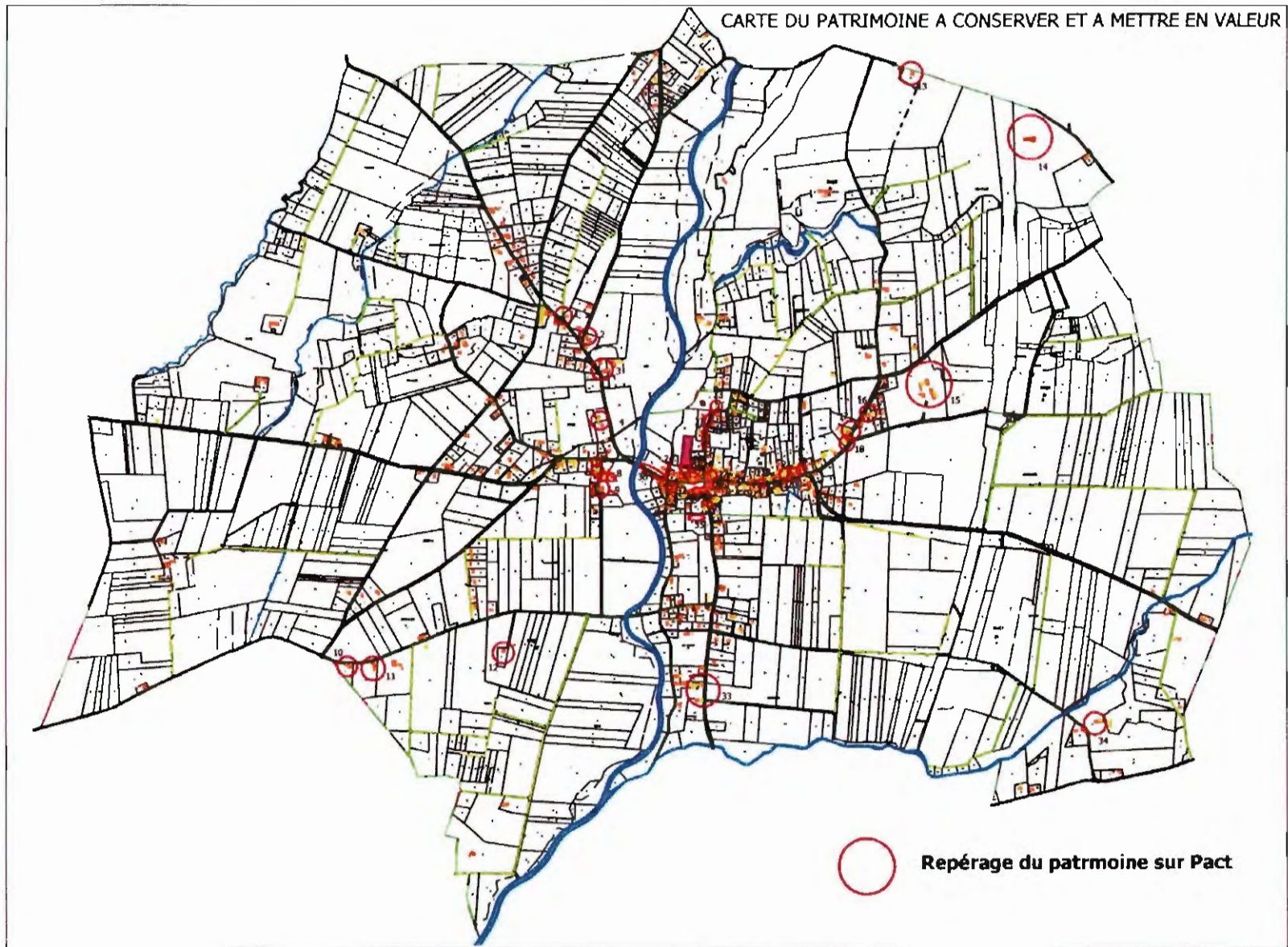
Le bâti a une origine agricole et une vocation utilitaire. Les façades d'apparat sont plus rares qu'au village. On trouve à la fois des constructions en galets roulés (avec des façades toutefois moins travaillées dans les détails), et des constructions en pisé, dont les murs sont laissés bruts de décoffrage, rythmés par les marques des banches successives. La mise en œuvre est plus soignée pour la maison d'habitation que pour les dépendances agricoles.

Si les modes constructifs sont plus simples dans les hameaux qu'au centre village, les constructions présentent par contre la même typologie bâtie : gabarit simple sur plan carré ou rectangulaire, sans mouvement de toiture, une hauteur supérieure ou égale au R+1, des toits peu pentus à 2 ou 4 pans en tuile canal. La grande différence se trouve dans le percement des façades qui peut être irrégulier et moins important que dans le village, étant donnée la nature utilitaire des bâtiments. Les détails architecturaux sont moins soignés qu'au centre : il ne s'agit plus de façades d'apparat. (voir les planches suivantes illustrant le patrimoine des hameaux).

Les planches photographiques qui suivent montrent une partie du bâti de caractère que nous avons repéré comme d'intérêt patrimonial : par sa typologie, son gabarit, les matériaux de construction utilisés, ses toitures, son implantation.

Il ne s'agit pas de classer ces bâtiments, mais de les reconnaître en tant que bâti fondant l'identité et l'image du village et des hameaux et de s'en inspirer pour faire évoluer et développer la commune dans les prochaines années.

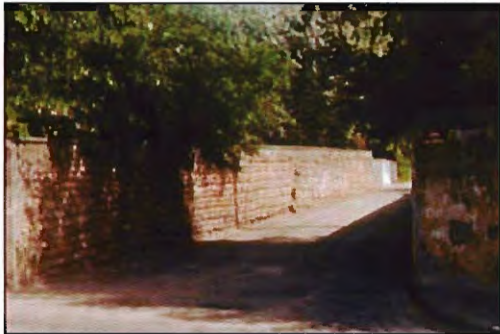
Certains bâtiments localisés dans la zone agricole à protéger peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'urbanisme.



LE PATRIMOINE BATI PRESENT DANS LE VILLAGE



Repérage du patrimoine sur Pact



Mur en galets roulés.



LE PATRIMOINE BATI PRESENT DANS LE VILLAGE (2)



○ Repérage du patrimoine



La poste en galets roulés, pisé, avec des contreforts en pierre de taille.



Bâtiment en galets roulés, et des contreforts en pierre de taille.



La mairie en galets roulés, avec des contreforts en pierre de taille.

LE PATRIMOINE BÂTI DANS LE VILLAGE (3)



○ Repérage du patrimoine sur Pact



Grange d'environ 400 ans, en galets rousés et pierre de taille.



LE PATRIMOINE BÂTI : LES MATERIAUX ET LES COULEURS



○ Repérage du patrimoine sur Pact



Murets en galets roulés.



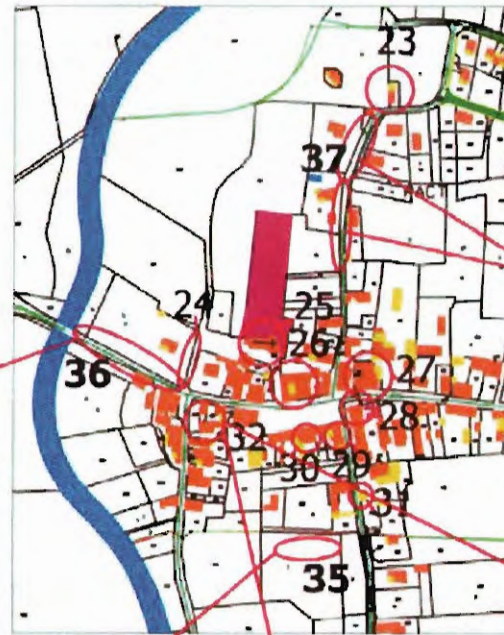
Maison villageoise en galets roulés, avec ajouts de briques et de pierre de taille.



Avec des soubassements en galets roulés, puis le haut du bâtiment en pisé : c'est une technique antisismique.



LE PATRIMOINE BÂTI DANS ET AUX ABORDS DU VILLAGE



Mur en galets roulés.



Muret en galets roulés.



Ancien mur d'une bâtisse en ruine, en pisé.



Ancienne grange réhabilitée en galets roulés.

LE PATRIMOINE BATI AGRICOLE PRESENT AU JANIN



○ Repérage du patrimoine sur Pact



Bâtiment en pisé avec des contreforts en pierre de taille.



Exemple de patrimoine bâti agricole ne servant plus à l'activité agricole et pouvant être transformé à un usage d'habitation au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme



Bâtiments en galets roulés avec des contreforts en pierre de taille.

PATRIMOINE BATI AGRICOLE A LAURENT



Autre exemple de bâtiment agricole non utilisé à des fins agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme



Bâtiment agricole en pisé.



Bâtiment agricole en pisé, avec des soubassements en galets roulés.

PATRIMOINE BATI PRESENT AU HAMEAU DU FER ET A BAYONNE



○ Repérage du patrimoine sur Pact



Mur de clôture en galets roulés de la propriété bourgeoise présente au hameau du Fer



Maison bourgeoise en pisé.



Maison en galets roulés.



Bâtiment agricole en pisé.



Grange en pisé.

7-8. Des formes urbaines récentes qui peuvent banaliser à terme l'identité et les paysages de la commune

La typologie des constructions récentes entretient peu de rapports avec le patrimoine bâti ancien de la commune décrit au paragraphe précédent.

Les gabarits des constructions récentes sont toujours de taille inférieure. Ils peuvent être très mal intégrés notamment dans la plaine et tous les espaces de terrains plats compte tenu de l'absence d'éléments permettant d'adosser les nouvelles constructions.

Le modèle le plus courant est celui de la maison d'un seul niveau en rez-de-chaussée, alors que les bâtiments traditionnels ont un étage au minimum.

Les volumes récents peuvent être simples, sur plan rectangulaire, mais certains sont également compliqués et multiples, recherchant parfois des effets de style architecturaux étrangers à ce secteur.

La toiture s'étend rarement à l'ensemble du bâtiment comme dans l'habitat traditionnel.

Les couleurs, à défaut des matériaux de construction, ne respectent pas toujours les tonalités ocre beige des constructions traditionnelles données soit par le pisé ou les galets roulés. Les pentes et les matériaux de couverture sont dans l'ensemble assez bien respectées, à l'exception de quelques constructions.

Alors que les constructions traditionnelles sont implantées à l'alignement des voies et en limite de propriété, les constructions récentes sont implantées systématiquement au milieu des parcelles, induisant un traitement des abords de type lotissement : haies et murs de clôtures.

Les planches photographiques ci-dessous illustrent le propos ci-dessus. Il n'est pas question de porter un jugement sur l'esthétisme des constructions mais de montrer en quoi les caractéristiques typologiques diffèrent entre le bâti ancien et récent.

Une des orientations du P.L.U. peut consister à s'inspirer du vocabulaire architectural des constructions anciennes pour la construction de demain - respecter les caractéristiques dominantes d'implantation des constructions pour construire demain.

QUELQUES EXEMPLES ILLUSTRANT LA TYPOLOGIE DU BATI ANCIEN ET DU BATI RECENT SUR LA COMMUNE :
LEURS SIMILITUDES ET LEURS DIFFERENCES

BATI ANCIEN



A DROITE : UNE CONSTRUCTION RECENTE établie en retrait de la Rue des Morelles alors que toutes les constructions du quartier sont implantées à l'alignement de la voie. En autorisant cette construction, on a donc créé une rupture du front bâti urbain de la rue et une forme urbaine étrangère à ce quartier. Les volumes sont plus bas que les volumes existants et ils comportent des décrochements de toitures



Construction récente en rez de chaussée. Son architecture simple est cependant étrangère à la commune. La couleur des tuiles n'est pas dans les tonalités des tuiles rencontrées sur la commune. Mais surtout l'implantation de la construction est en rupture totale avec les formes urbaines de ce quartier dense et urbain du village centre.



Photo de droite: les logements sociaux de l'OPAC en centre village. Exemple d'un ensemble bâti assez cohérent par rapport à la typologie des bâtiments du centre (voir photo de gauche) : respect du gabarit des constructions, des toitures, des couleurs des façades. Constructions implantées en retrait de la RD 51c, mais dessinant un front bâti discontinu cohérent. Les espaces privés participent de l'espace public comme dans le centre.

BATI RECENT



BATI ANCIEN



Photo de droite :
Exemple de 2 constructions récentes
à Ratelières. Gabarit là encore
inférieur à celui des constructions
traditionnelles.

Photo de droite et en bas à droite :
exemple d'une construction située au
centre du village et dont les
caractéristiques typologiques et
d'implantation ne sont pas celles
rencontrées dans le centre.

Photo ci-dessous : Architecture des
constructions ci-dessous étrangère à
ce secteur.
Privilégier les lignes horizontales



BATI RECENT





Les 2 photos de droite et la photo ci-contre montrent l'architecture des constructions récentes de la commune, par opposition à la photo en haut à gauche illustrant les caractéristiques du bâti ancien.

Il y a peu de rapport de langage architectural entre le bâti ancien et le bâti récent, tant dans les volumes, que les matériaux utilisés, les couleurs et textures, la gabarit des constructions, les implantations, le traitement des abords



8- Les contraintes d'aménagement présentes sur le territoire

La commune est concernée par plusieurs types de risques et de nuisances à prendre en compte dans les choix d'urbanisme et d'aménagement du P.L.U.

8-1. Les nuisances sonores

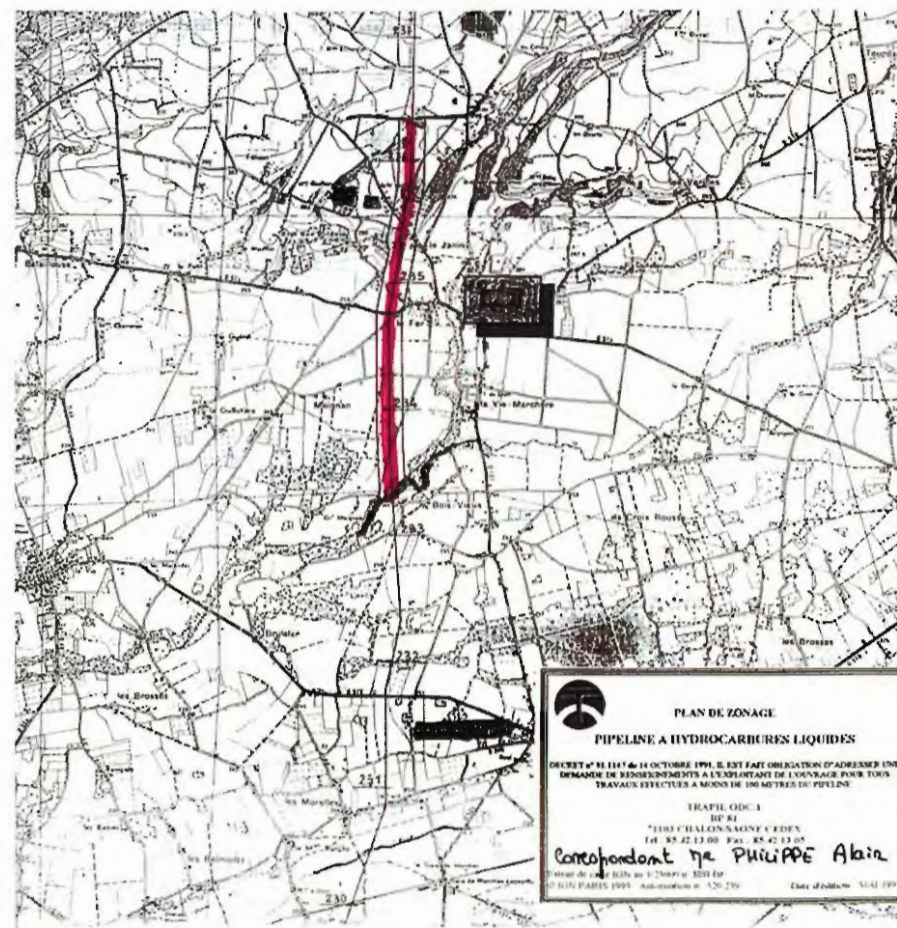
Celles-ci sont générées par la ligne T.G.V. classée comme un axe à grande circulation par arrêté préfectoral n° 99-1456 du 26/02/1999 et soumis en conséquence à des prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments à construire aux abords de la ligne.

La totalité du tronçon traversant le territoire est classé en « catégorie 1 – tissu ouvert ». A ce titre, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 m mesurés de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord du rail extérieur le plus proche de la voie. Très peu de constructions sont affectées par cette bande de bruit, en dehors de l'exploitation agricole à Guttalérieu et de 2 granges au lieu dit les Varilles.

8-2. Les risques technologiques

La partie ouest de la commune est traversée du nord au sud par une canalisation de transports d'hydrocarbures liquides – transport de gaz naturel : « pipeline de l'OTAN », objet de la servitude d'utilité publique « I1 ». Il convient d'éviter en particulier de densifier l'urbanisation à proximité de cette canalisation et de demander tous renseignements à l'exploitant lors de travaux effectués à moins de 100 m du pipeline. Les canalisations peuvent en effet présenter des dangers pour le voisinage ; le scénario le plus redoutable étant une agression externe. Une rupture franche suivie d'une inflammation peut provoquer des brûlures graves jusqu'à plusieurs dizaines de mètres.

Cette canalisation concerne deux zones déjà urbanisées sur la commune : le quartier du Janin et de Bayonne, ainsi que l'extrémité Est de la zone d'activités des Echaux.



8-3. Les risques sismiques

La commune est classée en zone de sismicité négligeable (indice 0) au vu du Décret n° 91-461 du 14 mai 1991, relatif à la

prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la catégorie dite « à risque normal »⁽⁴⁾.

8-4. Les risques naturels

Risques d'inondations et de mouvements de terrains.

La commune est concernée par les risques d'inondations et mouvements de terrain, lesquels sont recensés dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

5 arrêtés de catastrophes naturels ont été pris sur le territoire, dont : un pour glissement de terrains le 21/06/1983 et 4 pour inondations et coulées de boues les 21/06/1983, 20/07/1983, 25/01/1988, 19/10/1993.

Les aléas d'inondations sur la commune :

Le Préfet a porté à la connaissance de la commune le 15/02/1996, un dossier concernant le programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles – étudié par Alp'Géorisques en décembre 1994 (réf DDAF/EPN/ au 25000^{ème}) sur les communes de Pact, Bellegarde-Poussieu et Sonnay. Ce dossier montre que la commune de Pact est concernée par 2 types d'aléas d'inondations :

- Un aléa d'inondation de type 2 dans « vallée marquée à montée relativement rapide - temps d'alerte court » : crue torrentielle (ex : Vaison-la-Romaine).

⁽⁴⁾ Cette catégorie comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

- Un aléa d'inondation de type 3 dans « vallée marquée à montée très rapide - crue de bassins urbains et péri-urbains » (ex : Nîmes).



Plan extrait du dossier cité ci-avant, montrant les lits mineurs et majeurs des cours d'eau responsables des aléas de crues rapides des rivières.

L'étude indique que 96 ha de terrains situés en lits mineurs et majeurs du Dolon et de la Deroy sont concernés par les aléas d'inondations ; terrains qui pour l'essentiel sont inclus en zone ND du P.O.S approuvé :

- 0.5 ha sont situés en zone d'habitat de faible densité (dont 0.2 ha en lit moyen et 0.3 en lit majeur) – il s'agit de 3 constructions isolées en rive gauche du Dolon, à Carte (ruine et ancien moulin) et Ratelières.

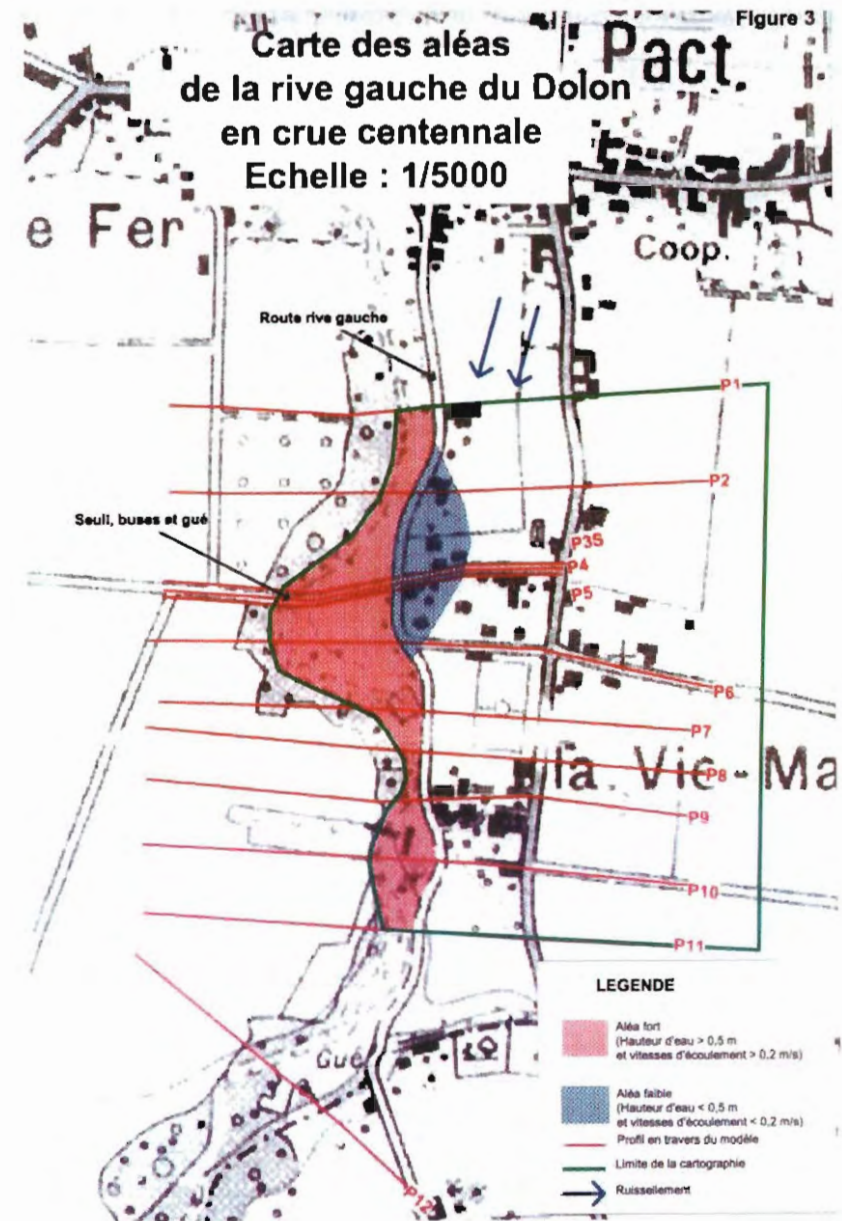
- 4.5 ha en zone d'habitat de densité moyenne dans le lit majeur du Dolon, situés au quartier de la Vie Marchère. Ils touchent une dizaine de constructions d'habitations ainsi que le Stade de grands jeux et le boulodrome de la commune. A cet endroit, le lit du Dolon est peu marqué physiquement et pratiquement à niveau avec la plaine, d'où des risques plus importants qu'en amont où le lit est plus encaissé.

Une étude hydraulique complémentaire menée par la SOGREAH (en février 2002) suite à l'événement pluvieux de décembre 2000, a précisé le zonage d'aléas sur ce secteur de la Vie Marchère.

La carte ci-contre est extraite de l'étude fait apparaître 2 zones :

- une zone d'aléa fort (rouge) pour laquelle la hauteur d'eau est $>$ à 50 cm et les vitesses d'écoulements $>$ à 0.2 m/s. Aucune construction ne doit être réalisée dans cette zone.
- une zone d'aléa faible (bleue) pour laquelle la hauteur d'eau est $<$ à 50 cm et les vitesses d'écoulements en cas de crue $<$ à 0.2 m/s nécessitant de caler le plancher des habitations au-dessus cette cote calculée pour une crue centennale.

Etude hydraulique du Dolon - SOGREAH
Zonage d'aléas – Février 2002



Les aléas de ruissellement des eaux pluviales

Outre les problèmes d'inondations liés au Dolon, des phénomènes de ruissellement d'eaux pluviales en amont du hameau de la Vie Marchère, créent également des inondations diffuses et localisées, a priori déconnectées des écoulements du Dolon.

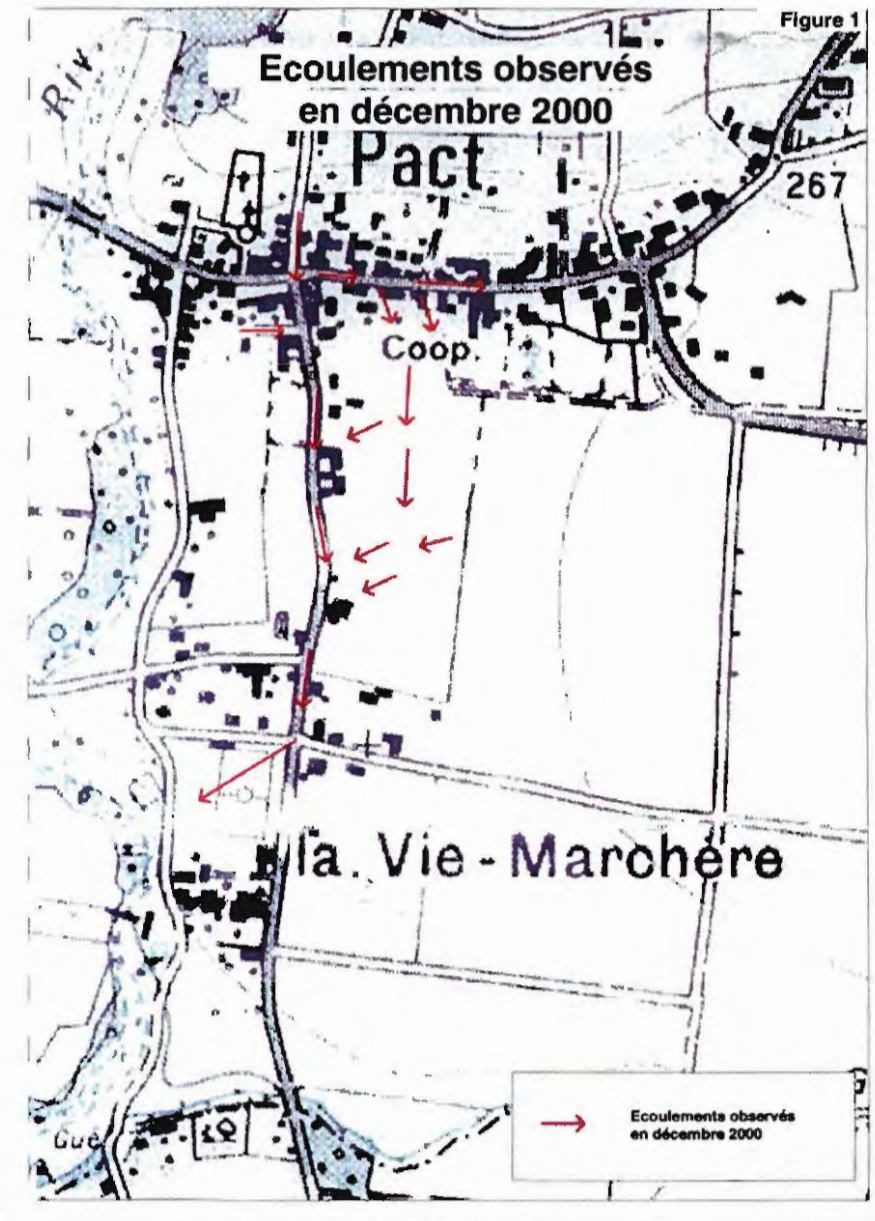
Ces phénomènes sont liés à un fossé d'écoulement d'eaux pluviales en provenance du village, insuffisamment dimensionné et débordant en cas de très fortes pluies.

La seconde étude de SOGRAEH réalisée en mai 2002, précise les aménagements à réaliser pour améliorer le transit des eaux de pluie attendues en cas de crue centennale, en amont du secteur de Vie Marchère.

Les eaux ruisselées se répartissent en 2 axes d'écoulement avec un volume attendu en crue centennale de 3600 m³ pour chacun des axes :

- Un axe Sud qui emprunte la RD 134 vers le sud, transite partiellement par la conduite pluviale via un avaloir mal alimenté.
- Un axe d'écoulement Est depuis l'Est de la RD R1c et s'écoulant vers le sud à travers les prairies agricoles, inondant le hameau de la Vie Marchère.

(Voir la carte ci-contre)



Principes d'action définis par l'étude SOGREAH (mai 2002 :

Pour l'axe Sud :

- Redimensionnement de l'avaloir le long de la RD 134 en amont « des pépinières des Bouveries ».
- Redimensionnement pour une crue centennale de la conduite pluviale le long de la RD 134 (travaux qui seront réalisés à l'occasion des travaux de pose du réseau collectif d'assainissement).
- Donner une pente d'Est en Ouest lors de la réfection de la chaussée de la RD 134 pour que les eaux s'écoulent du côté ouest de la rue, et créer un merlon de faible hauteur le long de la rue.

Pour l'axe Est :

- Agrandissement du fossé existant en limite des jardins privés à l'Est des pépinières des Bouveries »,
- Raccordement du fossé reprofilé à un bassin de stockage des eaux ruisselées (à créer au sud des logements de l'OPAC sur une propriété communale) d'une capacité de 3600 m³ (60 m x 60 m x 1 m de profondeur). Le bassin étant vidé en cas de forte pluie par pompage et l'eau restituée au canal sud qui rejoint le Dolon en aval.

Les documents sur les aléas figurent dans le dossier n° 6 du P.L.U.

8-5. Les nuisances liées aux lignes électriques

Le territoire est traversé par :

REVISION DU POS – ELABORATION DU PLU – PHASE APPROBATION – AVRIL 2005

- La ligne THT 2 x 400 kV COULANGE – LE CHAFFARD, qui traverse le territoire dans la partie ouest et surplombe l'exploitation agricole au lieu dit de Guérin.
- La ligne HT 2 X 63 Kv GAMPALOU – BEAUREPAIRE, qui n'affecte que l'extrémité sud de la commune (ligne parallèle à la VC 15).
- Plusieurs lignes MT aériennes et enterrées.

Leurs impacts est essentiellement visuel dans le paysage de Pact.

Ces lignes sont portées sur le plan et la liste des servitudes d'utilité publique (I4).

Ces lignes surplombent des espaces boisés classés au P.O.S approuvés à déclasser au PLU en dessous des lignes ; les servitudes I4 n'étant pas compatibles avec les espaces boisés classés situés en dessous des lignes électriques.

8-6. Les nuisances liées à l'activité agricole

L'agriculture sera traitée plus loin dans un chapitre à part. Toutefois, le territoire de Pact est davantage concerné par des activités agricoles de grandes cultures associées à celles des petits fruits et légumes de plein champ ou sous serres, que par des activités d'élevage pouvant être sources de nuisances pour le voisinage des zones habitées et vis à vis desquelles peuvent s'appliquer les articles L 111-3 du code rural ou R 111-2 du code de l'urbanisme (relatifs aux distances à respecter entre les exploitations agricoles et les tiers).

2 exploitations seulement pratiquent des activités d'élevage, sans être soumises au règlement des Installations classées pour la protection de l'environnement.

Elles sont localisées à l'écart des zones habitées :

- au lieu dit de Guttalérieu (polyculture – élevage avicole).
- au lieu dit du Bois des Soldats au nord de la zone habitée (activité de polyculture – élevage laitier et viande).

8-7. Les servitudes d'utilité publique

Le territoire est affecté par des servitudes d'utilité publique relatives :

- Aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux (A 4 – concernant la Deroy) : servitude de passage de 4 m pour l'entretien des berges.
- Aux transports des hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression : pipeline OTAN (I 1 - voir ci-dessus).
- Aux canalisations électriques (ouvrages et alimentation générale et des réseaux de distribution publique, ancrage, appui, passage, élagage et battage d'arbres – I 4 voir ci-dessus).

- Au voisinage des cimetières (INT 1)
- Aux installations sportives (protection des installations – JS 1).
- Aux communications téléphoniques et télégraphiques (établissement, entretien et fonctionnement des installations – PT 3).
- Aux chemins de fer : ligne SNCF TGV – Paris Sud Est - (zones d'emprises ferroviaires en bordure de laquelle peuvent s'appliquer certaines servitudes en matière de chemin de fer – T 1).

Le plan et la liste des servitudes figurent dans le dossier n° 4 des annexes du P.L.U.

**B- ENVIRONNEMENT DEMOGRAPHIQUE – ET
SOCIO-ECONOMIQUE :**
Données existantes et perspectives

Pact appartient à l'arrondissement dont Vienne est la sous-préfecture. Cet arrondissement regroupe 184 693 habitants, soit une densité de 149 habitants par km².

La population de la commune, égale à 642 habitants en 1999, en représente donc moins de 1%. Sa densité est de 65.9 habitants par km². La population de l'arrondissement a gagné 13 325 habitants, alors que le département de l'Isère a gagné 77 778 habitants de 1990 à 1999.

1. La dynamique démographique

1-1. Quelques données de cadrage sur le Pays de Bièvre-Valloire :

Un pays qui n'échappe pas au phénomène de croissance par péri-urbanisation, toutefois soumis à des pressions moins fortes que sur les secteurs péri-urbains de la Région Urbaine Grenobloise

Le Pays de Bièvre-Valloire comptait en 1999 : 58 400 habitants, soit 5.34% de la population de l'Isère.

Il a gagné 3 226 habitants entre 1990 et 1999, représentant un taux modéré de variation annuel de la population égal à 0.63%, proche de celui de Rhône Alpes (0.60%) et de la Région Urbaine Grenobloise (0.67%), mais deux fois moindre que les autres secteurs périurbains grenoblois (1.34%).

Son développement repose essentiellement sur les mouvements migratoires ; l'accroissement naturel restant faible, signe aussi d'un léger vieillissement de la population.

Depuis 20 ans, le Pays de Bièvre – Valloire n'échappe pas au phénomène de croissance par péri-urbanisation, toutefois moins forte que sur les autres territoires de la Région urbaine grenobloise.

Au sein de Bièvre – Valloire, le Pays de Beaurepaire est celui qui enregistre le plus fort taux de variation annuel de population entre 1990 et 1999 du au desserrement des agglomérations lyonnaise et de l'Isère rhodanienne (Vienne – Roussillon – St Jean de Bournay)

	Taux annuel d'évolution de la population entre 1990 et 1999
Total Pays de BIEVRE VALLOIRE	0.63 %
- Pays de Beaurepaire	1.03 %
- Bièvre-Liers	0.68 %
- Bièvre Toutes Aures	0.56%
- Pays de Chambarans	0.13%

L'Observatoire du marché du logement note dans son rapport de 2002, que le Pays de Beaurepaire bénéficie du desserrement de l'agglomération lyonnaise depuis la mise en service de la rocade Est qui a renchéri les prix sur le viennois et pousse les accédants à la propriété à revenus modestes à rechercher des terrains moins chers sur le secteur de Beaurepaire.

1-2. Evolution démographique du Canton de Beaurepaire et de la Cté de Communes du Pays de Beaurepaire

Communes du canton	POPULATION MUNICIPALE				
	1975	1982	1990	1999	Tx variation 75/99
Châlons	61	134	163	162	165,57%
Monsteroux-Milieu	226	318	444	516	128,32%
Montseveroux	418	522	637	782	87,08%
Cour-et-Buis	424	497	571	726	71,23%
Primarette	364	428	595	620	70,33%
Revel-Tourdan	549	630	794	842	53,37%
Bellegarde-Poussieu	557	616	699	851	52,78%
Pisieu	327	315	362	469	43,43%
Pact	471	480	560	642	36,31%
Moissieu-sur-Dolon	367	407	481	500	36,24%
Jarcieu	587	623	698	780	32,88%
Saint-Barthélémy	605	620	674	765	26,45%
Pommier-de-Beaurepaire	474	530	571	583	23,00%
Beaurepaire	3 660	3 793	3 735	3 839	4,89%
Saint-Julien-de-l'Herms	108	98	103	111	2,78%
Total Canton et Cté de Communes	9 198	10 011	11 087	12 188	32,51%

Source : INSEE – RGP

Le canton a enregistré une croissance de population de +32% de 1975 à 1999 (+ 2 990 personnes en 24 ans), soit une croissance soutenue.

REVISION DU POS – ELABORATION DU PLU – PHASE APPROBATION – AVRIL 2005

	1975	1982	1990	1999	Tx variation 75-99
Communes rurales hors Beaurepaire	5 538	6 218	7 352	8 349	50,76%
Beaurepaire	3 660	3 793	3 735	3 839	4,89%
Total Canton et Cté de Communes	18 396	20 022	22 174	24 376	32,51%

Source : INSEE – RGP

Toutefois, cette croissance profite surtout aux communes rurales et dans une moindre mesure à Beaurepaire, la ville centre et chef lieu de canton.

Au sein des communes rurales, la situation est inégale. Celles qui profitent en priorité de cette croissance sont les 4 plus proches de Vienne : Châlons, Monsteroux-Milieu, Montseveroux, Cour-et-Buis. Viennent ensuite les communes réparties de part et d'autre de la RD 51 : Primarette, Revel-Tourdan, Bellegarde Poussieu, Pisieu, ensuite Pact, Moissieu-sur-Dolon, Jarcieu, enfin, les communes les plus éloignée de Vienne ou Roussillon situées plus à l'est : St Barthélémy, Pommier de Beaurepaire, St Julien de l'Herms.

1-3. Les facteurs d'évolution de la population cantonale

La croissance de population sur les 2 dernières périodes intercensitaires est due essentiellement au solde migratoire et dans une moindre mesure au solde naturel.

Sur Beaurepaire, le solde migratoire est à nouveau positif alors qu'il était négatif de 1982 à 1990, signant une reprise de la démographie de la ville centre.

Communes du canton	Solde naturel 1982-1990	Solde migratoire 1982-1990	Total 1982-1990	Solde naturel 1990-1999	Solde migratoire 1990-1999	Total 1990-1999	Densité 1999
Bellegarde-Poussieu	-17	100	83	5	147	152	50,7
Cour-et-Buis	3	71	74	20	135	155	52,9
Montseveroux	16	99	80	32	113	145	47,5
Beaurepaire	28	-86	-58	6	98	104	208,0
Saint-Barthélémy	20	34	54	0	91	91	95,9
Pact	-1	81	80	2	80	82	65,9
Pisieu	12	35	47	27	80	107	25,0
Jarcieu	16	59	75	15	67	82	123,6
Monsteroux-Milieu	13	113	126	7	65	72	63,2
Pommier-de-Beaurepaire	10	31	41	-16	28	12	30,4
Moissieu-sur-Dolon	35	39	74	-2	21	19	34,8
Primarette	6	161	167	8	17	25	28,5
Revel-Tourdan	11	153	164	31	17	48	72,5
Saint-Julien-de-l'Herms	2	3	5	1	7	8	12,1
Chalon	8	21	29	15	-16	-1	31,2
Total Canton et Cté de Communes	162	914	1076	151	950	1 101	62,8

Source : INSEE – RGP

1-4. Evolution de population de PACT depuis 1921

Après une baisse constante de la population jusqu'à la fin des années 1960, la croissance démographique reprend et s'accélère nettement à

partir de 1982 marquant le début du phénomène de péri-urbanisation

8^{ème} commune du canton en nombre d'habitants en 1999, avec une densité de 65.9 habitants au Km², Pact a connu une baisse constante de sa population jusqu'à la fin des années 60 due à l'exode rural.

La croissance démographique reprend lentement à partir de 1968 pour s'accélérer nettement à partir de 1982 et de manière régulière jusqu'en 1999.

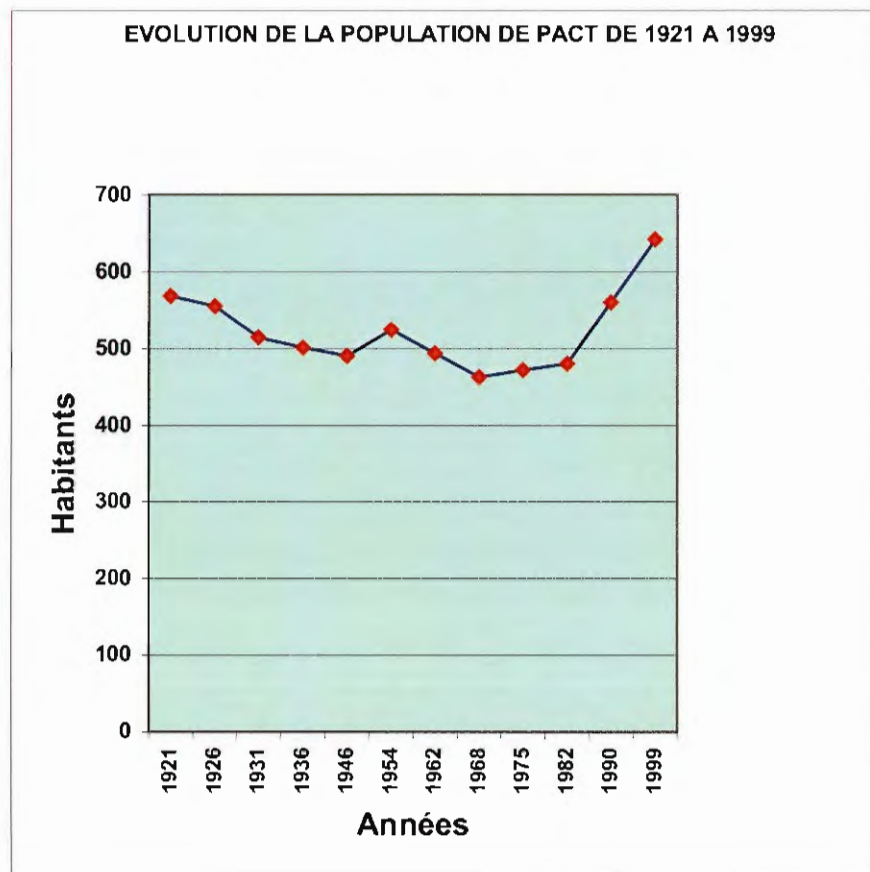
La commune a gagné 180 habitants depuis 1968, mais elle n'a pas encore retrouvé le niveau de population qu'elle avait en 1885 : 783 habitants au total. Niveau qu'elle pourrait atteindre à l'horizon 2015 en maintenant son taux de croissance annuel actuel.

Années	Population	Variation absolue	Solde naturel	Solde migratoire
1921	568			
1926	555	-13		
1931	514	-41		
1936	501	-13		
1946	490	-11		
1954	524	34		
1962	493	-31		
1968	462	-31		
1975	471	9	-15	24
1982	480	9	-9	18
1990	560	80	-1	81
1999	642	82	2	80

Sources : P.O.S et INSEE - RGP

Légère reprise après guerre

180 habitants de plus qu'en 1968



Communes	Taux variation annuelle de la population (en % par an)	
	82-90	90-99
Pisieu	1,75	2,92
Cour et Buis	1,75	2,7
Montseveroux	2,52	2,3
Bellegarde Poussieu	1,59	2,21
Monstereux Milieu	4,26	1,68
Pact	1,94	1,53
St Barthélémy	1,05	1,42
Jarcieu	1,43	1,24
St Julien de l'Herms	0,62	0,83
Revel Tourdan	2,93	0,65
Primarette	4,2	0,46
Moissieu sur Dolon	2,11	0,43
Beaurepaire	-0,19	0,31
Pommier de Beaurepaire	0,94	0,23
Châlons	2,48	-0,07

Source : INSEE - RGP

La dynamique démographique de Pact est légèrement plus forte que celle du Pays de Beaurepaire (1.03 %) et sensiblement équivalente à celle des autres communes rurales du Pays (1.42%).

Le phénomène de péri-urbanisation touche bien la commune de Pact, il est toutefois plus récent (début des années 1980) ; Pact étant située au sud du Pays de Beaurepaire et à l'écart des axes routiers les plus importants.

Toutefois, son cadre de vie, les atouts de son bourg centre pourvu des équipements de proximité et de commerces, ainsi que le prix du terrain à bâtir qui dans ce secteur géographique est un des plus faibles du département pour une des surface à construire les plus importantes, sont des facteurs qui renforceront la pression péri-urbaine dans le futur.

1-5. Les facteurs d'évolution de la population de Pact

La croissance constatée depuis 1968 n'est due qu'au solde migratoire, car le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) reste encore négatif jusqu'en 1990 et très faible après 1990. Toutefois, entre les deux derniers recensements, on a enregistré 55 naissances et 53 décès.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	26	48	55
Décès	35	49	53
Solde naturel	-9	-1	2

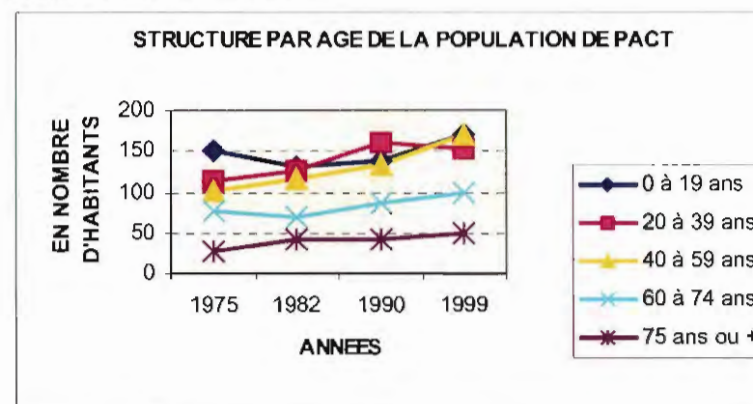
Le taux de natalité est en baisse sur la dernière période 90 – 99, égal à 10,3 pour mille contre 11,7 pour mille de 1982 à 1990.

1-6. La structure démographique de la population :

En dehors des 20 – 39 ans, toutes les autres classes d'âge augmentent en valeur relative et absolue

Populat ion totale	1975	%	1982	%	1990	%	1999	En %	Canton 1999 %	Isère 1999 %
	471	100,0%	481	100,0%	559	100,0%	642	100,0%	100,0	100,0
dont 0 à 19 ans	150	31,8%	130	27,0%	138	24,7%	170	26,5%	25,5	25,8
20 à 39 ans	114	24,2%	125	26,0%	160	28,6%	153	23,8%	25,0	29,5
40 à 59 ans	102	21,7%	116	24,1%	134	24,0%	170	26,5%	26,5	26,0
60 à 74 ans	77	16,3%	68	14,1%	86	15,4%	99	15,4%	14,5	12,2
75 ans ou +	28	5,9%	42	8,7%	41	7,3%	50	7,8%	8,4	6,3

Source : INSEE – RGP



1-7. Détail de la population des jeunes de moins de 19 ans

Une augmentation des jeunes de moins de 19 ans au profit des adolescents et des pré-adolescents

	1975		1982		1990		1999	
Total jeunes	150	100%	130	100%	138	100%	170	100%
0-4 ans	24	16%	18	14%	33	24%	31	18%
5-9 ans	32	21%	25	19%	38	28%	44	26%
10-14 ans	52	35%	36	28%	35	25%	56	33%
15-19 ans	42	28%	51	39%	32	23%	39	23%

Source : INSEE – RGP

1-8. Les flux migratoires et âges des nouveaux arrivants

Population En 1999	Total	lieu de résidence en 1990 des habitants recensés en 1999					
		dans la même commune	en %	dans le même logement	en %	dans une autre commune	en % des nouveaux arrivés
0-14 ans	131	59	45%	42	32%	72	30%
15-24 ans	68	40	59%	36	53%	28	12%
25-29 ans	26	6	23%	3	12%	20	8%
30-39 ans	98	42	43%	31	32%	56	23%
40-59 ans	170	127	75%	115	68%	43	18%
60-74 ans	99	82	83%	81	82%	17	7%
75 ans ou +	50	44	88%	43	86%	6	2%
Total population	642	400	62%	351	55%	242	100%

38% des habitants recensés sur le territoire de Pact en 1999, n'habitaient pas la commune en 1990.

Pact accueille essentiellement des familles avec enfants.

1-9. La population active

Une population active en augmentation liée à l'arrivée de ménages actifs sur la commune, dont les femmes travaillent

	1975		1982		1990		1999	
Population totale	471		480		560		642	
Population active totale	175	37%	197	41%	236	42%	286	45%
dont hommes	118	67%	130	66%	145	61%	162	57%
dont femmes	57	33%	67	34%	91	39%	124	43%
Ayant un emploi	175	100%	182	92%	220	93%	253	88%
dont hommes	118	67%	123	68%	143	65%	150	59%
dont femmes	57	33%	59	32%	77	35%	103	41%
Travaillant dans sa commune de résidence	90	51%	73	40%	67	30%	54	21%
Travaillant hors de Pact	85	49%	109	60%	153	70%	199	79%
Chômeurs	0	0%	15	8%	16	7%	33	12%
Taux d'activité 20-59 ans	-		74,3		78,2		83,9	

Source : INSEE -RGP

La population active augmente bien que le nombre des emplois n'ait pas augmenté sur le secteur ; ceci est la conséquence directe des flux migratoires résidentiels.

1-10. Des trajets domicile – travail en augmentation importante

79% des résidents actifs de Pact travaillent hors du territoire, renforçant le caractère résidentiel de la commune.

Ceux qui travaillent sur la commune ne cessent de diminuer en valeur relative comme en valeur absolue : ils représentaient 51% des actifs en 1975 en contre seulement 21% en 1999.

1-11. Les lieux de travail des résidents actifs de la commune

Le canton de Beaurepaire, suivi des cantons de Vienne Nord et Sud, de Roussillon, ainsi que la Drôme et le Rhône, drainent 90% des actifs – résidents de la commune. (voir le détail des lieux de travail page suivante)

Avec 76 emplois sur la commune, le rapport « emplois – actifs » sur la commune n'est que de 30%.

54 résidents de Pact travaillent encore sur la commune, ainsi que 22 actifs d'autres communes, en provenance de :

Beaurepaire	7
Manthes	2
Agnin	1
Péage de Roussillon	1
Bellegarde-Poussieu	2
Primarette	1
La Côte Saint André	3
Monsteroux Milieu	1
Marcilloles	1
St Hilaire de la Côte	1
St Siméon de Bressieux	1
Toulon (83)	1

Source : enquête spéciale commandée à l'INSEE

1-12. Les moyens de transport des actifs pour se rendre au travail

Pour les 198 actifs qui travaillent à l'extérieur de Pact, la voiture particulière reste le moyen de déplacement privilégié (à 95%).

Lorsqu'on travaille à Pact, ce moyen de déplacement reste encore le plus utilisé (pour 43%).

Nombre de voitures du ménage	1990	1999
0 voiture	33	25
1 voiture	100	109
2 voitures ou +	76	112
Nombre de ménages	209	246

Source : INSEE – RGP

Lieux de travail des actifs résidents de Pact :

Lieux de travail des actifs de PACT	Actifs	en %
Canton de Beaurepaire	83	42%
Beaurepaire	58	
Jarcieu	7	
Revel-Tourdan	6	
St Barthélémy	3	
Moissieu sur Dolon	2	
Primarette	2	
Bellegarde-Poussieu	2	
Cour et Buis	1	
Monstereux Milieu	1	
Pommier de Beaurepaire	1	
Cantons de Vienne Nord et Sud	27	14%
Vienne	13	
Pont Evêque	3	
Chonas l'Amballan	1	
Canton de Roussillon	28	14%
Salaize sur Sanne	7	
Roussillon	4	
Sonnay	4	
Péage de Roussillon	3	
Chanas	3	
Agnin	3	
Bougé-Chambalud	2	
la Chapelle de Surieu	1	
St Romain de Surieu	1	
Canton de St Jean de Bournay	4	2%
Savas-Mépin	2	
St Jean de Bournay	1	
les Roches de Condrieu	1	
Canton de la Côte St André	4	2%
Faramans	2	
la Côte St André	1	

Lieux de travail des actifs de PACT	Actifs	en %
Gillonnay	1	
Canton de Roybon	1	0.5%
Beaufort	1	
Nord-Isère	5	2.5%
Villefontaine	2	
Bourgoin Jallieu	1	
St Quentin Fallavier	1	
Morestel	1	
Agglomération de Grenoble	2	1%
Fontaine	1	
Echirolles	1	
Canton de la Mure	1	0.5%
Susville	1	
Drôme	24	12%
Manthes (26)	8	
Anneyron (26)	5	
le Grand Serre (26)	3	
St Rambert d'Albon (26)	2	
Epinouze (26)	2	
Andancette (26)	1	
Albon (26)	1	
Bourg-de-Péage (26)	1	
St Vallier (26)	1	
Rhône	17	8.5%
Lyon (69)	5	
Champagne au Mont D'Or (69)	2	
Bron (69)	1	

Lieux de travail des actifs de PACT	Actifs	en %
Condrieu (69)	1	
Ecully (69)	1	
Ste Colombe (69)	1	
St Fons (69)	1	
St Romain en Gal (69)	1	
Vénissieux (69)	1	
Genas (69)	1	
St Symphorien d'ozon (69)	1	
Sérézin du Rhône (69)	1	
Ain	3	1.5%
Ferney-Voltaire (01)	2	
Neyron (01)	1	
Ardèche	5	2.5%
Annonay (07)	2	
St Désirat (07)	1	
Satillieu (07)	1	
Soyons (07)	1	
Autres départements	3	1.5%
Monthermé (08)	1	
St Arroman (32)	1	
Creil (60)	1	
Autres pays	1	0.5%
Allemagne	1	0,4%
Total	198	100,0%

Source : INSEE – Enquête spéciale

1-13. Evolution des catégories socio-professionnelles des actifs de Pact :

	1990	En %	1999	En %
Total agriculteurs exploitants	24	11,0%	28	9,6%
Total artisans commerçants chefs d'entr.	48	20,0%	36	12,3%
Total cadres professions intell. sup.	8	3,3%	16	5,5%
Total professions intermédiaires	36	15,0%	40	13,7%
Total employés	48	20,0%	52	17,8%
Total ouvriers	76	31,7%	120	41,1%
Total	240	100,0%	292	100,0%
Total retraités	68		128	
Total autres personnes sans activité prof.	240		193	

Base de données « Références » de l'INSEE – RGP

On constate que :

- la catégorie sociale la plus représentée sur la commune est celle des ouvriers avec 41,1%, alors que les cadres ou professions intellectuelles supérieures sont les moins représentés, bien qu'en augmentation (5.5%).
- le nombre des exploitants agricoles a augmenté entre les deux recensements, mais leur part dans la population active ne cesse de diminuer. Alors qu'ils représentaient 31.1% des actifs en 1982, ils ne représentent plus que 9.6% en 1999.

2. Les bases de l'économie locale de Pact

2-1. Artisanat – Industrie – Commerces - Services

L'économie de la commune repose sur l'agriculture (voir chapitre suivant) et sur une vingtaine de petites entreprises artisanales, commerciales, industrielles et de services, localisées majoritairement dans le village centre, ainsi que dans la petite zone d'activités des Echaux (moins d'un hectare située en bordure de la RD 51c). Les différents hameaux de la commune abritent également des activités artisanales et de services (voir plans de localisation). Ces entreprises génèrent **une cinquantaine d'emplois** (hors agriculture).

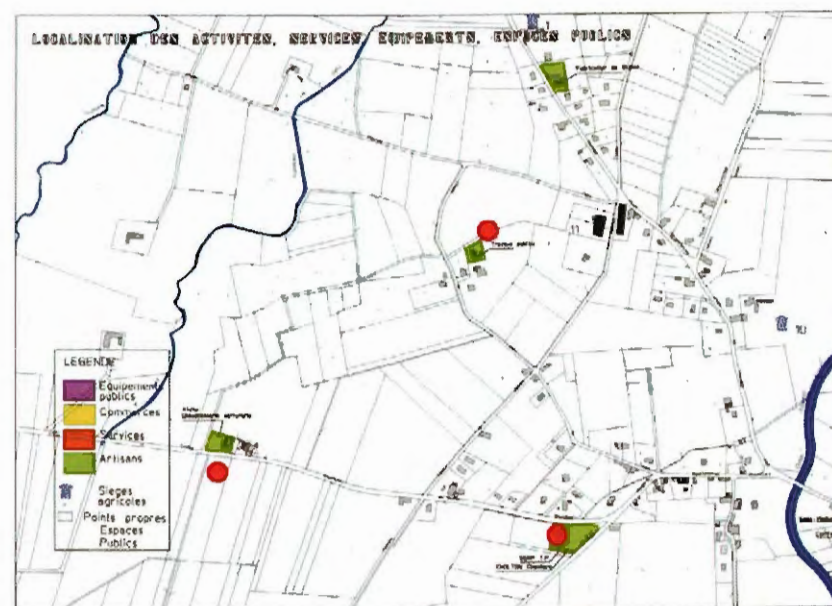
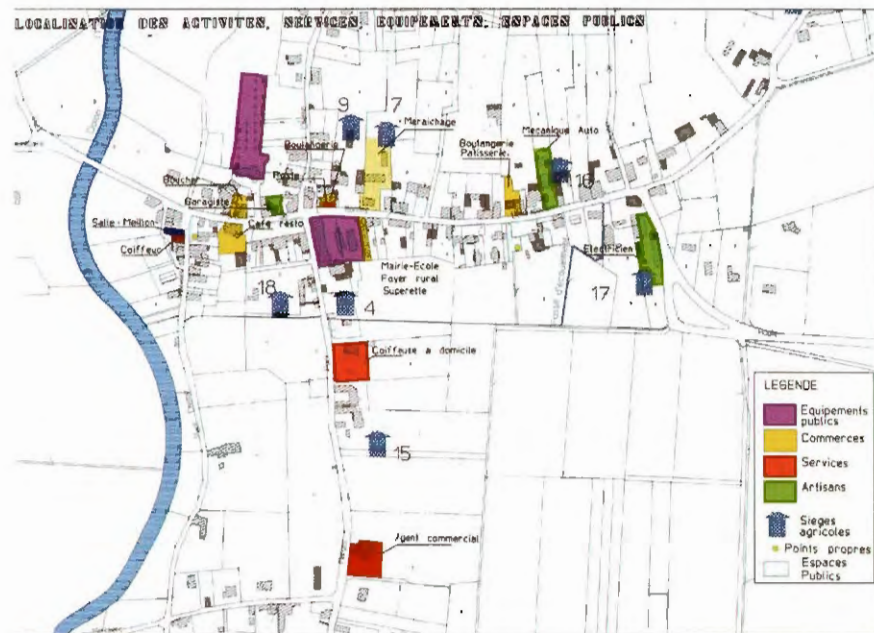
La plupart des services courants commerciaux et non commerciaux sont encore bien assurés dans le village, malgré la proximité de la ville centre à moins de 5 km. C'est un atout majeur pour Pact. On trouve en effet :

- 2 boulangeries
- 1 boucherie – charcuterie – traiteur
- 1 café – restaurant
- une supérette
- 1 salon de coiffure et une coiffeuse à domicile
- 1 chaudronnier – serrurier
- 1 électricien
- 2 entreprises de BTP
- 2 mécaniciens auto et 1 négociant automobile
- 1 maçon – peintre – carreleur
- 1 pépiniériste
- une agence postale
- un maraîcher
- un service d'aide ménagère à domicile (portage de repas, soins et surveillance à domicile)

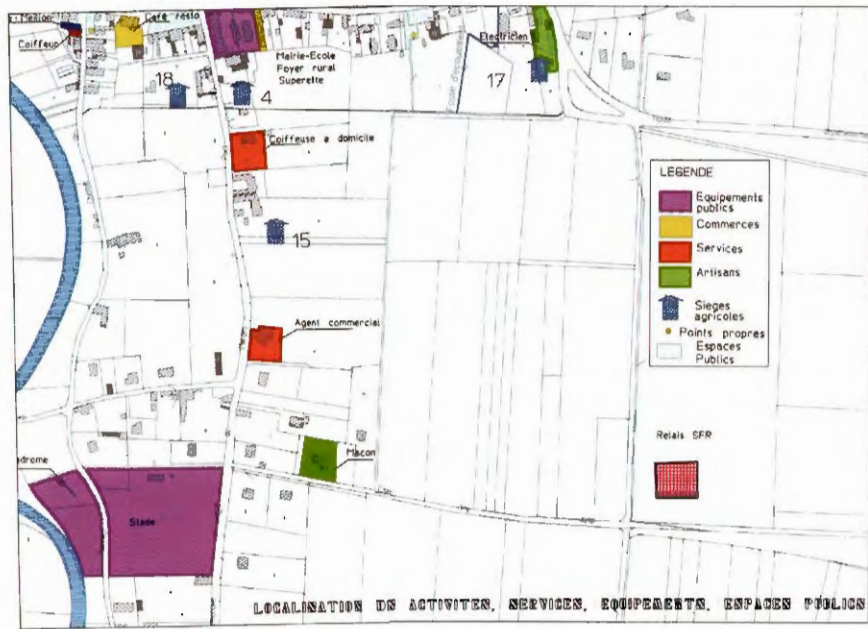
Elle ne compte ni médecin, ni infirmier ou kinésithérapeute.
L'objectif est de conforter ces activités.

La commune dispose d'une petite zone artisanale aux Echaux, occupée par la SERP et Cholton Chantiers, qu'elle souhaite étendre pour satisfaire des demandes artisanales locales.

Voir les 3 planches suivantes localisant les entreprises, les activités commerciales et de services sur la commune



● Entreprise ayant a un projet d'activités à prendre en compte dans le P.L.U.



2-2. L'activité agricole

2-2-1. Données de cadrage

(données extraites du document de gestion de l'espace agricole et forestier du département de l'Isère)

Pact appartient à la **région naturelle de la Vallée du Rhône**.

Une agriculture au cœur de la vie de la commune, tournée vers des activités de grandes cultures irriguées, avec des productions complémentaires (tabac, maraîchage, horticulture, arboriculture, petits fruits, maïs semences...), en lien avec un territoire dont les conditions naturelles et climatiques sont plutôt favorables.

Superficie totale : **966 ha**
 Superficie cadastrée : **974 ha**

Superficie agricole utilisée communale ⁽¹⁾ RGA 2000 : **640 ha**
 (RGA : recensement général agricole)

Superficie agricole utilisée des exploitations RGA 1988 : **716 ha**
 RGA 2000 : **610 ha**

Nombre actifs agricoles RGA 1988 : 66
 RGA 2000 : 28

Nombre exploitations RGA 1988 : 26
 RGA 2000 : 20

Espace agricole classé en zone NC au POS : **740 ha**

(1) Surface localisée sur la commune

(2) Ayant leur siège sur la commune

(76% du territoire cadastré - 100 ha de plus que la S.A.U. communale).

Irrigation :

Un déficit en eau possible pendant la saison sèche (de mai à août) notamment pour les sols lourds limoneux et graveleux, nécessite une irrigation d'été dans ce secteur de la Valloire.

- ASA de Revel Tourdan : Irrigation céréales, Petits fruits, Tabac, Maraîchage. 232 ha (prélèvement dans la nappe).
- ASA des Grolières : Irrigation céréales, Fruits, Légumes, Tabac, Oléagineux, Protéagineux. 237 ha sur les communes de Bellegarde-Poussieu, Moissieu sur Dolon, Pact et Sonnay - (prélèvement dans la nappe de Bièvre).

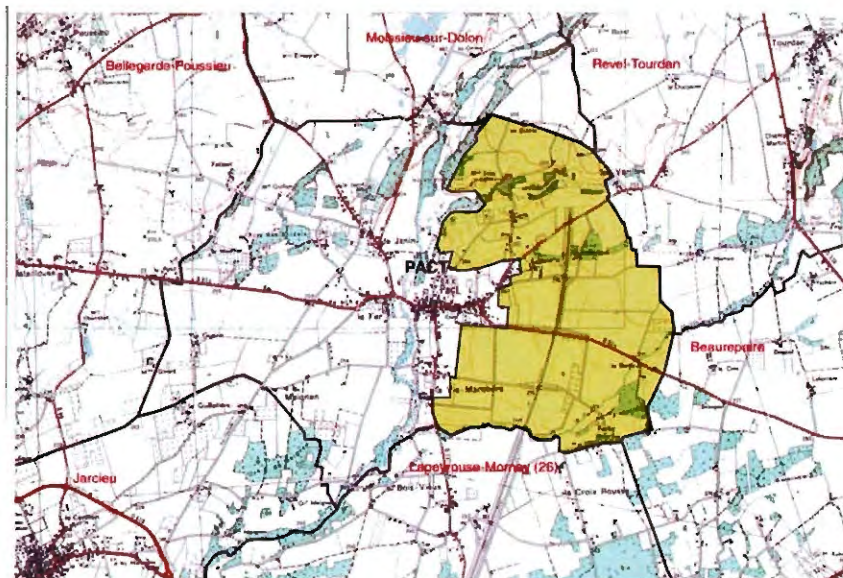
Une surface irriguée en hausse :

	Nbre exploitations irriguées				Superficie irriguée			
	1970	1979	1988	Enquête PLU	1970	1988	1983	Enquête PLU
superficie irrigable	5	19	14	-	69	127	191	-
superficie irriguée	5	18	13	7	42	82	108	182,61
superficie drainée par drains enterrés		1	4	4		2	24	62,53

Source : RGA et enquête agricole PLU

Intervention foncière :

- Remembrement normal clos : **10/01/1967** (931 ha concernés sur 974 ha soit 95,6% du territoire).
- Remembrement (Article 10 – Grands travaux liés à la ligne TGV) clos le : **08/11/1994** (224 ha partie Est de la commune – voir le périmètre en jaune sur le plan ci-dessous).



2-2-2. Mise en place d'une enquête agricole dans le cadre du P.L.U.

Une enquête a été lancée auprès de tous les agriculteurs exploitant des terres sur la commune de Pact, permettant d'identifier les terrains à destination agricole à préserver, de localiser les sièges et bâtiments d'exploitation, dont ceux d'élevage, d'évoquer avec les agriculteurs leurs projets et leurs perspectives, d'identifier les anciens bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural et patrimonial pouvaient faire l'objet d'un changement de destination.

Cette enquête a concerné :

- 19 exploitants localisés à Pact ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Sur ces 19 exploitants : 4 sont en fait retraités – 1 ne peut être considéré comme agriculteur. Il ne reste donc que 14 réels exploitants (à temps plein ou double actif), dont un a cessé son activité pendant les études de la révision. Le nombre d'exploitants effectif à Pact s'élève donc à 13.

- 37 exploitants extérieurs

Elle comprenait :

- un questionnaire, à destination de chaque agriculteur,
- le coloriage en mairie des terres exploitées.

Plusieurs réunions avec les agriculteurs se sont déroulées durant toutes les études du PLU :

- au départ de l'enquête pour en présenter la finalité,
- en cours d'étude pour présenter les résultats de l'enquête
- avant l'arrêt du PLU pour évoquer le projet du PLU et les projets de chacun.

Le retour des questionnaires a été satisfaisant :

- 18/19 retours pour Pact.
- 24/37 retours de questionnaires pour les agriculteurs extérieurs à Pact (Bellegarde-Poussieu, Revel-Tourdan, Jarcieu, Sonnay, Beaurepaire, Moissieu sur Dolon, Lapeyrouse-Mornay, Manthes, St Barthélémy de Beaurepaire).

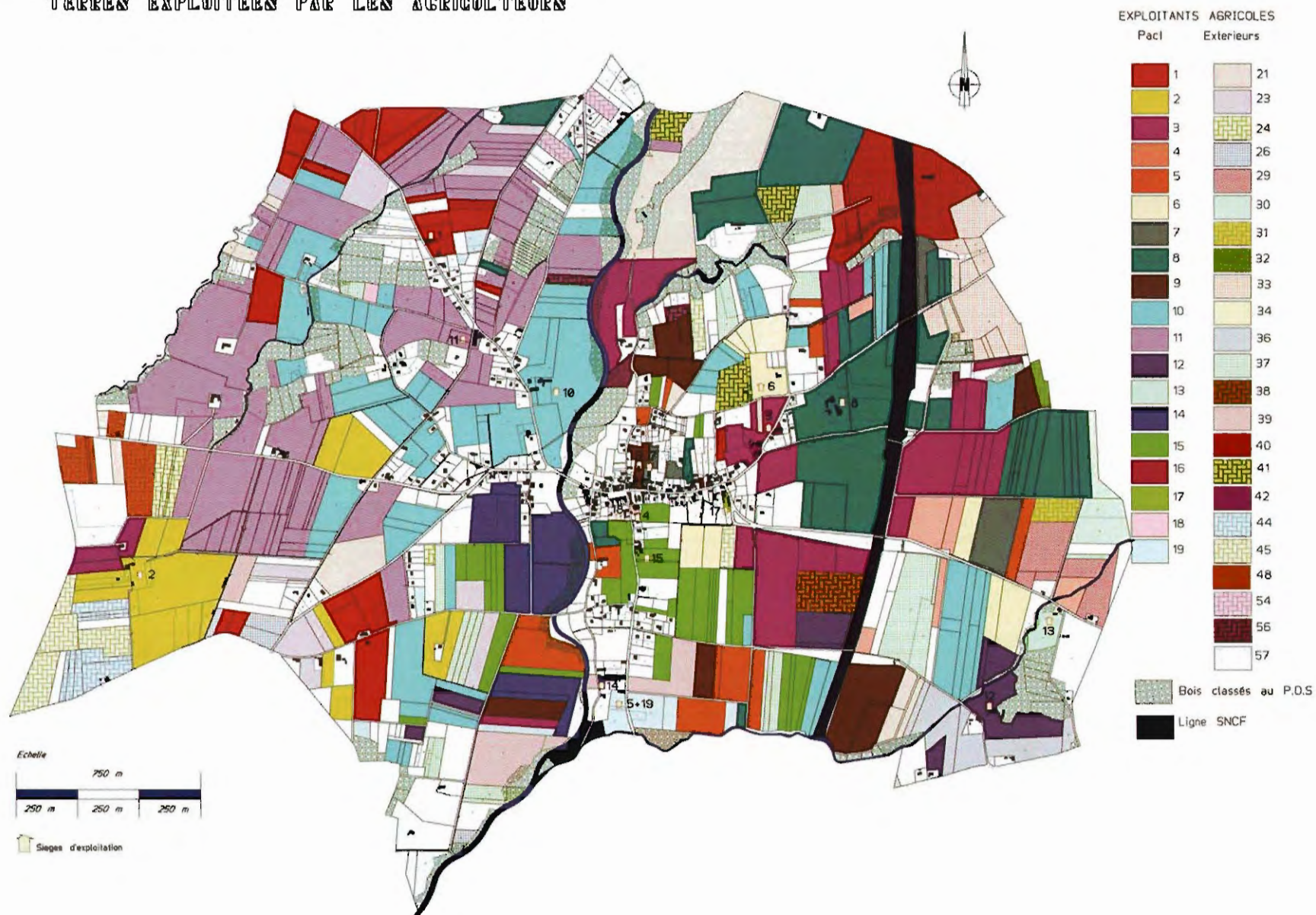
Les données seront présentées au fur et à mesure des points ci-dessous en lien avec ceux du RGA.

2-2-3. Une SAU de 640 hectares sur le territoire de Pact exploitée principalement par les agriculteurs de Pact

	RGA 2000	En %	Enquête P.L.U.	En %
Superficie communale	974	100,00%	974	100,00%
S.A.U utilisée communale	640	65,71%	655,5	67,30%
- dont SAU des exploitants de Pact			479,5	73%
-dont SAU des exploitants extérieurs			176,05	27%
SAU des exploitations	610		649,5	
Surface zone NC au P.O.S	740	75,98%	740	75,98%

Source : RGA et enquête P.L.U.

TERRES EXPLOTEES PAR LES AGRICULTEURS



La SAU communale de l'enquête, les terres des exploitants retraités non comprises, s'élèvent à 643 ha et la SAU des exploitations à 632, 5 ha. Les chiffres de l'enquête sont donc représentatifs de ceux du RGA 2000.

La carte ci-dessus montre un territoire qui est bien valorisé par l'agriculture, dans la plaine comme sur les terrasses agricoles ; ce qui caractérise la commune de Pact.

2-2-4. Une diminution régulière du nombre des exploitations de Pact qui devrait encore se poursuivre

Nombre d'exploitations	EXPLOITATIONS			
	1979	1988	2000	Enquête agricole
SAU des exploitations répartie entre :	752	716	610	632
Exploitations professionnelles	26	20	11	-
Autres exploitations	7	6	9	-
toutes exploitations confondues	33	26	20	14 (*)
Exploitations de 50 ha et plus	c	4	3	5

Source : RGA et enquête agricole PLU

(*) Il ne reste en fait que 12 exploitants en 2004 sur la commune, car 2 exploitants ont cessé leurs activités durant les études du PLU, dont 1 a été reprise depuis dans le cadre familial.

Pact a donc perdu 20 exploitations en 25 ans.

La population familiale encore occupée sur les exploitations étaient de 77 personnes en 1979. Elle n'est plus que de 28 personnes au RGA 2000.

2-2-5. Le devenir agricole de la commune : le quart nord-ouest globalement plus jeune que la plaine sud, un espace en mutation

Age des chefs d'exploitation	Enquête agricole Remise à jour 2004	Perspectives de succession	Sans perspectives	Ne sait pas
moins de 40 ans	2 (n°1-8)	1	-	1
40-54 ans	7 (n°4--6-7-9-10-11-14)	3	-	4
55-60 ans	3 (n°3-5-12)	-	2	1
+ de 60 ans	1 (n°2)	1	-	-
Total	13	5	1	7

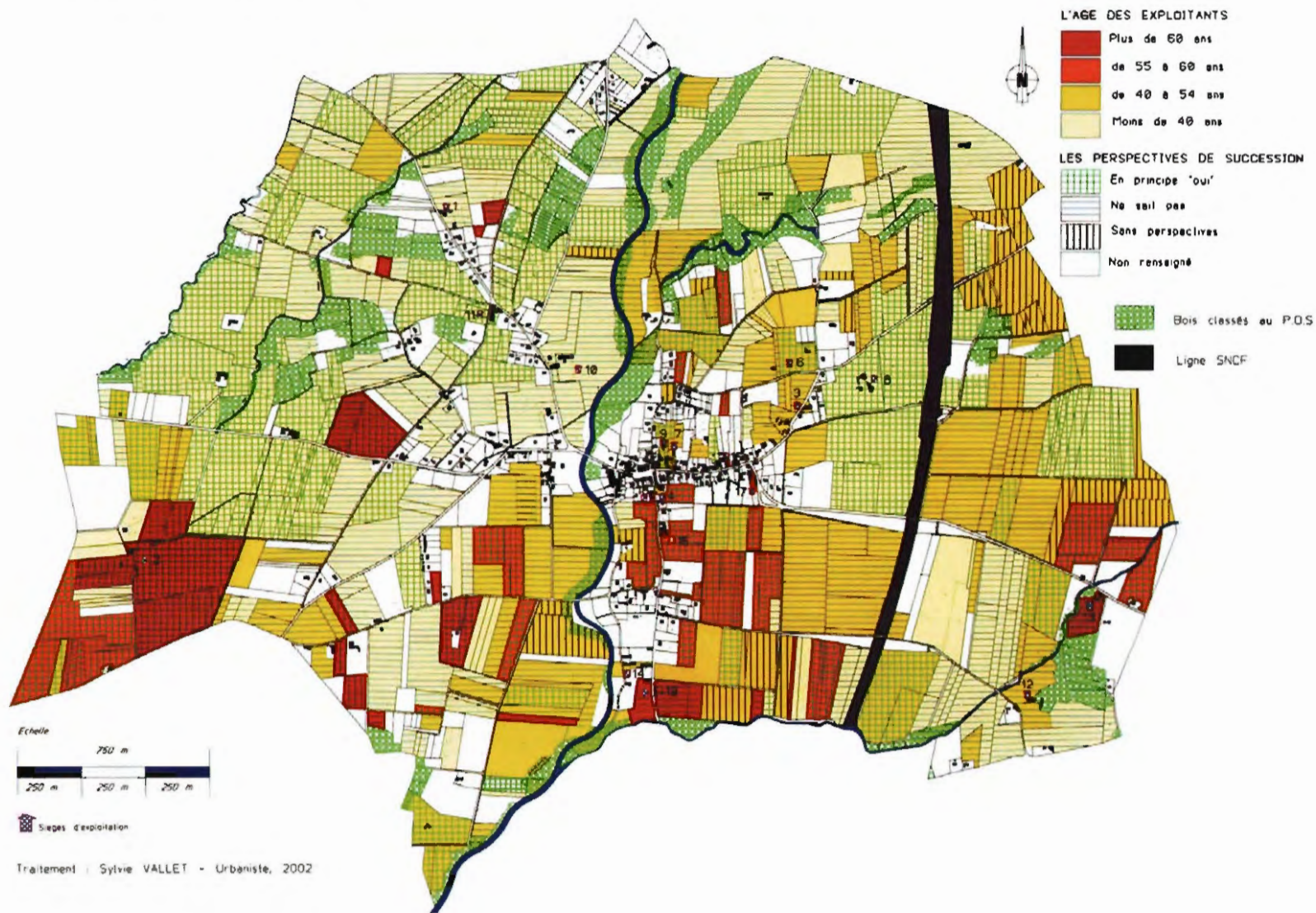
Voir la carte sur le devenir agricole - pour le GAEC (n°10) : l'âge pris en compte est celui du plus jeune des membres.

Source : enquête agricole P.L.U.

La baisse amorcée par le passé devrait se poursuivre. La moyenne d'âge des exploitants (hors retraités) sur la commune est de 49 ans. Parmi les 4 exploitants de plus de 55 ans, 1 seul dit avoir une perspective de succession. C'est donc 3 exploitations qui devraient encore disparaître dans les prochaines années sans reprise.

Le quart Nord-Ouest de la commune est le secteur le plus jeune et celui qui présente le plus de perspectives avec le quart Nord-Est, alors que la plaine sud est plus vieillissante et exposée aux prochaines mutations de l'espace agricole.

LE DEVENIR AGRICOLE SUR LA COMMUNE DE PACT



2-2-6. Une majorité d'exploitations individuelles et à temps plein

Nombre d'exploitations	EXPLOITATIONS			
	1979	1988	2000	Enquête agricole
toutes exploitations confondues	33	26	20	13
<i>Dont à temps complet</i>	23	20	14	10
<i>Dont double-actif</i>	7	3	-	3
Exploitations sous forme sociétaire	3	3	3	3

Source : RGA et enquête agricole PLU

2-2-6. Une surface moyenne des exploitations en hausse et supérieure à la moyenne départementale

	SURFACE AGRICOLE UTILISEE MOYENNE (en ha)			
	1979	1988	2000	enquête agricole
S.A.U. totale des exploitants de Pact	752	716	610	632
<i>Dont exploitée en fermage</i>	168	247	451	-
Nombre d'exploitations toutes catégories confondues	33	26	20	14 (*)
Surface moyenne par exploitation (en ha) :				
- Des exploitations professionnelles	27	33	46	-
- Des autres exploitations	8	10	11	-
- De toutes exploitations	23	28	31	45
- Des exploitations de 50 ha et plus	c	71	102	88

Source : RGA et enquête agricole P.L.U.

La diminution des exploitations s'est traduite par une augmentation de la superficie moyenne des exploitations qui a doublé en 25 ans. Cette hausse bénéficie essentiellement aux exploitations professionnelles. Toutefois, ces tendances ne sont pas spécifiques à Pact et peuvent se généraliser à l'ensemble du département.

Corrélativement, les superficies en fermage ont aussi augmenté de + 283 ha de 1979 à 2000, soit de +168% ; les terres libérées étant louées aux exploitants en activité.

5 exploitations sur 14 ont plus de 50 ha, et totalisent une moyenne de 88 hectares. Les exploitations qui restent sont de grosses exploitations, bien supérieures à la moyenne départementale.

2-2-7. Des systèmes d'exploitation tournés de plus en plus vers les grandes cultures, associées à celle des petits fruits et légumes

La majorité des exploitations pratiquent les grandes cultures, associées à la culture des petits fruits et légumes de plein champs ou sous serres, en plus de la culture du tabac pour certaines.

On ne dénombre que **2 exploitations de polyculture-élevage** :

- 1 exploitation de polyculture-élevage laitier et viande (n° 1) au lieu dit du Bois des Soldats.
- 1 exploitation de polyculture – élevage volailles – n°8 (exploitation non classée) au lieu dit de Guttalériu.
- Aucune ne sont classées au règlement des installations classées pour la protection de l'environnement.

2 exploitations sont spécialisées :

- dans le maraîchage (n° 7)
- dans les pépinières (n° 4) ;
- ... toutes deux localisées dans le village.

Les 5 autres sont des exploitations tournées vers les grandes cultures, dont 5 associent la culture des fruits (arboriculture ou petits fruits) et légumes (2- 3 - 10 – 11 –14).

Les 4 dernières font de la polyculture associées ou non au tabac (n° 5 – 6 – 9 –12).

Evolutions des productions végétales :

	Superficies en ha			Evolution 79-2000	En % de la S.A.U.
	1979	1988	2000		
SAU (en ha)	752	716	610	-19%	100%
Terres labourables	641	607	547	-15%	89,7%
<i>dont céréales</i>	<i>474</i>	<i>347</i>	<i>347</i>	<i>-27%</i>	<i>56,9%</i>
Superficie des fourrages et superficies toujours en herbe	101	95	38	-62%	6,2%
Jachère	17	10	54	+218%	8,9%
<i>Blé tendre</i>	<i>254</i>	<i>184</i>	<i>156</i>	<i>-39%</i>	<i>25,6%</i>
<i>Orge et escourgeon</i>	<i>29</i>	<i>35</i>	<i>14</i>	<i>-52%</i>	<i>2,3%</i>
<i>Maïs grain et maïs semence</i>	<i>176</i>	<i>118</i>	<i>87</i>	<i>-51%</i>	<i>14,3%</i>
<i>Oléagineux</i>	<i>89</i>	<i>201</i>	<i>90</i>	<i>Stable</i>	<i>14,8%</i>
<i>Vergers 6 espèces</i>	<i>25</i>	<i>25</i>	<i>27</i>	<i>Stable</i>	<i>4,4%</i>

Source : RGA

La culture des céréales représentent 57% de la SAU des exploitations. Les terres labourables représentent 90% de la SAU. Leur diminution est à mettre en relation avec la diminution de la SAU entre 1979 et 2000.

A noter la diminution importante des superficies toujours en herbe, en lien avec la diminution du cheptel bovins et des exploitations d'élevage au cours de ces 20 dernières années.

Evolution du cheptel :

	Effectifs			Exploitations		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total Bovins	130	112	66	12	8	4
dont total vaches	55	31	20	11	8	4
Total Volailles	473	571	162	23	17	9
total porcins	30	50	-	4	5	-

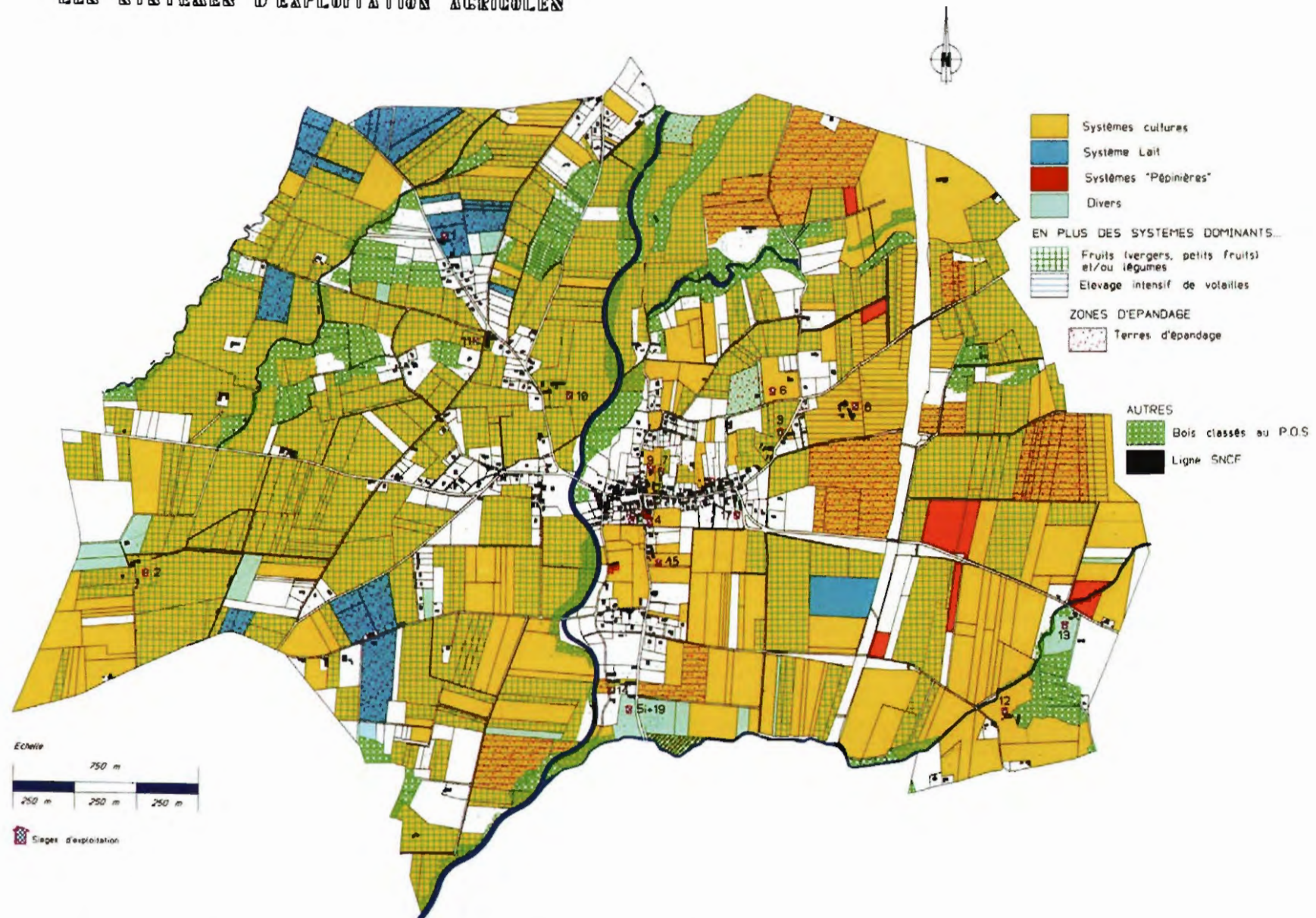
Source : RGA

Le cheptel et le nombre des exploitations concernées par du cheptel est en nette diminution sur la commune.

Epandage :

5 exploitations pratiquent l'épandage dont 3 localisées à Pact et 2 à l'extérieur (voir la carte des terres concernées sur la carte des systèmes d'exploitation). Les terres concernées sont éloignées des lieux habités.

LES SYSTEMES D'EXPLOITATION AGRICOLES



2-2-8. Des sièges agricoles assez peu pénalisés par le développement urbain passé

Le développement urbain de la commune a été peu pénalisant pour les exploitations agricoles jusqu'à présent. Les sièges d'élevage peuvent se développer hors des zones habitées.

Toutefois, 2 sièges sont enclavés dans le village et leurs terres sont pour partie localisées au POS dans le coteau du village, classé en zone d'urbanisation future à COS nul. A quelques années de la retraite, les 2 exploitants ont signalé lors des réunions de concertation ne pas envisager de se développer. Une des exploitations a un fils qui va s'installer, mais ailleurs que dans le coteau du village.

Voir la carte de localisation les sièges et bâtiments agricoles page suivante

2-2-9. Les projets et les besoins des exploitations à court terme

Le besoin en nouvelles surfaces agricoles est estimé d'après l'enquête à 54 ha et ne concernent que 3 exploitations.

Quatre exploitations nous ont indiqué des projets :

- Le projet de construction d'une stabulation (exploitation n° 1) : projet déjà réalisé.
- Un projet d'agrandissement de l'exploitation n° 8 (situation non enclavée).
- L'installation d'un fils sur l'exploitation n°9 au village : lieu encore indéfini.
- L'exploitation n°11 sans indiquer la nature du projet (situation non enclavée).

2-2-10. Conclusion

Pact n'échappe pas aux grandes tendances structurelles en matière d'agriculture. Son territoire demeure encore bien valorisé

par les exploitations en activité dont les tailles sont de plus en plus importantes. L'agriculture participe totalement au cadre de vie de la commune et son maintien est essentiel.

Le PLU doit maintenir le potentiel des terres agricoles de la plaine et des terrasses, préserver des conditions favorables au maintien de l'activité, voire à l'installation de jeunes, préserver les sièges de l'urbanisation résidentielle, et offrir des conditions d'exploitation satisfaisantes et adaptées aux systèmes d'exploitation partout sur le territoire.

Toutefois, le PLU a permis de s'interroger sur le devenir des sièges qui ont cessé récemment leur activité ou en cessation prochaine d'activité et sans perspectives de reprise, à savoir la pertinence ou non de laisser les parties bâties en zone agricole du PLU, d'autant que les bâtiments n'appartiennent pas toujours à l'exploitant. La concertation a été l'occasion d'évoquer chaque cas particulier et d'un consensus.

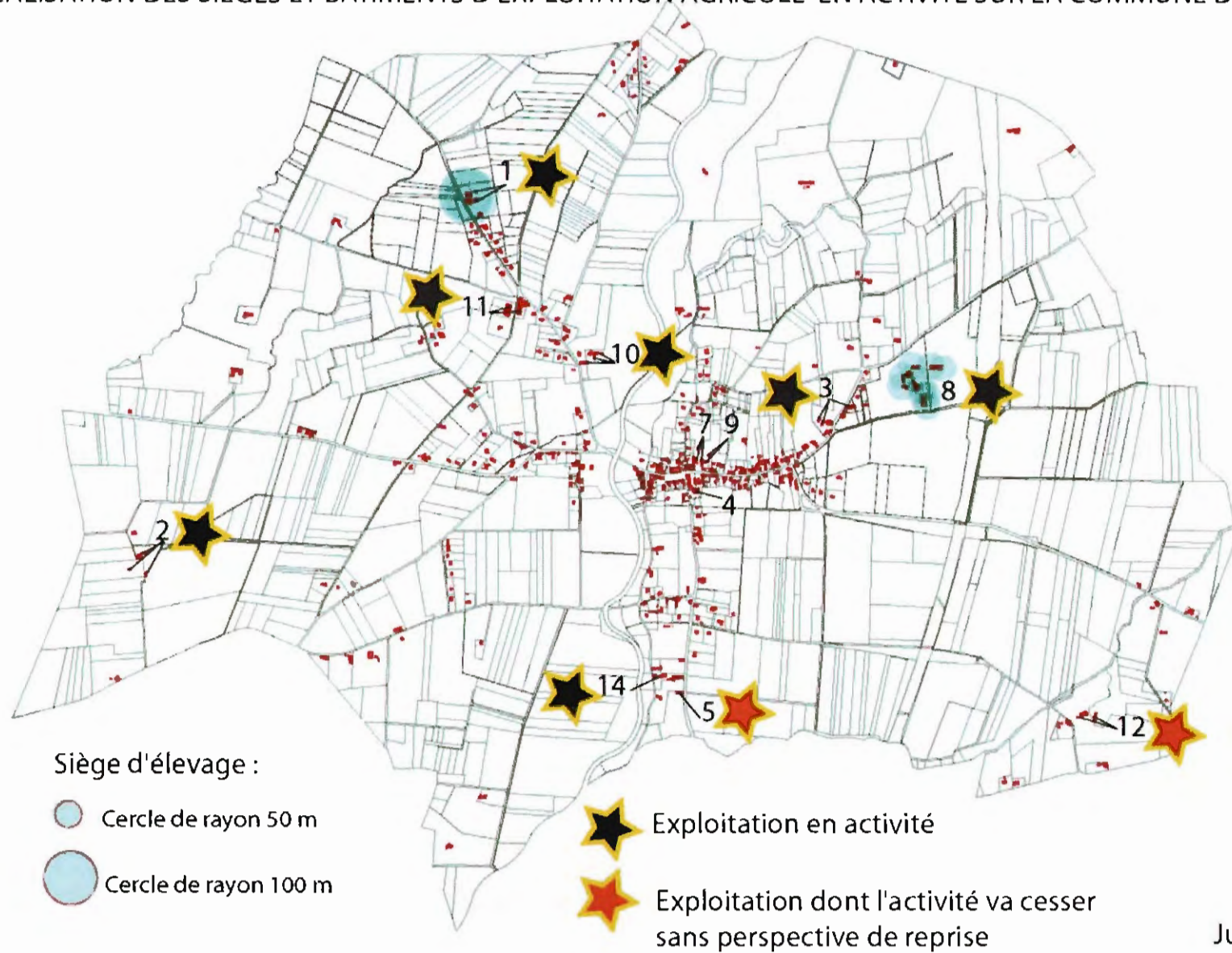
Il a été validé que le coteau nord du village ne permettrait pas d'assurer les conditions d'une agriculture durable compte tenu de son enclavement, des conditions d'accès difficiles des exploitations depuis la RD 51c et de la qualité des terres. Par contre, il doit permettre la poursuite des activités jusqu'à la cessation des exploitations.

Plusieurs bâtiments servant autrefois à l'activité agricole et présentant un intérêt architectural et patrimonial ont été identifiés avec les agriculteurs et la commune et le PLU propose 2 bâtiments qui pourraient changer de destination à usage d'habitation :

- un au lieu dit le Janin,
- un au lieu dit de Laurent sous conditions d'améliorer sa desserte.

Ces bâtiments ont été repérés ci-dessus dans l'analyse du patrimoine bâti. Le PLU a également permis de réexaminer les terres à protéger en zone A ou plutôt en zone N du PLU.

LOCALISATION DES SIEGES ET BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE EN ACTIVITE SUR LA COMMUNE DE PACT



Juin 2004

**C- L'HABITAT ET LA PRESSION
POUR LA CONSTRUCTION :**
Situation actuelle et besoins

1. Données de cadrage

La commune est incluse dans le périmètre du Programme Local de l'Habitat de Beaurepaire adopté en 1991. Adhérente du Comité Local de l'Habitat (CLH) de Beaurepaire, elle est tenue d'appliquer les dispositions de la Charte Locale de l'Habitat signée en 1992, prorogée par avenant du 18/09/1998. Cette charte doit être renouvelée prochainement. Le marché du logement fait l'objet d'un suivi de la part de l'Observatoire du marché du logement, dont les données sur le secteur sont reprises dans le présent document.

2. Nature et évolution du parc de logements à Pact

Parc de logements de PACT	1975	en %	1982	en %	1990	en %	1999	en %	Evolution 75-99	Evolution du canton
Total logements	208	100,0%	228	100,0%	267	100,0%	298	100,0%	43,3%	41,39%
Résidences principales	163	78,4%	180	78,9%	209	78,3%	246	82,6%	50,9%	-
Résidences secondaires	35	16,8%	40	17,5%	35	13,1%	35	11,7%	0,0%	-
Logements vacants	10	4,8%	8	3,5%	23	8,6%	17	5,7%	70,0%	-

Source : INSEE -RGP

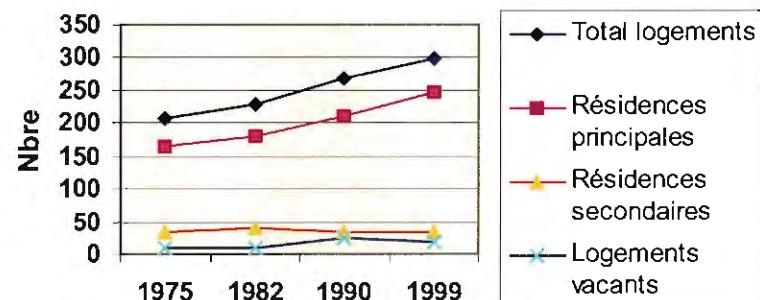
Le parc a augmenté de 90 logements en 24 ans, soit l'équivalent de 3 – 4 logements supplémentaires en moyenne par an. Son évolution est légèrement supérieure à celle du canton (+41.39%).

Cette progression s'est faite essentiellement au profit des résidences principales, représentant 83 % des logements, alors que celui des résidences secondaires est resté stable, excepté sur 1982.

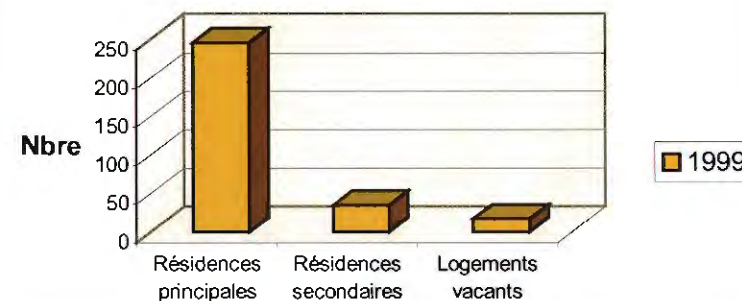
La vacance en 1999 (5.7% des logements) diminue depuis 1990, mais elle reste supérieure à celle des années 1975 et 1982 et à celle des communes

rurales du canton (4.2%). Cette diminution est à mettre en relation avec l'intérêt croissant des accédants à la propriété pour les maisons anciennes, avec un effet retard sur Pact.

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS DE 1975 A 1999 - Commune de Pact



Composition du parc de logements en 1999



3. Un rythme de construction qui s'accélère depuis 1999 et tourné principalement vers la maison individuelle

LOGEMENTS COMMENCÉS	1990-1995	1996-2001	Total	en %	SHON moy
TOTAL	28	24	52	100%	113,38

En individuel pur	20	20	40	77%	
SHON	2589	2332	4921		123,03
dont PLA			0		

En individuel groupé	0	0	0	0%	
SHON			0		
dont PLA			0		

En collectif	8	4	12	23%	
SHON	708	267	975		81,25
dont PLA	4	0	4		

Source : DRE – FICHER SIDATEL

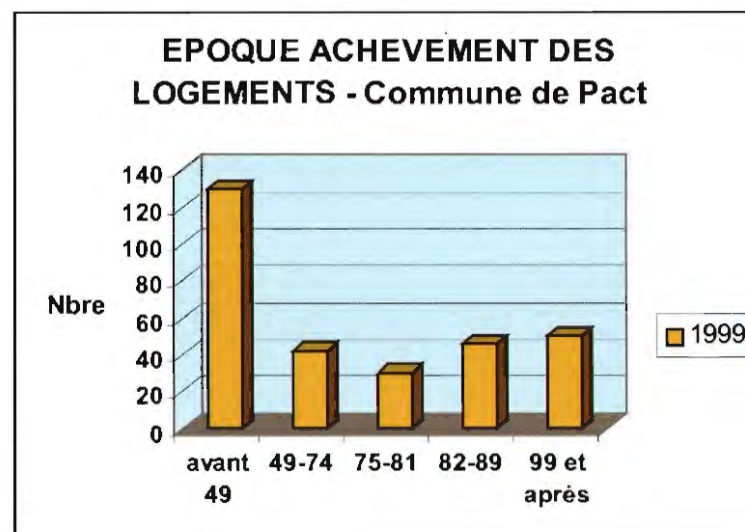
Le rythme moyen annuel de construction neuve s'élève à 5 à 6 logements par an de 1990 à 1995 et de 4 à 5 logements sur la période 1996 – 2001. Elle est tournée majoritairement vers l'habitat individuel pur, mais aussi vers le collectif. Aucun logement commencé en individuel groupé sur le secteur au cours de ces 11 dernières années.

Ce rythme est irrégulier selon les années : 5 logements en moyenne annuel depuis 10 ans, avec un rythme plus soutenu depuis 1999 : 8 en 1999, 7 en 2001 ; ce qui est vrai aussi pour les autres communes rurales du canton, marquant un marché du logement plus tendu.

4. Age du parc des logements

Epoque d'achèvement des logements - Pact	1999	en %	Canton
avant 49	130	43,6%	42,50%
49-74	42	14,1%	18,10%
75-81	30	10,1%	
82-89	46	15,4%	26,80%
90 et après	50	16,8%	12,60%
Total	298	100,0%	100,00%

Source : INSEE-RGP



Le parc ancien représente un poids encore important : 44 % des logements, équivalent à celui des logements construits après 1975 : 42 %.

Le développement de l'habitat individuel et de la construction sur le canton, comme sur la commune de Pact démarre vraiment après

1975 pour s'amplifier à partir de 1982 et surtout depuis 2002. Pour cette année là, le CLH souligne que les communes rurales ont accueilli l'essentiel des nouveaux ménages : 207 nouveaux ménages sur 231 au total.

5. Caractéristiques des résidences principales : un parc essentiellement composé de maisons individuelles ou fermes

Caractéristiques des R.P.	1975	1982	1990	1999	en % en 1999
Total	163	180	209	246	100%
Maisons individuelles - fermes			199	236	95,9%
Immeuble collectif			6	4	1,6%
autre			4	6	2,4%
Population des R.P.	471	480	560	642	
<i>Nombre moyen d'occupants</i>	<i>2,89</i>	<i>2,67</i>	<i>2,68</i>	<i>2,61</i>	

Source : INSEE-RGP

Le parc de résidences principales est composé à 96 % de maisons individuelles ou fermes. Le parc collectif est très faible : 1.6% des logements.

Le nombre moyen d'occupants par logements diminue régulièrement depuis 1975, obligeant à population constante la mise sur le marché d'un nombre de logements plus important.

Toutefois, l'observatoire du marché du logement note que le nombre moyen de personnes par ménage sur le canton est à nouveau en augmentation depuis 2002 : 2.66 contre 2.57 au RGP 99, directement liée à l'arrivée de familles sur le secteur.

6. Un rééquilibrage récent du parc de logements vers le locatif, notamment social

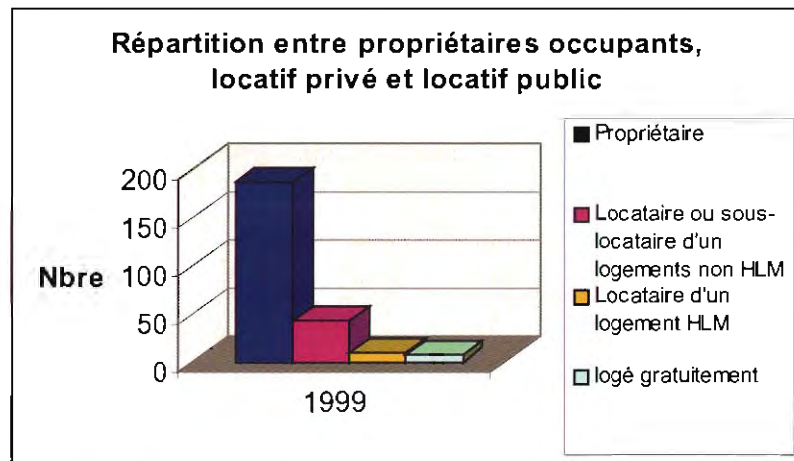
Le parc est encore détenu majoritairement par des propriétaires, mais depuis 1990, un rééquilibrage du parc de logements s'est fait en faveur du logement locatif notamment social.

C'était l'un des objectifs du PLH (programme local de l'habitat) de Beaupaire qui visait à rééquilibrer par rapport à la ville centre, l'offre locative sociale (PLA / PLATS) sur toutes les communes rurales du canton. Cet objectif a été en grande partie atteint. La commune de Pact a mis en œuvre cet objectif par la réalisation d'un petit programme de 8 logements HLM au centre du village (parc de l'OPAC 38), suivi après 1999 de la mise sur le marché de 3 autres logements sociaux en réhabilitation : 2 logements à l'étage de l'école et un au dessus du salon de coiffure. La commune estime que le parc social est suffisant et ne souhaite pas l'augmenter dans les prochaines années.

On note également une progression du parc locatif privé : + 12 logements, également en augmentation sur les autres communes rurales du canton.

Statut d'occupation par le ménage de la R.P.	1990	en %	1999	en %	Canton
Propriétaire	161	77,0%	186	75,6%	74.0%
Locataire ou sous-locataire d'un logements non HLM	31	14,8%	43	17,5%	18.4%
Locataire d'un logement HLM	0	0,0%	9	3,7%	7.6%
logé gratuitement	17	8,1%	8	3,3%	
Total	209	100,0%	246	100,0%	100%

Source : INSEE-RGP



7. Le confort des logements

Indice de confort	1990	en %	1999	en %
Installations sanitaires				
WC à l'intérieur du logement	200	95,7%	239	97,2%
ni baignoire, ni douche	14	6,7%	4	1,6%
baignoire ou douche	195	93,3%	242	98,4%
Chauffage central				
collectif	2	1,0%	1	0,4%
individuel	108	51,7%	148	60,2%
sans chauffage central	99	47,4%	97	39,4%
Total RP	209	100,0%	246	100,0%

Source INSEE-RGP

La plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou douche (98,4%) et un WC à l'intérieur du logement (97,2%). Le confort s'est amélioré entre les deux recensements. Toutefois, 39,4% des résidences n'ont pas encore le chauffage central.

8. Nombre de pièces des résidences principales

Nombre de pièces des R.P.	1990	1999
une pièce	1	2
deux pièces	9	9
trois pièces	23	34
quatre pièces	63	67
cinq pièces ou +	113	134
Total RP	209	246

Source : INSEE -RGP

Les résidences principales sont majoritairement composées de grands logements à mettre en relation avec un parc individuel et fermes anciennes.

9. La demande locative

9-1. Une demande locative publique stable sur le secteur

L'Observatoire du marché de l'habitat de Beaurepaire note que la demande locative sociale au cours des 7 dernières années sur le secteur est relativement stable : 200 à 210 demandes en moyenne chaque année sur tout le secteur.

Les demandes émanent principalement d'habitants de la ville centre de Beaurepaire (37%), suivies par ceux des communes rurales du canton (20%), des cantons voisins (20%), de la région lyonnaise et viennoise (5%), de la région grenobloise (3%) et des autres régions (16%). La demande émanant des communes rurales tend à se maintenir.

Les communes demandées :

Elles visent principalement la ville centre, mais on assiste aussi à un développement des demandes en direction des communes

rurales. En 2002, Pact est la commune rurale la plus demandée (25 demandes enregistrées).

Les typologies de logements demandés sur les communes rurales : les types 3, suivis des T4 : une demande plus forte sur les communes rurales pour les grands logements même lorsque l'on vit seul ou en couple. L'espace est une aspiration.

Les demandes émanent de couple, personne isolée, ménage monoparental (en hausse : 31% des demandeurs), et de familles.

9-2. Le marché locatif public

Total logement locatif public HLM sur le canton : 357. Il évolue lentement et après une accélération entre 90 et 99, lié à la réalisation de petits programmes publics sur les communes rurales, une pause est observée sur le secteur, notamment sur les communes rurales (1/3 du parc locatif public).

9-3. Le marché locatif privé

807 logements locatifs privés sur le canton en 1999. Leur nombre a augmenté de 25% sur l'ensemble du canton entre 1990 et 1999 et de 54% sur les communes rurales ; ne comblant qu'une partie de la demande. Il permet l'entretien du parc de logements, la mixité sociale et le maintien des jeunes au pays ne pouvant pas encore accéder à la propriété. Les loyers sont aussi moins élevés dans les communes rurales qu'en ville, sauf pour les maisons.

Le marché demeure toutefois encore tendu : 3 demandes pour une offre. Le nouveau dispositif de Robien plus favorable que l'ancien dispositif fiscal dit Besson, peut permettre une reprise du marché locatif de logements, notamment des logements vacants y compris dégradés.

10. Le marché de l'accèsion à la propriété

D'une maison individuelle :

733 constructions neuves de 1982 à 2002 sur le secteur dont, 580 sur les communes rurales et 153 sur Beaurepaire, essentiellement en lotissements.

Le volume de la construction neuve de maisons individuelles augmente nettement à partir de 1996 sur le canton :

- 52 constructions de 1982 à 1990
- 114 en 1999
- 101 en 2002.

...confirmant l'attractivité du territoire : prix du foncier attractif, cadre de vie, grandes surfaces des terrains.

La part des demandeurs originaires du canton représente 57.6% des demandes. Elle est en augmentation.

Selon l'observatoire de statistiques immobilières de la chambre des Notaires de l'Isère, le prix des terrains à bâtir sur ce secteur géographique reste le plus faible du département pour la surface la plus importante (bien qu'en diminution de 6.6%). Par rapport à l'Isère rhodanienne (Vienne, Roussillon, et St Jean de Bournay), les écarts de prix se creusent, renforçant de fait l'attractivité du secteur de Beaurepaire.

Secteur Bièvre	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Evolution 2001/2002
Surface	1925 m ²	1839 m ²	1801 m ²	1690 m ²	1757 m ²	1640 m ²	- 6.6%
Prix	15500€	16900€	17500€	19800€	24800€	28500€	+ 14.9%
Prix au m ²	8	9.2	9.7	11.7	14.1	17.4	

Le marché de l'occasion

Toujours selon la Chambre des Notaires, le secteur de la Bièvre représente 5% des transactions de l'Isère pour l'achat de maisons individuelles anciennes.

En moyenne en 2002, leur surface habitable est de 120 m² pour 1762 m² de terrain représentant un investissement moyen de 100400 €, restant inférieur de 45 100 € à la moyenne départementale.

Si le prix moyen en euros est toutefois en hausse de 0.7% depuis 1997, la surface moyenne des terrains a diminué de 58.5% (passant de 3201 m² à 1762 m²). Elle reste toutefois encore une des plus élevées. La faible densité constatée sur les hameaux de Pact le confirme. Habiter sur moins de 1000 m² dans ce secteur est à peine concevable. Ce concept évoluera sous l'effet de la tension du marché, mais un des objectifs du PLU sera de l'inciter, afin de protéger aussi les espaces naturels, pour lesquels on vient sur ce territoire.

11. Conclusion

Le phénomène de péri-urbanisation se renforce sous l'effet du desserrement des populations des agglomérations lyonnaise et rhodanienne qui ne peuvent accéder à la propriété sur leur localité. Le secteur demeure attractif par son cadre de vie et surtout par les prix du foncier plus bas qu'ailleurs.

Il devient nécessaire encore plus qu'avant de « bien construire, de bien gérer l'espace » dans une perspective de développement durable. Il est un bien rare, même si l'on en a moins conscience ici qu'ailleurs car on jouit encore de grands espaces. C'est donc avec cette perspective que le PLU de Pact a été étudié.

Les objectifs :

- Favoriser la production de nouveaux logements notamment locatifs pour répondre à une demande en hausse sur les

communes rurales. Le stock de demandes locatives en hausse pourrait aussi légitimer de nouveaux programmes publics ou d'investissement privé (en réhabilitation et en neuf) en utilisant le dispositif De Robien.

- Produire des logements en maisons individuelles isolées mais pas uniquement. Le logement collectif a aussi sa place y compris dans les communes rurales, afin de maintenir des jeunes ou des familles monoparentales dans les villages, de répondre à la demande locative en hausse.
- Favoriser des programmes en individuel groupé, sur de plus petites surfaces, moins chères à l'achat peut permettre à des jeunes ou à des familles aux revenus modestes d'accéder à la propriété.
- Promouvoir la réhabilitation et la transformation du patrimoine bâti ancien, permettant de produire du logement locatif ou en accession.
- Economiser davantage le foncier est une nécessité sous l'effet de l'accélération du rythme de construction, lié à la péri-urbanisation et au renchérissement des produits dans l'ancien. Favoriser une urbanisation davantage maîtrisée avec des objectifs qualitatifs des formes urbaines et architecturales, permettant de bien intégrer les nouveaux habitants dans leurs quartiers et leur commune, d'autant que les nouveaux arrivants viennent avec une demande différente des autochtones. Eviter à la fois le mitage et la banalisation des communes rurales et préserver les espaces naturels et agricoles indispensables à l'économie du monde rural.

**D- EQUIPEMENTS DE
SUPERSTRUCTURES ET
D'INFRASTRUCTURES :**
Etat actuel et perspectives

1. Les équipements et bâtiments publics

1-1. Un niveau d'équipement public satisfaisant

La commune dispose d'un niveau d'équipement public satisfaisant, à savoir :

- Une mairie située au cœur du village
- Une école publique regroupée dans le même bâtiment que la mairie. (4 classes, dont 3 en rez de chaussée et une en étage).
- Un service de cantine scolaire.
- Un foyer rural - salle des fêtes à côté de la mairie
- Une bibliothèque à l'arrière du foyer rural
- Une église et une cure, servant de salle de réunions
- Une salle de réunion : la salle Meillon
- Un stade de grands jeux et de petits jeux, avec des vestiaires, situés au lieu dit la Vie Marchère.
- Un boulodrome en bordure du Dolon à côté du stade à la Vie Marchère.

Etant donnée la proximité de la ville centre, Beaurepaire assure de nombreux autres services à la population de Pact : services d'enseignement du second degré, équipements sportifs, culturels et de loisirs.

Cette proximité peut desservir la commune à terme : il est plus facile de consommer des activités sur la ville centre que d'en organiser et de les faire vivre sur la commune. Les équipements sportifs de la commune ne sont d'ailleurs plus utilisés par manque de volontaires. Il serait intéressant de réfléchir à une organisation et une répartition intercommunale des activités sportives et de loisirs en fonction des équipements existants sur les différentes communes rurales.

1-2. Des équipements scolaires du premier degré permettant d'accueillir une population nouvelle

Les effectifs scolaires de la commune sont en diminution depuis 1997 ; ce qui laisse une marge de manœuvre importante à la commune pour scolariser de nouveaux enfants, d'autant que 3 classes sur 4 seulement sont en fonctionnement actuellement avec des effectifs réduits.

Sur les bases de 35 enfants en classe de maternelle et de 27 en classe primaire, la commune a une capacité totale d'accueil de 116 enfants, qui n'est pas atteinte aujourd'hui.

Evolution des effectifs scolaires de Pact de 1997 à 2002 :

Rentrées	1 classe			Total maternelle	1 classe		1 classe		Total primaire	Total maternelle et primaire	
	PS	MS	GS		CP	CE1	CE2	CM1			CM2
1997-1998	16	3	11	30	6	13	11	15	11	56	86
1998-1999	18	10	2	30	12	6	11	9	16	54	84
1999-2000	8	10	8	26	2	11	7	10	9	39	65
2000-2001	9	5	10	24	9	6	1	5	13	34	58
2001-2002	9	8	5	22	12	4	7	9	5	37	59

Source : Données Commune de Pact

1-3. Les établissements scolaires du second degré

Les collèges public et privé les plus proches sont situés à 5 km, à Beaurepaire : collège public Jacques Brel et Collège privé Luzy Dufeillant.

Les lycéens sont scolarisés à Roussillon (lycée public de l'Edit, lycées privés Jeanne d'Arc et des Ayencins), à 21 km de Pact, à la Côte St André pour le lycée d'enseignement agricole, ainsi qu'à Bourgoin-Jallieu.

Ils sont transportés par bus scolaire.

1-4. La vie associative

La vie associative est assez peu développée : on recense 8 associations. Il ressort du questionnaire associatif mené dans le cadre de la concertation P.L.U. :

- Un manque d'activités en direction des jeunes et des adolescents.
- Le reproche que trop d'activités se déroulent sur Beaurepaire.
- Peut-il y avoir des complémentarités sportives intercommunales ? Le foot ici, le basket ailleurs ?
- Certains proposent de transformer le stade actuellement inutilisé en camping : serait-ce un projet viable ?

2- Les propriétés communales :



3- Alimentation en eau potable

Etat actuel :

La commune de Pact adhère au Syndicat Intercommunal des Eaux Dolon – Varèze qui gère le réseau d'alimentation en eau potable.

Il gère l'alimentation en eau de 20 communes :

- population concernée : 13159 habitants,
- 5 111 abonnés
- un volume de consommation en eau : 558 452 m3 par an .

La production en eau est assurée à partir du forage du Mourelet sur la commune de Moissieu sur Dolon, qui pompe l'eau dans la nappe.

Elle est ensuite distribuée à partir de 2 réservoirs localisés sur la commune de Moissieu sur Dolon :

- Un réservoir (R1) de 1000 m3 dominant le réseau de distribution Bas Service qui dessert toute la commune de Pact à l'exception du hameau du Guy au nord et des constructions situées aux lieux dits En Quarte et M^{on} Delay, desservis par le réservoir Haut Service (R2) localisé également sur Moissieu Sur Dolon.

L'eau est distribuée par gravité. Toutefois, un sur presseur localisé au nord du coteau du village alimente les constructions situées sur la terrasse de Ratelières.

301 abonnés sur Pact sont actuellement desservis par le réseau. Les volumes consommés restent stables depuis 10 ans. Ils sont les suivants :

1992	29753 m3
1993	26752 m3

1994	26273 m3
1995	27466 m3
1996	27113 m3
1997	30740 m3
1998	29067 m3
1999	28830 m3
2000	28187 m3
2001	28566 m3
2002	28380 m3
2003	28 377 m3

Le ratio de consommation domestique est donc de 94 m3 par an et par abonné, ou environ 100 litres par jour et par habitant, inférieur à la valeur de référence nationale (120 m3/an/habitant).

Ce faible ratio s'explique sans doute par l'exploitation de puits individuels pour certains usages domestiques.

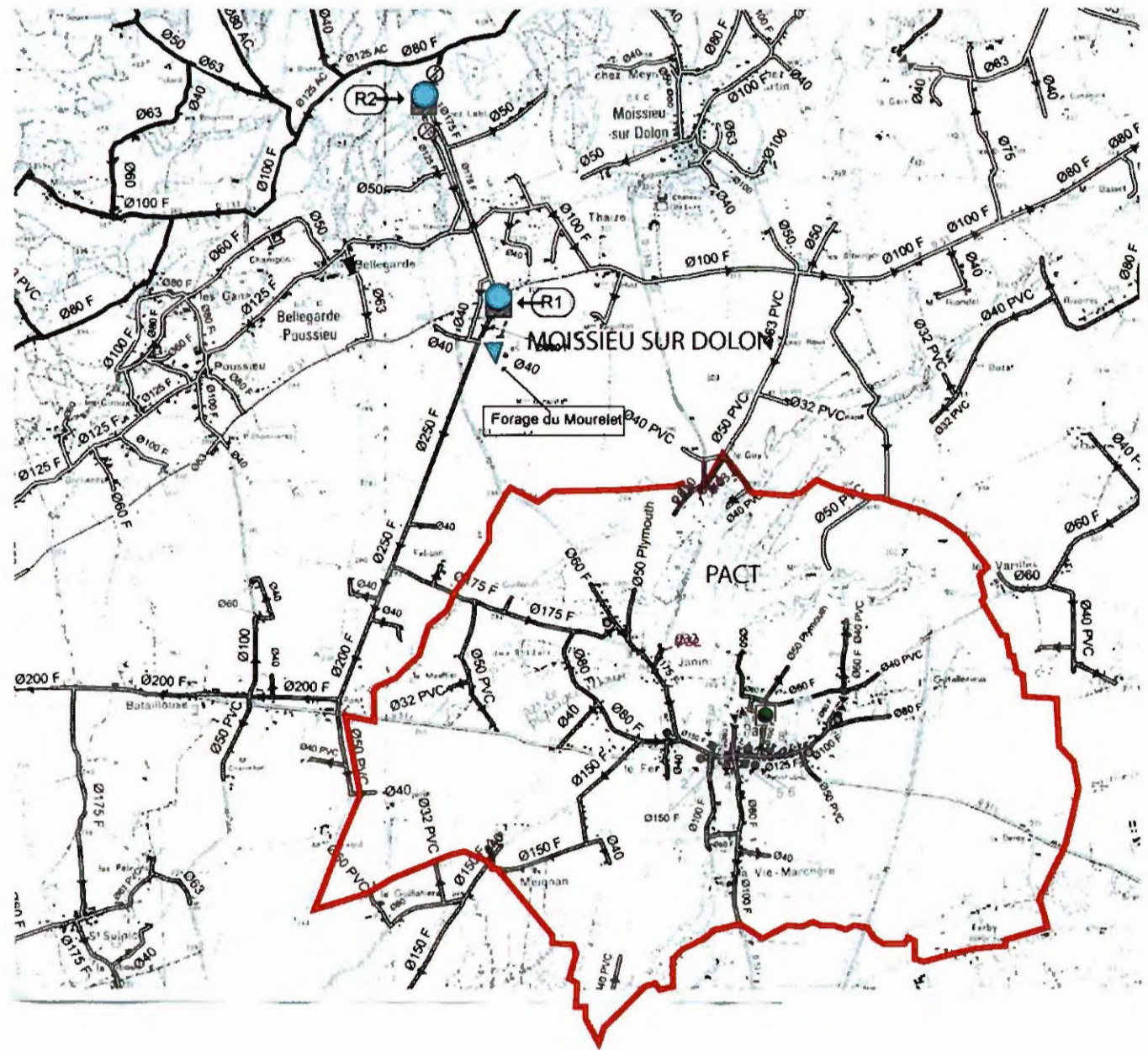
Les besoins et problèmes actuels :

Le Syndicat gère actuellement à la fois un problème de saturation du réseau et de la ressource en eau. Il demande aux communes membres d'être prudentes en matière de développement et d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, tant que des solutions pour augmenter la ressource en eau n'auront pas été trouvées. Un diagnostic confié à SMDEA est en cours. Les résultats ne sont pas connus au moment de la rédaction de ce rapport.

Chacune des zones du POS de la commune a fait l'objet d'un examen particulier avec le syndicat pour :

- Déterminer leur potentiel encore constructible
- Examiner la capacité du réseau actuel pour desservir les futures constructions à l'intérieur de chacune des zones.

Ce diagnostic croisé avec d'autres niveaux de l'analyse a servi entre autres éléments à élaborer le zonage du projet de PLU.



LE RESEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Borne incendie
- Réservoir
- ▼ Forage - station de pompage
- Surpresseur

4- L'assainissement

Comme en matière d'alimentation en eau potable, la commune a délégué ses compétences d'assainissement au Syndicat Intercommunal des eaux Dolon-Varèze.

4-1. Etat actuel

Pour l'essentiel, les habitations sont dotées d'une installation d'assainissement individuel. Les 2/3 (environ 160) de ces installations individuelles sont hors d'usage et non conformes.

Quelques tronçons de réseau ont été construits, dans le village et dans le quartier de la Vie Marchère. Il s'agit d'un système unitaire qui reçoit à la fois les eaux pluviales et les eaux usées et conduit celles-ci au Dolon en transitant parfois par des fossés à ciel ouvert. Ces équipements collectifs sont obsolètes. Ils peuvent être au mieux repris à l'occasion de la réalisation d'un collecteur neuf, pour évacuer les eaux pluviales.

4-2. Etat futur

Après étude de plusieurs solutions, il a été décidé de réaliser un assainissement collectif et un schéma directeur d'assainissement (en rive droite et gauche du Dolon), avec réalisation d'une station d'épuration d'une capacité de 1000 eq/hab (aube 10 – 15 ans) propre aux usagers de la commune. Elle sera située en rive droite du Dolon à l'ouest du quartier de Vie Marchère. Principe épuratif choisi : filière naturelle à lits plantés de macrophytes s'inspirant des propriétés épuratrices des zones humides, sans production de boues, ni nuisances olfactives. Technique innovante, d'un coût d'investissement et de fonctionnement faible, parfaitement intégrée au paysage, adaptée aux communes de moins de 1000 équivalents-habitants.

Tranches d'assainissement collectif programmées dès septembre 2004 - voir le plan ci-dessous :

- Secteur Est (60 branchements)
- Secteur Mairie (20 branchements)
- Secteur Ouest (20 branchements).

Ces tranches démarreront dès septembre 2004 en commençant par l'est du village.

SIE DOLON VAREZE PACT ASU IERE TRANCHE

04 74 79 50 16 FAX 1 PAGE



Zones d'assainissement collectif futures - tranches non programmées financièrement :

Le réseau devrait s'étendre ensuite aux :

- Quartier Laurent et Nord Village
- Quartier de Bayonne Est - les Echaux – le Fer
- Quartiers du Janin et du Bois des Soldats
- Souillou et Pey et Bayonne ouest.

Secteurs restant sous le régime de l'assainissement autonome :

Tous les autres secteurs isolés et excentrés de la commune resteront sous le régime de l'assainissement autonome, à savoir :

- le Hameau de Château Vert,
- Guérin,
- Ferby,
- Guttalérieu,
- Le hameau du Guy

Le taux de raccordement à l'issue du programme : 82 % des abonnés; les 18% restants seront sous le régime de l'assainissement autonome.

En attendant la réalisation du dispositif complet :

Pour la construction neuve ou la réhabilitation d'une installation autonome défectueuse, durant plusieurs années encore, une grande partie des immeubles et des constructions futures resteront soumises au régime de l'assainissement autonome, même si les conditions générales (aptitude des sols, pentes, densité de l'habitat) sont peu favorables.

La zone d'assainissement collectif future sera encore soumise à l'assainissement autonome :

- obligation de réhabiliter les installations défectueuses,
- obligation de réaliser des dispositifs d'assainissement autonome.

Le contrôle de la conformité des systèmes d'assainissement autonome est sous la responsabilité de la commune et délégué au Syndicat des Eaux Dolon-Varère.

Une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome devrait être lancée prochainement pour permettre de définir les prescriptions imposées lors des demandes d'occupation et d'utilisation du sol en matière d'assainissement autonome.

5- Gestion des ordures ménagères

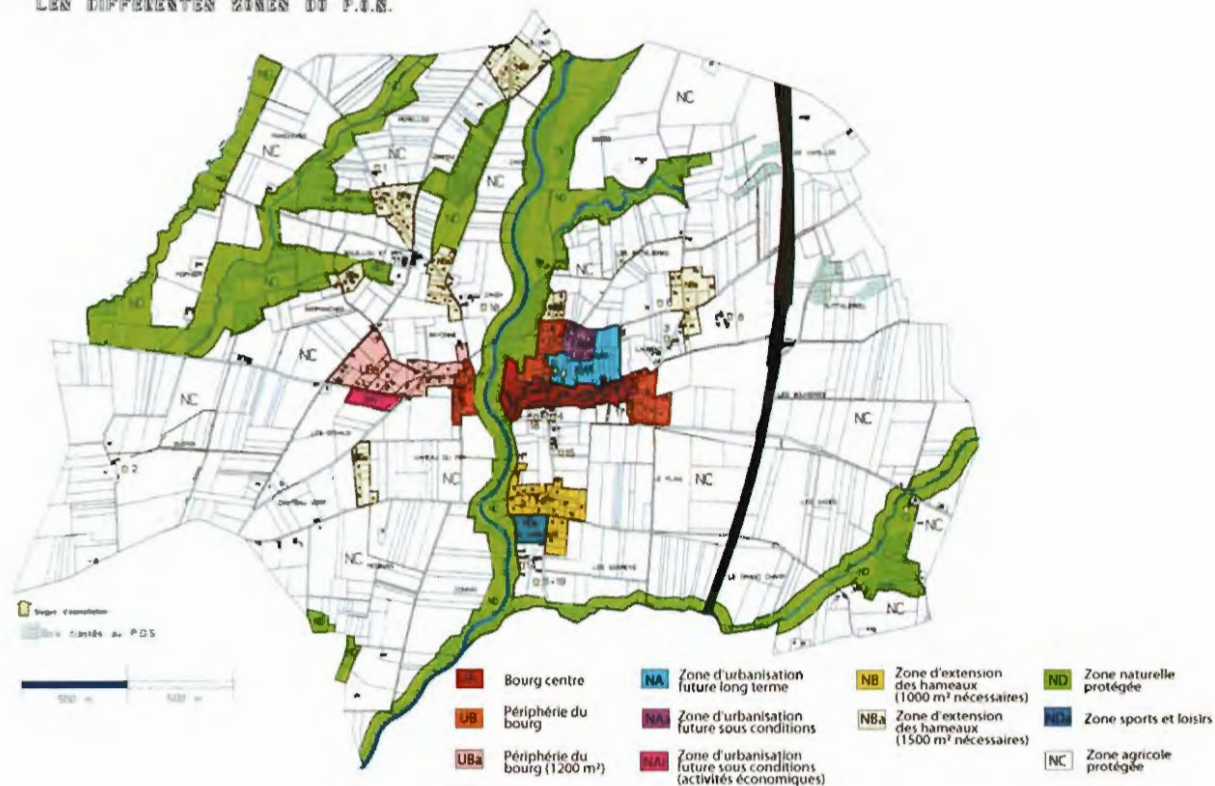
La commune bénéficie du ramassage des ordures ménagères effectué dans le cadre de l'intercommunalité. Collecte des ordures ménagères chaque mardi sur l'ensemble de la commune effectuée par la Société SERNED localisée à Penol dans l'Isère. La collecte est déchargée au centre d'enfouissement technique de classe II de Penol en Isère.

Un tri sélectif est organisé par le SICTOM des Pays de la Bièvre à partir de 2 plates-formes de tri présentes à Pact (une sur la petite place, l'autre sur la place de la Cour Brûlée). Il porte sur :

- les pots, bocaux et bouteilles en verre,
- les bouteilles en plastique, briques alimentaires, boîtes métalliques, cartonnets.
- les journaux, magazines prospectus.

**E- LE P.O.S. AVANT REVISION ET LES
MOTIVATIONS DE SA REVISION**

LES DIFFÉRENTES ZONES DU P.O.S.



1- Les objectifs du P.O.S de 1989 :

2 principaux objectifs se dégagent :

- Eviter le mitage du territoire agricole et des espaces naturels en concentrant les zones constructibles autour du bourg, du hameau du Fer et des autres hameaux anciens.
- Protéger les boisements existants, ruisseaux et sites.

2- Le potentiel constructible avant révision

Capacités du P.O.S. de 1989 (1):

- Zones UA	=	(non calculé)
- Zones UB	=	13 logements
- Zone UBa	=	26 logements
- Zones NB, NBa	=	(non calculé)
- Zone NAa	=	14 logements

Sous total	=	53 logements
- Zone NA	=	30 logements

Total	=	83 logements
Nx Habitants	=	249

Capacités du P.O.S. en 2003 (2) :

- Zones UA	=	0
- Zones UB	=	2 logements
- Zone UBa	=	10 logements
- Zones NB	=	2 logements
- Zones NBa	=	4 logements
- Zone NAa	=	8 logements

Sous total	=	26 logements
- Zone NA	=	30 logements

Total	=	56 logements
Nx Habitants	=	168 habitants

(1) Chiffres figurant au rapport de présentation du POS

(2) Calcul réalisé sur la base des COS applicables en zones, des surfaces requises des terrains constructibles, de l'interdiction de lotir en NB – NBa, d'un abattement de 1/2 en zone U et NAa et 1/3 en zone NB, relatif de la rétention foncière.

Les calculs ci-dessus montrent que depuis 1989, la dynamique de construction a bien entamé les possibilités de développement de la commune, d'autant que les calculs figurant au rapport de présentation du P.O.S de 1989 ne font pas apparaître les possibilités de construction qui existaient dans les zones NB et NBa où l'urbanisation récente s'est développée aussi ces dernières années.

Le calcul des surfaces constructibles du P.O.S réalisé en 2003 sur les bases des règles du P.O.S et sans prendre en compte des divisions parcellaires possibles, montre que les possibilités de construction sur la commune sont à présents réduites : 26 logements possibles en zones U – NB – NBa et NAa, ne permettant plus de satisfaire les besoins de construction sur les 10 ou 15 prochaines années au rythme actuel (hors zone NA) ; sachant aussi que le potentiel le plus important est situé :

- Dans la zone NAa du coteau Nord village (8 constructions possibles, dont 4 lots constructibles dans le lotissement existant),
- Dans la zone UBa de Bayonne, alors que cette zone est en partie inapte à l'assainissement autonome et qu'elle ne sera pas raccordée à court terme à l'assainissement collectif.
- Dans la zone NBa du Guy, alors qu'elle est excentrée, n'a pas de défense incendie et présente des problèmes de desserte en eau l'été et ne sera pas raccordable à l'assainissement collectif.

Le règlement du POS interdit aussi tout lotissement en zones NB et NBa, impose une surface minimum de 1500 m² pour construire en zone NBa ; autant de freins à la construction dans le passé.

3- Les motivations de la révision du P.O.S

Les points qui ont donc motivé la commune à mettre son P.O.S. en révision par délibération du conseil municipal de Pact le 5 décembre 2001, sont les suivants :

- Le faible potentiel constructible du P.O.S. pour satisfaire les demandes de développement sur les bases de 5 constructions par an.
- Les problèmes liés à l'urbanisation du potentiel constructible restant.
- La réflexion sur le fonctionnement et le développement de la commune : l'interrogation sur le maintien de la zone d'urbanisation future au Nord du Village (NA).
- Le projet de réseau collectif d'assainissement à l'étude, les contraintes de la desserte en eau rencontrées sur le secteur et la faiblesse du réseau dans des secteurs où l'urbanisation pourrait encore se développer.
- Les nouvelles solidarités intercommunales en matière d'eau et d'assainissement s'imposant à la commune.
- L'ancienneté du document d'urbanisme nécessitant une actualisation des données et un recadrage des objectifs.
- L'adoption de la loi S.R.U. et de la réforme des P.O.S. transformés en PLU.
- Les nouvelles données en matière de risques naturels suite aux événements pluvieux de juillet 2000 à prendre en compte dans la réflexion.

Comment organiser un développement maîtrisé, prenant en compte les nouvelles données, les études en cours, les nouvelles solidarités intercommunales (eau, assainissement), tout en préservant l'identité rurale de la commune et en intégrant les nouvelles données législatives et réglementaires liées aux lois Solidarité Renouvellements Urbains de décembre 2000 et Urbanisme et Habitat de juillet 2003. Tels sont les enjeux de cette révision.

F- CONCLUSION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Au terme de ce diagnostic, nous pouvons dire que les dispositions générales du P.O.S approuvé ont permis de développer la commune de manière relativement harmonieuse en situant les zones constructibles autour du bourg, du hameau du Fer et des hameaux anciens existants :

- en préservant le caractère rural du territoire,
- en évitant le mitage de l'espace, même si on peut regretter le développement ponctuel de quelques constructions isolées sur de grandes surfaces sur la terrasse agricole de Ratelières, à Château Vert dans la plaine sud, ainsi que la trop faible densité générale des zones d'extension de l'urbanisation, n'allant pas dans le sens d'une utilisation économe de l'espace.
- en préservant de grands espaces agricoles encore homogènes, tant dans la plaine que sur les terrasses.
- en offrant des conditions d'évolution aux sièges des exploitations agricoles, hormis dans le village.
- en préservant les espaces naturels de la commune : les boisements existants, la ripisylve des cours d'eau, les espaces naturels entre les groupements bâtis et par conséquent la structure paysagère du territoire.

La commune a également un « vrai centre de village » vivant, avec des espaces publics bien identifiés, des commerces de proximité en nombre encore important, des équipements publics de qualité, qui animent le village, permettent une intégration des nouveaux habitants, participent à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité du territoire.

Elle dispose aussi d'un patrimoine bâti de qualité dans le village comme dans les hameaux, sur lequel se fonde en grande partie son identité et qui fait son charme. Il convient de le valoriser, de le préserver et d'attacher une grande importance à la qualité des

constructions nouvelles, à leur implantation pour ne pas banaliser à terme l'identité de la commune.

Elle n'échappe pas à la pression foncière encore toutefois mesurée mais en accélération, nécessitant plus qu'hier une attention :

- à son territoire,
- à une diversification de l'offre de logements pour répondre à la demande existante sur le secteur et soulager aussi la ville centre,
- à la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des opérations immobilières futures.

La commune dispose donc d'une capacité à poursuivre son développement, au rythme actuel voire à un rythme légèrement augmenté. A elles seules, les capacités des zones du POS ne permettent plus d'assurer ce développement, d'autant que les zones potentiellement constructibles, par leur situation ne sont pas les mieux placées (éloignement, insuffisance d'équipements, non raccordables à court terme voire à long terme au réseau d'assainissement compte tenu des coûts induits importants pour la collectivité, inaptitude pour certaines à l'assainissement autonome).

La commune doit aussi être attentive à harmoniser son développement avec :

- les ressources en eau présentes sur le secteur, limitées pour le moment tant qu'aucune solution pour les augmenter n'aura été trouvée,
- la capacité actuelle de son réseau d'eau potable qu'il faudra renforcer si on laisse se développer des secteurs comme au Guy, à Ratelières ou à Bayonne.
- le projet d'assainissement en cours. Afin de favoriser une utilisation économe de l'espace, il serait important de privilégier sur le plan de l'urbanisme, les zones raccordables à court terme ou à plus long terme.

Les événements pluvieux de juillet 2000, ont également amené la commune à prévoir des aménagements futurs pour gérer les problèmes de ruissellement des eaux pluviales dans la zone sud du village et à Vie Marchère, ainsi qu'à intégrer les études de risques naturels dans le développement de son urbanisation.

II-LES DISPOSITIONS DU P.L.U ET INCIDENCES DES DISPOSITIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

**A- LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR
LE P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et
de Développement Durable) ET
DELIMITER LES ZONES DU PLU**

Le diagnostic a préparé la réflexion utile à la mise en oeuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), en établissant à la fois, les atouts du territoire, les contraintes ou projets à prendre en compte, les dysfonctionnements à ne pas renforcer, les grandes tendances d'évolution de la population et du marché du logement sur le secteur. Les choix qui ont été retenus par la commune pour établir le PADD et délimiter les zones du PLU, au regard des objectifs définis à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme rappelé au début du document, sont exposés dans le tableau ci-dessous :

1- En matière de développement démographique et économique :

- Le choix a été de poursuivre un développement démographique, résidentiel capable de répondre à la demande d'habitat notamment individuel sur le secteur mais pas uniquement, tout en gardant une maîtrise de ce développement, un rythme mesuré sensiblement identique à celui des années passées, pour conserver au territoire ses caractéristiques et ses traditions rurales, intégrer progressivement les nouveaux habitants, adapter le développement aux services publics en limitant les dépenses publiques. Le développement prévu : se développer à un rythme de 5 à 6 logements par an jusqu'à l'horizon 2020 induisant une croissance de population de 200 – 250 habitants dans la commune, 90 à 95 logements sur la base de 2.6 habitants par logement et un besoin de foncier constructible estimé à 13 hectares (sur les bases de 1000 m² par logement et une rétention foncière probable d'un tiers).

- L'objectif est aussi de garder un village actif au plan économique, les emplois, les entreprises, les commerces, les activités de services et l'artisanat local, à la fois par l'accueil de nouveaux habitants qui soutiendront l'économie, en autorisant les activités non nuisantes à se développer ou s'installer à l'intérieur des zones du PLU, lorsqu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle ou à l'intérieur de la zone d'activités des Echaux. Les disponibilités de cette dernière étant réduites, le souhait a été de l'étendre au sud de manière limitée. Ce souhait a été débattu et validé par la Communauté de Communes, détenant la compétence économique.
- Protéger l'activité agricole sur le territoire et ses actifs, pour que l'agriculture continue de participer activement à l'identité de ce territoire et valorise l'espace. Offrir en conséquence à la profession des conditions d'exercice adaptées à ses besoins et à son évolution.

2- En matière d'aménagement de l'espace :

A propos d'équilibre entre développement urbain maîtrisé, préservation des espaces naturels, agricoles et boisés, les choix retenus ont été les suivants :

- L'objectif a été de conserver les grandes composantes du territoire qui reposent sur :
 - Les espaces agricoles homogènes de la plaine et des terrasses encore bien valorisés aujourd'hui même si certains espaces sont appelés à muter prochainement. Utiliser les espaces mutants pour organiser un développement urbain cohérent et faire en sorte que ce dernier ne pénalise pas les exploitations en place.
 - Les espaces boisés encore présents sur et en bordure des terrasses, les milieux boisés et humides des cours d'eau, les boisements résiduels de la plaine, pour leur rôle paysager, écologique, dans la régulation des crues, ou la vie et les déplacements de la faune.
 - La structure bâtie actuelle du territoire, qui permet une identification encore claire des différents groupements.
- Très soucieuse de limiter les dépenses des services publics, la commune souhaite axer en priorité le développement à l'intérieur des zones déjà équipées et viabilisées pouvant accepter une urbanisation supplémentaire sans renforcement des réseaux, du mitage du territoire ou du préjudice pour la structure paysagère de la commune.

- Elle a souhaité revoir toutes les zones du P.O.S. qui ne respectaient pas cet objectif :
 - les ex-zones NB du P.O.S. qui offrent encore un potentiel constructible, mais dont les équipements ne sont pas suffisants pour desservir les constructions pouvant s'y implanter, ainsi que les zones trop excentrées du village, ou participant au mitage de l'espace agricole.
 - Revoir également certaines zones U du POS inaptées à l'assainissement autonome, non raccordables à court ou moyen terme au réseau collectif, dont elle a souhaité différer l'urbanisation dans l'attente de leur raccordement, pour limiter les gênes au voisinage, préserver l'hygiène, la salubrité publique et l'environnement.
 - Revoir la zone NA du coteau nord du village définie au POS précédent . Cette zone est vue davantage comme une zone verte qu'une zone à urbaniser.

- Après avoir identifié les espaces encore constructibles, il s'est agi de déterminer les secteurs qui pourraient être urbanisés en complément des secteurs existants pour satisfaire les objectifs de développement démographique et de construction neuve : 9 hectares à trouver.

Les critères dans la détermination des nouveaux secteurs ont été les suivants :

 - leur continuité avec les espaces bâtis les plus centraux pour renforcer le village, ou avec les hameaux proches du centre, en souhaitant maintenir des espaces naturels entre les différents groupements bâtis actuels, pour garder la structure initiale des quartiers.
 - qu'ils soient proches des services et des équipements de proximité, pour dynamiser le centre, ses commerces et ses services, réduire les déplacements automobiles inévitables lorsque les zones d'habitat sont trop éloignées.
 - qu'ils ne mettent pas en difficulté les exploitations agricoles en grevant les terres agricoles exploitées, ne gênent pas les sièges agricoles en activité, ni leur évolution.
 - que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité à la périphérie des zones aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans ces secteurs, ceci afin de limiter les dépenses des services publics,
 - qu'ils soient aptes à l'assainissement autonome, si possible raccordables aux premières tranches réalisées du réseau d'assainissement pour rentabiliser cet investissement, mais aussi pour saisir l'opportunité d'autoriser des construction sur de plus petites surfaces, économiser le foncier et diversifier les opérations de logements pour répondre à la demande d'habitat.

En matière d'utilisation économe de l'espace et d'équilibre social de l'habitat :

- La tradition de construire sur de grandes surfaces va peu à peu se réguler dans ce secteur géographique sous l'effet du marché, de l'offre et de la demande. Mais il reste encore à convaincre les autochtones que les conditions de vie et d'habitat sont bonnes également sur des parcelles de 1000 m² voire moins, que la demande d'habitat n'est pas uniquement tournée vers la maison individuelle isolée avec jardin ou vers l'accession à la propriété, y compris à la campagne.

La commune souhaite donc introduire progressivement ces idées quelque peu novatrices quand on est habitué à jouir de grands espaces : gérer l'espace de manière plus économe, diversifier l'offre de logements. Idées qu'impose d'ailleurs la loi dans la perspective d'un développement durable, de la préservation des ressources pour les besoins des générations futures, de la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat.

La réalisation du réseau d'assainissement collectif en cours dont les travaux s'étaleront sur cette décennie va dans ce sens. Il permettra de construire sur de plus petites surfaces, la règle des 1000 m² en cas de dispositif d'assainissement avec ré infiltration in situ ne s'appliquant plus.

L'ensemble des zones de développement du PLU sera raccordable à terme à l'assainissement, mais cela prendra une dizaine d'années.

Les zones les plus excentrées et non raccordables (le Guy, Château Vert, et l'habitat isolé) ne seront pas renforcées dans leur urbanisation.

Pour inciter à construire sur de plus petites surfaces, l'idée a été de doter le secteur d'urbanisation nouvelle le plus proche du village et raccordable au réseau d'assainissement, d'un COS un peu plus élevé que les autres secteurs et d'interdire son urbanisation tant qu'il n'est pas raccordé au réseau d'assainissement.

La zone UA du Village sera totalement raccordée au terme de la première tranche de travaux d'assainissement. Aucun COS n'est fixé dans cette zone. Il sera donc possible de construire ou de reconstruire sur de petites surfaces, de valoriser l'habitat ancien, de le réhabiliter et de proposer également des logements locatifs.

Les zones du PLU ne sont pas dévolues à un type d'habitat particulier, afin de donner la possibilité de mixer l'habitat. Tout type d'habitat (individuel isolé, jumelé ou groupé, petits collectifs) y sera autorisé dans le respect des hauteurs, des règles d'implantation et des densités fixées par le règlement des zones.

La commune n'a pas souhaité non plus instituer de contrôle de consommation du COS sur les parties restées nues d'un terrain divisé depuis moins de 10 ans ; ce qui peut permettre d'augmenter progressivement la densité des hameaux. La plupart des ex-zones NB ou NBa du POS qui interdisaient les lotissements, demandaient 1500 m² en NBa et 1000 m² en zone NB pour construire et pour lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ont été classées en zone U (urbaines) du PLU, permettant d'augmenter sensiblement leur densité. Il a été décidé d'augmenter le COS de ces ex-zones NB, de 0.15 à 0.20.

L'ensemble de ces objectifs va dans le sens d'une économie du foncier à terme.

En matière de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain :

- Le choix a été d'éviter l'étalement urbain le long des voies, qui perturbent l'accès aux parcelles agricoles, ferment les perspectives lointaines sur les paysages. Le parti est au contraire de créer de vrais quartiers structurés et organisés au terme de leur urbanisation, reliés aux voies existantes et assurant des continuités inter-quartiers plus développées qu'actuellement.
- Toutefois, pour garder la structure des groupements bâtis et en assurer leur lisibilité dans le temps, la volonté a été de maintenir des coupures vertes entre les espaces bâtis, éviter que les hameaux se rejoignent.
- Consciente de la qualité de son patrimoine bâti, la commune a été également soucieuse d'introduire des règles d'aspect extérieur des constructions plus incitatives pour favoriser une meilleure intégration des nouvelles constructions et des implantations en rapport avec celles des groupements bâtis qui continueront de se développer.
- Elle a également souhaité que les bâtiments à caractère patrimoniaux présents en zone agricole, reconnus comme faisant partie de son patrimoine, puissent être sauvegardés dans le temps et les autoriser à changer de destination, s'ils n'étaient plus utilisés à des fins agricoles. Toutefois, elle ne souhaite appliquer cette possibilité qu'aux bâtiments desservis en équipements (eau, voie, électricité) et à condition que les conditions de sécurité routière soient respectées.
- En matière d'habitat isolé dans la plaine ou sur les terrasses, la commune souhaite que les habitants puissent continuer à faire évoluer leur habitat sans toutefois créer de gênes à l'activité agricole, ni miter le territoire.
- Elle souhaite également que les exploitants agricoles devant cesser leurs activités sans reprise de leurs bâtiments puissent valoriser leur patrimoine et ne soient pas bloqués en restant en zone agricole alors qu'ils n'ont plus le statut d'agriculteurs.

En matière d'organisation urbaine des nouveaux quartiers :

- Le renforcement de l'urbanisation sur des secteurs jugés comme stratégiques pour la commune, doit accroître la cohérence urbaine du village et des quartiers sur lesquels ils seront greffés. L'urbanisation se fera dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Un réseau de voies nouvelles de desserte des opérations doit aussi favoriser les liaisons inter-quartiers, une bonne irrigation des espaces.
- Les voies nouvelles comporteront au moins sur un côté, un trottoir de 2 m, permettant aux habitants de se déplacer à pied pour rejoindre le centre.
- Certaines voies pourront se terminer en impasse lorsqu'elles desserviront un nombre de constructions réduit inférieur à 4, toujours aménagé pour pouvoir faire demi-tour. Elles seront dans ce cas reliées au reste du quartier ou aux quartiers périphériques par un cheminement piétonnier dans la perspective de relier physiquement l'ensemble des habitants au quartier ou d'irriguer les espaces.
- Pour éviter le stationnement des voitures sur les voies, les opérations immobilières comporteront aussi des aires de stationnement collectif plantées pour l'accueil des visiteurs, à raison d'une place par logement.
- Une place non close de 15 m² sera également aménagée sur chaque propriété, accessible depuis la voie pour créer une place de stationnement hors chaussée et dégager la voie lors des manœuvres d'entrée - sortie. Cette configuration organise aussi un paysage différent dans les quartiers, plus ouvert, dans lequel l'espace privé participe à l'espace public, comme c'est très souvent le cas dans les groupements anciens.
- L'objectif est aussi de favoriser de bonnes conditions d'habitat et d'intégration des nouveaux habitants dans leurs quartiers, par la création d'espaces communs de convivialité, de jeux pour les enfants, à hauteur de 1000 m² pour toute opération de plus de 10 logements.
- Le quartier devra présenter au terme de son urbanisation une harmonie d'ensemble par le traitement des abords des constructions, qui sera à préciser au cahier des charges des opérations. L'idée est de ménager des espaces non clos devant les constructions, plantés de massifs de fleurs, d'arbustes bas, donnant à voir un paysage agréable et ouvert aux résidents et aux promeneurs. Les propriétés pourront être closes à l'arrière de ces espaces par des dispositifs bas, et harmonieux.

- Les haies opaques composées d'essences étrangères à la région, de type thuyas, cyprès, lauriers, sont proscrites afin de ne pas dessiner un paysage fermé, uniforme, composé de hauts murs végétaux dans les quartiers, où le seul paysage à voir serait celui de la rue et des espaces de stationnement. La recherche d'espaces intimes, sera plutôt à créer par l'organisation du bâti (bâtiment principal, bâtiments annexes) et le placement judicieux à l'intérieur des propriétés de quelques végétaux délimitant et qualifiant les différents espaces de vie (arbres, buissons d'arbustes, petites haies fleuries).

3- En matière d'environnement, de gestion des risques naturels et technologiques

En matière d'environnement, la commune souhaite la mise en œuvre de plusieurs objectifs :

- La collecte et le traitement des eaux usées, par la mise en œuvre prochaine du réseau d'assainissement et la construction sur son territoire d'une station d'épuration des eaux propre à la commune. Le projet en cours de réalisation a été présenté dans le diagnostic. La filière naturelle de traitement des eaux usées retenue va aussi dans le sens d'une plus grande protection de l'environnement et d'une réduction des impacts pour l'environnement et les paysages.
- La gestion des ruissellements d'eaux pluviales sur la zone sud du village par la mise en œuvre des aménagements proposés par SOGREAH en charge du dossier et présenté dans le diagnostic.
- Enfin, les études de risques naturels ont été prises en compte dans le PLU et les risques potentiels pouvant affecter les secteurs sont affichés dans le PLU, pour permettre à chacun d'adapter sa construction en conséquence, et interdire la construction lorsque les risques encourus sont trop importants. Le PLU n'ouvre pas non plus de nouvelles zones d'urbanisation dans les secteurs pouvant être affectés par les risques.
- Le projet de PLU ne renforce pas l'urbanisation le long du pipeline de l'OTAN par la création de nouvelles zones à urbaniser. La zone UB déjà bâtie de Bayonne (partie Est) traversée par le pipeline, est toutefois maintenue. Elle pourra accepter des constructions nouvelles dans le respect de la servitude d'utilité publique « I1 » affectant ce pipeline.
- Les sièges agricoles d'élevage peuvent aussi se développer sans nuisances pour le voisinage des zones résidentielles.

4- En matière de transports et de déplacements sur le territoire

- Paradoxalement, c'est à la campagne que la voiture particulière est le moyen de déplacement le plus utilisé y compris quand on se déplace sur le territoire, souvent à cause de l'éloignement des zones habitées par rapport aux zones de services de proximité ou de commerces.

- Certes les habitudes ne changeront pas du jour au lendemain, toutefois, l'urbanisme peut accompagner la sécurité routière par des opérations dont les accès sont regroupés en un seul point aménagé, plutôt qu'en de multiples accès individuels. D'autre part, il peut favoriser les déplacements à pied ou en 2 roues en rapprochant davantage les zones résidentielles des zones de services, permettant de rejoindre plus vite à pied qu'en voiture les zones de services et d'équipements. Il peut prévoir l'aménagement de trottoirs le long des voies, de pistes cyclables, de cheminements piétonniers reliant les quartiers. C'est avec cet objectif que l'urbanisme des nouveaux quartiers sera conduit :
 - Les secteurs d'extension ont été localisés au plus près des zones de services et d'équipements. Ils seront desservis par des voies reliant facilement le centre. Les voies nouvelles seront aménagées avec un trottoir au moins sur un côté de la voie.
 - Plusieurs cheminements piétonniers ont été matérialisés dans le PLU reliant :
 - ☞ le coteau nord au centre du village au travers de la zone verte de coteau,
 - ☞ la zone artisanale des Echaux avec le hameau du Fer évitant d'emprunter la RD 51c.
- La commune souhaite également permettre des déplacements plus confortables sur tout le territoire et dans les zones agricoles par l'élargissement à 8 m des voies communales les plus empruntées et à 10 m des routes départementales 51 c, 51 d et 134 et 134 b. Cela facilitera le déplacement des gros engins agricoles sur tout le territoire. Elle a souhaité rappeler dans son règlement qu'elle peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement le long des voies de circulation, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou créer une gêne pour la circulation des véhicules, des engins agricoles, des véhicules d'entretien ou de sécurité.
- Pour faciliter le ramassage des ordures ménagères, elle souhaite anticiper les besoins à l'intérieur des zones habitées, en demandant que tout chemin privé desservant plusieurs habitations prévoit à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage des containers d'ordures ménagères.
- Pour dégager les voies lors des manœuvres d'entrée sortie des fonds privés, une disposition est introduite dans le règlement des zones, sauf dans la zone UA dense où les constructions sont implantées à l'alignement, demandant que le portail d'accès à la propriété soit installé au moins à 5 m en retrait de l'alignement de la voie.

- Plusieurs carrefours devront être aménagés :
 - l'intersection du CD 51C et VC 21 à l'entrée est de la commune.
 - l'intersection du CD 51D – VC 5 et VC 9 à Laurent – Ratelières,
 - l'intersection du CD 51c avec la VC 8 à Laurent.

5- En matière d'équipements et de services

- En matière d'équipements et de services, la commune n'a pas envisagé la création à court ou moyen terme de nouveaux équipements publics de superstructures, de type école, salle de sports, gymnase ou autres ; les équipements disponibles offrent encore des capacités permettant de satisfaire les besoins de la population actuelle et future.
- En revanche, à plus long terme, pour satisfaire les besoins qui seront exprimés, la commune se réserve la possibilité de réaliser de nouveaux équipements au sud du village sur la zone à urbaniser (à COS nul) prévue par le PLU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU devra préciser les conditions de son aménagement .
- La zone sportive à Vie Marchère bien que sous utilisée, est maintenue. La dynamique future créée avec les nouveaux habitants s'impliquant dans la vie communale, permettra peut-être de relancer des activités sportives sur la commune.
- En ce qui concerne les équipements d'infrastructures (eau, eaux pluviales, assainissement, voirie), les objectifs ont été évoqués à l'occasion des points précédents.

**B- DISPOSITIONS SPATIALES DU P.L.U.
ET MOTIFS DES LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES APORTEES A
L'UTILISATION DU SOL PAR LE
REGLEMENT**

1- les dispositions spatiales du P.L.U.

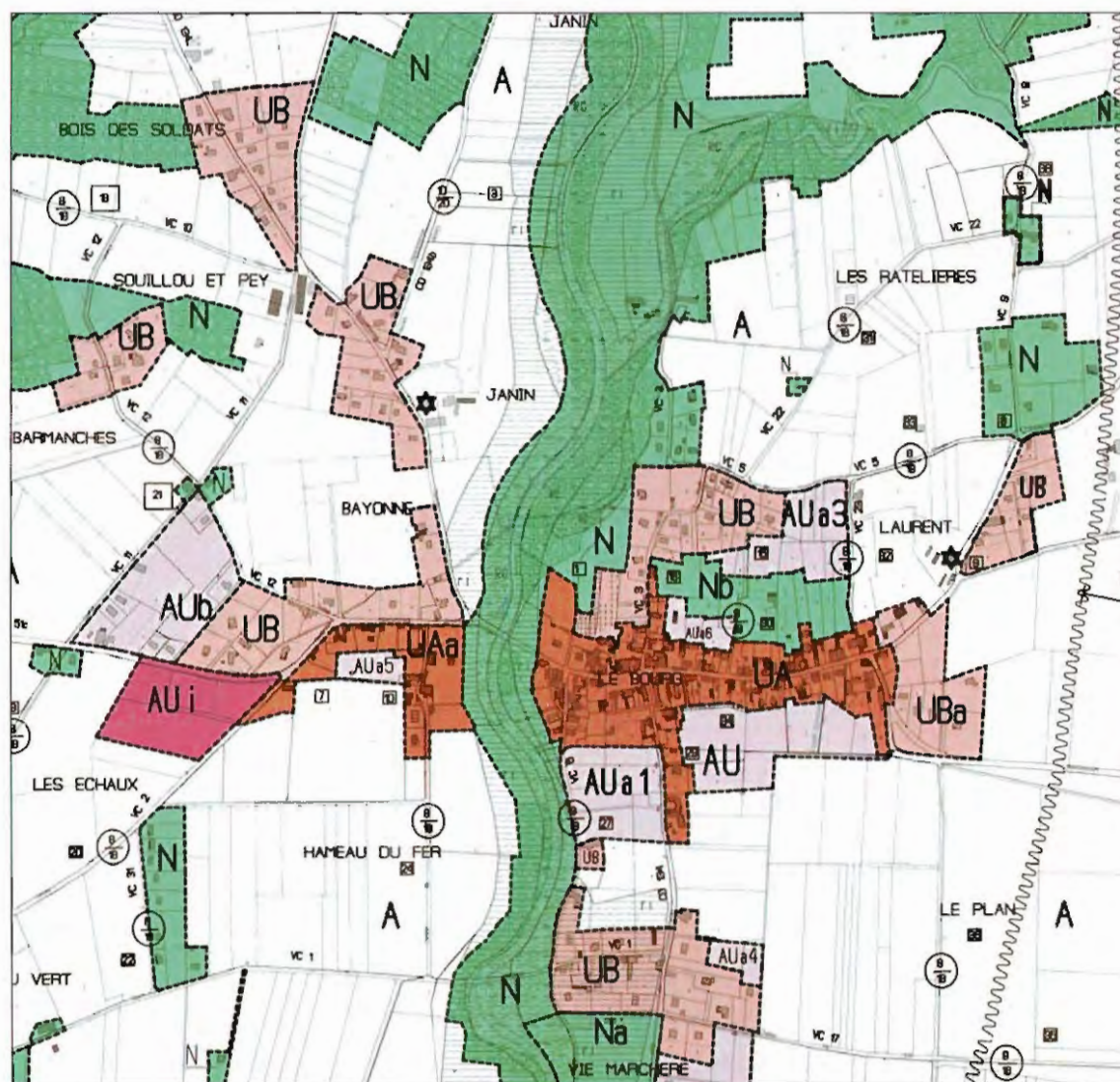
Les secteurs d'urbanisation immédiate : UA – UAa – UB

L'urbanisation dense du village a été classée en **zone UA**. Elle correspond au village ancien dense, avec les équipements publics de proximité (école, mairie, salle des fêtes, bibliothèque, commerces, services), les maisons et constructions de type centre bourg.

Le hameau du Fer dont la morphologie urbaine s'apparente à celle du village avec une densité moindre et des hauteurs de bâtiments moins importantes, est également classé dans le sous-secteur UAa.

La **zone UB** englobe les zones bâties des hameaux (ex-zones NBa) ou secteurs d'extension satellite du centre (ex zone NAA – UB et UBa du POS), pouvant admettre des constructions nouvelles au regard de leurs équipements (eau, voie, électricité).

Elle comprend un **secteur UBa**, inapte à l'assainissement autonome, pour lequel les constructions nouvelles devront être raccordées au futur réseau collectif (1^{ère} tranche du réseau).

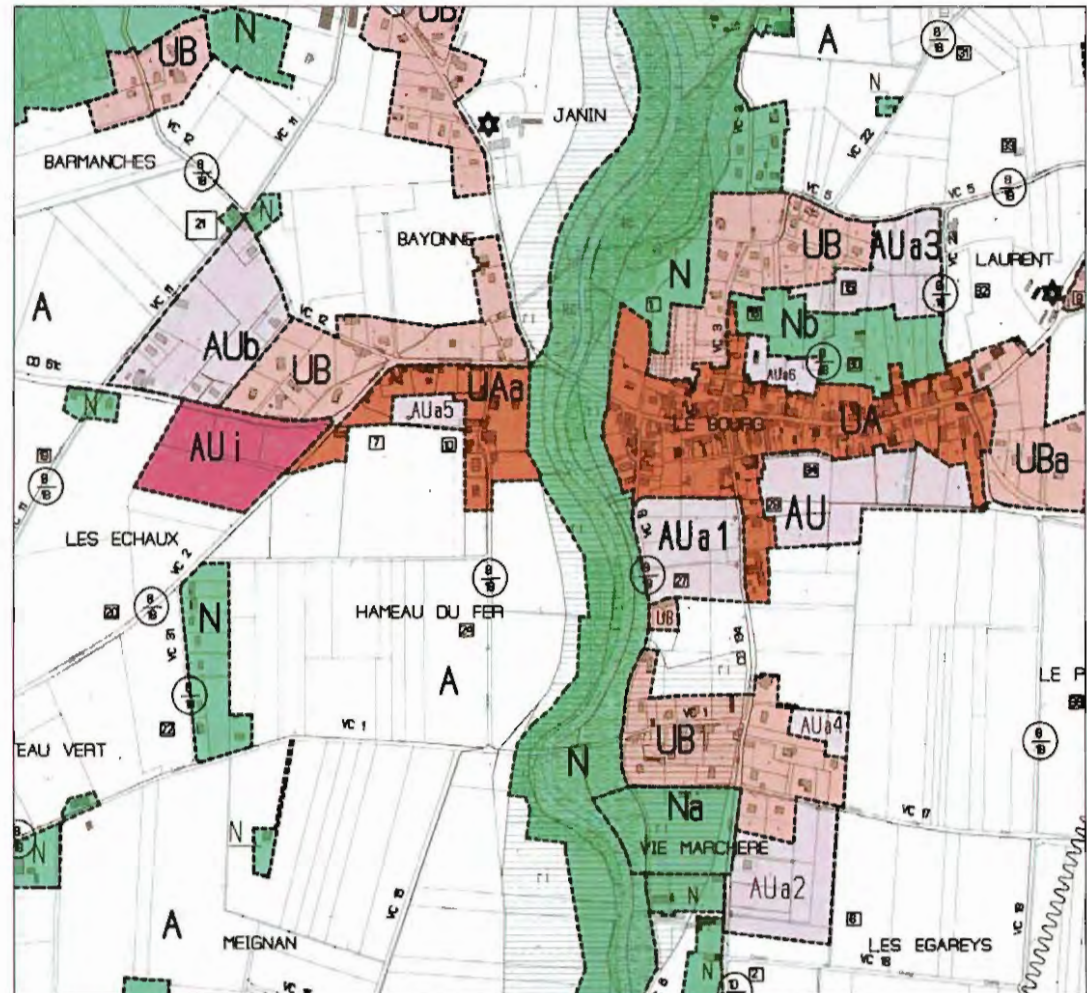


Les secteurs de future urbanisation : AUa – AUb et AU

Les secteurs AUa : ils englobent les espaces stratégiques de développement urbain. Ils sont en lien direct avec les espaces construits du centre et des hameaux du Fer et de Vie Marchère. Ils permettront un renforcement progressif de des espaces centraux et des 2 hameaux. La zone AUa2 à Vie Marchère englobe les terrains non bâtis de l'ex-zone NB du POS), permettant de recomposer l'ensemble du secteur. L'urbanisation de ces secteurs permettra de créer de nouvelles liaisons inter-quartiers au terme de leur urbanisation. Le PADD explique comment ces voies nouvelles devront être réalisées.

Le secteur AUb : ce secteur est inapte à l'assainissement autonome, non raccordable à court terme au réseau d'assainissement et nécessite aussi un renforcement du réseau d'eau. Il ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'une fois raccordé au réseau d'assainissement (terme non fixé) et le réseau d'eau renforcé.

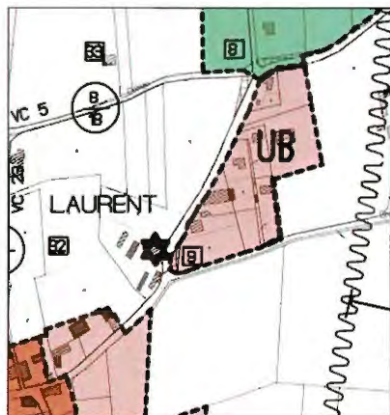
Le secteur AU : il englobe les terrains situés au sud du village, ce secteur à COS nul inconstructible en l'état, permettra un renforcement des fonctions urbaines centrales du village à plus long terme. Son ouverture est subordonnée à une modification ou une révision du PLU, qui précisera les conditions de son aménagement. D'ores et déjà le PLU définit



un réseau de voies futur pour le desservir, porté à titre indicatif sur le plan. Il recevra également les aménagements nécessaires permettant de gérer les problèmes de ruissellement en provenance du coteau nord (bassin de stockage des eaux sur propriété communale et élargissement du fossé en limite sur des propriétés privées).

Le secteur AUi : il est délimité à la zone d'activités artisanales des Echaux et à son extension.

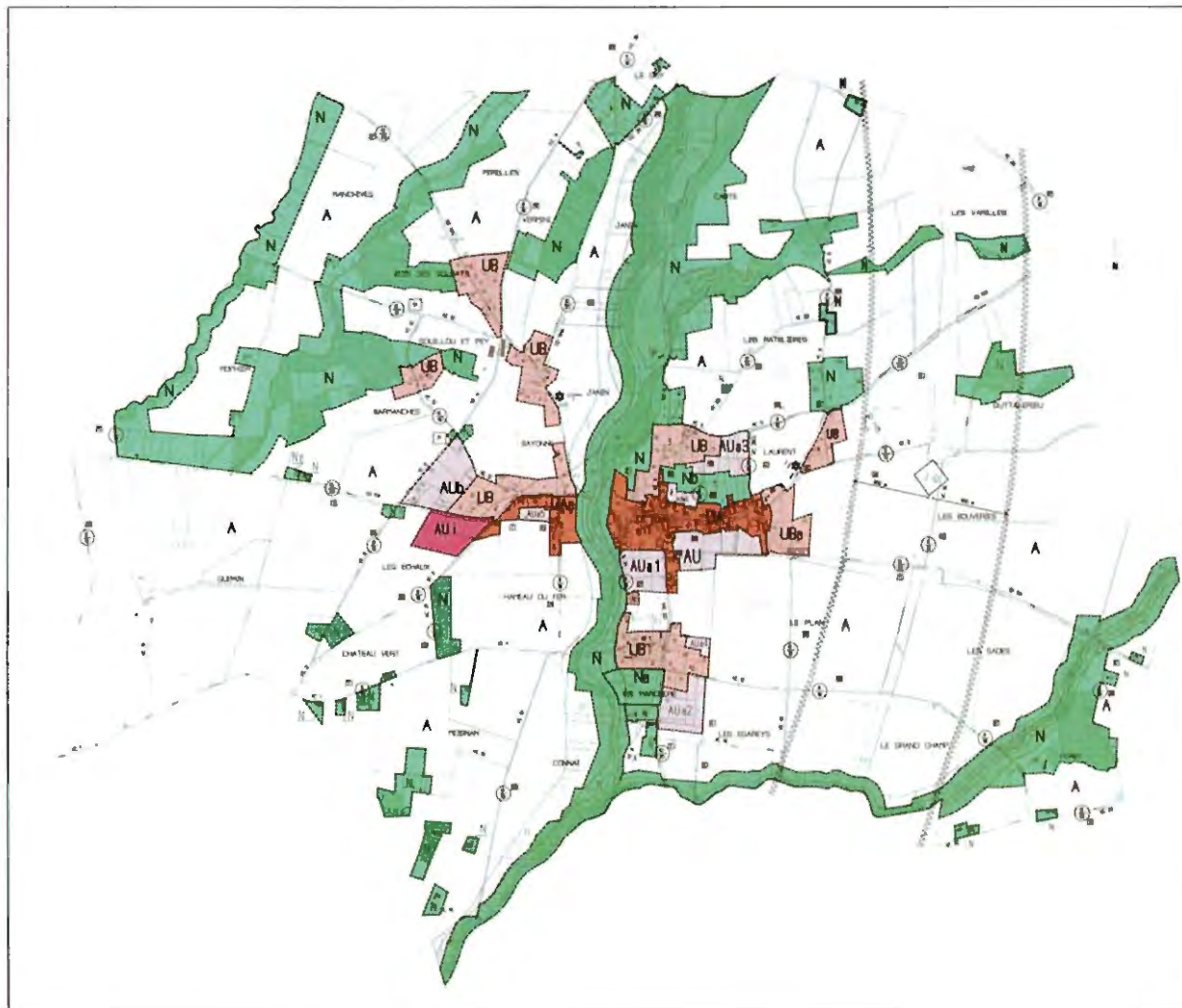
Bâtiment au lieu dit Laurent :



Les espaces naturels : N – Na et Nb

Ils englobent les espaces d'enjeux paysagers, écologiques, boisés : les milieux humides le long des cours d'eau du Dolon, du Royon, de la Deroy, du Grand Rival et du Petit Rival, les boisements des terrasses, les boisements résiduels de la plaine sud qui se prolongent sur les communes limitrophes.

Les secteurs bâtis isolés dans l'ex-zone NC du POS, ainsi que les groupements d'habitat diffus en pleine campagne (ex-zone NBA du POS au Guy, à Ratelières Est et Ouest, à Château Vert), ont été classés dans la zone N. Ils ne pourront plus accepter qu'une constructibilité limitée permettant une simple évolution des constructions existantes compte tenu des espaces naturels ou agricoles environnants à préserver.



La zone naturelle comporte aussi plusieurs sous secteurs :

- **le secteur Na**, délimité à la zone sports et loisirs située à Vie Marchère.
- **le secteur Nb**, délimité à la zone verte du coteau nord du village à protéger.
- **le secteur Ne** en bordure de la RD 51c au sud des Barmanches : qui acceptera une extension des locaux d'activités existants pour maintenir l'entreprise en place.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme

Le PLU a défini **des espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme**, à protéger. Même si les bois n'ont pas une grande valeur botanique ou forestière, ces espaces ont été classés afin d'en maintenir leur pérennité pour les paysages, la biodiversité, leur rôle sur l'hydrologie. Les espaces boisés classés du P.O.S. ont tous été réexaminés au vu de la vue aérienne IGN 1998. Les espaces sous les lignes THT et HT ont été déclassés conformément à la demande de R.T.E., gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité, pour permettre l'entretien, les travaux éventuels. Le PLU n'a volontairement pas classé en espaces boisés classés, le percée visuelle existante le long du Dolon au nord de Vie Marchère entre les 2 parties de la plaine Est et Ouest.

Les risques naturels dans le PLU

Le PLU reporte également **les zones de risques naturels** liées aux études de la SOGREAH et d'Alp'Géorisques, figurant à l'aide de trames et d'indices venant en surcharge du zonage du PLU.

Le lit moyen du Dolon et de la Deroy tels qu'ils sont identifiés dans le programme de prévention contre des inondations liées au ruissellement pluvial urbain et torrentielles étudié par Alp'Géorisques, ont été classés en zone de risques forts de crues rapides des rivières (RC). Ce lit englobe également la zone d'aléa fort que SOGREAH a identifié dans l'étude hydraulique de février 2002. Ce risque n'affecte que les zones N - Na (Boulodrome) et A du PLU ainsi que 2 constructions, dont une ruine. Le PLU réglemente les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans cette zone de risques. Les fiches techniques jointes à ce programme parlent d'inondations à montée

relativement rapide à très rapide, c'est pourquoi, l'indice RC a été préféré à l'indice RT : crues torrentielles.

Le lit majeur des 2 cours d'eau identifié par Alp'Géorisques, a été indicé « ri », en aléa faible d'inondations. Cette zone de risques est plus importante que la zone d'aléa faible délimitée par SOGREAH sur le quartier de Vie Marchère, dans son étude hydraulique de février 2002. Le PLU réglemente les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans cette zone d'aléa faible. Il renvoie à des fiches conseils n° 0 et 3 bis annexés au règlement et dans le PLU, de recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux (n° 0) et à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents (n° 3bis).

Les emplacements réservés du PLU aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts

Le PLU délimite **des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts**. Ils sont identifiés à l'aide soit d'une trame carrée, soit d'une pastille précisant l'emprise de la voie et de la trouée non constructible lorsqu'il s'agit d'élargir les voies. Ils sont tous numérotés. La liste figure en annexe 5-1 du P.L.U.

Zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres

Le PLU reporte également **les zones affectées par le bruit le long de la ligne TGV Sud-Est** classée comme un axe sonore par arrêté préfectoral 99-1456 du 26-02-1999 (l'arrêté figure en annexe 5-4 du PLU), soumises à des prescriptions d'isolement acoustiques des constructions.

Le Plan Local d'Urbanisme traduit donc spatialement les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il permet d'accueillir le nouveau développement résidentiel, démographique et économique, le maintien des espaces agricoles nécessaires aux exploitations existantes et futures. Il préserve la qualité des sites, des milieux naturels. Il met fin au mitage des espaces agricoles et préserve les grandes caractéristiques rurales du territoire.

2- Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation du sol par le règlement du P.L.U.

Au regard des objectifs de la commune pour conduire son développement et son urbanisme, le PLU délimite le territoire en zones, organise en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable et dans le respect des dispositions réglementaires et législatives, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, fixe les conditions et les possibilités maximales de l'occupation du sol. Des limitations sont nécessairement apportées à l'initiative individuelle et personnelle dont les justifications déjà motivées tout au long du document sont ré-explicitées dans les tableaux ci-dessous.

Zones	Caractère de chaque zone dans le PLU
Les zones urbaines	<p>Toutes les zones urbaines du PLU correspondent à des secteurs déjà urbanisés ou bien à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Le PLU distingue 2 types de zones urbaines - UA et UB - qui se différencient par leurs caractéristiques morphologiques (types d'implantation des constructions, hauteur des constructions, densités des zones). Des sous secteurs à l'intérieur de chacune des zones y sont distingués pour pouvoir prescrire des règles spécifiques particulières, adaptées à ces secteurs (ex : secteurs UAa du Fer – secteur UBa entrée Est village).</p> <p>Lorsque des terrains peuvent être affectés par des risques naturels, identifiés par les études réalisées, ces derniers sont indiqués par un indice et une trame venant en surcharge des zones du PLU. Certaines prescriptions ou recommandations pour tenir compte de ces risques y sont énoncées, renvoyant à des fiches conseils annexées à la fin du règlement et en annexe du PLU.</p>

<p>UA</p>	<p>Elle correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune délimitées au centre du village, englobant toutes les constructions existantes présentant des caractéristiques d'implantation homogènes : à l'alignement des rues.</p> <p>Le secteur UAa englobe les constructions du hameau du Fer situées au sud de la RD 51c, qui présentent également ces caractéristiques morphologiques, mais avec des hauteurs de bâtiments inférieures à celles du village ; c'est pourquoi il est classé dans un secteur particulier de manière à poursuivre l'urbanisation dans le respect des hauteurs existantes.</p> <p>L'objectif dans ces zones est de poursuivre leur urbanisation dans le respect de leurs caractéristiques morphologiques pour pérenniser les ambiances de rues : obligation de s'implanter en limite du domaine public.</p> <p>Cette zone rassemble plusieurs types de fonctions urbaines : habitat, activités de services, d'artisanat de proximité, commerces, équipements publics, activités agricoles (horticulture, maraîchage, polyculture), qui contribuent à la vie de la commune, participent à l'économie générale du territoire, et qui seront à conforter.</p>
<p>UB</p>	<p>Elle correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation organisés en satellite autour du village ou dans et autour des constructions anciennes des hameaux de la commune. Elle présente un caractère résidentiel marqué mais des activités non nuisantes s'y sont développées, participant à la mixité des fonctions dans les quartiers. L'objectif est de pérenniser cette multi fonctionnalité à condition toutefois que les activités artisanales de proximité ou de services soient non nuisantes et compatibles avec la fonction résidentielle.</p> <p>Un secteur UBa est délimité à l'entrée Est du village, qui oblige les constructions pouvant être admises dans la zone à être raccordées au réseau collectif d'assainissement, car les terrains sont inaptes à l'assainissement autonome.</p>
<p>Les zones à urbaniser</p>	<p>Les zones à urbaniser concernent des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation de manière organisée, progressive, afin de produire un urbanisme de qualité, cohérent avec les quartiers qu'ils prolongent comme expliqué dans le PADD.</p> <p>Le PLU distingue 4 types de zones à urbaniser :</p>

AU	- <u>la zone AU stricte inconstructible en l'état (COS nul)</u> qui nécessitera une modification ou une révision du PLU précisant les conditions de son aménagement. Elle est considérée comme une réserve à long terme pour poursuivre l'urbanisation du village et renforcer ses fonctions urbaines centrales.
AUa	- <u>les zones AUa</u> à la périphérie desquelles, les voies publiques, les réseaux d'alimentation en eau, en électricité et le cas échéant d'assainissement, existants à la périphérie de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, le PADD et le règlement précisant les conditions de leur aménagement et de leur équipement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, en cohérence avec l'aménagement global de l'ensemble de la zone. Ces zones ont une fonction principale d'habitat, mais peuvent aussi admettre des activités de services compatibles avec la fonction résidentielle. Le PLU distingue 6 secteurs AUa numérotés 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 : qui précisent les règles propres à chacun des secteurs.
AU b	- <u>la zone AUb</u> : ce secteur délimité dans la partie Ouest du quartier de Bayonne est classé comme une zone à urbaniser nécessitant pour être urbanisé, un renforcement du réseau d'eau à la périphérie de la zone et un raccordement au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où les terrains sont inaptes à l'assainissement individuel.
AUi	- la zone AUi comprend des terrains naturels non ou insuffisamment équipés destinés à recevoir une urbanisation organisée en vue de l'accueil d'activités économiques. Elle peut s'urbaniser à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.
La zone agricole A	La zone agricole dite « A » rassemble les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées. Elle englobe les exploitations agricoles en activité qui vont poursuivre leurs activités. Lorsque des terrains peuvent être affectés par des risques naturels, compte tenu des études réalisées à ce sujet, ces derniers sont indiqués par un indice et une trame venant en surcharge des zones du PLU. Certaines prescriptions ou recommandations pour tenir compte de ces risques y sont énoncées, renvoyant à des fiches conseils annexées à la fin du règlement et en annexe du PLU.

<p>La zone naturelle et forestière N</p>	<p>La zone N dite naturelle et forestière rassemble les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de l'existence de milieux naturels humides ou boisés, de leur intérêt au plan écologique ou paysager ou en tant qu'espaces naturels de campagne.</p> <p>Elle inclut aussi des secteurs partiellement équipés qu'il n'est pas prévu de renforcer, actuellement urbanisés sous la forme de petits groupements de constructions ou de constructions isolées, dans lesquels seule une constructibilité limitée peut être acceptée, afin d'entretenir et de permettre une évolution du patrimoine bâti, sans préjudice pour la valorisation des espaces agricoles ou la préservation des espaces naturels environnants.</p> <p>Plusieurs secteurs portent des indices : Na (zone sportive et de loisirs à Vie Marchère) – Nb : zone verte dans le coteau du village – Ne : secteur d'extension pour une activité économique déjà implantée dans la zone.</p> <p>Lorsque des terrains peuvent être affectés par des risques naturels, compte tenu des études réalisées à ce sujet, ces derniers sont indiqués par un indice et une trame venant en surcharge des zones du PLU. Certaines prescriptions ou recommandations pour tenir compte de ces risques y sont énoncées, renvoyant à des fiches conseils annexées à la fin du règlement et en annexe du PLU.</p>
--	--

Zones	Art 1 : Occupations et utilisations du sol interdites – Art 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
	Dispositions du PLU	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
UA	<p>Interdictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières. - Les terrains de camping caravanning et de stationnement de caravanes. - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement qualifiées de nuisantes. - Les constructions à usage d'activités nuisantes et polluantes. - Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules. 	<p>Il s'agit d'interdire ou de soumettre à de conditions particulières toutes les occupations qui peuvent dénaturer le caractère de la zone ou qui ne sont pas adaptées au secteur. De même il convient de ne pas autoriser les activités sources de nuisances étant donné le caractère à dominante résidentielle, de services de proximité et d'équipements de cette zone.</p> <p>Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à des conditions particulières est autorisé, car dans cette zone, le but est de favoriser des fonctions multiples propres à un centre bourg, sources d'animation, de production économique, de services aux habitants.</p>

	<p>Soumis à conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées pouvant créer une insalubrité, un sinistre et des dommages graves aux personnes et aux biens. 	
UB	<p>Interdictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - idem à la zone UA, avec en plus les nouvelles constructions agricoles. <p>Soumis à conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées pouvant créer une insalubrité, un sinistre et des dommages graves aux personnes et aux biens. - Dans le secteur UBa : les constructions générant des eaux usées si elles ne sont pas raccordées à l'assainissement collectif. 	<p>Il s'agit dans cette zone équipée de favoriser des fonctions multiples compatibles avec la fonction résidentielle principale. C'est pourquoi les constructions agricoles dans la perspective d'un développement durable doivent être localisées en dehors des zones d'habitat pour permettre leur évolution dans le temps.</p> <p>Eviter toutes activités sources de nuisances pour les résidents.</p> <p>Ne pas autoriser les constructions qui peuvent créer une source d'insalubrité, préjudiciable au voisinage et à l'environnement.</p>
AU	<p>Est interdit tout ce qui n'est pas soumis à conditions particulières.</p> <p>Soumis à conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements publics d'infrastructures. - Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. - Les aires de stationnement ouvertes au public. - Les affouillements et les exhaussements de sol liés aux équipements publics d'infrastructures. - Les clôtures. - Les démolitions. 	<p>Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme dont les conditions de son aménagement seront précisées lors d'une modification ou révision du PLU. Elle est inconstructible en l'état. Il n'y a donc pas lieu d'autoriser dans l'immédiat autre chose que les occupations et utilisations susceptibles d'être réalisées à court ou moyen terme, à savoir : un bassin de stockage des eaux de ruissellement, le recalibrage du fossé à l'arrière de la mairie, d'où l'autorisation des affouillements du sol. Les autres occupations autorisées sont liées à des équipements ou installations techniques qui pourraient éventuellement être réalisés.</p>
AUa (secteurs 1 à 6)	<p>Tout ce qui n'est autorisé est interdit, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'activités nuisantes et polluantes. 	<p>Ces secteurs vont accueillir l'essentiel du développement futur de la commune, notamment résidentiel. Il convient donc d'y interdire tout ce qui peut aller à l'encontre de la tranquillité et du bon déroulement de la vie résidentielle, sans pour autant y interdire les activités de services non</p>

<p>AUb</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel et agricole classées ou non au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres. - Les installations agricoles. - Les dépôts de ferraille, de matériaux divers, ainsi que de vieux véhicules. - Les installations de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes. - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions. <p>Admis sous conditions : L'urbanisation de ces secteurs est conditionnelle : ils pourront s'ouvrir à l'urbanisation si les conditions nécessaires à leur urbanisation sont réunies, à savoir s'ils n'imposent pas à la commune d'équipements publics nouveaux, ou un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics, si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.</p> <p>Dans les secteurs AUa : l'opération réalisée doit être compatible avec un aménagement cohérent du secteur notamment en matière de desserte tel qu'il est précisé au PADD.</p> <p>Dans le secteur AUa5 : Le projet devra porter sur la totalité du secteur.</p> <p>Sous réserve de toutes ces conditions, sont admis : Les constructions à usage d'habitations (sous la</p>	<p>nuisantes compatibles avec cette fonction.</p> <p>Cela permet à la commune d'organiser progressivement son développement en fonction de la capacité de ses équipements et des délais de renforcement des équipements prévus par la collectivité.</p> <p>Cette condition permet d'organiser de manière progressive mais cohérente dans le temps l'urbanisme de ces secteurs pour atteindre les objectifs fixés en matière de liaisons inter-quartiers.</p> <p>Il s'agit d'un secteur peu étendu c'est pourquoi il devra se débloquer d'un coup.</p> <p>On autorise tout ce qui est en rapport avec la fonction résidentielle ou de services accompagnant ou compatible avec la fonction résidentielle.</p>
-------------------	--	--

	<p>forme de lotissements ou d'ensembles immobiliers dans les secteurs AUa 1 – 2 - 3 et 5), les activités de services, les annexes aux constructions, les évolutions des bâtiments existants dans certaines limites, les équipements publics, et tous les installations techniques nécessaires aux services publics.</p> <p>Dans les secteurs AUb, AUa4 et AUa6 : il est également proposé de pouvoir de réaliser des constructions avec les équipements nécessaires hors cadre d'un lotissement ou d'un ensemble immobilier.</p>	<p>C'est une souplesse qui est apportée à ces secteurs en raison de leur taille limitée ou de leur urbanisation existante, ne nécessitant pas obligatoirement un re découpage des parcelles pour être urbanisés.</p>
AUi	<p>Comme dans les secteurs AUa et b, l'urbanisation du secteur AUi est soumis à conditions.</p> <p>Les occupations et utilisations du sol en relation avec la vocation économique de la zone sont autorisées. Les logements de gardiennage sont autorisés à la condition d'être intégrés au bâtiment d'activités, d'avoir une surface inférieure à 70 m² de SHON et d'être liés à l'activité.</p>	<p>Cela permet à la commune d'organiser progressivement son développement en fonction de la capacité des équipements et des délais de renforcement des équipements prévus par la collectivité.</p> <p>Cette condition permet de lier strictement les logements aux besoins de conserver à la zone sa fonction essentielle : l'accueil d'activités économiques et non de maisons d'habitation.</p>
A	<p>Elle autorise, sous conditions de ne pas imposer la réalisation d'équipements publics nouveaux à la commune ou de travaux dont les délais n'auraient pas été programmés : les constructions et installations, les occupations et utilisations directement liées et nécessaires à l'activité agricole dont les logements de fonction jusqu'à 160 m² de SHON, les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, la reconstruction en cas de sinistre, les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole, les démolitions, le changement de destination à usage d'habitation des seuls bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural identifié dans le diagnostic et le PADD.</p>	<p>On ne peut pas construire n'importe où dans la zone agricole même lorsque l'on est agriculteur. La desserte en équipements des terrains reste un préalable.</p> <p>De plus, au regard de la définition de la zone A fixée par le code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement définies, en lien direct avec l'activité agricole ou les besoins en équipements de la collectivité.</p> <p>La surface des logements de fonction est également limitée car la zone agricole n'est pas une zone résidentielle mais une zone d'activités, de protection des terres agricoles, permettant d'exercer une activité agricole pouvant nécessiter une fonction de surveillance ou de gardiennage en lien avec les activités exercées.</p> <p>Quant aux raisons pour lesquelles certains bâtiments présents dans la zone A sont autorisés à changer de destination, elles ont déjà été motivées précédemment dans le document.</p>

<p>N</p>	<p>Ne sont autorisées que des occupations et utilisations du sol très encadrées visant l'adaptation, la réfection, les extensions limitées des constructions existantes ayant au moins 80 m² de SHON avant extension : 50 m² maximum par transformation de surface hors brute en surface hors œuvre nette, ou par surélévation de la construction dans la limite de la hauteur autorisée dans la zone (7m à l'égout de toit), ainsi que le changement de destination pour un usage d'habitation dans la limite de 160 m² de SHON, de bâtiments qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, clos, couverts, en dur, effectué dans le volume et le respect des caractéristiques de la construction ou avec modification du volume pour des raisons justifiées d'ordre techniques ou d'architecture.</p> <p>Les garages, abris de jardin, techniques en annexes des habitations existantes et dans la limite de 30 m² de SHOB, les abris pour animaux parqués inférieurs à 20 m² de SHOB s'ils sont en bois, ouverts sur au moins une face et bien intégrés au terrain. La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre.</p> <p>Dans le secteurs Na sont autorisées les installations sportives et de loisirs ainsi que les constructions et équipements nécessaires à leur fonctionnement.</p> <p>Dans le secteur Nb : les installations techniques (de type serres, abris pour le froid,...) liées aux activités des exploitations agricoles sont autorisées.</p> <p>Dans le secteur Ne : une extension des locaux d'activités dans la limite de 150 m² de SHOB.</p>	<p>La constructibilité autorisée est limitée pour protéger durablement les caractéristiques naturelles de la zone.</p> <p>Toutefois la zone abrite des constructions dont certaines sont anciennes ou des quartiers d'habitat diffus qui n'ont pas vocation à être renforcés. Les règles proposées visent donc 2 objectifs : permettre une évolution limitée du bâti afin qu'il ne soit pas désaffecté et ne tombe en ruine, mais à la condition que les qualités intrinsèques des espaces agricoles et naturels environnants soient préservées, que les activités agricoles ne soient pas rendues plus difficiles.</p> <p>La zone sportive est peu utilisée pour le moment, mais la commune souhaite la conserver dans la perspective d'activités de loisirs et sportive liées au développement futur.</p> <p>Une activité de maraîchage est encore pratiquée dans le coteau pouvant nécessiter des installations techniques. C'est pourquoi, si la zone est protégée en zone verte, elle permet aussi de satisfaire les besoins éventuels d'équipements techniques liés à l'activité maraîchère jusqu'à son terme.</p> <p>Un atelier de chaudronnerie serrurerie est installé dans ce secteur. Pour permettre à cet atelier d'évoluer, le règlement lui permet une extension encadrée.</p>
-----------------	--	--

Zones	Art 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
	Dispositions du PLU	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
UA	Ces conditions sont régies par l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, qui reste applicable. Le règlement demande que tout chemin privé desservant plusieurs habitations prévoit à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.	Cette disposition vise à faciliter le ramassage des ordures ménagères.
UB	Idem à la zone UA + autre disposition prévoyant que les portails d'accès devront être installés obligatoirement à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie.	Cette disposition vise à dégager les voies lors des manœuvres d'entrée et de sortie dans les fonds privés pour des raisons de sécurité routière.
AU	Sans objet	
AUa (secteurs 1 à 6) AUb	Idem aux dispositions de la zone UB et ajout de dispositions supplémentaires définissant les conditions de desserte de chacun des secteurs au terme de son urbanisation.	Le règlement détaille comment ces secteurs seront desservis à terme, comment ils relieront les quartiers environnants, participeront aux liaisons inter-quartiers, tout ceci dans le but d'un urbanisme cohérent et de qualité aussi bien pour les habitants qui y résideront que les habitants de toute la commune. Il détaille les caractéristiques des voies futures, des cheminements piétonniers, si les voies peuvent se terminer en impasse ou non et à quelles conditions.
AUi	Le règlement précise les conditions d'accès au secteur et la largeur d'emprise des voies.	Ces dispositions visent à favoriser un urbanisme cohérent de la zone d'activités.
A	Il assortit le changement du bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial de Laurent à l'aménagement d'un nouvel accès sur la RD 51d au nord du bâtiment.	Pour des raisons de sécurité routière. Les conditions de visibilité à la sortie du fond privé n'étant pas satisfaisantes.
N	Rappel de l'application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.	Au regard des constructions présentes dans cette zone, aucune autre disposition n'est ajoutée.

Zones	Art 4: conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel	
	Dispositions du PLU	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
UA	Cet article énonce les conditions qui s'appliquent sur l'ensemble des zones, rappelle les dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière et plus particulièrement sur la commune.	
UB	En plus dans le secteur UBa : il est rappelé que ce secteur doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif.	Motif : l'inaptitude des terrains à l'assainissement individuel dans le secteur UBa.
AU	Sans objet.	
AUa (secteurs 1 à 6) AUb	Idem UA + rappel qu'en secteur AUb et AUa1 : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire.	Motifs : - l'inaptitude des terrains à l'assainissement individuel dans le secteur AUb. - la volonté de réaliser des opérations sur des surfaces de terrains plus petites et par souci de rentabiliser le futur réseau qui desservira ce secteur.
AUi	Idem UA	
A	Idem UA. Il est autorisé une alimentation en eau par puits, captage de sources, forage si la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution peuvent être assurées.	Objectif : faciliter l'alimentation en eau potable des constructions de la zone A.
N	Idem à la zone A.	Idem à la zone A

Zones	Art 5: superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	
	Dispositions du PLU	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
Pour toutes les zones du PLU	<p>Pour toute construction ou installation générant des eaux usées qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain en cas de dispositif d'assainissement individuel avec ré infiltration in situ, est fixée à 1000 m².</p> <p>Il est rappelé que les secteurs UBa, AUb devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif. Le secteur AUa1 devra être lui aussi raccordé au réseau.</p>	<p>Cette surface de terrain est la condition à remplir pour réaliser un système d'assainissement conforme aux normes en vigueur. Des superficies supérieures pourraient être nécessaires selon la nature des terrains et leur perméabilité. Toutefois seule une étude d'aptitude des sols à l'échelle de tout le territoire ayant déterminé les conditions nécessaires à un assainissement autonome peut permettre de l'imposer. En l'absence de cette étude pour le moment, le règlement reprend la règle générale applicable.</p> <p>Motif : inaptitude des sols à l'assainissement autonome.</p> <p>Autre motif : desserte prochaine du secteur par le réseau collectif permettant de construire sur de plus petites surfaces de terrains.</p>

Zones	Art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	Dispositions du PLU	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
UA	<p>A l'alignement des voies ou dans le prolongement des constructions existantes. Règle applicable au corps principal du bâtiment dans la limite de 1 m de débordement si aucune gêne sur l'espace public. Implantations différentes pour des raisons techniques, d'architecture ou d'urbanisme.</p> <p>Règles dérogatoires pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	<p>Préserver l'ambiance de rues par ce type d'implantation.</p> <p>Permettre de gérer des cas particuliers exceptionnels dérogeant à la règle générale.</p> <p>Permettre de gérer des contraintes techniques particulières.</p>
UB	<p>Recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.</p>	<p>Secteur où les parcelles constructibles sont situées entre des constructions déjà implantées en retrait des voies. Il serait vain et sans logique de vouloir recomposer une ambiance de rue sur les parcelles résiduelles par un alignement des constructions en bordure du domaine public.</p>

AU	Sans objet.	
AUa (secteurs 1 à 6) AUb	<p>Secteur AUa 1 : recul de 5 m des constructions par rapport aux voies nouvelles de desserte interne, avec une clôture en retrait de l'alignement pour ménager des espaces plantés le long de la voie. Implantation à l'alignement exigible le long des voies existantes bordant le secteur.</p> <p>Autres secteurs AUa2 à AUa6 et AUb : idem à AUa1 pour les constructions en bordure des voies de desserte interne du secteur.</p> <p>Recul de 5 m le long des voies bordant le secteur, avec des adaptations possibles de cette règle motivées par des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme. Aménagement et agrandissement possible des constructions existantes dans les marges de recul s'ils n'aggravent pas la situation par rapport à la voie.</p>	<p>Donner une forme urbaine de quartier résidentiel avec toutefois une ambiance de rue donnée par le traitement de l'espace privé en bordure des voies, permettant de créer un paysage soigné, avec des ambiances rurales, harmonisé à l'échelle du quartier. Les prescriptions sont illustrées dans le PADD.</p> <p>Le long des voies existantes, l'implantation exigible à l'alignement doit prolonger la forme urbaine du quartier auquel ce secteur est relié.</p> <p>Idem aux motifs du secteur AUa 1.</p> <p>Secteurs greffés à des quartiers dont l'implantation est déjà en recul des voies.</p>
AUi	Recul de 7m par rapport à l'alignement des voies, avec des adaptations possibles de cette règle motivées par des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.	Recul motivé par la dimension des bâtiments et leur caractère fonctionnel.
A	Recul de 5 m par rapport aux voies avec des adaptations possibles de cette règle motivées par des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme. Aménagement et agrandissement possible des constructions existantes dans les marges de recul s'ils n'aggravent pas la situation par rapport à la voie. Règles dérogatoires pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.	<p>Recul motivé par la dimension des bâtiments et leur caractère fonctionnel.</p> <p>Permettre de gérer des cas particuliers exceptionnels dérogeant à la règle générale.</p> <p>Permettre de gérer des contraintes techniques particulières.</p>
N	Idem UA.	Idem UA

Zones	Art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Dispositions du PLU	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
UA UB AUa et b	<p>Possibilité de s'implanter soit en limite soit en recul ; le recul minimum étant égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m ; cette règles s'appliquant au corps principal du bâtiment, dépassée de toit non comprise. Le permis ne peut être accordé pour les immeubles qui ne seraient pas conformes à ces prescriptions qu'en cas de travaux qui ont pour but d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p> <p>Règles dérogatoires pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	<p>Cet article reconduit l'organisation urbaine existante : les constructions étant soit en limite ou en retrait.</p> <p>Pour favoriser des implantations de maisons mitoyennes, le règlement autorise l'implantation en limite mais ne l'impose pas.</p> <p>Pouvoir gérer des contraintes techniques.</p>
AU	Sans objet	
AUi	Idem UA avec un recul de 5 m au lieu de 3 m. Marge de recul pouvant être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives si mesures prise pour éviter la propagation des incendies et si la circulation est bien assurée par ailleurs.	Le recul plus important se justifie par le gabarit des constructions à usage d'activités.
A	Idem UA avec un recul de 4 m au lieu de 3 m.	Le recul plus important se justifie par le gabarit des constructions à usage agricoles.
N	Idem A.	

Zones	Art 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
	Dispositions du PLU	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
UA	Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.	Cette disposition vise à préserver de bonnes conditions d'ensoleillement de tous les bâtiments, ainsi que la salubrité.
UB	Idem UA	
AU - AUa	Sans objet.	

(secteurs 1 à 6) AUb		
AUi	5 m entre 2 constructions non jointives.	Ménager un espace suffisant entre les bâtiments d'activités pour assurer de bonnes conditions de circulation entre les bâtiments et la lutte contre les incendies.
A – N	Sans objet	

Zones	Art 9 : emprise au sol des constructions	
	Dispositions du PLU	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
UA – UB – AU – AUa et b – A et N	Sans objet	
AUi	Coefficient d'emprise au sol de 50%, porté à 70% en cas d'extension sur place si les emplacements de stationnement sont réalisés.	Limiter l'emprise au sol des bâtiments d'activités pour ménager des espaces verts et aussi des espaces de circulation et de stationnement suffisants.

Zones	Art 10 : hauteur maximale des constructions	
	Dispositions du PLU	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
UA	Hauteur maximale de 3 niveaux (R + 2) ou 10 m à l'agout de toiture. En UAa : 7 m à l'égout du toit.	Cette disposition vise à reconduire pour les nouvelles constructions les hauteurs des constructions déjà présentes dans la zone.
UB	7 m à l'égout du toit. Sur limite de propriété : 3.50 m sauf en cas de construction simultanée et jointive sur la propriété voisine avec une hauteur au plus égale à celle du bâtiment voisin dans la limite de la hauteur autorisée dans la zone, ou de construction accolée à une construction existante déjà implantée dans la limite de la hauteur autorisée dans la zone.	Idem UA Limiter les gênes occasionnées par l'implantation des bâtiments en limite (pour la vue et le soleil) de propriété.

AU	Sans objet.	
AUa (secteurs 1 à 6) AUb	Idem UB	
AUi	9 m à l'égout du toit, non comprises les installations techniques, cheminées et autres superstructures pouvant dépasser cette cote.	Idem UA
A	7 m à l'égout du toit pour les habitations. 10 m pour les autres constructions autorisées dans la zone non comprises les installations techniques, cheminées et autres superstructures pouvant dépasser cette cote. Dérogations possibles pour le réaménagement des bâtiments existants à condition qu'il ne modifie pas le volume général initial de la construction.	Idem UA Adapter la règle générale pour les bâtiments anciens qui peuvent éventuellement dépasser la cote autorisée, sans aggravation toutefois de la situation.
N	7 m à l'égout du toit. Dérogations possibles pour le réaménagement des bâtiments existants à condition qu'il ne modifie pas le volume général initial de la construction.	Idem A.

Zones	Art 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
	Dispositions du PLU	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
UA	Application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme. Permis pouvant être refusé ou accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si : - complications dans les volumes - les lignes horizontales ne sont dominantes dans la perception des volumes construits. - Toit à 2 pans inversés, ou comportant des pans coupés à 45° ou toit à un seul pan sauf en cas de	Ensemble de dispositions qui vise à la production d'une architecture et de traitements paysagers plus en rapport avec les caractéristiques de l'architecture locale et les ambiances des quartiers. La formule « peut être refusée » vise à introduire toutefois une souplesse relative dans l'application des règles énoncées, dans la mesure où un règlement ne saurait à lui seul être le garant de la qualité architecturale.

	<p>construction d'une surface < 20 m², ou de constructions établies en continu de bâtiments existants lorsque leurs toitures s'harmonisent avec les toitures existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - le faitage n'est pas positionné dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. - toit dont la pente est < 35% ou > 60%. - couleur de toitures non conforme aux couleurs proposées par le nuancier déposé en mairie. Si toiture en bardeaux d'asphalte, plaques de fibreciment et en tôle ondulée. - couleur des enduits extérieurs non conforme aux couleurs proposées par le nuancier déposé en mairie. - en cas de boiseries peintes de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site. - si partie minérale des clôtures est > 0.60 m sur rue sauf en cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes. - si la hauteur des clôtures est > 2.00 m. 	
UB	<p>Idem UA avec en disposition supplémentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nécessité d'adapter la construction au terrain et non l'inverse et que les éléments prolongeant la maison soient conçus comme des espaces construits. <p>Rappel sur le caractère non obligatoire des clôtures et qu'en cas de clôtures elles seront d'aspect rustique.</p> <p>Nécessité d'une cohérence de conception et de traitement des clôtures sur tout leur longueur, avec des couleurs discrètes reprenant les tonalités des matériaux locaux comme référence.</p>	<p>Idem UA.</p> <p>Toutefois, la disposition supplémentaire vise à empêcher la réalisation de maisons type choisies dans un catalogue non adaptées au terrain et à l'architecture des lieux sur lesquels elle s'implante.</p>
AU	Sans objet.	
AUa	Idem UB mise à part la hauteur des clôtures	Idem UB. Toutefois, dans les futurs quartiers, les ambiances en bordure de la

(secteurs 1 à 6) AUb	minérales limitées à 0.40 m sauf en cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes dans le secteur AUa1.	rue doivent être données avant tout par le traitement végétal des espaces ; les clôtures minérales ne devant pas être prédominantes dans les ambiances des futurs quartiers.
AUi	<p>Rappel de l'application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.</p> <p>Constructions devront être traitées de façon simple et fonctionnelle</p> <p>Interdiction des toitures terrasse ou 1 seul pan sauf en cas de construction d'une surface < 20 m², ou de constructions établies en continu de bâtiments existants lorsque leurs toitures s'harmonisent avec les toitures existantes.</p> <p>Couleurs des toitures et des matériaux utilisés en façade doivent être conformes aux couleurs proposées dans le nuancier déposé en mairie.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité aux sorties des usines, ni la circulation publique.</p> <p>Clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages, murettes < 0.40 m surmontées de dispositifs à claire voie , doublées de haies vives, sans dépasser 1.50 m sur rue – 2 m sur propriétés riveraines. Dérogations possibles pour des clôtures répondant à des contraintes particulières mais sans gêner la visibilité ou la circulation publique.</p>	Dispositions visant à assurer une mise en oeuvre à la fois simple et fonctionnelle des projets de constructions, respectueuse de l'environnement et du cadre de vie général de la commune.
A	<p>Rappel de l'application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.</p> <p>Constructions et accès à adapter au terrain sans modification importante de relief avec des terrassements limités et des talus végétalisés.</p> <p>Refus possible des constructions ne présentant pas une bonne intégration.</p> <p>Mêmes dispositions qu'en zone UA sur les motifs possibles de refus de permis de construire ou de prescriptions spéciales.</p>	Favoriser une bonne intégration des constructions dans la zone A.

	Clôtures agricoles seules autorisées en dehors des zones non bâties.	
N	<p>Rappel de l'application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.</p> <p>Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre.</p> <p>Les abris pour animaux parkés pourront comporter une toiture à un seul pan.</p> <p>Les clôtures des propriétés bâties, devront prendre la forme d'une haie arbustive en mélange, d'un muret bas surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, d'une barrière en bois doublée ou non d'une haie en mélange ; le tout n'excédant pas 1.50 m de hauteur sur rue et 2.00 sur propriétés riveraines.</p>	Favoriser une bonne intégration des constructions en zone N en respectant le caractère naturel des espaces environnants.

Zones	Art 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	
	Dispositions du PLU	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
UA	<p>1.5 place de stationnement par logement – 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>Des aires suffisantes pour les activités autorisées dans la zone (pour les livraisons, les véhicules de services, du personnel et des visiteurs).</p> <p>La possibilité pour les constructeurs d'aménager des aires de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 m du terrain de l'opération ou lorsque le constructeur ne peut satisfaire à ses obligations, il paie à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.</p>	<p>Satisfaire les besoins de stationnement liés à la réalisation de nouveaux logements en zone dense. Faciliter les opérations de logements locatifs aidés par l'Etat.</p> <p>Souplesse dans la réalisation des places de stationnement compte tenu du caractère dense de la zone UA.</p>
UB	2 places de stationnement par logement dont une place non close de 15 m ² minimum sur la	Assurer le stationnement en dehors des voies publiques. Zone pavillonnaire à l'intérieur de laquelle les ménages possèdent en moyenne 2 voitures ou plus.

	propriété, accessible depuis la voie. Des aires de stationnement suffisantes pour les activités (pour les livraisons, les véhicules de services, du personnel et des visiteurs).	La place non close sur la propriété vise à faciliter les stationnements rapides et hors des voies. Cette place est créée d'office par l'implantation des portails d'accès en retrait de 5 m par rapport à l'alignement de la voie (article UB 3 ci-dessus).
AU	Sans objet.	
AUa (secteurs 1 à 6) AUb	Idem UB + des aires de stationnement collectif le cas échéant pour l'accueil des visiteurs à raison d'une place par logement.	Idem UB. Les aires collectives permettent de répondre aux besoins de stationnement des visiteurs en dehors des voies publiques, pour le confort de tous et la qualité des nouveaux quartiers.
AUi	Aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.	Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.
A	Stationnement à assurer en dehors des voies publiques particulièrement en cas d'accueil de clientèle.	Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.
N	Stationnement à assurer en dehors des voies publiques.	Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Zones	Art 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	
	Dispositions du PLU	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
UA	Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts, ou d'aire de jeux pour les enfants et les adolescents. Ecran végétal pouvant être imposé pour certaines installations. Aménagement paysager, minéral ou végétal des espaces non utilisés par la construction.	Créer les espaces de vie et de respiration nécessaires aux opérations de logements pour la satisfaction des besoins des résidents de tous âges. Masquer les installations peu esthétiques en zone bâtie pour préserver la qualité paysagère du quartier. Gérer les espaces libres autour des constructions qui participent au paysage du quartier.
UB	Idem UA	Idem UA
AU	Sans objet.	
AUa	1000 m ² d'espaces verts pour toute opération de 10 logements et plus.	Favoriser des espaces de convivialité et d'agrément à l'échelle des nouveaux quartiers pour une bonne intégration des nouveaux habitants.

(secteurs 1 à 6) AUb	Schéma d'aménagement des aires de stationnement collectif plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement. Haies entièrement composées de thuyas, cyprès, lauriers sont interdites. Haies en mélange composées d'espèces végétales choisies parmi les essences de la région.	Intégrer les espaces de stationnement au paysage du quartier. Les haies doivent participer aux ambiances du quartier. Eviter l'uniformité et l'opacité des haies de thuyas, cyprès et lauriers.
AUi	Aménagement paysager, minéral ou végétal des espaces non utilisés par la construction. Aires de stationnement plantées d'arbres de haute tige (un arbre pour 3 véhicules). Peut être demandée la mise en place d'écran végétal pour certaines installations (dépôts de matériaux, matériels).	Dispositions en faveur d'une qualité des espaces d'activités économiques.
A	Plantations d'arbres ou d'arbustes pour intégrer les installations agricoles. Haies de clôtures en mélange choisies parmi les essences locales. Pas de haies uniquement composées de cyprès, thuyas, lauriers.	Préserver les ambiances paysagères de la zone agricole et masquer les installations pouvant créer une gêne ou une pollution visuelle.
N	Sans objet.	

Zones	Art 14 : Coefficient d'occupation des sols	
	Dispositions du PLU	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
UA	COS résultant de l'application des articles UA 1 à UA 13.	Le respect des règles de hauteur, d'implantation des constructions détermine dans cette zone dense les possibilités maximales de construction. Souplesse donnée dans l'adaptation des projets urbains devant répondre aux exigences de densité de la zone et favorable à une utilisation économe de l'espace.
UB	COS : 0.20	Zone peu dense actuellement. Le COS proposé permettra d'augmenter la densité moyenne de la zone UB, d'économiser le foncier en conséquence. Toutefois, le COS proposé est aussi en rapport avec la capacité des équipements publics existants dans la zone.
AU	COS nul	Zone inconstructible en l'Etat.
AUa	COS : 0.20 en secteurs AUa 2 à 6 et AUb.	Ces nouveaux secteurs accueilleront en majorité de l'habitat individuel. Le COS moyen proposé est en rapport avec cet objectif.

(secteurs 1 à 6) AUb	COS : 0.30 en secteur AUa1.	Favoriser une densité un plus élevée dans le secteur UAa1 proche du centre et raccordable au réseau d'assainissement.
AUi	COS résultant de l'application des articles AUi 1 à AUi 13.	La densité maximale est fixée par les règles d'implantation des constructions, leur hauteur et le Coefficient d'emprise au sol. Il n'y a pas lieu de fixer d'autre règles.
A	Sans objet.	Les possibilités de construction sont définies à l'article A 2. Il n'y a pas lieu de fixer un COS.
N	Sans objet.	Idem zone A.

**C- BILAN DE LA SUPERFICIE DES ZONES
DU P.O.S. ET DU P.L.U. - POTENTIEL
CONSTRUCTIBLE DU P.L.U.**

Le tableau ci-dessous montre l'évolution de la superficie des zones du P.O.S. et du P.L.U. Toutefois, la comparaison n'est pas aisée car la loi S.R.U. de décembre 2000 propose une nouvelle définition des zones urbaines et naturelles selon le tableau ci-dessous :

POS	PLU
U	U
NA	AU
NB	Supprimée
NC	A
ND	N

ANCIENNES ZONES DU POS	POS AVANT REVISION Superficie en m²	ZONES DU PLU	Anciennes zones du POS	PLU Superficie en m²	Potentiel constructible en m²	SHON réalisable en m²	Total logements réalisables en moyenne
UA Centre village	77 972	UA Centre village	UA-UB-NC	104 938	5 636		
		UAa Hameau de Fer	UB	34 169	3 049		
Sous-Total Zone UA	77 972	Sous-Total Zone UA		139 107	8 685		20
ANCIENNES ZONES DU POS	POS AVANT REVISION Superficie en m²	ZONES DU PLU	Anciennes zones du POS	PLU Superficie en m²	Potentiel constructible en m²	SHON réalisable en m²	Total logements réalisables en moyenne
UB Est Village	39 500	UBa Est Village	UB	34 887	0		
UB Nord Village	33 309	UB Nord Village	UB	46 112	1 983		
UB Hameau du Fer	24 853	UB Laurent	NBa-NC	19 754	2 222		
UBa Bayonne	98 250	UB Bayonne	UBa	51 922	8 802		
		UB Vie Marchère	NB	58 771	1 339		
		UB Le Janin	NBa	37 535	4 265		
		UB Bois des Soldats	NBa	39 647	8 306		
		UB Souillou et Pey	NBa	18 819	5 955		
Sous-Total Zone UB	195 912	Sous-Total Zone UB		307 446	32 872	6 574	30

ANCIENNES ZONES DU POS	POS AVANT REVISION Superficie en m ²	ZONES DU PLU	Anciennes zones du POS	PLU Superficie en m ²	Potentiel constructible en m ²	SHON réalisable en m ²	Total logements réalisables en moyenne
NA Coteau Village	56 994	AU Sud Village	NC	37 234	-	-	-
Sous Total Zone NA	56 994	Sous Total Zone AU		37 234	37 234	-	-
NAa Nord Village	21 585	AUa3 Coteau Nord Village	NAa - NA	23 534	23 534	4 707	17
		AUa6 Coteau Village	NA	6 833	6 833	1 367	4
		AUa1 Sud-Ouest Village	NC	26 741	24 535	7 361	28
		AUa4 Vie Marchère Nord	NB	5 078	5 078	1 016	4
		AUa2 Vie Marchère Sud	NB - NC	30 509	28 093	5 619	20
		AUa5 Hameau du Fer	NC	5 755	5 755	1 151	4
		AUb de Bayonne Ouest	UBa	42 526	24 933	urbanisation différée	-
Sous Total Zone NAa	21 585	Sous Total Zone AUa et b		140 976	93 828	21 219	77
NAi les Echaux	18 003	AUi Les Echaux	NAI-NC	32 755	14 602	-	-
Sous Total Zone NAi	18 003	Sous Total Zone AUi		32 755	14 602	-	-
NB Vie Marchère	74 099						
NBa le Guy	47 211						
NBa Bois des Soldats	39 646						
NBa Souillou et Pey	13 655						
NBa Le Janin	31 007						
NBa Château Vert	22 034						
NBa Nord Village / Ratelières W	12 263						
NBa des Ratelières	43 673						
Sous total zone NB	283 588						

ANCIENNES ZONES DU POS	POS AVANT REVISION Superficie en m²	ZONES DU PLU	Anciennes zones du POS	PLU Superficie en m²	Potentiel constructible en m²	SHON réalisable en m²	Total logements réalisables en moyenne
ND Dolon + Royon + Deroy	951 880	N Dolon+Royon+Deroy	ND-NC	1 035 351			
ND Grand Rival+ Petit Rival+ Barmanches+Ranchives+Souillou et Pey	587 656	ND Grand Rival+ Petit Rival+ Barmanches+Ranchives+Souillou et Pey	ND-NC	570 012			
ND Vermini	106 144	N Vermini	ND	78 914			
ND Meignan 1	9 182	N Meignan 1	ND-NC	28 470			
ND Meignan 2	11 017	N Meignan 2	ND-NC	13 737			
		N Guttalerieu	NC	48 578			
		N les Varilles	NC	35 739			
		N Château Vert	NBa	22 034			
		N Le Guy	NBa	37 688			
		N Ratelières	NBa	34 701			
		N Vie Marchère Sud	NC	14 161			
		N habitat isolé partie S-O	NC	41 200			
		N habitat isolé partie N-O	NC	6 900			
		N habitat isolé partie S-E	NC	5 547			
		N habitat isolé partie N-E	NC	9 414			
		Ne Chaudronnerie	NC	2 143			
		Nb Coteau Nord village	NA	32 677			
NDa Stade	20 331	Na Stade + boulodrome	ND - NDa	26 716			
Sous total zone ND	1 686 210	Sous Total N		2 043 982			
Zone NC	7 399 736	Zone A		7 038 499			
Sous total zones NC	7 399 736	Sous Total Zone A		7 038 499			
Total superficie des zones	9 740 000	Total superficie des zones		9 740 000			
Espaces boisés classés	755 011	Espaces boisés classés		707 249			

Potentiel de développement permis par le P.L.U :

- Le potentiel de la zone UA représente 8 685 m², permettant de réaliser en moyenne 20 logements supplémentaires.
- Le potentiel de la zone UB représente 3.2 hectares, permettant de réaliser en moyenne 30 logements supplémentaires.
- Le potentiel de la zone AUa représente 9.3 hectares, permettant de réaliser en moyenne 77 logements supplémentaires.

La commune de Pact offre 13.3 hectares d'espaces réservés au développement à court et moyen terme de l'habitat, renforcés à plus long terme par 3.7 hectares en zone AU stricte et 2.49 hectares dans le secteur AUb de Bayonne Ouest.

Le P.L.U. permet d'assurer la réalisation (hors zones AU et AUb gelées pour le moment) d'environ 127 logements à l'intérieur des zones UA – UB équipées et AUa à urbaniser. Ce potentiel est sans doute surestimé sachant qu'il existe une rétention foncière sur le secteur et que les COS utilisés ne seront pas nécessairement utilisés en totalité. En tablant sur une rétention foncière de 30%, le PLU permet de réaliser 90 à 95 logements, représentant une croissance de population de 200 à 250 habitants sur la base de 2,6 personne par logement. Ce potentiel permet de réaliser les objectifs de croissance de la commune au cours des 15 prochaines années sur la base de 5 à 6 logements par an. Il permet également la réalisation d'une urbanisation progressive et contrôlée en instaurant des zones urbanisables immédiatement (zones U) et des zones AUa urbanisables sous conditions (zones AUa).

**III-LES MODIFICATIONS
APPORTEES AU PLU
APRES L'ENQUETE
PUBLIQUE**

Le présent chapitre a pour objet de présenter les modifications apportées au projet de PLU suite à l'enquête publique qui s'est déroulée durant un mois, du 10-01-2005 au 10-02-2005.

Ces modifications tiennent compte :

- des remarques en opportunité et recommandations portées dans l'avis des services de l'Etat sur le projet de PLU arrêté (voir la pochette 7 du dossier de PLU : avis des personnes publiques consultées, paragraphe II de l'avis de la Préfecture de l'Isère).
- des observations, lettres du public lors de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur daté du 28 février 2005.

Ces modifications concernent le rapport de présentation, le document graphique du PLU et le règlement.

L'ensemble des modifications apportées au projet de PLU sont énoncées dans ce nouveau chapitre III, qui complète ainsi les chapitres I et II non modifiés.

A- COMPLEMENT DE REFLEXION SUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES 2 BATIMENTS AGRICOLES IDENTIFIES AU PLU AU TITRE DE L'ART L 123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME, AU JANIN ET A LAURENT

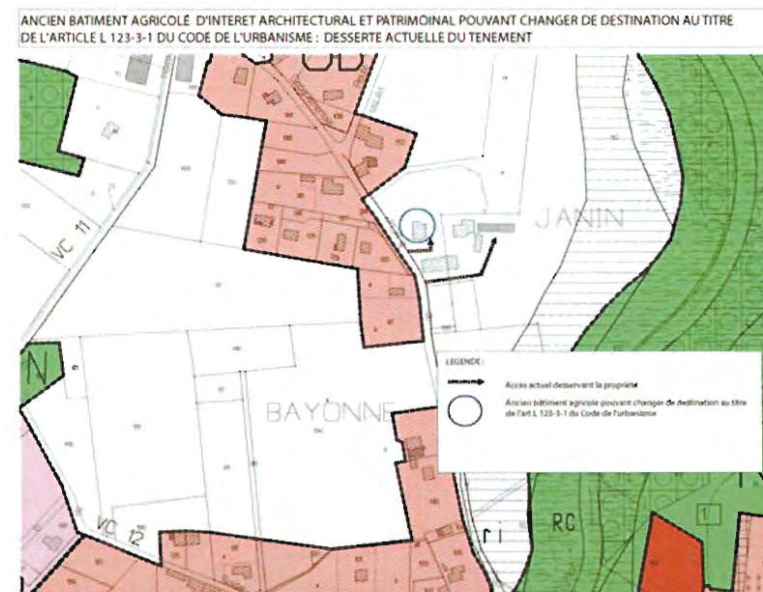
1- Démontrer que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole

L'avis de la Préfecture de l'Isère sur le projet de PLU arrêté, demande à son paragraphe II : « remarques en opportunité et

recommandations destinées à faciliter l'application du PLU », un complément de réflexion démontrant que le changement de destination au titre de l'art L 123-3-1 du CU des 2 anciens bâtiments agricoles situés au lieu dit Laurent et le Janin et identifiés sur le document graphique du PLU à l'aide d'une étoile noire, ne compromet pas l'exploitation agricole conformément aux dispositions de l'article L 123-3-1.

Il est rappelé que ces deux bâtiments ne sont concernés par aucune activité d'élevage, mais uniquement par des activités de grandes cultures, sans nuisances particulières.

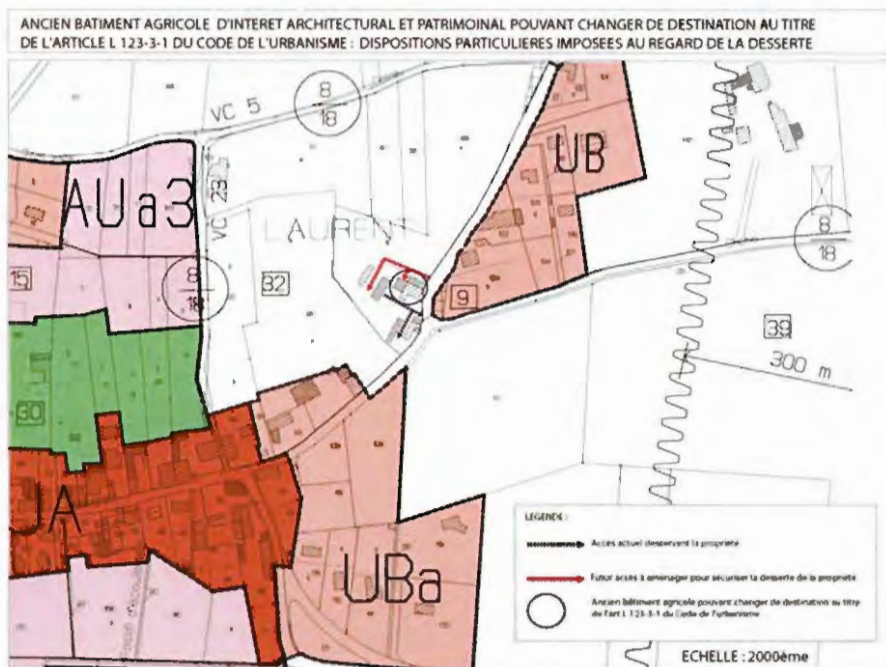
L'exploitation située au Janin, possède déjà 2 accès séparés, l'un réservé à l'exploitation, l'autre réservé à l'ancien bâtiment agricole pouvant changer de destination (voir le graphique ci-dessous). La séparation des flux de desserte agricole et résidentielle est un gage de préservation de bonnes conditions d'exploitation.



Pour le bâtiment situé au Laurent, le projet de PLU avait subordonné le changement de destination, à l'aménagement d'un

nouvel accès sur la RD 51d, au nord du bâtiment pour des raisons de sécurité ; l'accès actuel étant situé dans le virage et la visibilité n'étant pas très bonne.

La présente modification consiste à imposer que ce nouvel accès desserve l'ensemble du tènement selon le schéma ci-dessous. Il permettra d'une part, de sécuriser la desserte de l'ensemble des bâtiments existants, et d'autre part, d'organiser les flux de circulation liés à l'exploitation à l'arrière du bâtiment pouvant changer de destination (façade nord sans ouverture) ; laissant la cour orientée au sud, libre des flux de circulation liés à l'exploitation agricole. Cette condition devrait permettre d'harmoniser les fonctions résidentielles et agricoles sur ce même tènement. Le règlement de l'article 3 de la zone A est modifié en conséquence.



2- Complément de l'article A-11 du règlement de la zone A afin de conserver aux bâtiments leur caractère

La Préfecture de l'Isère avait également recommandé d'édicter des prescriptions particulières pour la réhabilitation / transformation des 2 bâtiments patrimoniaux afin de permettre de conserver leur caractère.

Les dispositions ci-dessous portées à l'article A 11 du règlement du PLU, ont été proposées dans ce sens, à savoir :

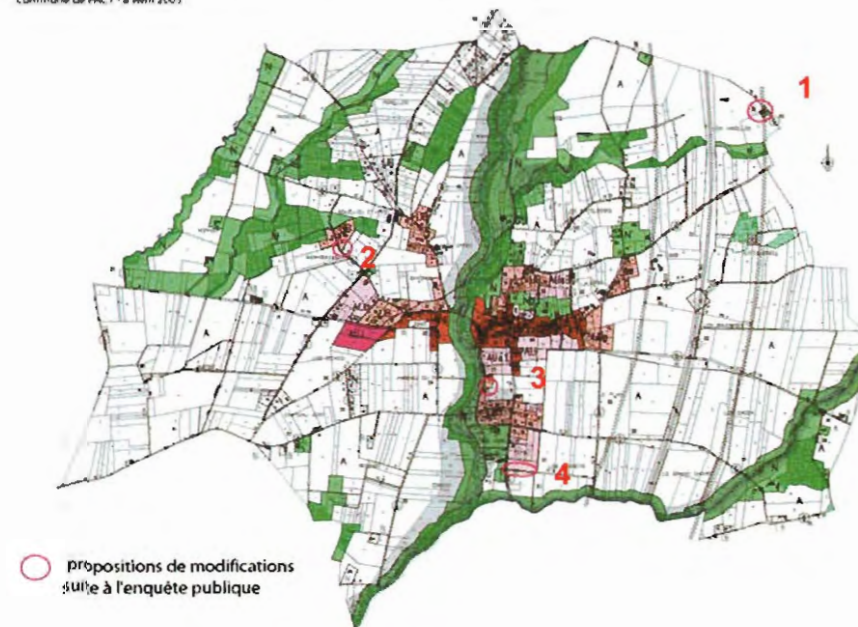
- La transformation – ré affectation des 2 bâtiments existants, se fera à l'intérieur des volumes existants, sans ajout de nouveaux volumes en extension des bâtiments existants.
- La typologie des toitures actuelles sera respectée : pas d'ouverture en creux ou en saillie (lucarne, chiens assis), respect des pentes de toits.
- Pour la création de nouvelles ouvertures en façade : respecter le rythme des percements et leurs proportions.
- Les menuiseries seront en bois.
- Respect des teintes dominantes existantes en façade et en toiture (couleur sable en façade, teinte rouge vieilli en toiture).
- Respect des techniques constructives traditionnelles (du pisé et du galet roulé) afin de ne pas induire des désordres sur les bâtiments et compromettre leur pérennité. Les matériaux bruts aptes à rester en état devront être conservés. Les enduits seront réalisés suivant les règles de la chaux naturelle pour des raisons esthétiques et de pérennité des ouvrages. Un grattage ou un brossage permettront de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.
- Respect des encadrements et chaînage d'angle pour le bâtiment au Janin sans surépaisseur d'enduit.
- Aménagement simple et rustique des abords des constructions, qui sont localisées au contact d'espaces agricoles.

B- MODIFICATIONS DU ZONAGE

Plusieurs modifications du zonage du PLU ont été proposées pour tenir compte des observations du public et des avis du Commissaire Enquêteur, à savoir :

- 1- **La création d'une petite zone N** (pour 1170 m² environ) délimitée à la construction ancienne présente sur la parcelle ZL 61 au lieu dit les Varilles, conformément à l'observation n° 2 du rapport du Commissaire Enquêteur et à l'avis de la commission d'étude du PLU.
- 2- **L'extension limitée de la zone UB de Souillou et Pey** à une partie de la parcelle ZK 175a pour une superficie de 1158 m² environ conformément à l'avis favorable de la Commission d'Etude du PLU (observation n° 3 du rapport du Commissaire Enquêteur).
- 3- **L'extension limitée de la zone UB de Vie Marchère** à une partie de la parcelle ZO 147a (pour 1340 m² environ), conformément à l'observation n° 10 – lettres 6 et 7 du rapport du Commissaire Enquêteur et à l'avis favorable de la commission d'étude du PLU.
- 4- **L'extension de la zone AUa2 de Vie Marchère** à une partie de la parcelle ZN 115 (pour 5692 m²) jusqu'au chemin de Grand Champ (VC n° 16), conformément à l'observation n° 11 du rapport du commissaire enquêteur et à l'avis favorable de la commission d'étude du PLU.

PLAN PLU MODIFIÉ APRES ENQUETE PUBLIQUE : les modifications proposées
Commune de PACT - 8 Avril 2005



C- AUTRES POINTS DE MODIFICATIONS

- 1- **Modification du règlement de l'article 3 de la zone AUa1** située au sud du Village. Le règlement du PLU est modifié pour préciser que la largeur minimum d'emprise des voies en impasse desservant 4 lots et moins, est fixée à 5.00 m Cette modification fait suite à l'observation n° 10 - lettres 6 et 7 de l'enquête publique.
- 2- **Gestion des ruissellement d'eaux pluviales sur le secteur sud village.** Il ne s'agit pas d'une modification du PLU, mais d'une simple précision apportée à la lecture du dossier sur ce point, afin de répondre à l'observation n° 10 et aux lettres 6 et 7 de l'enquête. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD - dossier n° 2 du PLU) explique en pages 5 et 6, les dispositions qui seront réalisées par la commune pour gérer

ces problèmes de ruissellements d'eaux pluviales dans la partie située au sud du village. Le rapport de présentation en fait également état page 123 (voir paragraphe sur l'environnement,

la gestion des risques naturels et technologiques), ainsi que pages 69 et 70 du diagnostic territorial.

D- TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PLU MODIFIEES APRES L'ENQUETE PUBLIQUE

Les modifications exposées ci-dessus apportent un changement limité dans la superficie des zones du PLU.

ZONES DU PLU	PLU ENQUETE PUBLIQUE Superficie en m ²	PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE Superficie en m ²	Potentiel constructible en m ² après enquête publique	SHON réalisable	Total logements réalisables en moyenne
UA Centre village	104 938	104 938	5 636		
UAa Hameau de Fer	34 169	34 169	3 049		
Sous-Total Zone UA	139 107	139 107	8 685		20
UBa Est Village	34 887	34 887	0		
UB Nord Village	46 112	46 112	1 983		
UB Laurent	19 754	19 754	2 222		
UB Bayonne	51 922	51 922	8 802		
UB Vie Marchère	58 771	60 111	1 339		
UB Le Janin	37 535	37 535	4 265		
UB Bois des Soldats	39 647	39 647	8 306		
UB Souillou et Pey	18 819	19 977	5 955		
Sous-Total Zone UB	307 446	309 944	32 872	6 574	32
AU Sud Village	37 234	37 234	-	-	-
Sous Total Zone AU	37 234	37 234	-	-	-
AUa3 Coteau Nord Village	23 534	23 534	23 534	4 707	17
AUa6 Coteau Village	6 833	6 833	6 833	1 367	4
AUa1 Sud-Ouest Village	26 741	26 741	24 535	7 361	28
AUa4 Vie Marchère Nord	5 078	5 078	5 078	1 016	4
AUa2 Vie Marchère Sud	30 509	36 201	33 785	6 757	24
AUa5 Hameau du Fer	5 755	5 755	5 755	1 151	4

ZONES DU PLU	PLU ENQUETE PUBLIQUE Superficie en m ²	PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE Superficie en m ²	Potentiel constructible en m ² après enquête publique	SHON réalisable	Total logements réalisables en moyenne
AUb de Bayonne Ouest	42 526	42 526	urbanisation différée	-	-
Sous Total Zone AUa et b	140 976	146 668	99 520	22 358	81
AUi Les Echaux	32 755	32 755	14 602	-	-
Sous Total Zone AUI	32 755	32 755	14 602	-	-
N Dolon+Royon+Deroy	1 035 351	1 035 351			
ND Grand Rival+ Petit Rival+ Barmanches+Ranchives+Souillou et Pey	570 012	570 012			
N Vermini	78 914	78 914			
N Meignan 1	28 470	28 470			
N Meignan 2	13 737	13 737			
N Guttalerieu	48 578	48 578			
N les Varilles	35 739	36 909			
N Château Vert	22 034	22 034			
N Le Guy	37 688	37 688			
N Ratelières	34 701	34 701			
N Vie Marchère Sud	14 161	14 161			
N habitat isolé partie S-O	41 200	41 200			
N habitat isolé partie N-O	6 900	6 900			
N habitat isolé partie S-E	5 547	5 547			
N habitat isolé partie N-E	9 414	9 414			
Ne Chaudronnerie	2 143	2 143			
Nb Coteau Nord village	32 677	32 677			
Na Stade + boulodrome	26 716	26 716			
Sous Total N	2 043 982	2 045 152			
Zone A	7 038 499	7 029 139			
Sous Total Zone A	7 038 499	7 029 139			
Total superficie des zones	9 740 000	9 740 000			
Espaces boisés classés	707 249	707 249			