

VERDI

Commune de Saint-Béron

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Justifications

Version Arrêt Projet  
Juillet 2024



# SOMMAIRE



|  |           |
|--|-----------|
| <b>REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>  | <b>1</b>  |
| <b>1 Choix retenus pour établir le PADD</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1 Le contexte législatif et réglementaire du PADD  | 6         |
| 1.2 Le rôle du projet d'aménagement et de développement durable  | 7         |
| 1.3 La construction du projet et la justification des choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic | 7         |
| 1.3.1 Objectifs de la révision du PLU de Saint-Béron   | 7         |
| 1.3.2 Synthèse des enjeux issus du diagnostic  | 10        |
| 1.3.3 Scénario au fil de l'eau   | 13        |
| 1.3.4 Estimations des besoins « qualitatifs » et « quantitatifs »  | 14        |
| 1.3.5 Traduction des enjeux dans le PADD et justifications   | 17        |
| <b>2 Choix retenus pour établir les OAP et cohérence avec le PADD</b>                                      | <b>27</b> |
| L'OAP de la Gare   | 29        |
| L'OAP « Entrée de ville »  | 31        |
| L'OAP « Val Fleuri, derrière la mairie »   | 33        |
| L'OAP « Millière »   | 35        |
| L'OAP « Sous l'église »  | 37        |
| L'OAP « Zone économique du centre-ville »  | 39        |
| L'OAP « Le Gravend »   | 40        |
| <b>3 Choix retenus pour les modifications de la délimitation des zones</b>                                 | <b>43</b> |
| <b>3.1 Principes généraux</b>  | <b>44</b> |
| 3.1.1 Cadrage  | 44        |
| 3.1.2 La prise en compte des risques   | 44        |
| 3.1.3 La prise en compte des enjeux d'assainissement   | 45        |
| <b>3.2 Les zones urbaines</b>  | <b>45</b> |



# SOMMAIRE



|   |            |
|---|------------|
| 3.2.1 La zone Ua  | 46         |
| 3.2.2 La zone Uc  | 50         |
| 3.2.3 Les zones UE  | 53         |
| 3.2.4 La zone Ueq   | 56         |
| 3.2.5 La zone 1AU   | 58         |
| <b>3.1 Les zones agricoles</b>  | <b>60</b>  |
| 3.1.1 La zone A   | 60         |
| 3.1.2 La zone Aco   | 64         |
| <b>3.2 Les zones naturelles</b>   | <b>66</b>  |
| 3.2.1 La zone N   | 66         |
| <b>3.3 Bilan des surfaces</b>   | <b>75</b>  |
| <b>4 Choix retenus pour établir le règlement écrit</b>                                  | <b>77</b>  |
| <b>4.1 Les grands objectifs poursuivis pour l'élaboration de la phase réglementaire</b> | <b>78</b>  |
| <b>4.2 Justifications du règlement écrit</b>  | <b>79</b>  |
| 4.2.1 Les occupations et utilisations du sol (articles 1 à 4)                           | 79         |
| <b>4.3 Complémentarité du règlement écrit et graphique avec les OAP</b>                 | <b>102</b> |
| 4.3.1 OAP n°1 : La Gare   | 102        |
| 4.3.2 OAP n°2 : Entrée de ville   | 102        |
| 4.3.3 OAP n°3 : Val Fleuri  | 103        |
| 4.3.4 OAP n°4 : Millière  | 103        |
| 4.3.5 OAP n°5 : Sous l'Eglise   | 103        |
| 4.3.6 OAP n°6 : Economique du centre-ville  | 103        |
| 4.3.7 OAP n°7 : Le Gravend  | 104        |
| <b>5 Justifications des servitudes instaurées</b>                                       | <b>105</b> |
| <b>5.1 Servitudes instaurées au titre de l'article L.151-41</b>                         | <b>106</b> |



# SOMMAIRE



|   |            |
|---|------------|
| 5.1.1 Les emplacements réservés   | 106        |
| <b>5.2 Autres dispositions règlementaires</b>   | <b>111</b> |
| 5.2.1 Les éléments de paysage à protéger  | 111        |
| 5.2.2 Les secteurs de limitation de la constructibilité   | 115        |
| <br>  |            |
| <b>6 Dispositions favorisant la densification ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels agricoles ou forestiers</b> | <b>117</b> |
| 6.1 Favorisation de la densification  | 118        |
| 6.2 Justification des objectifs chiffrés  | 119        |
| <br>  |            |
| <b>7 Dispositif de suivi du plu</b>   | <b>121</b> |

# 1

## **CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**

## 1.1 Le contexte législatif et réglementaire du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) détermine :

*« 1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

## **1.2 Le rôle du projet d'aménagement et de développement durable**

Le rôle assigné au PADD est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de l'intercommunalité, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

Le PADD de Saint-Béron s'inscrit dans une démarche de Développement Durable ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

Par ailleurs, la démarche d'élaboration du PLU étant soumise à évaluation environnementale, la réalisation du PLU s'inscrit dans une recherche continue de prise en compte de son environnement.

## **1.3 La construction du projet et la justification des choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic**

### **1.3.1 Objectifs de la révision du PLU de Saint-Béron**

L'objectif global assigné à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Béron, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics et touristiques, de l'activité économique, que pour la protection de l'environnement et du paysage, et des réseaux d'énergie.

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été motivée par plusieurs objectifs :

- ▶ Permettre au village d'accueillir de nouvelles populations en cohérence avec sa fonction de « village polarisé » à proximité de Pont-de-Beauvoisin, telle que définie dans le SCoT de l'Avant-Pays Savoyard, avec un objectif d'évolution de l'ordre de 1,4% par an de croissance démographique.
- ▶ En matière d'organisation de l'espace, les objectifs sont de conforter le centre-bourg du village avec :
  - Un développement privilégié de l'urbanisation sur le centre-bourg (à proximité immédiate des équipements, des services, des réseaux et permettant ainsi de réduire les déplacements motorisés), tout en permettant aux autres hameaux d'évoluer de manière plus limitée, notamment les secteurs de La Croisière, du Raclet et du Bernerd ;
  - Le traitement urbain des entrées du centre-bourg tant vers le nord (direction de la Bridoire) que vers le sud (direction l'Isère), ainsi que de la place centrale (foyer communal) afin de réaffirmer la fonction commerciale de celle-ci et d'améliorer le fonctionnement actuel du bourg qui est celui d'un « village rue »
- ▶ Accompagner une croissance démographique maîtrisée avec une lutte contre l'étalement urbain et une offre d'habitat pour tous avec :
  - La réhabilitations des bâtis existants et constructions dans les dents creuses, notamment par la reconversion des ateliers artisanaux anciens, des bâtiments agricoles et autres bâtis non utilisés, en habitat ou en sites d'activités et de services, en particulier les deux bâtiments de la gare SNCF.
  - Adapter et rééquilibrer, si besoin, l'offre déjà importante en logement aidés et ce en relation avec les communes de Domessin, Pont-de-Beauvoisin et La Bridoire (constituant un territoire polarisé auquel le SCoT a affecté des objectifs en nombre de logements sociaux à produire d'ici 2035) afin de favoriser la mixité sociale à l'échelle communale.
- ▶ En matière énergétique, le PLU devra participer au développement de l'économie verte et favoriser la performance économique et écologique du territoire. Il visera ainsi :
  - A intégrer les problématiques de déplacement en réaffirmant le cadencement des trains en gare de Saint-Béron en direction des pôles d'emplois de Chambéry et de Lyon ;
  - A doter la commune d'une aire de covoiturage ;
  - A favoriser le recours aux énergies renouvelables, et réduire la production de gaz à effet de serre (GES) en limitant aussi les déplacements motorisés par une localisation adaptées des logements, en facilitant les déplacements doux par une réappropriation des chemins ruraux pour rejoindre l'école et la gare par des moyens non motorisés ;
  - A promouvoir l'efficacité énergétique dans les constructions, potentiellement en relations avec la démarche de « Territoire à énergie positive pour la croissance verte » ;
  - A participer à l'aménagement numérique de la commune en définissant les conditions de développement des communications électroniques, tant pour les activités économiques et pour les habitants.

- ▶ Maintenir la diversité économique de Saint-Béron avec des activités commerciales, de services, artisanaux, industriels, agricoles et touristiques :
  - assurer le maintien des activités économiques actuelles (commerces et artisanat) sur le centre-bourg et leur permettre, si besoin, d'évoluer ;
  - Développer de nouveaux services à la population en complément de ceux existants notamment en créant un pôle de service en adéquation avec ses besoins actuels et futurs ;
  - Favoriser la densification et l'insertion des deux zones d'activités : La Girondière et le centre ;
  - Préserver le potentiel agricole de la commune, notamment les espaces agricoles et leurs accès afin d'assurer les conditions d'une agriculture viable pour tous. Pérenniser et permettre l'implantation de nouveaux agriculteurs et de nouvelles formes d'agricultures ;
  - Favoriser un développement touristique, en relation avec notamment les actions menées dans le cadre de la marque *Pays du Lac d'Aiguebelette*, en améliorant les infrastructures et structures d'activités et d'accueil ; traitement du sentier du GR9 qui vient de La Bridoire, sentiers de la boucle des Copettes et de la boucle du Grand Bois ; liaison avec Saint-Franc et le Parc de Chartreuse ;
  - Favoriser la reconversion de l'ancienne plateforme Péchiney.
  
- ▶ Préserver la richesse environnementale du territoire, en particulier le marais du Bonnard, en lien avec Domessin et le chaînon du Mont Tournier.
  
- ▶ Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux, historiques, architecturaux ou culturels de la commune principalement la place de l'église et le périmètre du château.
  
- ▶ Maintenir le paysage et les atouts patrimoniaux issus de la diversité des paysages naturels, agricoles et construits de Saint-Béron. Il s'agira ainsi de préserver l'identité des bâtis remarquables par leur homogénéité sur les secteurs notamment du Racllet, le Croibier, le Mornet, les Roses (toits dauphinois, maisons en pisé...).
  
- ▶ Prévenir les aléas naturels en veillant à ne pas aggraver les facteurs de risque (inondations, coulées de boue, mouvement de sols, ...) et ce, en particulier par une gestion adaptée des eaux pluviales et l'entretiens des ruisseaux, en lien avec les syndicats intercommunaux gestionnaires.

A ces objectifs initiaux prescrits en 2021, ce sont ajoutés au fil de la démarche des réflexions supplémentaires sur :

- La trajectoire foncière notamment au regard de la Loi Climat et Résilience de 2021
- La gestion de la ressource en eau au regard de la doctrine des services de l'état
- Le devenir de sites stratégiques en cœur de ville

## 1.3.2 Synthèse des enjeux issus du diagnostic

### 1 – Socio-démographie

La commune de Saint-Béron a connu une forte croissance démographique depuis les années 1970, et notamment entre 1990 et 2009. Celle-ci s'explique en partie par le dynamisme de la communauté de communes du Val Guiers. Ainsi, la population saint-béronaise s'établit en 2020 à 1 710 habitants. Son poids démographique dans la CC Val Guiers est important puisqu'elle représente moins de 13,93 % de la population des 11 communes.

Cette croissance s'explique d'abord par l'attractivité résidentielle importante de Saint-Béron entre la fin des années 1990 et de début des années 2000. Dès les années 2010, le solde migratoire diminue mais reste positif, il est aussi accompagné, depuis 1975 d'un solde naturel toujours positif.

La population communale apparaît vieillissante sur la période 2009 – 2020. Cependant sur la même période, la part des 15-29 ans augmente lentement. La commune reste plus jeune que la moyenne des communes de la CC Val Guiers.

De la même façon qu'à l'échelle nationale, les changements sociétaux engendrent une diminution de la taille des ménages saint-béronais. De 3,19 en moyenne 1968, les ménages de la commune sont composés en moyenne de 2,38 personnes en 2020. Ce chiffre reste cependant supérieur à ceux des échelons territoriaux supérieurs.

### 2 – Le milieu physique

#### Synthèse :

- Territoire collinéen et vallonné, délimité par rivière et falaise.
- Commune partiellement soumise à la Loi Montagne.
- Commune concernée par trois masses d'eau souterraines avec un bon état quantitatif mais un état chimique médiocre
- Commune concernée par une masse d'eau superficielle recensée dans le SDAGE
- Commune non classée en zone vulnérable aux nitrates ou zone sensible à l'eutrophisation
- Trois cours d'eau traversent la commune : le Guiers, le ruisseau du Bonnard et le ruisseau du Brut
- Alimentation en eau potable via le lac d'Aiguebelette (station de pompage à Saint-Alban de Montbel)
- Problématique d'assainissement lié à la non-conformité de la STEP et aux prévisions de travaux d'une future STEP

### 3 – Les milieux naturels

**Synthèse :**

- Saint-Béron est concernée par le périmètre de deux zones de protections environnementales : les ZNIEFF de type II du Chainon du Mont Tournier et de l'Ensemble fonctionnel par la basse Vallée du Guiers et les zones humides de Saint-Laurent-du-Pont.
- La commune est aussi concernée par le périmètre de monuments historiques : le château de Saint-Béron et le château de Vaulserre (sur une frange nord-ouest de la commune).
- Elle est riche de nombreux éléments patrimoniaux : l'église Saint-Bénigne, la grange de Tamié, le pont Sarde de la Croisière, l'oratoire du Raclet.
- Commune soumise aux risques de mouvement de terrain (cavités souterraines, retrait-gonflement des argiles), de sismicité, d'inondation, et dans une moindre mesure aux feux de forêts.
- Commune non concernée par un PPR, mais possède un PIZ.
- Un établissement est considéré comme ICPE sur le territoire de Saint-Béron.
- Présence d'anciens sites industriels avec sols potentiellement pollués.
- Bonne qualité de l'air mais pollutions épisodiques par l'ozone et les particules fines.
- Présence de l'Ambroisie (allergisante).
- Département concerné par un PCET.
- Nuisances sonores faibles mais commune concerné par le classement sonore routier et ferré du département de la Savoie.

**4 - Enjeux**

**Maintenir un dynamisme** démographique basé sur des soldes migratoires et naturel positifs

**Affirmer une attractivité** et un dynamisme grâce à la présence de jeunes familles et d'actifs

**Adapter l'offre de logements** pour répondre à la demande des ménages dont la taille diminue et maintenir une population vieillissante à domicile.

Préserver **la ressource en eau**  
Protéger **les abords des cours d'eau et limiter de risque de pollution**  
Maintenir **les ripisylves**  
Protéger **les zones humides et les mares**  
Promouvoir **un développement compatible avec la ressource en eau en particulier en matière d'assainissement**  
La restauration **éco-morphologique des cours d'eau**

**Préserver** les terres agricoles, notamment à proximité des sièges d'exploitations  
**Assurer** le maintien de l'activité agricole en préservant la fonctionnalité des parcelles et leur accessibilité  
**Assurer** la pérennité des exploitations  
**Valoriser** le paysage agricole et sa diversité  
**Valoriser** l'image des villages, soigner les espaces publics  
**Soigner** les « vitrines » et les entrées de ville  
**Maitriser** les extensions urbaines  
**Maintenir** la présence des arbres isolés et du bocage

Délimiter **les corridors de biodiversité où sont interdites toutes formes d'occupation des sols de nature à entraîner leur destruction ou compromettre leur fonctionnalité.**  
Préserver **les espaces forestiers en confirmant leur vocation d'espace productifs, de loisir et de réserve biologique et en maintenant des lisières forestières de qualité.**  
Localiser **prioritairement toute zone d'extension urbaine en dehors des zones de corridor.**

Inscrire **les corridors au plan de zonage.**  
Autoriser **toute opération d'urbanisme ou d'aménagement dans les parcelles concernées par un corridor qu'à la condition du maintien de la continuité écologique.**

### 1.3.3 Scénario au fil de l'eau

Afin de mieux évaluer l'incidence des choix effectués par la commune dans l'élaboration de son PLU il convient de s'intéresser au scénario de référence qui analyse les incidences du document en vigueur s'il n'avait pas été révisé.

L'évaluation du PLU au regard des enjeux identifiés dans ce diagnostic permet d'établir par thématique les perspectives d'évolutions suivantes.

| Thématiques           | Dispositions du PLU  | Perspectives d'évolution  |
|-----------------------|--|---|
| Ressource en eau      | Construction d'habitation trop dispersée entre les différents hameaux<br>Absence de règles relatives à la gestion des eaux pluviales<br>Risque de saturation des réseaux d'assainissement<br>Secteur d'assainissement individuel | → Impact négatif <b>important</b><br>Absence de garantie quant à la prise en compte de l'enjeu hydraulique (infiltration, règle de rejet)<br>Capacité de développement conséquente sans adéquation avec la ressource en eau potable ou les capacités d'assainissement<br>Les secteurs d'assainissement individuels ne garantissent pas la prise en compte de ces enjeux (affichage / information) |
| Zones humides         | Classement en zone A ou N / Nh   | → Impact négatif <b>faible</b><br>Protection spécifique au titre du Nh limitant néanmoins les droits constructibles   |
| Biodiversité          | Classement en zone A/ N / Nh<br>Tramé TVB pour information   | → Impact négatif <b>fort</b><br>Certains secteurs à fort enjeux environnementaux, notamment au nord-ouest et à l'est sur les pentes boisées sont classés en zone A<br>Les autres secteurs sont classés au sein des zones A et N de protection variable<br>Un tramé informatif sur la TVB est repris au zonage sans réelle traduction réglementaire  |
| Paysage               | Zones d'extension en U et AUe importantes y compris sur les hameaux  | → Impact négatif <b>fort</b><br>Pas de protection des éléments naturels structurant du paysage (haies, bosquets)<br>Possibilités d'extension des hameaux relativement importante<br>Protection de zones agricoles aux enjeux paysagers marqués  |
| Risques naturels      | Intégration des enjeux révélés par le PIZ  | → Impact négatif <b>faible</b><br>Peu d'interaction entre cet enjeu et le projet de territoire  |
| Consommation foncière | Consommation conséquente compte tenu de capacité résiduelle en extension réelle et de capacité de développement au sein de zones U (extension de hameaux)  | → Impact négatif <b>fort</b><br>Le potentiel est réel et il est directement mobilisable comme en témoigne la forte constructibilité de ces dernières années. Il s'inscrit avant tout dans les zones U constituant néanmoins des extensions de hameau.   |

### 1.3.4 Estimations des besoins « qualitatifs » et « quantitatifs »

#### ■ *Habitat et logements*

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors de la phase de prospective, sont les suivantes :

- Une croissance démographique régulière depuis 1999 (+ 1,6% par an en moyenne) ;
- Une croissance plus mesurée entre 2014 et 2021 : **+0,6% / an** ;
- Une nouvelle accélération attendue au regard d'un nombre de logements réalisés : 13 logements entre 2021 et 2023.

Le SCoT de l'Avant-Pays Savoyard prévoit en 2033 une population de 1 981 personnes (avec 1% de croissance démographique moyenne par ans). **Cette projection prévoit ainsi une augmentation de 325 habitants pour la commune.**

Depuis 2015, 58 logements ont été construits, induisant ainsi l'installation de 140 personnes supplémentaires sur le territoire, le nombre de personne par ménage étant de 2,38 en 2020 d'après l'INSEE. Ainsi, afin de respecter les objectifs du SCoT, le projet de PLU de Saint-Béron doit prévoir **l'installation d'environ 180 personnes sur son territoire d'ici 2033.**

Le projet de PLU de Saint-Béron doit aussi tenir compte du phénomène de desserrement des ménages qui nécessite la construction de logement supplémentaire. En prenant comme référence le chiffre de 2,25 personnes/ménages (chiffre atteint par la commune si elle suit la même tendance que depuis 1999) en 2033, Saint-Béron doit **construire 64 logements afin de maintenir sa population.**

Ensuite, afin d'accueillir les 180 habitants supplémentaires (objectif du SCoT APS), Saint-Béron devra permettre la construction de 83 logements. **Ainsi, le projet de PLU de la commune prévoit la construction d'environ 150 logements afin de maintenir une croissance démographique de 1% par an à l'horizon 2033.**

#### ■ *Foncier*

Sur l'aspect foncier, là encore le SCoT propose un cadrage fin s'appuyant entre autres sur une évaluation régulière des projets réalisés depuis sa mise en œuvre en 2015.

Si la densité moyenne des projets affectée à Saint-Béron est de l'ordre de 20 logements / ha, cette dernière ne peut être appliquée directement aux logements à réaliser.

Afin d'atteindre l'objectif de croissance démographique de 1% par an, le projet de PLU de Saint-Béron comprend plusieurs OAP encadrant l'urbanisme. Une densité plus élevée est appliquée dans les OAP du Chef-Lieu (27,5 log/ha) afin de respecter les objectifs du PADD qui sont de favoriser la

densification du Chef-Lieu afin d'affirmer sa centralité. Ainsi, cette densité est abaissée à 15 log/ha dans l'OAP du Gravend, seule OAP située à l'écart du Chef-Lieu.

Ensuite, la loi Climat et Résilience présente l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette en 2050**. Afin d'y parvenir, un premier objectif de réduction du rythme de l'artificialisation d'ici 2031 est prévu : **les territoires doivent réduire de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031** par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021.

Les données du CEREMA font état d'une consommation foncière s'élevant à **11,8 ha** entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 1<sup>er</sup> janvier 2021. La consommation foncière de Saint-Béron doit s'établir à **5,9 ha** entre janvier 2021 et janvier 2031.

Les données fournies par le SCoT font état d'une consommation foncière de **1,57 ha** de terres consommées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

**La consommation prévue par le PLU est donc supérieure aux objectifs de la loi Climat et Résilience. Ce faisant, la commune s'inscrit dans les objectifs démographiques du SCoT ainsi grâce à une densité de log/ha élevée mais respectueuse de l'identité architecturale de la commune.**

#### ■ *Estimation des surfaces disponibles dans la trame urbaine*

Cette estimation repose en réalité sur la prise en compte de l'obligation réglementaire qui consiste à analyser les capacités de densification et de mutation de la trame bâtie en tenant compte des contraintes réglementaires et des enjeux territoriaux et notamment :

- Prise en compte de la loi Montagne (cf. ci-dessous)
- Cadrage réglementaire du SCoT sur la délimitation des zones extension/densification
- Enjeux de l'application de la loi Climat et Résilience
- Enjeux environnementaux et agricoles

Concernant la Loi Montagne, celle-ci s'appliquant à l'ensemble du territoire ainsi qu'à la majeure partie du territoire de l'Avant Pays Savoyard, il a été appliqué une méthodologie définie en concertation avec les représentants du SCoT et de la DDT et ce dans une logique de cohérence avec les études menées sur les autres territoires de l'Avant Pays. Cette méthodologie s'appuie notamment sur la doctrine de la DDT73, qui vient proposer une définition de hameau fondée sur les jurisprudences.

L'application de cette méthode s'effectue suivant le travail suivant :

- Identification d'une **enveloppe urbaine théorique**, fondée sur une **bande hypothétique de 25 m** de rayon autour de chaque bâti représenté au cadastre
- Application de la **doctrine** de la **DDT73** en matière d'application de la loi Montagne : tout ensemble de moins de **4 constructions à usage de logement** a été sorti de l'enveloppe théorique

Cette première phase permet ainsi de déterminer une **enveloppe urbaine**. Ce tracé permet à ce stade d'approcher les futures traductions réglementaires du zonage :

- Les secteurs au sein de cette enveloppe pourront être classés en zone Urbaine mais également en zone agricole ou naturel si des enjeux sont de nature à justifier une inconstructibilité
- Les secteurs en dehors de cette enveloppe seront classés en zone agricole ou naturel, ou nécessiteront de justifier une extension dans la limite du cadrage du SCoT (potentiel foncier), de l'application de la Loi Montagne (règle de continuité avec une enveloppe urbaine) et des enjeux environnementaux.

Dans un second temps, le travail de recherche des secteurs de densification peut être mené :

- Identification **au sein de ces enveloppes retenues** des parcelles vides
- Caractérisation de ces parcelles en 3 catégories : espaces ne constituant pas une capacité de densification compte tenu de critère topographique (pente), de l'occupation des lieux (parking) ou de problématiques d'accès ; espaces constituant des espaces mutables mais frappés de rétention ; espaces mutables dans la durée du PLU.

In fine, ce travail a permis de retenir **53 sites potentiels** :

- **46** de ces sites sont des dents creuses, chacune correspond à 1 logements (soit **46 logements**) ;
- **6** font l'objets d'orientations d'aménagement programmé à destination d'habitat, au total elles comprennent la création de **98 logements** (35 étant issu de la réhabilitation de friche urbaine),
- **1** fait l'objet d'une orientation d'aménagement programmé à destination d'activité économique.

Il existe sur le territoire de la commune 70 logements vacants (soit 8,5% du parc bâti). Un taux de réhabilitation théorique de ce parc d'environ 10% permet à la commune d'envisager le retour sur le marché de 7 logements.

Ainsi, le nombre de logement prévus au sein de l'enveloppe urbaine dans la commune représente 60% du projet de PLU (soit 91 logements), le reste des logements étant prévus au sein des OAP.

## 1.3.5 Traduction des enjeux dans le PADD et justifications

Sur la base du diagnostic, le PADD s'est organisé autour de 3 axes stratégiques majeurs, eux-mêmes déclinés en termes d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre durant la vie du PLU.

Les 3 axes stratégiques sont :

- ▶ Saint-Béron, porte d'entrée de l'Avant-Pays Savoyard et polarité d'appui à l'échelle de l'intercommunalité.
- ▶ Saint-Béron, commune « à vivre ».
- ▶ Un projet fondé sur la préservation de la biodiversité et des ressources en eau.

Ces choix constituent des orientations qui s'inscrivent dans un cadre plus global que forme le contexte législatif actuel et les documents supra-communaux.

### 1.3.5.1 Axe 1 : Saint-Béron, porte d'entrée de l'Avant-Pays Savoyard et polarité d'appui à l'échelle de l'intercommunalité

#### 1 - Valoriser le positionnement stratégique de Saint-Béron et l'un de ses atouts principaux : la gare

La gare TER de Saint-Béron est la seule gare de l'intercommunalité et la 3e gare de l'Avant-Pays Savoyard. Desservie par des cars régionaux, la question de la remise en service des trains est un enjeu crucial pour la commune. En effet, plus de 80% des actifs de la commune travaillent en dehors de Saint-Béron (plus de 13% se rendent sur le bassin chambérien). La gare est un facteur d'attractivité et un service de mobilité important pour les habitants. Située en plein cœur du Chef-Lieu, encore équipée (parking, parc pour vélo, le bâtiment est lauréat du projet 1001 gares pour l'implantation d'un service de restauration rapide), à proximité des principaux équipements de la commune, elle dispose d'atouts en faveur de sa requalification.

| Actions :  | Justifications :   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Privilégier le Chef-lieu et les abords de la gare pour le développement de projets de logements, de commerces, de services et d'équipements</b></li> </ul> | <p>Le choix de la commune de confirmer la centralité du Chef-Lieu s'inscrit dans une volonté de développement économique et démographique maîtrisée et créatrice de lien. Ce choix permet aussi à la commune de conserver la « vie de hameau » des autres espaces bâtis du territoire.</p> <p>Directement, ce choix s'inscrit dans une volonté de densification du chef-lieu (et des autres espaces bâtis) et donc</p> |

d'une extension limitée des enveloppes urbaines, favorisant ainsi la protection des espaces naturels et agricoles et la non-artificialisation des terres.

● **Collaborer avec la Région et la SNCF pour la revitalisation des gares (ex : projet 1001 gares) notamment au travers d'une offre économique de proximité**

Le développement des mobilités douces et la volonté de favoriser la réouverture de la gare voyageur de Saint-Béron s'inscrit dans une démarche de diversification des modes de transports, favorisant ainsi les déplacements n'émettant pas ou très peu de gaz à effet de serre.

● **Améliorer les mobilités autour de la gare (sécurisation des arrêts de bus à proximité, projets intercommunaux de liaisons cyclables depuis Domessin La Bridoire, liaisons piétonnes depuis les hameaux, réflexion sur l'implantation d'une aire de covoiturage...)**

Ainsi, en plus de la collaboration avec la SNCF, plusieurs OAP inscrivent dans leurs règlements des notions favorisant les mobilités douces, notamment aux alentours de la gare et du Chef-Lieu : OAP « Val Fleuri, derrière la mairie », « Millière », « Sous l'église », « Entrée de ville » et « La gare ».

## 2 – Positionner l'activité économique de la commune sur des secteurs complémentaires et stratégiques

Saint-Béron accueille plusieurs entreprises industrielles et artisanales, deux zones d'activités économiques de compétence intercommunale : la ZAE de la Girondière et la ZAE du Centre, ancienne friche en cours de requalification.

D'autres sites sans activité ont été identifiés sur la commune : la plateforme Rio Tinto, le site du Château d'Eau à proximité de la gare. Ces sites présentent un potentiel de requalification à plus ou moins long terme.

| Actions :   | Justifications :   |
|---|--|
| <p>● <b>Accueillir sur les deux ZAE des activités artisanales et de petite industrie dans une logique de complémentarité intercommunale</b></p> | <p>Le Val Guiers est un territoire de croissance, les objectifs du SCoT APS visent à la répartition de cette croissance économique et démographique : par cette orientation le PADD de Saint-Béron retranscrit ces objectifs.</p> <p>Le projet de PLU porté par la ville de Saint-Béron valorise le zonage des zones d'activité de la Girondière, du Sourd ou encore celle du Rôti. La zone économique du centre-ville (OAP du même nom) s'inscrit, à l'échelle du SCoT, dans le développement économique du territoire.</p> |
| <p>● <b>Optimiser le foncier économique restant et non aménagé de la ZAE de la Girondière</b></p>   | <p>La ZAE de la Girondière est située en zone <b>UE</b>, dans le sous-secteur <b>UE-1</b>. Ce zonage règlemente la densification de la zone économique en autorisant notamment une emprise au sol maximale de 70% ou un retrait de la construction minimal de 2 mètres. Il prévoit également une réhausse des hauteurs.</p> <p>Cette orientation du PADD, grâce à la densification des zones économiques, entraîne une meilleure utilisation des</p>   |

sols permettant dans le même temps une préservation des espaces naturels existant ainsi qu'un développement économique de la commune plus raisonné.

- **Encadrer la requalification de la ZAE du Centre et encourager le développement de la filière bois**

La ZAE du centre est identifiée par le projet de PLU comme une OAP de friche urbaine permettant ainsi la requalification et la densification du site. Le règlement de l'OAP précise le caractère artisanal du site.

A travers cette orientation, le projet de PADD de la commune s'inscrit de nouveau dans une démarche d'optimisation de l'utilisation des sols en évitant l'artificialisation de nouveaux espaces. Dans le même temps, cette requalification de la ZAE du Centre permet d'affirmer le statut de centralité du Chef-Lieu de Saint-Béron.

- **Introduire des objectifs de qualité (environnementale, paysagère, architecturale) dans l'aménagement des zones d'activités, notamment en lien avec l'amélioration des entrées du Chef-Lieu**

Le règlement du PLU comporte diverses règles concernant la qualité paysagère, architecturale des bâtiments.

Ensuite, les entrées de ville du Chef-Lieu sont notamment traitées au sein des OAP : l'OAP « Entrée Sud » en porte le nom, de même les OAP de la Millière ou de la friche urbaine traite de la qualité paysagère de leurs statuts d'entrée de ville.

Cet objectif et ses traductions règlementaires s'inscrivent dans une démarche de confirmation du statut de centralité du Chef-Lieu Saint-béronais : l'amélioration paysagère et architecturale a aussi un impact positif sur le milieu humain.

- **Identifier les activités économiques isolées et répondre dans la mesure du possible à leurs besoins de développement**

Il s'agit ici de tenir compte des secteurs excentrés notamment avec des potentiels touristiques (belvédère) ou liés à des implantations historique (bord du Guiers) et de veiller à leur développement maîtrisé au regard des enjeux concernant les secteurs dans lesquels ils s'inscrivent.

- **Répertorier les friches existantes et estimer leur potentiel de requalification vers de l'activité économique ou d'autres destinations**

Le travail d'identification des friches, effectué par la commune, s'est notamment concentré sur la requalification d'une friche industrielle située au nord du Chef-Lieu. Cette friche est ici traitée par l'OAP n°6 : zone économique du centre.

### **3 – S'appuyer sur l'activité touristique et ludique pour se positionner sur des projets à l'échelle intercommunale et avec les territoires voisins**

Saint-Béron se situe au cœur d'un territoire touristique, marqué par des points de repère bien connus (Lac d'Aiguebelette, Gorges de Chailles, PNR de la Chartreuse...). Ce territoire est le support d'activités diversifiées (randonnée, canyoning, escalade, activités aquatiques...).

#### **Actions :**

- **Valoriser les sentiers et les circulations douces du territoire, notamment en lien avec le Parc naturel régional de Chartreuse**

#### **Justifications :**

Les enjeux de valorisation du tourisme sont partagés par l'ensemble de la CC Val Guiers. Le diagnostic territorial de

- **Inscrire des projets touristiques (hébergement, restauration et loisirs, mobilités touristiques...) en lien avec les initiatives intercommunales et les actions menées dans le cadre de la marque *Pays du Lac d'Aiguebelette***

- **Améliorer les infrastructures touristiques (GR9, sentiers de la boucle des Copettes et du Grand Bois, liaisons avec Saint-Franc et le PNR de Char treuse...)**

- **Requalification de la plateforme Rio Tinto vers une vocation ludique et sportive**

- **Valorisation des belvédères, sites touristiques recherchés à l'échelle de l'Avant-Pays Savoyard : requalification du site du Belvédère, situé à l'entrée des Gorges de Chailles et offrant un panorama sur la commune et la vallée du Guiers, aménagement du belvédère de La Grande Roche...**

Saint-Béron mets rapidement en exergue que le tourisme est un sujet transversal qui doit faire l'objet d'orientations spécifiques. Ainsi, le PADD affiche clairement les opportunités nouvelles ou en projet en matière touristique : hébergement, mise en valeur du paysage, des déplacements, ...

La valorisation des sentiers et des circulations douces permet une mise en valeur du territoire et de sa qualité paysagère. La mise en œuvre de cet objectif passe par exemple par la restauration de la Bouche des Copettes qui permet de rejoindre les hauteurs de la commune à l'ouest. Elle passe aussi par l'inscription d'une volonté de développement des cheminements doux au sein du règlement des orientations d'aménagement.

Le règlement du PLU prévoit aussi dans la zone **A** l'autorisation de développement d'activité annexe à l'agriculture afin de permettre le développement du tourisme. De même, la zone **Ne** permet la construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif et les ouvrages techniques à leurs fonctionnements, sous réserve d'une valorisation des espaces dans lesquels ils s'implantent et notamment en tenant compte du caractère de « porte d'entrée touristique du territoire » de ce secteur. Enfin, le PADD ouvre la porte à la possible création de site touristiques, identifiés en tant que STECAL Nt dans le projet de zonage.

#### 4 – Pérenniser l'activité agricole

Saint-Béron accueille trois exploitations pérennes. Les productions sont variées : élevage (vaches laitières, volailles...), apiculture et céréales. Les produits sont valorisés par des circuits de proximité et des filières stables (coopérative Oxyane, fruitière de Domessin).

##### Actions :

- **Préserver les bâtiments et les surfaces agricoles nécessaires pour maintenir le fonctionnement et l'autonomie des exploitations (mécanisation, transport des animaux, épandage, aides financières...)**

- **Limiter l'urbanisation à proximité des bâtiments d'exploitation et permettre l'évolution de ces derniers (extension, création)**

##### Justifications :

Les zones **A** et **Aco** du règlement du PLU ont pour objectif de préserver les terres et les activités agricoles de la commune. Le règlement de la zone A prend notamment en compte les périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles afin de protéger leur activité et d'assurer la pérennité des exploitations.

La zone A permet aussi le développement d'activité annexe à l'agriculture afin de permettre le développement du territoire ainsi que de favoriser le tourisme.

- **Valoriser les activités annexes notamment dans une visée touristique ou commerciale (transformation des produits sur place, petits locaux de vente, gîte ou camping à la ferme...)**

- **Encourager les échanges entre l'activité agricole, les commerces et la restauration locale à travers la création d'un comptoir campagnard au cœur du Chef-Lieu**

A l'inverse, le sous-secteur Aco est particulièrement protecteur et interdit la diversification de l'activité agricole à des fins commerciales ou de loisirs ainsi que la construction d'annexe. Ce sous-secteur permet d'assurer la préservation écologique et agricole de plus de 10% des terres agricoles de la commune.

L'implantation d'un comptoir campagnard au sein du Chef-Lieu vise à dynamiser l'économie locale en facilitant les échanges entre les agriculteurs, les commerces et la restauration. En promouvant les circuits courts, ce projet réduit l'empreinte carbone, valorise les produits locaux et soutient l'agriculture de proximité. Il contribue à revitaliser le centre-ville, améliore la qualité de vie des habitants par un accès à des produits frais et de qualité, et renforce les liens sociaux au sein de la communauté. Ainsi, il s'inscrit pleinement dans les objectifs de développement durable du PADD du PLU.

### 1.3.5.2 Axe 2 : Saint-Béron, commune « à vivre »

#### 1 – Redynamiser le Chef-Lieu, diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle

Saint-Béron connaît une croissance démographique dynamique depuis les années 1990 et accueille aujourd'hui plus de 1 600 habitants. Sa population regroupe en grande partie des actifs (entre 30 et 60 ans).

Plusieurs évolutions récentes mettent l'accent sur l'évolution de population communale : le vieillissement de la population (part des plus de 60 ans en nette augmentation depuis 2007) ou encore la diminution de la taille des ménages. Ces évolutions posent la question de l'adéquation de l'offre en logements avec les besoins des populations actuelles et à venir.

| Actions :  | Justifications :   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Concentrer les principaux projets d'habitat dans et autour du Chef-Lieu (<i>centralité historique, gare, équipements, commerces, services...</i>)</b></li> </ul> | <p>Le Chef-Lieu de Saint-Béron concentre les 6 OAP prévues par le projet de PLU, cinq de ces OAP sont à destination de l'habitat. Elles représentent 56% de 134 logements prévus par le PLU (soit 75 logements).</p>                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Encadrer les possibilités de développement des secteurs plus éloignés pour en garantir le cadre de vie</b></li> </ul>  | <p>Le projet de PLU vise à confirmer le statut de centralité du Chef-Lieu, ainsi la majorité des nouveaux logements y seront prévus. Cela permet par la même occasion de conserver la vie de hameau des autres polarités de logement de la commune</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Encourager la diversification du parc de logements vers de plus petits logements (<i>étudiants et</i></b></li> </ul>   |  |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>apprentis, jeunes couples) et/ou des logements adaptés (résidence pour personnes âgées)</b></p>  | <p>Les 5 OAP à destination d'habitats de Saint-Béron prévoient la diversification du logement ainsi que la création de logement sociaux. L'OAP de la Gare prévoit par exemple la construction de logement en R+2, la création d'un pôle sénior correspondant à 50% des logements ou encore la construction de 30% minimum de logements en locatifs sociaux. Les OAP Val Fleuri et Sous-L'église prévoient elles-aussi la construction de logement groupés en R+2 maximum.</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Intégrer dans la production de logement totale, et selon les sites de projet, un objectif de création de logements locatifs sociaux</b></li> </ul>   | <p>La réhabilitation des logements vacants vise à revitaliser le parc immobilier existant en améliorant l'offre de logements disponibles et en prévenant la dégradation urbaine. Ce projet contribue à répondre à la demande de logements tout en limitant l'étalement urbain, favorisant ainsi une utilisation plus durable des ressources. En redonnant vie à des bâtiments inoccupés, il participe à l'embellissement et à la dynamisation des quartiers, renforce le tissu social. Cette initiative s'inscrit pleinement dans les objectifs de développement durable du PADD du PLU.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Accompagner le réinvestissement des logements vacants (identification, information) et la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles (changements de destination) à condition de ne pas entrer en contradiction avec l'orientation I.4 « Pérenniser l'activité agricole »</b></li> </ul> |  |

## 2 – Créer des conditions d'accueil favorable en s'appuyant sur les atouts de la commune (équipements, commerces et services à la population)

Saint-Béron dispose d'équipements et de services complémentaires par rapport à la ville-centre et structurants à l'échelle communale (école, commerces et services existants et futurs, gare).

Plusieurs projets sont également en cours de réflexion (ex: extension de la cantine scolaire, sécurisation des arrêts de bus...).

| Actions :   | Justifications :  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Accompagner l'évolution des équipements existants (extension de la cantine scolaire) et anticiper les besoins futurs au travers de la gestion du foncier disponible</b></li> </ul>                                | <p>Le règlement écrit du PLU prévoit le secteur <b>Ueq</b> destinée à l'accueil d'équipement public. L'on retrouve notamment deux zones Ueq au Chef-Lieu ainsi qu'une autre au nord-est de la Girondière. La cantine est plus particulièrement prise en compte au sein de l'OAP de la Millière.</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Maintenir les commerces et les services à la population existants et permettre l'implantation de nouvelles activités (ex : comptoir campagnard, cabinet médical, restauration rapide à la gare...)</b></li> </ul> | <p>Le règlement de Saint-Béron prévoit dans la zone UC et dans le sous-secteur <b>UE-2</b> l'accueil de commerces ou de services compatibles avec cette destination. L'OAP de la Gare prévoit elle aussi l'installation de commerces telle qu'une halle pour les producteurs locaux, un DAB, etc.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Améliorer les déplacements du quotidien : sécurisation des arrêts de bus scolaires, balisages de cheminements doux, schéma directeur vélo inter-communal...</b></li> </ul>  | <p>Les questions de qualité de vie, de sécurité et de déplacement sont notamment traitées au sein des orientation d'aménagement du PLU. Les OAP de la Gare ou de la ZAE du centre prévoit par exemple des cheminements doux.</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Accompagner le développement des connexions numériques (ex : anticiper l'installation des fourreaux de fibre optique dans les futurs projets)</b></li> </ul>  | <p>Le développement des connexions numériques est notamment prévu au sein des orientations d'aménagement, assurant ainsi le développement numérique de la commune.</p>  |

**et permettre la création de bureaux et d'espaces de travail partagés au cœur du Chef-Lieu**

Un effet de raccordement à la fibre est aussi réalisé sur l'ensemble du territoire.

● **Répertorier les locaux d'activités vacants et estimer leur potentiel de requalification vers de l'activité économique ou d'autres destinations**

L'identification des locaux d'activités vacants s'inscrit dans la même démarche que le réinvestissement des logements vacants. Ces démarches permettent un évitement de la dégradation du bâti, une limitation de l'étalement urbain ainsi qu'un développement économique optimisé sur le territoire communal.

Cette initiative s'inscrit pleinement dans les objectifs de développement durable du PADD du PLU.

### 3 – Préserver le cadre de vie, les paysages et le patrimoine de Saint-Béron

La croissance dynamique de Saint-Béron au cours des années 1990 a pu se traduire par des projets parfois peu sensibles aux enjeux patrimoniaux, paysagers et architecturaux de l'Avant-Pays Savoyard.

Néanmoins, plusieurs hameaux (Le Raclet, Les Roses, Le Croibier...) sont encore remarquables par leur architecture, et la commune dispose encore d'un petit patrimoine à préserver.

Les paysages sont également mis en valeur par les nombreux points de vue existants sur la commune (depuis le Belvédère, le Grand Bois...).

| Actions :   | Justifications :  |
|---|---|
| <p>● <b>Améliorer la qualité paysagère, architecturale et environnementale des entrées du Chef-Lieu (en provenance du Pont-de-Beauvoisin, de La Bridoire, du sud...)</b></p>  | <p>Il est apporté, d'une manière générale, au sein du PLU de Saint-Béron, une attention particulière aux entrées de ville. Le règlement de la zone <b>Nte</b> par exemple précise l'important de l'insertion paysagère des aires de stationnement en lien avec le caractère de porte d'entrée du territoire et la mise en valeur végétale de la commune. De la même manière, l'OAP « Entrée de Ville », d'où son nom, prévoit une attention particulière à la qualité architecturale du site.</p> |
| <p>● <b>Améliorer la qualité des espaces publics du Chef-Lieu, notamment en lien avec les mobilités (ex : sécurisation des arrêts de transport en commun, aménagement de liaisons douces, requalification de la friche du Château d'Eau, des abords/bâtiments de la gare...) afin d'en réaffirmer la centralité</b></p> | <p>La question des espaces publics est traitée de manière générale au sein du PLU de Saint-Béron. L'objectif de confirmer la centralité du Chef-Lieu passe d'ailleurs par la requalification des espaces publics. C'est notamment l'OAP de la Gare qui traite de cette requalification au sein de son règlement en traitant de la qualité paysagère et des cheminements du centre-ville.</p>  |
| <p>● <b>Mettre en valeur les points de vue depuis Saint-Béron sur le grand paysage (La Chartreuse, la falaise du Mont Tournier...) ; et sur Saint-Béron depuis des points hauts (ex : le belvédère au sud, depuis la route des Roches...)</b></p>   | <p>La mise en valeur paysagère de la commune, de ses points de vu ainsi que des éléments patrimoniaux s'inscrit dans une volonté de développement touristique communal et intercommunal. Cette mise en valeur passe par exemple par la restauration des chemins de randonnée (Boucle des Copettes, GR9). De même, le règlement graphique du projet de PLU comprend l'identification des éléments patrimoniaux remarquables.</p>   |
| <p>● <b>Préserver les sites et les éléments constitutifs du patrimoine de la commune (ex : propriétés et</b></p>  |   |

**parcs remarquables, petit patrimoine de type four, croix, lavoirs, fontaines...)** ; ainsi que l'identité architecturale (Raclet, Croibier, Mornet, les Roses, toits dauphinois, maisons en pisé...)

- **Accompagner la recherche de qualité architecturale et d'insertion paysagère des constructions, notamment sur les sites de projet où peuvent se développer des formes bâties denses et/ou plus contemporaine**

L'esthétique architecturale et paysagère de la commune est un point essentiel du projet de Saint-Béron. Cet objectif de mise en valeur se traduit par des rappels, au sein du règlement écrit comme au sein du règlement des orientations d'aménagement. C'est d'ailleurs dans ces OAP que l'insertion paysagère des formes bâties denses est la mieux prise en compte.

### **1.3.5.3 Axe 3 : Un projet fondé sur la préservation de la biodiversité et des ressources en eau**

#### **1 – Construire un projet d'aménagement en fonction des ressources et des capacités des futures en eau et des réseaux**

Des problématiques liées aux réseaux d'eau, d'assainissement et d'eaux pluviales ont été identifiées sur plusieurs secteurs de la commune. De façon non exhaustive : le Raclet (eau potable et assainissement), le Bajat (ruissellement et inondations), le Gravent (assainissement), le Berd (ruissellement et glissements de terrain). Par ailleurs, des projets d'amélioration du réseau d'assainissement font l'objet d'une programmation, dont le raccordement du Chef-Lieu à la STEP de La Calabre d'ici 2023, du Petit Cevoz et du Raclet à l'horizon 2028/2029.

| <b>Actions :</b>  | <b>Justifications :</b>   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Prioriser le développement des secteurs résidentiels où la ressource en eau et la capacité épuratoire (assainissement collectif) sont suffisantes</b></li> </ul>  | <p>La priorisation du développement de la commune dans son Chef-Lieu passe notamment par le phasage des orientations d'aménagement et de programmation. En effet, les OAP localisée dans et autour du Chef-Lieu sont toutes construites avant la septième OAP, située au hameau du Gravend.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Phaser l'aménagement des sites de projet en fonction des opérations projetées</b></li> </ul>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Veiller à la bonne gestion du cycle de l'eau en intégrant la question des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et des zones humides, et la gestion des eaux pluviales (réduction des surfaces artificialisées, perméabilité, végétalisation...)</b></li> </ul> | <p>Ensuite, ces OAP sont toutes réalisées sur des secteurs d'ores et déjà raccordés aux réseaux d'assainissement. Seule l'OAP du Gravend, située dans le hameau du même nom, ne l'est pas.</p>  |

## 2 – Intégrer la trame verte et bleue comme fil conducteur du développement projeté de la commune

Le SCOT de l'Avant-Pays Savoyard met en évidence une trame verte et bleue globale qui encadre Saint-Béron : le Guiers, le ruisseau des Gorges, la frange Est du territoire jusqu'aux Gorges de Chailles... À l'échelle communale, une trame verte et bleue plus fine se dessine. Elle s'appuie sur un réseau hydrographique complexe (ruisseaux, zones humides) et de nombreuses continuités boisées

| Actions :  | Justifications :   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Traduire la trame verte et bleue du SCOT de l'Avant-Pays Savoyard :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Garantir l'inconstructibilité des réservoirs de biodiversité, notamment des zones humides et protéger leurs espaces de bon fonctionnement ;</b></li> <li>■ <b>Encadrer la constructibilité à vocation d'habitat ou agricole au sein des corridors écologiques afin d'éviter la fragmentation de ces espaces</b></li> </ul> </li> </ul> | <p>L'ensemble des réservoirs de biodiversité et des zones humides identifiées par le SCOT de l'Avant-Pays Savoyard sont classées en zone <b>Nre</b> au sein du règlement de Saint-Béron, empêchant ainsi toute construction.</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Identifier les secteurs et les éléments constitutifs de la trame verte et bleue locale (ex : haies, alignements d'arbres, bosquets, ruisseaux...) ; et préserver les secteurs les plus sensibles (Marais du Bonnard en lien avec Domessin, chaînon du Mont Tournier)</b></li> </ul>  | <p>De même, le règlement graphique de la commune identifie des haies et des boisements à protéger.</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Intégrer dans les projets d'aménagement des prescriptions et des propositions de végétalisation des espaces non bâtis, de création d'espaces perméables ou encore de diversification des plantations</b></li> </ul>  | <p>Les orientations d'aménagement du PLU garantissent les continuités végétales des sites : l'OAP de la Millière prévoit par exemple le respect d'un coefficient de pleine terre de 40% en lien avec les espaces agricoles à proximité. Les OAP de la Gare et de la ZAE du centre prévoient elles aussi de créer ou de préserver des continuités écologiques.</p> <p>Concernant les plantations, le règlement écrit contient en annexe une liste d'essences adaptées au climat ainsi qu'à l'identité paysagère locale.</p> |

## 3 – Anticiper les mutations du territoire face au changement climatique et garantir le bien-vivre futur des habitants de Saint-Béron

Les territoires de (moyenne) montagne comptent parmi les plus sensibles face aux effets du changement climatique : grandes amplitudes thermiques, fortes chaleurs estivales, périodes de sécheresse et affaiblissement de la ressource en eau, perte d'enneigement...

Saint-Béron fait partie d'un territoire résidentiel particulièrement attractif, placé sous l'influence des bassins chambériens et lyonnais. La commune fait donc l'objet de vives pressions (démographiques,

foncières) dont les effets (urbanisation croissante, intensification des flux de déplacement motorisés) constituent des causes majeures du changement climatique.

| Actions :  | Justifications :  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Protéger la population des risques (inondations, mouvements de terrain...), des nuisances (bruits, et des effets du changement climatique</b></li> </ul>   | <p>Les risques semblent assez limités sur le territoire de Saint-Béron. C'est le risque inondation qui pèse le plus sur le territoire de la commune. Le règlement précise alors cherche à préserver les champs d'inondation en évitant tout remblai ou construction. Il précise aussi minimiser la vulnérabilité des enjeux présents dans les zones menacées, par des dispositions constructives et des dispositions concernant l'usage des sols.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Tendre vers des aménagements et des constructions résilients face au changement climatique (ex : implantation, orientation et formes du bâti optimale pour garantir le confort des habitants en toute saison, isolation et ventilation, luminosité naturelle, végétalisation et îlots de fraîcheur...)</b></li> </ul>                              |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Encourager la sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables (ex : mix énergétique, énergie solaire, géothermie, biomasse, recyclage et compostage de proximité, récupération des eaux de pluie...), en lien avec la démarche TEPOS menée à l'échelle de l'Avant-Pays Savoyard.</b></li> </ul>                                | <p>Afin de respecter ses projets de développement énergétique, le projet de PLU porté par la commune retranscrit dans son règlement graphique la zone <b>Npv</b> ou sont uniquement autorisés sous condition les constructions, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés à la production d'énergie renouvelable.</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Encourager les mobilités quotidiennes alternatives à la voiture individuelle : transports en commun (revalorisation de la gare, sécurisation des arrêts de bus), liaisons cyclables (projets intercommunaux) et piétonnes (aménagement et balisage de sentiers), les pratiques collectives (réflexions sur une aire de covoiturage)</b></li> </ul> | <p>Le projet de PLU porté par la commune de Saint-Béron inclut nombre de disposition vis-à-vis du développement des mobilités douces et décarbonées. Tout d'abord, le PADD comporte plusieurs orientations liées au sujet. Il existe aussi un certain nombre d'emplacement réservés pour l'aménagement de mobilités douces. Enfin, les sept OAP du PLU impliquent toutes la création de ce type de mobilité.</p>                                      |

# 2

## **CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP ET COHERENCE AVEC LE PADD**

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

L'article L.151-6 du Code de l'urbanisme indique que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ». En complément, l'article L.151-7 1° indique que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Les effets de l'OAP sont décrits dans l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme : « Les travaux ou opérations sont en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». Le Code de l'urbanisme instaure donc un lien de compatibilité entre les OAP et les travaux et aménagement qui seront réalisés sur les secteurs concernés. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

D'autre part, les OAP doivent être établies en cohérence avec le PADD. Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Ainsi, dans le secteur faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être à la fois :

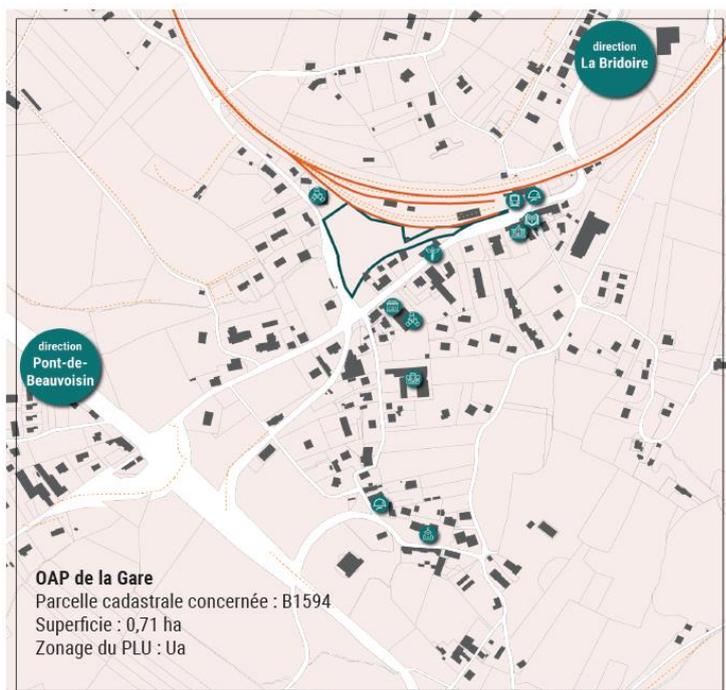
- conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du P.L.U. ;
- compatible avec les O.A.P.

Six Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur le territoire de Saint-Béron :

|     | Secteur                        | Zonage | Typologie      | Surface | Usage    | Densité | Logements         |
|-----|--------------------------------|--------|----------------|---------|----------|---------|-------------------|
| N°1 | « La Gare »                    | UA     | Friche urbaine | 0,71 ha | Habitat  | 50      | Environ 35        |
| N°2 | « Entrée de ville »            | UA     | Dent creuse    | 0,42 ha | Habitat  | 28      | 12 max.           |
| N°3 | « Val Fleuri »                 | UA     | Dent creuse    | 0,24 ha | Habitat  | 25      | 6 max.            |
| N°4 | « Millière »                   | UA     | Dent creuse    | 0,22 ha | Habitat  | 20      | 4 max.            |
| N°5 | « Sous l'église »              | 1AU    | Dent creuse    | 0,92 ha | Habitat  | 20      | 18 à 25           |
| N°6 | « Economique du centre-ville » | UEi    | Friche urbaine | 2,75 ha | Economie | 20      | /                 |
| N°7 | « Le Gravend »                 | UC     | Dent creuse    | 1,03 ha | Habitat  | 15      | 14 à 16           |
|     |                                |        |                |         |          |         | <b>98 maximum</b> |

## L'OAP de la Gare

### Présentation de l'OAP et du projet porté



→ En synthèse :

- 0,7 ha
- 35 logements
- 50 lgt/ ha

- Profiter de la situation centrale d'une friche urbaine de 7000 m<sup>2</sup> pour concevoir un projet mixte (habitat, services et commerces), facilement reliable aux équipements publics, services et commerces existants. Etoffer la complémentarité des offres de logements y est recherchée : promouvoir de petits logements en lien avec le vieillissement de la population et des logements abordables et locatifs en réponse à la pression immobilière.



**Retours sur les éléments qui ont conduit à la programmation urbaine de l'OAP**

| Thématiques                                    | Choix et Justification   |
|--|--|
| <b>Qualité paysagère du site</b>               | <p>La position géographique de l'OAP en plein centre-bourg favorise la densité de l'opération. Cependant, afin de respecter l'ambiance paysagère et architecturale de la commune, plusieurs invariants ont été précisés : favoriser les balcons et les logements bi-orientés ; opter pour une graduation des épaulements ; proscrire les toits terrasses. L'OAP étant située au sein d'un périmètre des abords des monuments de France, l'ABF devra se positionner sur les propositions faites.</p> <p>La haie existante en limite de l'emprise de la voie ferrée - à l'est du périmètre de l'OAP - sera au tant que possible préserver, notamment pour accompagner la création d'une liaison douce végétalisée. La création de haies en limite de l'emprise de la voie ferrée - au nord de l'OAP - est préconiser pour absorber les nuisances sonores de l'activité ferroviaire.</p> <p>A l'entrée de l'OAP - au sud - un espace vert est implanté pour réaliser une continuité avec les espaces verts existants privés à l'ouest du projet. Cela permet de favoriser le passage de la petite faune mais aussi de réaliser des « pénétrantes végétales » au sein du centre-bourg de Saint-Béron – un centre-bourg relativement minéralisé actuellement. Le choix de la strate herbacée se justifie par le fait de laisser les rez-de-chaussée actifs de l'OAP visibles depuis le rond-point de l'Avenue de la Gare et ainsi favoriser leur attractivité auprès des personnes de passages.</p>   |
| <b>Mobilités et stationnements</b>             | <p>L'OAP comprend la création de continuités piétonnes pour relier les grandes fonctions du centre-bourg par la mobilité douce : une transversale est/ouest pour réaliser une alternative piétonne et sécurisée pour les habitants souhaitant rejoindre la gare ferroviaire, la mairie, le restaurant, la médiathèque ou encore le gymnase de Saint-Béron ; une transversale nord / sud pour joindre la salle des associations (au nord) au reste du centre-bourg.</p> <p>Un parking extérieur, le long de la D203E, ouvert au public est également implanté pour permettre aux commerces futurs (local multi-services) d'accueillir facilement ses clients, et là encore, de favoriser l'attractivité des futures activités.</p>  |
| <b>Démographie et typologies des logements</b> | <p>Avec une densité de logement élevée (50 log/ha), l'OAP de la Gare permet de densifier le Chef-Lieu. Elle s'inscrit donc dans les objectifs démographiques de la commune et du SCoT de l'APS. De même, elle permet un développement plus rapide et plus important du Chef-Lieu de Saint-Béron, objectif défini par le PADD.</p> <p>La création d'un pôle seniors composé de logements collectifs de type T2 à T3, se justifie par la volonté politique de répondre aux enjeux de vieillissement de la population saint-béronaise : les classes d'âges au-dessus de 75 ans augmentent chaque année depuis 2009 et 27 % des personnes de 75 ans et plus vivent seules. En parallèle, le parc de logement est composé à plus de 80 % de maisons à Saint-Béron. Il y a donc une urgence à proposer de petits logements, adaptés aux personnes les plus âgées de la commune, pour leur permettre de rester, mais aussi d'accueillir de nouveaux ménages avec enfants dans les résidences saint-béronaises. Les élus souhaitent enclencher une rotation dans leur parc immobilier pour que la commune soit plus dynamique, en lien avec l'axe 2 du PLU.</p> <p>L'OAP de la Gare contribue également au développement du logement social sur la commune : 30% des logements de l'opération seront des logements sociaux. Bien que la commune ne soit pas soumise à la loi SRU, permettre la mixité sociale reste un enjeu pour la collectivité, là encore pour conforter la complémentarité de son offre (axe 2 du PADD).</p> <p>Afin d'éviter le vis-à-vis avec les habitations existantes aux abords de l'OAP, les logements qui seront construits le long des habitations existantes en limite sud-est, devront être en R+1+comble maximum. Le reste de l'opération pourra monter jusqu'à R+2+combles.</p> |

**Eau et assainissement**

Elle s'accorde également avec les enjeux de réseaux d'assainissement mieux structurés en centre-ville.

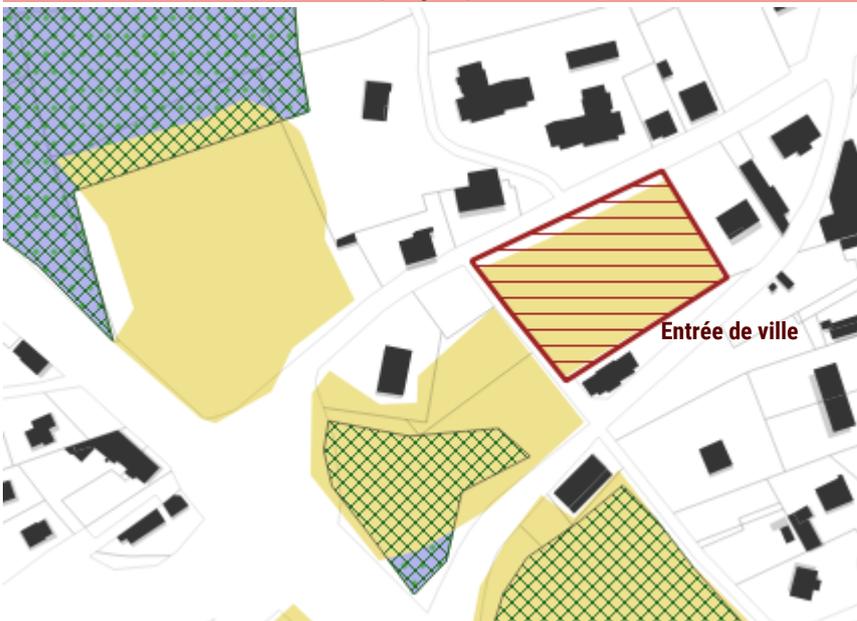
**Programmation commerciale, services**

Un local multiservices est présent dans l'OAP. En raison de la proximité avec la zone commerciale de Pont-de-Beauvoisin à 5km de Saint-Béron – disposant de moyennes et grandes surfaces – les commerces saint-béronais sont en difficulté et créer une petite surface commerciale présente des risques. En revanche, face à la demande des saint-béronais lors de la concertation et suite la création d'un marché de producteurs et d'artisans locaux en 2023 qui rencontre un certain succès, il a été décidé de ne pas figer la programmation commerciale de l'OAP pour privilégier un local multi-services, dont l'activité pourra s'adapter au gré des opportunités et des projets des artisans locaux, et ainsi venir en complémentarité de l'offre commerciale de Pont-de-Beauvoisin. Sa position en centre-bourg lui confère également plus de visibilité.

En dédiant une partie de la programmation de l'OAP a un pôle sénior, il est également prévu que le rez-de-chaussée de l'opération puisse disposer de locaux dédiés à leurs services. Le cabinet des infirmiers déjà présents sur la commune, avenue de la Gare, sera potentiellement délocalisé dans l'OAP pour faciliter les déplacements et l'accessibilité de ce dernier. Un lieu de convivialité multigénérationnel est également prévu pour compléter les services de ce pôle séniors.

## L'OAP « Entrée de ville »

### Présentation de l'OAP et du projet porté



**Périmètre de l'OAP et enjeux.**

| Zonages réglementaires  | Zonages d'inventaires  | Sites Inscrits/Classés   |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcs Naturels Régionaux</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>ZNIEFF II</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Petit patrimoine</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Sites gérés</li> <li>Sites CEN Savoie</li> </ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Agriculture</li> <li>Bâtiments (BD Topo)</li> <li>Agricole</li> <li>Autre</li> <li>Périmètre de 50m autour des bâtiments agricoles</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre des abords des monuments de France</li> <li>Registre parcellaire graphique</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>SCoT</li> <li>Réservoirs de biodiversité</li> <li>Corridors écologiques</li> </ul> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zones humides</li> <li>Inventaire départementale des zones humides</li> </ul>                   |

## → En synthèse :

- 0,4 ha
- 12 logements
- 28 lgt/ ha

→ Densifier cette dent-creuse du chef-lieu, située en entrée de ville, proche des équipements, services et commerces de la commune. Il s'agit d'un secteur 4200 m<sup>2</sup> situé en face d'un ensemble collectif. Le tissu urbain environnant est donc plutôt dense, ce qui permet de proposer une programmation habitat plutôt dense et d'intégrer une fonction commerciale facilement accessible et visible depuis la rue principale de Saint-Béron, l'avenue de la Gare.

### Retours sur les éléments qui ont conduit à la programmation urbaine de l'OAP

| Thématiques  | Choix et Justification   |
|--|--|
| <b>Qualité paysagère du site</b>                               | <p>L'OAP étant située au sein d'un périmètre des abords des monuments de France, son règlement inclus des notions paysagères importante.</p> <p>Par sa qualité d'entrée du chef-lieu, la qualité paysagère de l'OAP est primordiale : les vues paysagères sur les hauteurs boisées de Saint-Béron sont à conserver, pour ce faire la hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2.</p> <p>L'intégration d'une piste cyclable et de stationnement public le long de l'Avenue de la Gare sur l'OAP viennent contribuer à l'ambiance d'entrée de ville, multimodale et structurée.</p>   |
| <b>Agriculture</b>   | <p>L'OAP est située sur un ancien terrain agricole, devenu dent creuse dans l'évolution urbaine du chef-lieu. Son caractère agricole est aujourd'hui quasi inexistant.</p>   |
| <b>Mobilités</b>   | <p>L'OAP prévoit la création d'une voie cyclable le long de l'avenue de la Gare. Cette intégration se justifie dans le cadre du projet de Vélo-routes des 5 lacs, un projet porté par la Région qui vise à relier le lac Paladru au lac Léman. Le tracé passera par Saint-Béron, par l'Avenue de la Gare. Conserver une emprise au sein de l'OAP à cette fin permettra de faciliter la mise en œuvre de ce projet.</p>   |
| <b>Démographie, typologies des logements et mixité sociale</b> | <p>Avec une densité de logement élevée (28 log/ha), l'OAP Entrée de ville permet de densifier le Chef-Lieu. L'OAP s'inscrit ainsi dans les objectifs démographiques de la commune et du SCoT de l'APS. De même, elle permet un développement plus rapide et plus important du Chef-Lieu de Saint-Béron, objectif définit par le PADD.</p> <p>L'OAP Entrée de ville contribue également au développement du logement social sur la commune : un minimum de 2 logements sociaux devra être présent sur l'opération. Bien que la commune ne soit pas soumise à la loi SRU, permettre la mixité sociale reste un enjeu pour la collectivité, là encore pour conforter la complémentarité de son offre (axe 2 du PADD). En limitant de cette manière la part de social dans la programmation de l'OAP, la commune souhaite réaliser de la mixité sociale sur plusieurs sites et ainsi ne pas concentrer toute l'offre sociale sur un même site.</p> |
| <b>Eau et assainissement</b>                                   | <p>Elle s'accorde également avec les enjeux de réseaux d'assainissement mieux structurés en centre-ville.</p>  |
| <b>Programmation commerciale, services</b>                     | <p>Un rez-de-chaussée commercial est prévu dans l'OAP. Ce choix résulte de la position de l'OAP, en front de l'Avenue de la Gare, voie principale de la commune. La présence d'un parking déjà existant aux abords de l'OAP, la boulangerie présente à 100 mètres viennent conforter cette intention, en lien avec le point 2 de l'axe 2 du PADD.</p>  |

## L'OAP « Val Fleuri, derrière la mairie »

### Présentation de l'OAP et du projet porté



#### Périmètre de l'OAP et enjeux.

| Zonages réglementaires  | Zonages d'inventaires  | Sites Inscrits/Classés   |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcs Naturels Régionaux</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>ZNIEFF II</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Petit patrimoine</li> </ul>   |
| <b>Sites gérés</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sites CEN Savoie</li> </ul>                                   | <b>Agriculture</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bâtiments (BD Topo)</li> <li>Agricole</li> <li>Autre</li> <li>Périmètre de 50m autour des bâtiments agricoles</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre des abords des monuments de France</li> <li>Registre parcellaire graphique</li> </ul> |
| <b>SCoT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réservoirs de biodiversité</li> <li>Corridors écologiques</li> </ul> |  | <b>Zones humides</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inventaire départementale des zones humides</li> </ul>                     |

#### → En synthèse :

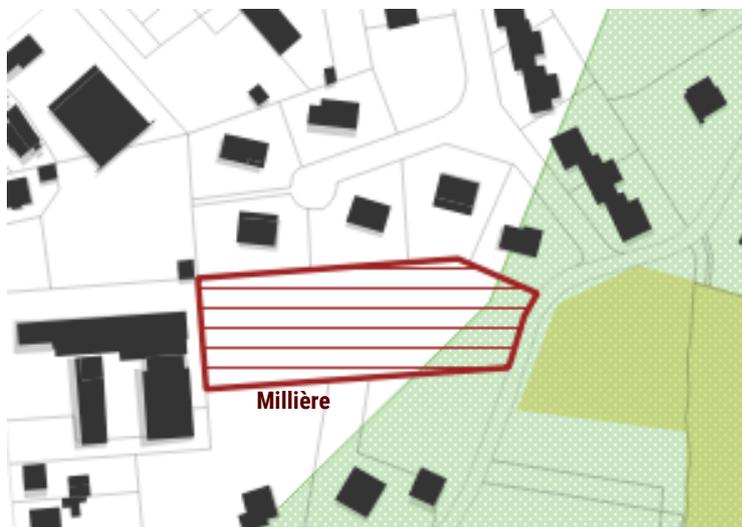
- 0,42ha
- 6 logements
- 25 lgt/ ha

- Profiter de cette dent creuse en cœur de bourg, à proximité immédiate des équipements publics de la commune, pour compléter l'offre en logements de la commune. Un ensemble de logements collectifs aux abords du site de l'OAP, favorise une forme bâtie plutôt dense (logements individuels groupés). L'objectif sera alors de réaliser une transition visuelle dans les formes urbaines, entre le collectif et la zone pavillonnaire.

| <b>Retours sur les éléments qui ont conduit à la programmation urbaine de l'OAP</b> |   |
|---|---|
| <b>Thématiques</b>  | <b>Choix et Justification</b>   |
| <b>Qualité paysagère du site</b>  | <p>L'OAP étant située au sein d'un périmètre des abords des monuments de France, son règlement inclus des notions paysagères importante.</p> <p>Garder un lien visuel avec son environnement paysager représente un atout pour démarquer la qualité de l'offre en logements de la commune. Les vues paysagères vers les hauteurs boisées de Saint-Béron sont donc à conserver dans l'OAP.</p> <p>A l'échelle de l'îlot, l'OAP prévoit la création de haie végétale pour intégrer plus facilement les nouvelles constructions dans la trame urbaine existante : éviter le vis-à-vis entre les habitations et encadrer visuellement la nouvelle trame piétonne créée.</p> |
| <b>Le milieu naturel</b>  | <p>L'OAP étant à proximité immédiate de la ZNIEFF de type 2 Chainon du Mont Tournier, plusieurs haies végétalisées sont donc inscrites pour réaliser des continuités écologiques et favoriser le passage de la petite faune. La forme bâtie choisie (logements individuels groupés) permet également moins d'emprises au sol et donc plus de porosité.</p>  |
| <b>Mobilité</b>   | <p>Réaliser un cheminement doux le long de la limite sud de l'OAP a pour objectif de permettre aux élèves provenant de l'école – située à l'ouest de l'OAP) - d'atteindre la salle de sport – situées à l'est de l'OAP) - sans avoir à emprunter la route principale du chef-lieu. L'objectif étant de sécuriser leurs déplacements à la demande de la municipalité, du corps enseignants et des élèves.</p>  |
| <b>Démographie, typologies des logements et mixité sociale</b>                      | <p>Avec une densité de logement intermédiaire (20 log/ha), l'OAP Val Fleuri vient compléter l'offre en logements de la commune, en proposant un habitat individuel groupé – entre le collectif et le pavillon. Ces 2 formes bâties étant présentent sur ses abords, le site de l'OAP est donc stratégique pour proposer cette option transversale.</p>  |
| <b>Eau et assainissement</b>  | <p>Elle s'accorde également avec les enjeux de réseaux d'assainissement mieux structurés en centre-ville.</p>   |

## L'OAP « Millière »

### Présentation de l'OAP et du projet porté



#### Périmètre de l'OAP et enjeux.

| Zonages réglementaires  | Zonages d'inventaires  | Sites Inscrits/Classés   |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcs Naturels Régionaux</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>ZNIEFF II</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Petit patrimoine</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Sites gérés</li> <li>Sites CEN Savoie</li> </ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Agriculture</li> <li>Bâtiments (BD Topo)</li> <li>Agricole</li> <li>Autre</li> <li>Périmètre de 50m autour des bâtiments agricoles</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre des abords des monuments de France</li> <li>Registre parcellaire graphique</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>SCoT</li> <li>Réservoirs de biodiversité</li> <li>Corridors écologiques</li> </ul> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zones humides</li> <li>Inventaire départementale des zones humides</li> </ul>                   |

#### → En synthèse :

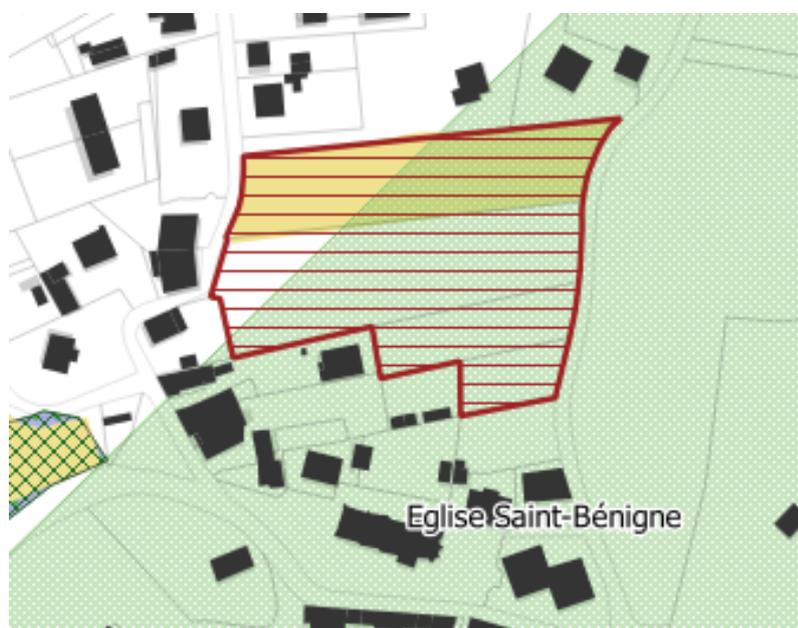
- 0,2ha
- 4 logements
- 20 lgt/ ha

→ L'OAP Millière est un ténement foncier situé entre des équipements scolaires d'un côté et une zone d'habitat intermédiaire de l'autre. Elle a donc 2 objectifs : compléter l'offre de logements de la commune sous forme d'habitat intermédiaire également, et permettre une transversale piétonne pour sécuriser le trajet des élèves habitant dans les alentours vers l'école et la cantine. Le terrain en pente impose également un traitement paysager particulier pour éviter le ruissellement pluvial.

| <b>Retours sur les éléments qui ont conduit à la programmation urbaine de l'OAP</b> |   |
|---|---|
| <b>Thématiques</b>  | <b>Choix et Justification</b>   |
| <b>Qualité paysagère du site</b>  | <p>L'OAP étant située au sein d'un périmètre des abords des monuments de France, sa qualité architecturale sera contrôlée par l'ABF.</p> <p>Au regard de la pente du terrain, il est préféré une forme bâtie compacte pour conserver les vues paysagères vers le grand paysage et s'intégrer plus naturellement dans la trame urbaine existante, c'est-à-dire des logements individuels groupés Chemin du Val Fleuri.</p> <p>Pour faciliter l'intégration paysagère de cette OAP, une haie entre la future cantine et les logements de l'OAP est également de mise.</p> |
| <b>Mobilité</b>   | <p>Le cheminement doux le long de la limite nord de l'OAP doit permettre d'offrir un nouvel accès sécurisé aux élèves pour rejoindre l'école et la cantine – cheminement qui n'existe pas à l'heure actuelle et leur impose de faire un détour conséquent à travers le centre-bourg.</p>  |
| <b>Le milieu naturel</b>  | <p>Une frange sud-ouest de l'OAP est directement concernée par la ZNIEFF de type 2 Chainon du Mont Tournier, ainsi l'entièreté du périmètre de l'OAP est située à moins de 100 mètres de la ZNIEFF. Cette surface représente, 500 m<sup>2</sup>. C'est pourquoi, la programmation de l'OAP impose un coefficient de pleine terre de 40%. Cette pleine terre sera continue, afin de réaliser une continuité végétale à travers le périmètre de l'OAP et ainsi rendre le chef-lieu plus poreux à une échelle plus large.</p>  |
| <b>Démographie et typologies des logements</b>                                      | <p>Avec une densité de logement intermédiaire (20 log/ha), l'OAP Millière vient compléter l'offre en logements de la commune, en proposant un habitat individuel groupé – entre le collectif et le pavillon. Ces 2 formes bâties étant présentes sur ses abords, le site de l'OAP est donc stratégique pour proposer cette option transversale.</p>   |
| <b>Eau et assainissement</b>  | <p>Elle s'accorde également avec les enjeux de réseaux d'assainissement mieux structurés en centre-ville.</p>   |

## L'OAP « Sous l'église »

### Présentation de l'OAP et du projet porté



#### Périmètre de l'OAP et enjeux.

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Zonages réglementaires</b><br>X Parcs Naturels Régionaux        | <b>Zonages d'inventaires</b><br>ZNIEFF II                | <b>Sites Inscrits/Classés</b><br>• Petit patrimoine                            |
| <b>Sites gérés</b><br>Sites CEN Savoie                             | <b>Agriculture</b><br>Bâtiments (BD Topo)<br>Agricole    | Périmètre des abords des monuments de France<br>Registre parcellaire graphique |
| <b>SCoT</b><br>Réservoirs de biodiversité<br>Corridors écologiques | Autre<br>Périmètre de 50m autour des bâtiments agricoles | <b>Zones humides</b><br>Inventaire départementale des zones humides            |

#### → En synthèse :

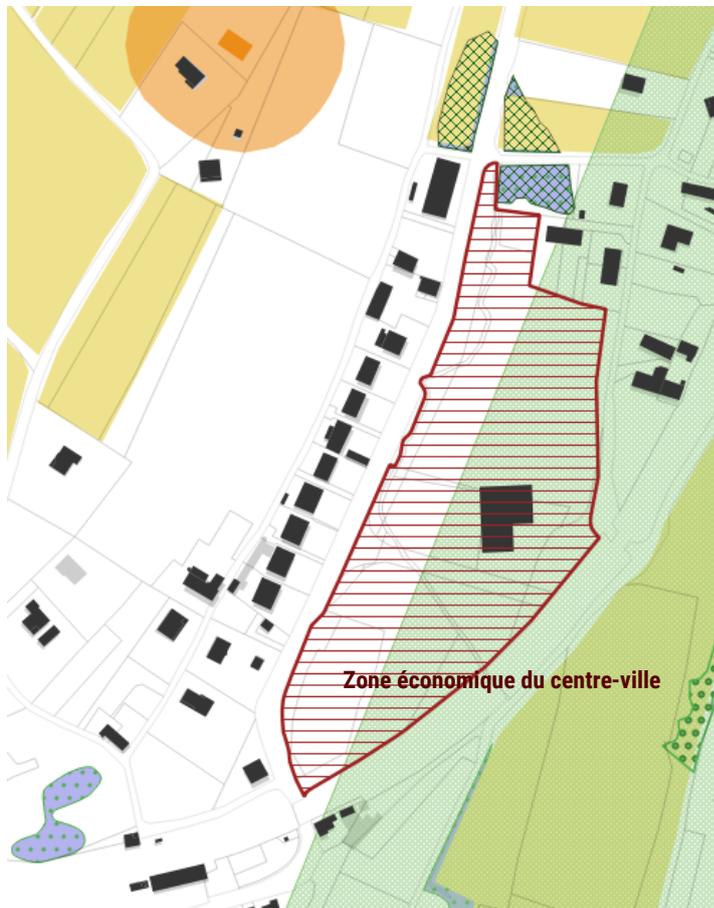
- 0,9ha
- 18 à 25 logements
- 20 lgt/ ha

- Cette OAP complète l'offre de logements de la commune dans un cadre plus atypique que les précédentes OAP, en équilibre entre le souci de densité et la recherche d'espaces qualitatifs. Situé en hauteur et proche de l'Eglise et du château de Saint-Béron, le choix de la programmation de cette OAP s'est porté sur une graduation des formes bâties au sein même du site, avec un travail particulier sur les espaces partagés et végétalisés en cœur d'îlot.

| <b>Retours sur les éléments qui ont conduit à la programmation urbaine de l'OAP</b> |   |
|---|---|
| <b>Thématiques</b>  | <b>Choix et Justification</b>   |
| <b>Qualité paysagère du site</b>  | <p>L'OAP étant située au sein d'un périmètre des abords des monuments de France, sa qualité architecturale sera contrôlée par l'ABF.</p> <p>Au regard de la pente du terrain, il est préféré une forme bâtie compacte pour conserver les vues paysagères vers le grand paysage et s'intégrer plus naturellement dans la trame urbaine existante, c'est-à-dire entre du bâti ancien denses au sud et du bâtis pavillonnaires au nord.</p> <p>Un espace de pleine terre, travaillée qualitativement, viendra équilibrer la programmation du site et fera écho à l'environnement naturel aux abords est du site.</p>   |
| <b>Le milieu naturel</b>  | <p>Une frange sud-ouest de l'OAP est directement concernée par la ZNIEFF de type 2 Chainon du Mont Tournier, ainsi l'entièreté du périmètre de l'OAP est située à moins de 100 mètres de la ZNIEFF. Cette surface représente, 0,68 ha, la majorité l'OAP. La programmation de l'OAP devra respecter un coefficient de pleine terre de 40% en lien avec les espaces agricoles à proximité pour conserver les fonctions existantes.</p>   |
| <b>Agriculture</b>  | <p>L'OAP est située sur un ancien terrain agricole, devenu dent creuse dans l'évolution urbaine du chef-lieu. Son caractère agricole est aujourd'hui quasi inexistant.</p>  |
| <b>Mobilité</b>   | <p>Un cheminement exclusivement dédié aux modes doux devra être créer pour traverser l'OAP entre le chemin de la Millière et la rue Jules Ferry. Cette action vise à contribuer à la création d'un réseau modes doux à l'échelle du centre-bourg de Saint-Béron, permettant de traverser le chef-lieu plus facilement et ainsi encourager le recours aux modes doux plutôt qu'à la voiture pour se rendre aux commerces, etc. de la commune.</p> <p>L'accès véhicules au sein de l'OAP est réalisé depuis le Chemin de la Millière et sera en impasse du fait de ne pouvoir déboucher sur une Jules Ferry trop étroite et en épingles. Une sortie véhicules présenterait trop de risques en termes de visibilité.</p> |
| <b>Démographie et typologies des logements</b>                                      | <p>Avec une densité de logement intermédiaire (20 log/ha), l'OAP Sous l'Eglise vient compléter l'offre en logements de la commune, en proposant différentes ambiances d'habitat individuel au sein même du site. L'objectif est ainsi de répondre aux différents besoins de ménages (du jeune couple souhaitant un logement fonctionnel sans trop d'entretien extérieurs avec de l'habitat intermédiaire, aux ménages avec enfants désirants un jardin, etc.).</p> <p>Avec 25 logements potentiels, il a été préféré de laisser le phasage de l'OAP possible pour éviter une arrivée trop importante de nouveaux habitants, et potentiellement augmenter trop rapidement l'effectif des élèves par classe.</p>        |
| <b>Eau et assainissement</b>  | <p>Elle s'accorde également avec les enjeux de réseaux d'assainissement mieux structurés en centre-ville.</p>   |

## L'OAP « Zone économique du centre-ville »

### Présentation de l'OAP et du projet porté



| Zonages réglementaires  | Zonages d'inventaires  | Sites Inscrits/Classés   |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcs Naturels Régionaux</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>ZNIEFF II</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Petit patrimoine</li> </ul>   |
| <b>Sites gérés</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sites CEN Savoie</li> </ul>                                   | <b>Agriculture</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bâtiments (BD Topo)</li> <li>Agricole</li> <li>Autre</li> <li>Périmètre de 50m autour des bâtiments agricoles</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre des abords des monuments de France</li> <li>Registre parcellaire graphique</li> </ul> |
| <b>SCoT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réservoirs de biodiversité</li> <li>Corridors écologiques</li> </ul> |  | <b>Zones humides</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inventaire départementale des zones humides</li> </ul>                     |

#### Périmètre de l'OAP et enjeux.

→ En synthèse :

- 2,8 ha
- Vocation économique

→ Cette OAP pour objectif de développer la vocation économique et artisanale au sein du centre-bourg de Saint-Béron. Par le réinvestissement d'une friche industrielle, le projet cherche ainsi à permettre le stockage du bois mais aussi de tendre vers une activité d'artisanat et la rendre facilement accessible aux saint-béronais.

## Retours sur les éléments qui ont conduit à la programmation urbaine de l'OAP

| Thématiques                      | Choix et Justification  |
|----------------------------------|---|
| <b>Qualité paysagère du site</b> | L'OAP prévoit dans son règlement d'apporter un soin particulier aux transitions paysagères entre l'OAP et la zone pavillonnaire à l'ouest, notamment par la végétalisation des talus situés à l'ouest du périmètre.   |
| <b>Le milieu naturel</b>         | <p>Une frange sud-ouest de l'OAP est directement concernée par la ZNIEFF de type 2 Chainon du Mont Tournier, ainsi l'entièreté du périmètre de l'OAP est située à moins de 100 mètres de la ZNIEFF. Cette surface représente 1,5 ha. Le terrain accueillant l'OAP étant d'ores et déjà artificialisé, son caractère naturel est quasi inexistant. L'OAP prévoit la conservation des espaces existants ainsi que d'espaces de pleine terre.</p> <p>Enfin, elle inscrit dans son règlement une volonté de tendre vers des revêtements perméables pour le stationnement.</p> |
| <b>Consommation des terres</b>   | Le site de l'OAP étant une friche industrielle, son utilisation et son réaménagement permet à la commune de Saint-Béron de ne pas artificialiser d'autres terres, s'inscrivant ainsi dans les objectifs de la loi ZAN et du SCoT de l'Avant-Pays Savoyard.  |
| <b>Mobilité</b>                  | Une emprise est réservée sur l'OAP, le long de la voie ferrée pour faciliter la mise en œuvre d'un projet régional, le véloroute des 5 lacs. Cet emplacement ne vient pas contraindre l'organisation de la zone d'activités.  |

## L'OAP « Le Gravend »

### Présentation de l'OAP et du projet porté



Périmètre de l'OAP et enjeux.

| Zonages réglementaires  | Zonages d'inventaires   | Sites Inscrits/Classés   |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcs Naturels Régionaux</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>ZNIEFF II</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Petit patrimoine</li> </ul>   |
| <b>Sites gérés</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sites CEN Savoie</li> </ul>                                   | <b>Agriculture</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bâtiments (BD Topo)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Agricole</li> <li>Autre</li> </ul> </li> <li>Périmètre de 50m autours des bâtiments agricoles</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre des abords des monuments de France</li> <li>Registre parcellaire graphique</li> </ul> |
| <b>SCoT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réservoirs de biodiversité</li> <li>Corridors écologiques</li> </ul> |   | <b>Zones humides</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inventaire départementale des zones humides</li> </ul>                     |

→ En synthèse :

- 1 ha
- 14 à 16 logements
- 15 lgt/ ha

→ Cette OAP vient terminer l'urbanisation d'un hameau : en venant s'insérer dans la trame bâtie actuelle, elle propose également des cheminements piétons pour boucler certaines voies sans issue. Cette OAP vise la qualité de l'urbanisation par des espaces ouverts généraux, plus que la densité des logements comme c'est le cas au sein du centre-bourg.

### Vues sur le site



① Vue depuis le Gravend, Impasse des Roses



② Vue depuis le chemin au sud du site



Vue depuis la rue Jules Ferry, vers le sud

| <b>Retours sur les éléments qui ont conduit à la programmation urbaine de l'OAP</b> |   |
|---|---|
| <b>Thématiques</b>  | <b>Choix et Justification</b>   |
| <b>Qualité paysagère du site</b>  | Le règlement de l'OAP incite la programmation au respect des vues paysagères sur les hauteurs boisées de Saint-Béron sont à conserver. Il inclut aussi la protection des éléments paysagers existants : haies en limites sud, intégration qualitative à la pente naturelle. Le règlement de l'OAP précise assurer un traitement paysager qualitatif ainsi que la préservation de la haie existante en limite sud du site.   |
| <b>Agriculture</b>  | L'OAP est située sur un ancien terrain agricole, devenu dent creuse dans l'évolution urbaine du hameau ; Son caractère agricole est aujourd'hui quasi inexistant.   |
| <b>Mobilité</b>   | La commune de Saint-Béron a pour volonté d'engager un développement des mobilités douces. Cette OAP s'inscrit dans ce développement grâce à son règlement, qui prévoit deux cheminements doux en limite et au sein du périmètre d'OAP. L'objectif est de rendre plus fonctionnelle la traversée du hameau pour les modes doux et s'insérer naturellement dans la trame actuelle du hameau et de son réseau viaire. Les cheminements doux créés débouchent tous sur des chemins existants.   |
| <b>Le milieu naturel</b>  | <p>L'OAP n'est pas directement concernée par quelconques espaces de protection environnementale. Elle se trouve cependant à proximité relative d'un corridor écologique que définit par le SCoT de l'Avant-Pays Savoyard (situé à 100 mètres à l'ouest) et de la zone humide du Maïs (100 mètres au sud-est). L'impact de l'OAP sur ces espaces est faible, la zone étant d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation, le règlement de l'OAP permettra de l'encadrer.</p> <p>Une haie existante est à préserver, elle contribuera à créer un corridor écologique et favorisera le passage de la petite faune au sein du hameau.</p> |
| <b>Démographie et typologies des logements</b>                                      | <p>Avec une densité de logement de 15 log/h, l'OAP Le Gravend souhaite densifier une dent creuse sans impacter le tissu urbain actuel : une zone pavillonnaire de faible densité.</p> <p>Cependant, au regard des attentes des nouveaux ménages, le logement intermédiaire est tout de même possible. Ce dernier permettra de laisser suffisamment d'espaces libres pour travailler qualitativement les espaces communs.</p>  |
| <b>Eau et assainissement</b>  | Actuellement, le site n'est pas favorable à la création de nouveaux logements du fait d'un réseau d'assainissement non conforme. Un projet de raccordement au réseau est en cours. C'est pourquoi le règlement de l'OAP précise que ce site sera ouvert à l'urbanisation qu'une fois les autres OAP réalisées et le raccordement au réseau d'assainissement effectué. Sans ces conditions, l'OAP n'est pas réalisable.  |

# 3

## **CHOIX RETENUS POUR LES MODIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES**

## 3.1 Principes généraux

### 3.1.1 Cadrage

Les dispositions réglementaires du PLU traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire communal.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

En premier lieu, le cadrage du SCoT ainsi que l'inscription du projet dans la trajectoire ZAN ont conduit à retracer les ensembles constitués par les zones urbaines. La volonté communale étant de s'inscrire dans un objectif de croissance modéré au regard entre autres du SCoT mais également de la capacité des réseaux, il n'était pas souhaitable que des potentiels de constructions résiduels trop importants soient présents dans la trame urbaine, en dehors des secteurs identifiés comme espace de densification.

Ainsi le découpage des zones s'est appuyé sur une analyse individuelle des différentes parcelles en veillant à :

- Autoriser un potentiel de développement/confortement pour la construction existante (extension, annexe, voire nouvelle construction à proximité de l'existant)
- Limiter la potentialité de développement (type double rideau) sur des fonds de parcelles, justifiant entre autres un découpage qui n'est plus réalisé de manière systématique à l'échelle parcellaire.

Par ailleurs, la capacité à permettre au sein de la zone A ou N la réalisation des annexes à une construction existante, permet de conforter les secteurs bâtis tels que cela est souhaité, tout en maîtrisant le développement et la densification.

### 3.1.2 La prise en compte des risques

L'élaboration du règlement a été l'occasion pour la commune d'affirmer la prise en compte de certains risques. La commune ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques opposables mais d'un Piz. Le PLU initial prévoyait un découpage sectoriel de l'ensemble des zones sous-secteur

indiqués « z ». le choix a été fait de reporter ce découpage par le biais d'une prescription graphique rappelant la limitation de la constructibilité (R123-11 b) et l'application du Plz.

### 3.1.3 La prise en compte des enjeux d'assainissement

De même le précédent PLU prévoyait un découpage en sous-secteur relatif à l'assainissement individuel par le biais d'un indice « i ». Au regard des évolutions du système d'assainissement et de la non nécessité d'afficher les secteurs individuels, cette sectorisation a été supprimée.

En revanche, il a été appliqué un tramé spécifique sur les secteurs d'enjeux comme le Raclet ou Gravend.

Enfin, sur le secteur du Raclet, le zonage repère les égouts présents car il présente un enjeu de gestion spécifique à cette zone.

## 3.2 Les zones urbaines

La délimitation des zones urbaines repose sur deux critères alternatifs.

Peuvent être classés en zone urbaine :

- ✓ Les secteurs déjà urbanisés de la commune (une zone déjà urbanisée est une zone disposant a priori des équipements suffisants),
- ✓ Les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés mais qui disposent des équipements publics suffisants pour admettre des constructions.

**Le PLU de Saint-Béron délimite quatre zones urbaines :**

- **Ua** : aux centres du chef-lieu de la commune de Saint-Béron et au secteur Le Raclet, situé plus au sud. Cette zone présente la particularité d'un patrimoine vernaculaire important mais d'organisation assez hétérogène (peu d'alignement, hauteur et typologie variable).
- **Uc** : zone urbaine destinée à recevoir de l'habitat de moyenne densité. Elle correspond au secteur de hameau majoritairement dominé par des extensions de type pavillonnaire.
- **UE** : correspond aux zones dédiées au développement des activités économiques. Elle se décline en plusieurs sous-secteurs différenciés principalement par la nature de l'occupation des sols, selon la destination économique principale de chaque site d'activités économiques :
  - ▶ Le sous-secteur UE-1, correspondant à la zone de la Girondière
  - ▶ Le sous-secteur UE-2, correspondant à la zone du centre et son activité forestière
  - ▶ Le sous-secteur UE-3, correspondant à la zone de la Marbrière

- ▶ Le sous-secteur UE-4, correspondant aux zones du Sourd et du Rôti
  
- **Ueq** : zone urbaine destinés à recevoir des équipements publics les aménagements et constructions d'intérêt général ainsi que l'hébergement et les services qui leurs sont liés, les infrastructures d'intérêt général, ainsi que les locaux techniques nécessaires, compatibles avec ces destinations.
  
- Et une zone à urbaniser : **1AU**.

### 3.2.1 La zone Ua

Superficie : 19,6 hectares

La zone **Ua** correspond aux secteurs du centre du chef-Lieu et du Raclet (secteur historique). Il regroupe soit les services et équipements de proximité soit des densités de bâti plus importantes notamment sur le Raclet.

La zone **Ua** traduit la volonté de :

- Densifier le secteur de centralité de la commune à proximité des équipements, de la gare.
- Préserver le patrimoine vernaculaire du site, largement concerné par le périmètre ABF.
- Favoriser la mixité fonctionnelle au cœur de la commune tout en garantissant un équilibre entre l'habitat et les activités commerciales ou artisanales.

## Occupations et utilisations du sol

| Destination  | Sous-destinations  | UA |
|--|--|----|
| <i>Habitation</i>  | Logement   |    |
|  | Hébergement  |    |
| <i>Commerce et activité de service</i>                         | Artisanat et commerce de détail  |    |
|  | Restauration   |    |
|  | Commerce de gros   |    |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |    |
|  | Hôtels   |    |
|  | Autres hébergement touristiques  |    |
|  | Cinéma   |    |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>     | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |    |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |    |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |    |
|  | Salle d'art et de spectacle  |    |
|  | Equipement sportifs  |    |
|  | Lieux de culte   |    |
|  | Autres équipements recevant du public  |    |
| <i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</i> | Industrie  |    |
|  | Entrepôt   |    |
|  | Bureau   |    |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   |    |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |    |
| <i>Exploitations</i>   | Exploitation agricole  |    |
|  | Exploitation forestière  |    |
|  | Occupations du sol interdites  |    |
|  | Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières         |    |
|  | Occupations du sol autorisées sans conditions                                      |    |

## Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

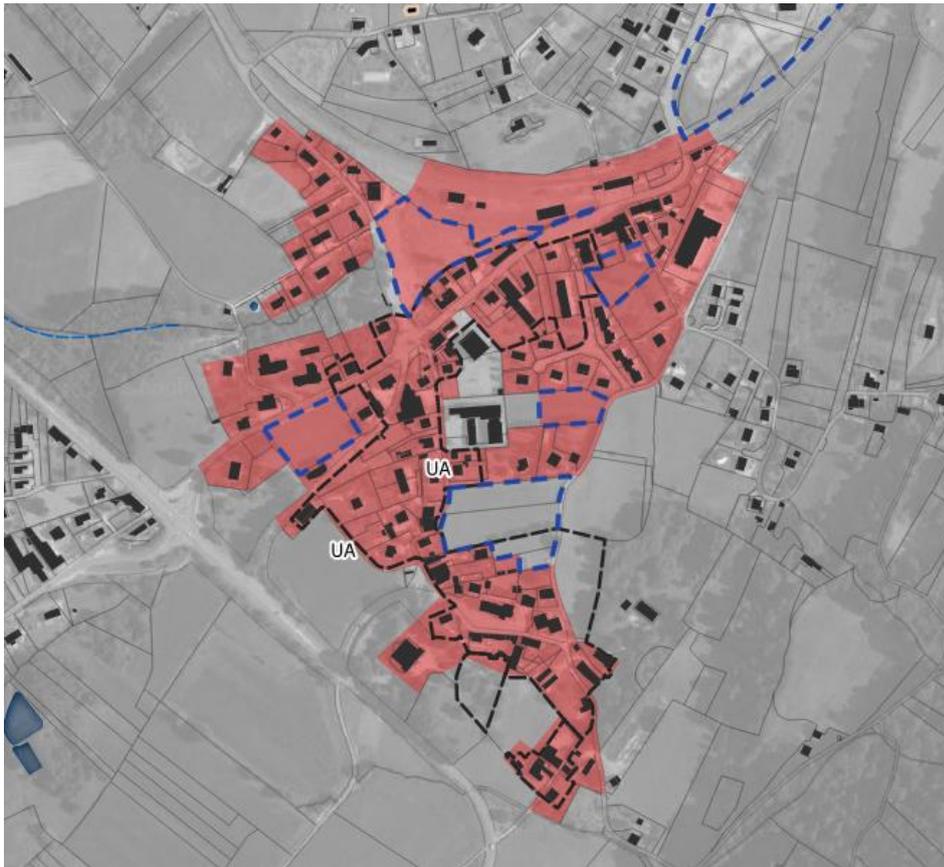
La zone Ua initiale concernant une part moindre du chef-lieu, le centre du Raclet ainsi que le hameau du Mornet au Nord du chef-lieu.

Le zonage distinguait entre autres un secteur ABF (UA1).

Les principales évolutions sont de deux ordres :

- L'extension de la zone Ua au niveau du chef-lieu afin de favoriser la construction du secteur par des règles autorisant plus de densité : la zone est notamment concernée par 4 des 7 OAP de la commune, dont celle de la gare.
- La suppression du secteur Ua sur le Mornet, dont les voiries, la distance au chef-lieu doit plutôt s'accommoder d'une densité plus faible telle qu'observée dans le reste des hameaux

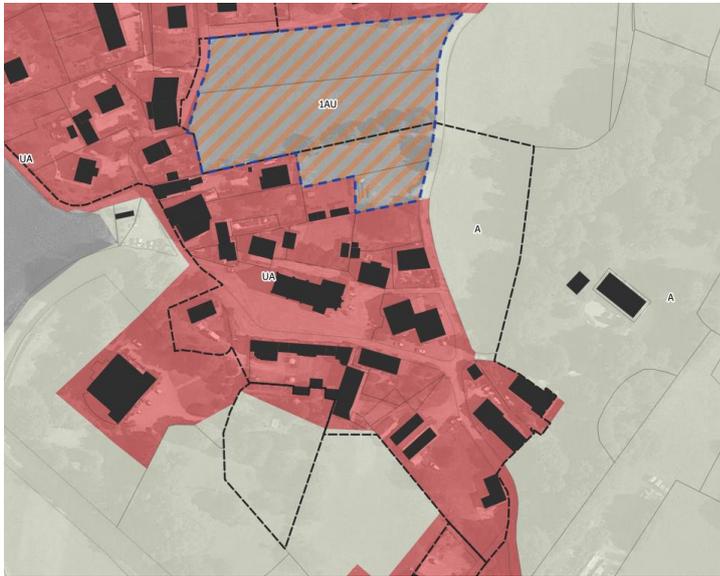
Au global, la zone connaît une hausse de sa superficie en intégrant des secteurs initialement classés en zone UC ou UD au niveau du chef-lieu.



Les évolutions de la zone Ua, l'exemple du chef-lieu : en rouge, la zone Ua du nouveau PLU. Le trait noir représente la zone Ua de l'ancien PLU ; en bleu, les périmètres d'OAP.

La zone **Ua** a fait l'objet de deux évolutions importantes au Chef-lieu.

Le secteur a été réduit autour de l'église : une partie concerne le parc du château qui doit être préservé. Une seconde partie à l'Est a été reclassé en zone Agricole mais la pointe Sud reste maintenue en emplacement réservé afin d'aider à la requalification de la place de l'église et la gestion des stationnements des locaux de l'OPAC. L'urbanisation est recentrée vers le Nord dans la zone 1AU, au plus proche des axes de desserte et des équipements.



En rouge, la zone **Ua** du nouveau PLU. Le trait noir représente la zone **Ua** de l'ancien PLU.

Les évolutions de la zone Ua, l'exemple du Chef-lieu, extrait du plan de zonage

### 3.2.2 La zone Uc

Superficie : 72 hectares

La zone **Uc** correspond aux extensions de l'urbanisation les plus récentes, notamment sous la forme d'habitat individuel peu dense. Elles concernent la majorité des hameaux du territoire ainsi que les extensions du chef-lieu et du Raclet (Ua).

La zone **Uc** traduit la volonté de :

- Préserver le cadre de vie de ces secteurs en prescrivant une part relativement élevée d'espaces libres de toute construction pour chaque projet d'aménagement et des emprises aux sols limitées, quoique supérieures aux emprises aux sol constatées pour les constructions existantes.
- Permettre la densification progressive de ces tissus bâtis qui accueillent une part importante des capacités de densification de la commune

#### Occupations et utilisation du sol

| Destination  | Sous-destinations  | UC |
|--|--|----|
| <i>Habitation</i>  | Logement   |    |
|  | Hébergement  |    |
| <i>Commerce et activité de service</i>                         | Artisanat et commerce de détail  |    |
|  | Restauration   |    |
|  | Commerce de gros   |    |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |    |
|  | Hôtels   |    |
|  | Autres hébergement touristiques  |    |
|  | Cinéma   |    |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>     | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |    |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |    |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |    |
|  | Salle d'art et de spectacle  |    |
|  | Equipement sportifs  |    |
|  | Lieux de culte   |    |
|  | Autres équipements recevant du public  |    |
| <i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</i> | Industrie  |    |
|  | Entrepôt   |    |
|  | Bureau   |    |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   |    |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |    |
| <i>Exploitations</i>   | Exploitation agricole  |    |
|  | Exploitation forestière  |    |

### Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Les objectifs liés à la réduction de la consommation foncière ont conduit à redessiner les limites de cette zone dans la plupart des hameaux. En effet, les limites posées par l'ancien PLU étaient de nature à encourager les divisions parcellaires et l'étalement urbain. La construction de cette zone repose d'ailleurs sur cette logique d'un étalement linéaire le long des voies et des réseaux.

L'ambition aujourd'hui est de proscrire cet étalement et de participer à la densification progressive de ces sites en tenant compte des enjeux qui les concernent notamment l'assainissement.

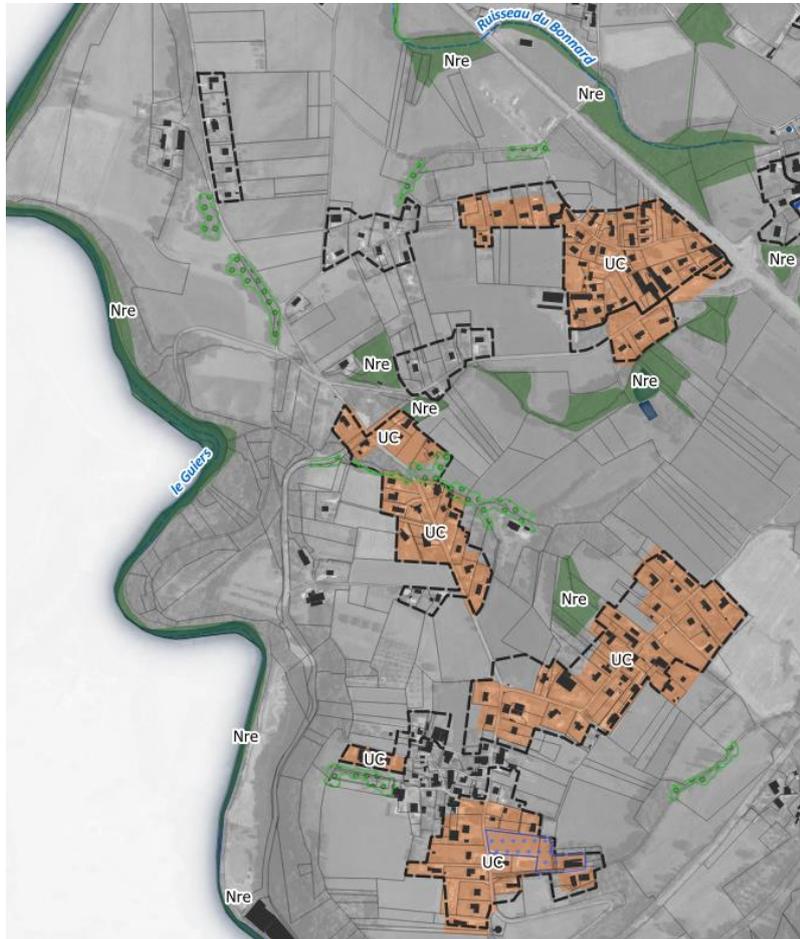
La redéfinition des limites de cette zone par rapport aux zones Uc et Ud initiales a conduit à un déclassement important de plusieurs secteurs isolés. Ces sites sont de faible densité, ne présentent pas de potentiel de densification (étalement linéaire) et/ ou sont concernés par des enjeux de risque, ou environnementaux (proximité avec des corridors, zones humides, boisements,...).

Bien que non concerné par la Loi Montagne (sauf exception sur les hameaux à l'Est), le travail de redéfinition des enveloppes urbaines et donc de la zone Uc s'est appuyée sur la méthodologie employée en Savoie. Elle permet d'identifier des potentiels de développement pour les bâtis tout en excluant de la zone U des secteurs présentant des distances trop importantes entre bâtis, trop faiblement densifiés ou présentant des éléments de coupure (voirie, route, cours d'eau, éléments du paysage).



Secteur Nord de la commune, évolution entre les zones UC et UD initiales (trait noir) et le zonage UC retenu au PLU.

Les nouvelles limites du sous-secteur **UC** ont été définies en fonction du bâti existant, de ses possibilités d'évolution en densification, des permis de construire accordés récemment et de la volonté d'encadrer un développement trop important notamment en cas de grande parcelle.



#### Secteur Sud-Ouest

Des secteurs d'extension au Raclet ont été rebasculé en zone A au regard de la priorisation donnée à la densification du chef-lieu et des enjeux d'assainissement. Route du Guiers, un secteur de 6 logements a été déclassé au regard de leur développement exclusivement linéaire et de l'impossibilité d'une densification de cette zone.

### 3.2.3 Les zones UE

Superficie : 16,1 hectares

Les zones **UE** regroupent en réalité 4 sous-secteurs correspondant à l'ensemble des zones économique du territoire. Elle intègre notamment la zone de La Girondière délimité au regard des prescriptions du SCoT.

La zone **Ue** traduit la volonté de :

- Encadrer les activités autorisées sur chacune des zones au regard de la réalité économique des sites : artisanat, industrie, commerce, équipements, services. Les zones ont des vocations et besoins multiples qu'il convient de bien prendre en compte.
- Encourager la densification des zones économiques, notamment par des règles adaptées à leur vocation ou aux mutations en cours.
- Encadrer l'intégration des activités au regard des enjeux résidentiels de proximité

Occupations et utilisations du sol

| Destination  | Sous-destinations  | UE-1 | UE-2 | UE-3 | UE-4 |
|--|--|------|------|------|------|
| <i>Habitation</i>  | Logement   |      |      |      |      |
|  | Hébergement  |      |      |      |      |
| <i>Commerce et activité de service</i>                         | Artisanat et commerce de détail  |      |      |      |      |
|  | Restauration   |      |      |      |      |
|  | Commerce de gros   |      |      |      |      |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |      |      |      |      |
|  | Hôtels   |      |      |      |      |
|  | Autres hébergements touristiques   |      |      |      |      |
|  | Cinéma   |      |      |      |      |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>     | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |      |      |      |      |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |      |      |      |      |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |      |      |      |      |
|  | Salle d'art et de spectacle  |      |      |      |      |
|  | Equipement sportifs  |      |      |      |      |
|  | Lieux de culte   |      |      |      |      |
|  | Autres équipements recevant du public  |      |      |      |      |
| <i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</i> | Industrie  |      |      |      |      |
|  | Entrepôt   |      |      |      |      |
|  | Bureau   |      |      |      |      |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   |      |      |      |      |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |      |      |      |      |
| <i>Exploitations</i>   | Exploitation agricole  |      |      |      |      |
|  | Exploitation forestière  |      |      |      |      |

### Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

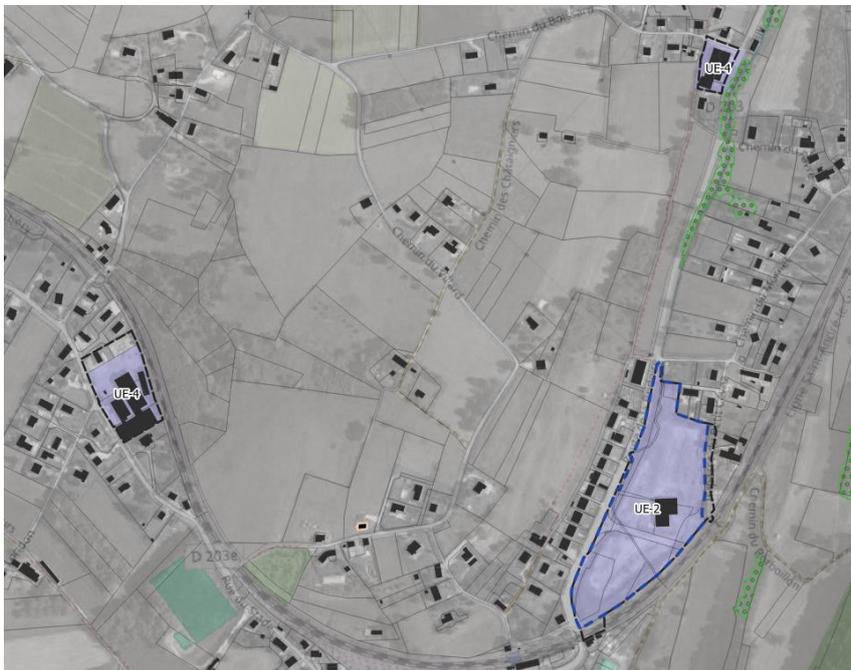
La zone **UE** est celle qui connaît le moins d'évolution par rapport au PLU en vigueur. Les modifications visent à mieux distinguer les zones au regard de leurs vocations et des adaptations à la marge des périmètres en accord avec la réalité de l'occupation des sols ou le cadrage du SCoT.

Sur la Girondière, la zone AUEi d'extension a été intégré au zonage **UE** car l'extension est aménagée.



Zones économiques, secteur Ouest

Sur la zone du Roti, deux constructions d'habitation ont été retirés et basculé en zone UC résidentielle.



Zones économiques, secteur Est



Le long du Guiers, la zone reste délimitée dans son périmètre d'usage actuel.

### 3.2.4 La zone Ueq

Superficie : 2,4 hectares

La zone **Ueq** correspond au secteur d'équipement de la commune (école, cantine, stade,...).

Elle traduit la volonté de :

- Clarifier la vocation de ces espaces d'équipement
- Eviter qu'ils ne se développent vers d'autres formes bâties
- Conforter le niveau d'équipement notamment dans le chef-lieu

#### Occupations et utilisations des sols

| Destination                            | Sous-destinations   | Ueq    |
|--|---|--------|
| <i>Habitation</i>                      | Logement  | Red    |
|  | Hébergement   | Green  |
| <i>Commerce et activité de service</i> | Artisanat et commerce de détail                             | Red    |
|  | Restauration  | Yellow |
|  | Commerce de gros  | Red    |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Yellow |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | Hôtels   |  |
|  | Autres hébergement touristiques  |  |
|  | Cinéma   |  |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>     | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |  |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |  |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |  |
|  | Salle d'art et de spectacle  |  |
|  | Equipement sportifs  |  |
|  | Lieux de culte   |  |
|  | Autres équipements recevant du public  |  |
| <i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</i> | Industrie  |  |
|  | Entrepôt   |  |
|  | Bureau   |  |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   |  |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |  |
| <i>Exploitations</i>   | Exploitation agricole  |  |
|  | Exploitation forestière  |  |

### Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Les principales évolutions s'observent au niveau du chef-lieu et en particulier sur le tènement ferroviaire.

Celui-ci est basculé vers le zonage **Ua** en cohérence avec les pratiques de simplification des zones mais également de densification aux abords de ces sites. Il s'agit notamment de la gre en tant que tel qui accueille désormais une offre de restauration.

Le site derrière la mairie fait aussi l'objet d'un passage en **Ua** car visé par un projet d'OAP.

Le stade, l'école, la cantine ainsi que le site des services municipaux au Nord de la Girondière sont identifiées dans le zonage **Ueq**.



Zone d'équipement avant et après révision

### 3.2.5 La zone 1AU

Le PLU ne compte qu'une unique zone AU, délimitée au regard d'un caractère d'extension bien qu'elle soit au contact direct du centre-ville et au regard de l'ampleur de la zone.

Il s'agit de la zone couverte par l'OAP dite sous l'église et couvre une superficie de 0,9 ha.

Les zones AU initiales ont :

- Été basculé au sein de la nouvelle 1AU
- Basculée en zone **Ua** ou **Uc** c'est notamment le cas du secteur de la gare et de Gravend
- Supprimée au regard de leur positionnement excentré et leur incidences agricoles et sur les enjeux d'assainissement (route du Guiers / chemin du bateau)



Secteur Au initiaux (en noir) et zone 1AU résiduelle du PLU

Le choix du zonage 1AU pour la zone sous l'église s'exprime par son contact avec l'environnement agricole et naturel à l'Est, la nécessité de renforcer les réseaux sur ce site et l'ambition d'un aménagement d'ensemble le plus cohérent possible.

## 3.1 Les zones agricoles

Le PLU de Saint-Béron délimite deux zones agricoles :

- **A** : La zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Aco** : Ces zones sont la transcription, en zone agricole, des corridors écologiques définis par le SCoT de l'Avant Pays Savoyard et repris du SRCE.

### 3.1.1 La zone A

Superficie : 422 hectares

Il s'agit d'une zone dans laquelle sont classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone **A** traduit la volonté de :

- Identifier les terrains agricoles pertinents pour le développement des exploitations agricoles existantes et l'accueil de nouveaux établissements ;
- Fixer les règles permettant l'évolution des constructions à usage d'habitation désormais classé en zone agricole.

## Occupations et utilisations du sol

| Destination  | Sous-destinations  | A     |
|--|--|-------|
| <i>Habitation</i>  | Logement   | Jaune |
|  | Hébergement  | Rouge |
| <i>Commerce et activité de service</i>                                   | Artisanat et commerce de détail  | Rouge |
|  | Restauration   | Rouge |
|  | Commerce de gros   | Rouge |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | Rouge |
|  | Hôtels   | Rouge |
|  | Autres hébergement touristiques  | Rouge |
|  | Cinéma   | Rouge |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>               | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Rouge |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | Jaune |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Rouge |
|  | Salle d'art et de spectacle  | Rouge |
|  | Equipement sportifs  | Rouge |
|  | Lieux de culte   | Rouge |
|  | Autres équipements recevant du public  | Rouge |
| <i>Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaires</i> | Industrie  | Rouge |
|  | Entrepôt   | Rouge |
|  | Bureau   | Rouge |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   | Rouge |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | Rouge |
| <i>Exploitations</i>   | Exploitation agricole  | Vert  |
|  | Exploitation forestière  | Rouge |

## Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Le périmètre des zones agricoles a été profondément modifié entre l'ancien document d'urbanisme et le nouveau PLU. La sous-sectorisation (**Aco**) a contribué à diminuer la part de zones agricoles « classiques » A au profit de sous-secteurs agricoles protégés au titre de l'environnement.

Les évolutions les plus notables sont observées sur les secteurs à enjeux environnementaux notamment au nord-ouest et à l'est sur les pentes boisées. Sur ces secteurs, des classements N ont été privilégiés.



Anciens secteurs A classés en N (dont Nco, Nre)

Les choix de classement, déclassement ont tâché de tenir compte de l'équilibre entre enjeux environnementaux, usage agricole des terrains (déclaration PAC) ou encore enjeux paysagers et pertinence de l'implantation d'une exploitation.

Ainsi sur les 308 hectares déclarés à la PAC en 2019, 82% sont classés en A, 7% en Aco, 3,5% en N et 6% en Nco et Nre.

Soit 98% des terres déclarés protégées en zone A ou N.

*Les extensions et les annexes*

L'évolution majeure de la zone **A** porte sur les règles de constructibilité des habitations existantes. Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles, naturelles et forestières étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zones N) et les équipements collectifs ou à des services publics.

Les extensions des bâtiments existants étaient donc interdites sauf lorsque celles-ci étaient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, ou à un équipement collectif ou de service public. Le PLU contenait en revanche des secteurs dit des pastillages pour encadrer le développement de ces sites isolés (Ah).

La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, apporte une certaine souplesse aux règles de constructibilité. Désormais, tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone **A** ou **N**, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent faire l'objet d'une extension.

Les extensions et les annexes sont autorisées en zone **A** :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Dans les limites posées par le règlement concernant leur hauteur, leurs conditions d'implantation, leur densité et leur qualité architecturale.

Dans le présent PLU, et d'après la doctrine émise par la Chambre d'Agriculture de Savoie, les règles de constructibilité sont les suivantes :

- « *L'extension, dans la limite de **30% de la surface de plancher initiale** de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction principale fasse **au moins 60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, et que la construction après extension ne dépasse pas les **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher ;*
- *les constructions annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées sous réserve :*
  - *qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;*
  - *qu'elles soient implantées **à moins de 10,00 mètres** du bâti d'habitation ;*
  - *que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas **30 m<sup>2</sup>** ;*
  - *que leur emprise totale et cumulée n'excède pas **30 m<sup>2</sup>** ;*
  - *que leur hauteur n'excède pas **3,50 m** au point le plus haut de la construction. »*

### 3.1.2 La zone Aco

Superficie : 47 hectares

Les zones **Aco** sont la transcription, en zone agricole, des corridors écologiques définis par le SCoT de l'Avant Pays Savoyard et repris du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

La zone **Aco** traduit la volonté de :

- Retranscrire les corridors écologiques et définir les règles qui assurent leur pérennité ;
- Fixer les règles permettant l'évolution des constructions à usage d'habitation désormais classées en zone agricole protégée sans compromettre la qualité écologique et paysagère des sites.

Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisés. L'implantation de nouvelles exploitations agricoles est autorisée à condition qu'elle soit nécessaire au maintien d'une activité agricole sur le site. Les constructions à usage d'habitation situées dans les corridors écologiques n'ont pas la possibilité de construire des annexes, toutefois, elles gardent le droit de s'agrandir via des extensions limitées.

#### Occupations et utilisations du sol

| Destination  | Sous-destinations  | Aco |
|--|--|-----|
| <i>Habitation</i>  | Logement   |     |
|  | Hébergement  |     |
| <i>Commerce et activité de service</i>                                   | Artisanat et commerce de détail  |     |
|  | Restauration   |     |
|  | Commerce de gros   |     |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |     |
|  | Hôtels   |     |
|  | Autres hébergement touristiques  |     |
|  | Cinéma   |     |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>               | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |     |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |     |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |     |
|  | Salle d'art et de spectacle  |     |
|  | Equipement sportifs  |     |
|  | Lieux de culte   |     |
|  | Autres équipements recevant du public  |     |
| <i>Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaires</i> | Industrie  |     |
|  | Entrepôt   |     |
|  | Bureau   |     |

|                      |                                    |  |
|----------------------|------------------------------------|--|
|                      | Cuisine dédiée à la vente en ligne |  |
|                      | Centre de congrès et d'exposition  |  |
| <i>Exploitations</i> | Exploitation agricole              |  |
|                      | Exploitation forestière            |  |

### Evolution notable par rapport à l'ancien PLU

Il n'existait pas de zone **Aco** dans le précédent document d'urbanisme de la commune. Celui-ci contenait en revanche des éléments de trame verte, repéré graphiquement hors zonage en tant que tel.

C'est à partir de l'élaboration du SCoT de l'Avant Pays Savoyard et de son approbation, que la retranscription des corridors écologiques a été rendue obligatoire.

La zone **Aco** se distingue de la zone **A** par des règles de constructibilité plus strictes (annexes interdites, extensions limitées autorisées) en autorisant l'implantation de bâtiments agricoles.

Dans un souci de maintien des continuités écologiques, les clôtures sont fortement déconseillées en zone **Aco**. Le cas échéant, elles doivent être nécessairement perméables à la petite faune. Aussi, les murs-bahuts ou les murs pleins sont proscrits.

Les zones **Aco** ont été limitées sur la commune favorisant plutôt les continuités **Nco**.



Les secteurs Aco

## 3.2 Les zones naturelles

Le PLU de Saint-Béron délimite cinq zones naturelles :

- **N** : La zone correspond aux zones naturelles et forestières de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique.
- **Nre** : correspond aux réservoirs de biodiversités définis par le SCoT de l'Avant Pays Savoyard et repris du SRCE.
- **Nco** : retranscription, en zone naturelle, des corridors écologiques définis par le SCoT de l'Avant Pays Savoyard et repris du SRCE.
- **Neq** : zone dédiée aux équipements
- **Npv** : zone dédiée au projet photovoltaïque
- **Nd** : dédié à l'ancienne décharge

### 3.2.1 La zone N

Superficie : 167 hectares

La zone **N** correspond aux zones naturelles et forestières de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone **N** traduit la volonté de :

- Protéger les espaces naturels boisés de la commune ;
- Fixer les règles permettant l'évolution des constructions à usage d'habitation désormais classées en zone naturelle sans compromettre les qualités paysagères et écologiques des sites.

Cette zone a pour vocation de permettre l'implantation et le développement des exploitations forestières.

Occupations et utilisations du sol

| Destination  | Sous-destinations  | N      | Nre    | Nco    | Neq    | Npv    | Nd     | Nt     |
|--|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <i>Habitation</i>  | Logement   | Yellow | Red    | Yellow | Red    | Red    | Red    | Red    |
|  | Hébergement  | Red    |
| <i>Commerce et activité de service</i>                                   | Artisanat et commerce de détail  | Red    |
|  | Restauration   | Red    |
|  | Commerce de gros   | Red    |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | Red    |
|  | Hôtels   | Red    |
|  | Autres hébergement touristiques  | Red    | Red    | Red    | Red    | Red    | Red    | Yellow |
|  | Cinéma   | Red    |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>               | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Yellow | Red    | Yellow | Yellow | Red    | Yellow | Yellow |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | Yellow | Red    | Yellow | Red    | Yellow | Yellow | Yellow |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Red    | Red    | Red    | Yellow | Red    | Red    | Red    |
|  | Salle d'art et de spectacle  | Red    | Red    | Red    | Yellow | Red    | Red    | Red    |
|  | Equipement sportifs  | Red    | Red    | Red    | Yellow | Red    | Red    | Red    |
|  | Lieux de culte   | Red    | Red    | Red    | Yellow | Red    | Red    | Red    |
|  | Autres équipements recevant du public  | Yellow | Red    | Yellow | Yellow | Red    | Red    | Red    |
| <i>Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaires</i> | Industrie  | Red    |
|  | Entrepôt   | Red    |
|  | Bureau   | Red    |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   | Red    |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | Red    |
| <i>Exploitations</i>   | Exploitation agricole  | Red    |
|  | Exploitation forestière  | Green  | Yellow | Red    | Red    | Red    | Red    | Red    |

### Evolutions notables par rapport à l'ancien PLU

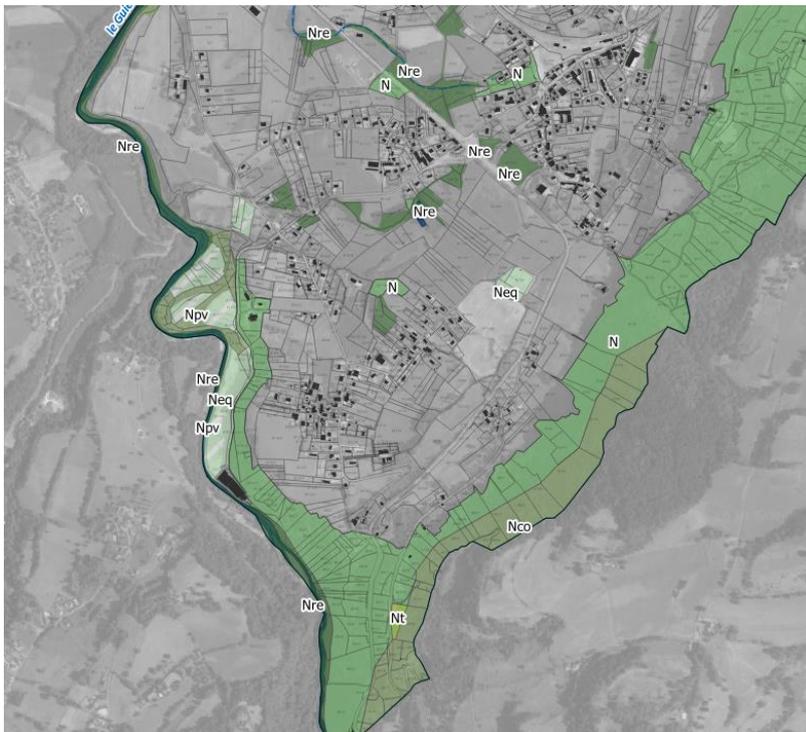
Le périmètre des zones naturelles a été profondément modifié entre l'ancien document d'urbanisme et le nouveau PLU. La sous-sectorisation (Nco, Nre, Nd, Neq, Npv, Nt...) a contribué à diminuer la part de zones naturelles « classiques » N sur la commune au profit de sous-secteurs naturels protégés au titre de l'environnement, du paysage, du patrimoine, ou consacrés à des équipements dont photovoltaïques.

#### *Les extensions et les annexes*

L'évolution majeure de la zone **N** porte sur les règles de constructibilité des habitations existantes.



Zonages et sous-secteurs N au Nord de la commune



Zonages et sous-secteur N au Sud de la commune

Les évolutions de la zone sont de diverses ordre :

- La suppression du pastillage Nh pour les mêmes raisons qu'en A tel qu'expé précédemment
- L'identification de nombreuses zones humides directement au sein du zonage Nre de réservoir de biodiversité afin de leur assurer une protection optimale

Les autres évolutions par rapport au précédent PLU visent la déclinaison de la trame verte et bleue qui se répartit entre zonage **Nre**, **Nco** ou **Aco**. Ainsi, certains secteurs N au premier PLU sont désormais plutôt classés en Aco au regard de l'enjeu environnemental mais de la pertinence du terrain pour l'activité.

D'autres sites ont plutôt fait l'objet d'un classement A mais avec un tramé protecteur du boisement présent.



Exemple d'évolution de la zone N : au Sud, la zone devient du Aco ; au Nord, elle devient du A avec tramé de protection du boisement en place.

## La zone Neq et la zone Npv

---

Superficie :

- 3,2 hectares (Neq)
- 4,8 hectares (Npv)

La zone **Neq** correspond à deux zones d'équipements publics : le cimetière et le terrain de motocross en bordure du Guiers.

La zone **Neq** traduit la volonté de :

- Reconnaître la vocation d'équipement de ces zones
- Encadrer leur développement au regard des milieux dans lesquels ils s'inscrivent



Les secteurs Neq et Npv et les anciens secteurs Ne

Sur le bord du Guiers, la déclinaison de la trame verte a veillé au maintien des continuités existantes en prenant en compte les autres occupations ou projet et notamment :

- Le terrain de motocross classé en **Nep**
- Le projet photovoltaïque classé en **Npv**

### La zone Nd

---

Superficie : 0,3 hectares

La zone **Nd** concerne l'ancienne décharge au Nord de la commune. Afin de préserver l'historique du lieu et d'en encadrer toute potentielle d'activité, le maintien du zonage en place a été décidé.



La zone Nd

## Les zones Nco et Nre

---

Superficie Nco : 52 hectares

Superficie Nre : 54,5 hectares

Les zones **Nre et Nco** sont la transcription, en zone naturelles, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques définis par le SCoT de l'Avant Pays Savoyard et repris du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Si les réservoirs reposent sur une cartographie pré établie par le SCoT, les corridors ont été appréciés au regard de la réalité du terrain et des données disponibles.

La zone **Nre** traduit la volonté de :

- Retranscrire les réservoirs de biodiversité et définir les règles qui assurent leur protection ;
- Fixer des règles strictes permettant d'interdire toute constructibilité à usage d'habitation ou d'autres destinations, à l'exception des exploitations forestières et d'aménagements ou d'installations d'intérêt général et de service public très encadrés.

La zone **Nco** traduit la volonté de :

- Retranscrire les corridors écologiques et définir les règles qui assurent leur pérennité ;
- Fixer les règles permettant l'évolution des constructions à usage d'habitation désormais classées en zone naturelle protégée sans compromettre la qualité écologique et paysagère des sites.



#### Les zones Nre et Nco du PLU

Il n'existait pas de zone **Nre** ou **Nco** dans le précédent document d'urbanisme de la commune. C'est à partir de l'élaboration du SCoT de l'Avant Pays Savoyard et de son approbation, que la retranscription des corridors écologiques a été rendue obligatoire. En revanche, des tramé « trame verte » figuraient au zonage PLU.

La zone **Nco** se distingue de la zone **N** par des règles de constructibilité plus strictes (annexes interdites, extensions limitées autorisées).

Dans un souci de maintien des continuités écologiques, les clôtures sont fortement déconseillées en zone **Nco**. Le cas échéant, elles doivent être nécessairement perméables à la petite faune. Aussi, les murs-bahuts ou les murs pleins sont proscrits.

Le zonage **Nre** quant à lui constitue le zonage le plus strict du PLU et vise en particulier les nombreuses zones humides. Ces dernières, qui figuraient sous un tramé spécifique au précédent PLU ont été repris en tant que zonage spécifique.



## La zone Nt

Superficie :

- 0,36 hectare

La zone **Nt** correspond à un STECAL : il s'agit d'un secteur de développement exceptionnel. Sa vocation est d'accueillir exclusivement une offre d'hébergement touristique sur les hauteurs de Saint-Béron.

Le secteur propose une urbanisation strictement limitée à 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la réalisation de petites unités d'hébergements (lodges) ou des équipements d'accueil et de fonctionnement.

## 3.3 Bilan des surfaces

Le tableau ci-dessous décrit les évolutions de surface entre les zones du précédent document d'urbanisme et celles du nouveau PLU.

| Zones   | Ancien PLU |  | Nouveau PLU | Evolution (ha) |
|---------|------------|--|-------------|----------------|
| UA      | 14,1       |  | 19,7        | 5,6            |
| UC      | 2,2        |  | 72,7        | 70,5           |
| UD      | 87         |  | 0           | -87            |
| UE      | 14,3       |  | 16,1        | 1,8            |
| Ueq, UX | 5,5        |  | 2,4         | -3,1           |
|         |            |  |             |                |
| (1)AU   | 3,2        |  | 0,9         | -2,3           |
| AUC     | 1,4        |  | 0           | -1,4           |
| AUE     | 2,7        |  | 0           | -2,7           |
| A       | 471,5      |  | 422,3       | -49,2          |
| Ah, Ahz | 8,9        |  | 0           | -8,9           |
| Aco     | 0          |  | 47          | 47             |
|         |            |  |             |                |
| N       | 202,7      |  | 167         | -34,9          |
| Nd      | 0,3        |  | 0,3         | 0              |
| Ne(q)   | 4          |  | 3,2         | -0,8           |
| Nh      | 41,2       |  | 0           | -41,2          |
| NL      | 0,8        |  | 0           | -0,8           |
| Np      | 2,4        |  | 0           | -2,4           |
| Nu*     | 1,2        |  | 0           | -1,2           |
| Nre     | 0          |  | 54,5        | 54,5           |
| Nco     | 0          |  | 51,9        | 51,9           |

|     |   |  |      |      |
|-----|---|--|------|------|
| Npv | 0 |  | 4,8  | 4,8  |
| Nt  | 0 |  | 0,36 | 0,36 |

Ce tableau des surfaces appelle plusieurs remarques :

- La forte diminution des zones A et N est majoritairement due au découpage de ces zones en plusieurs sous-secteurs de protection paysagère et environnementale (Aco, Nco, Nre...). Au global, ces zones progressent de 18 hectares.
- Les zones urbaines à vocation d'habitat Ua et Ud ont vu leur surface diminuer de 10 hectares.
- Les zones à urbaniser qui représentaient 7,3 ha ne représentent désormais que 0,88 ha.

# 4

## **CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT**

## 4.1 Les grands objectifs poursuivis pour l'élaboration de la phase réglementaire

Le projet du territoire de Saint-Béron exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit.

Les règles mises en œuvre dans ce dernier document doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle du territoire et à l'échelle de la parcelle.

### Prise en compte de l'évolution de la législation

---

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (Lois ALUR, ELAN, Climat et Résilience...) et ses incidences sur l'écriture du règlement.

### La clarification des dispositions et la recherche d'une cohérence à l'échelle de l'Avant Pays Savoyard

---

Le règlement du PLU a été rédigé en utilisant autant que possible des formulations simples et les plus explicites possibles afin de permettre la meilleure interprétation possible des dispositions réglementaires.

A ce titre, des précisions sont apportées dans certains articles par des illustrations afin d'en simplifier la lecture et la compréhension.

Le PLU de Saint-Béron fait partie des derniers PLU à être mis en compatibilité avec le SCoT APS. A ce titre, les dénominations de certaines zones ont été mises en cohérence avec les pratiques observées sur les autres communes notamment en matière de zones économiques, d'équipement ou agricoles et naturelles.

## 4.2 Justifications du règlement écrit

### 4.2.1 Les occupations et utilisations du sol (articles 1 à 4)

#### 4.2.1.1 Les zones urbaines à vocation résidentielle et la zone A Urbaniser

| Destination   | Sous-destinations   | UA   | UC | 1AU |
|---|---|--|----|-----|
| <i>Habitation</i>   | Logement  |  |    |     |
|   | Hébergement   |  |    |     |
| <i>Commerce et activité de service</i>                                      | Artisanat et commerce de détail                             |  |    |     |
|   | Restauration  |  |    |     |
|   | Commerce de gros  |  |    |     |
|   | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |  |    |     |
|   | Hôtels  |  |    |     |
|   | Autres hébergements touristiques                            |  |    |     |
|   | Cinéma  |  |    |     |
|   | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>  | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |    |     |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |   |  |    |     |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 |   |  |    |     |
| Salle d'art et de spectacle   |   |  |    |     |
| Equipement sportifs   |   |  |    |     |
| Lieux de culte  |   |  |    |     |
| Autres équipements recevant du public                                       |   |  |    |     |
|   |   | Industrie  |    |     |

|  |                                    |  |  |  |
|--|------------------------------------|--|--|--|
| <i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</i> | Entrepôt                           |  |  |  |
|  | Bureau                             |  |  |  |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne |  |  |  |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |  |  |  |
| <i>Exploitations</i>   | Exploitation agricole              |  |  |  |
|  | Exploitation forestière            |  |  |  |

Les zones **UA** et **UC** ont pour **vocation principale l'habitat**. La zone **1AU** constitue une zone d'urbanisation future. Son règlement est en grande partie fondée sur le règlement de la zone **UC**.

La zone **UA** se distingue de la zone **UC** par son patrimoine vernaculaire et une organisation urbaine assez hétérogène. La zone **UC** présente davantage de cohérence liée à une urbanisation pavillonnaire assez classique, représentée par des retraits aux voies et aux limites.

Les règles de la zone **UA** doivent avant tout permettre une densification de cette zone regroupant notamment les principales OAP du PLU. Elles doivent également permettre le respect des formes urbaines, notamment sur la zone du Raclet, hameau historique. Ainsi que ce soit par rapport aux voies ou aux limites, **les implantations doivent veiller à poursuivre les alignements existants**. Dans **les autres cas ils sont libres**. Cette liberté tient notamment aux particularités et hétérogénéité du tissu bâti de la zone **UA**.

La zone **UC** se caractérisera par des projets d'une moindre densité. Toutefois les règles proposées tendent à permettre une plus grande optimisation des fonciers, notamment du point de vue de l'implantation aux limites. Jusqu'à présent seul le retrait était autorisé. **L'implantation en limite est désormais possible** si elle respect l'ordonnancement architectural. Dans les autres cas, **le retrait est de 3 m (idem en zone AU°) au lieu de 4 m précédemment**.

Par ailleurs, l'objectif de ces zones urbaines est également d'**encourager une mixité des fonctions**, tout en prévenant les impacts potentiels en termes de nuisances et les conflits d'usage. La zone **Ua** se distingue de la zone **Uc** par des surfaces autorisés plus grande (ex : 300 m<sup>2</sup> pour l'artisanat et le commerce de détail en **Ua**, contre seulement 150 m<sup>2</sup> en **Uc**).

Généralement incompatibles avec la proximité de l'habitat, les industries, les exploitations agricoles et les entrepôts sont interdits. Les bureaux y restent autorisés mais sous conditions de surface (<150m<sup>2</sup>).

Les autres activités économiques, commerces, petit artisanat et services, sont autorisés mais leurs surfaces sont encadrées afin que ces destinations ne prennent pas le pas sur la vocation principale d'habitat.

Au sein de la zone **1AU** ces activités sont interdites, la zone étant dédiée à l'habitat. L'objectif reste de conforter une mixité sur les trames bâties déjà structurées ou en cœurs de village par exemple au niveau de l'OAP Gare.

## Bilan des objectifs du PADD

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>AXE 1 – Saint-Béron, porte d'entrée de l'Avant-Pays Savoyard et polarité d'appui à l'échelle de l'intercommunalité</b> | 1 – Valoriser le positionnement stratégique de Saint-Béron et l'un de ses atouts principaux : la gare  |  |
|   | 2 – Positionner l'activité économique de la commune sur des secteurs complémentaires et stratégiques   |  |
|   | 3 – S'appuyer sur l'activité touristique et ludique pour se positionner sur des projets à l'échelle intercommunale et avec les territoires voisins |  |
|   | 4 – Pérenniser l'activité agricole   |  |
| <b>AXE 2 – Saint-Béron, commune «à vivre»</b>   | 1 – Redynamiser le Chef-Lieu, diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle                                   |  |
|   | 2 – Créer des conditions d'accueil favorables en s'appuyant sur les atouts de la commune (équipements, commerces et services à la population)      |  |
|   | 3 – Préserver le cadre de vie, les paysages et le patrimoine de Saint-Béron  |  |
| <b>AXE 3 – Un projet fondé sur la préservation de la biodiversité et des ressources en eau</b>                            | 1 – Construire un projet d'aménagement en fonction des ressources et des capacités futures en eau et des réseaux                                   |  |
|   | 2 – Intégrer la trame verte et bleue comme fil conducteur du développement projeté de la commune   |  |
|   | 3 – Anticiper les mutations du territoire face au changement climatique et garantir le bien-vivre futur des habitants de Saint-Béron               |  |
|   | Objectifs du PADD traités  |  |
|   | Objectifs du PADD non traités  |  |

### 4.2.1.2 Les zones urbaines à vocation non résidentielle

| Destination  | Sous-destinations  | UE-1 | UE-2 | UE-3 | UE-4 |
|--|--|------|------|------|------|
| <i>Habitation</i>  | Logement   |      |      |      |      |
|  | Hébergement  |      |      |      |      |
| <i>Commerce et activité de service</i>                         | Artisanat et commerce de détail  |      |      |      |      |
|  | Restauration   |      |      |      |      |
|  | Commerce de gros   |      |      |      |      |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |      |      |      |      |
|  | Hôtels   |      |      |      |      |
|  | Autres hébergements touristiques   |      |      |      |      |
|  | Cinéma   |      |      |      |      |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>     | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |      |      |      |      |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |      |      |      |      |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |      |      |      |      |
|  | Salle d'art et de spectacle  |      |      |      |      |
|  | Equipement sportifs  |      |      |      |      |
|  | Lieux de culte   |      |      |      |      |
|  | Autres équipements recevant du public  |      |      |      |      |
| <i>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</i> | Industrie  |      |      |      |      |
|  | Entrepôt   |      |      |      |      |
|  | Bureau   |      |      |      |      |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   |      |      |      |      |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |      |      |      |      |
| <i>Exploitations</i>   | Exploitation agricole  |      |      |      |      |
|  | Exploitation forestière  |      |      |      |      |

Le précédent document d'urbanisme contenait une unique zone dédiée aux zones économiques : la zone **Ue**. Celle-ci a été remaniée afin de **distinguer la pluralité des activités économiques et tenir compte des prescriptions du SCoT**.

On distinguera désormais :

- ▶ Le sous-secteur **UE-1** correspondant à la zone de la Girondière : cette zone offre la plus grande diversité économique du territoire afin de répondre à des enjeux de mutation sur le secteur. Certains bâtis sont anciens ou en cours d'arrêt d'activité et les élus ont souhaité maintenir une diversité de possibilité pour préserver ces fonciers et les emplois économiques du territoire. C'est la seule zone à autoriser également une vocation artisanale et commerciale mais sous conditions de surface (<300m<sup>2</sup>).
- ▶ Le sous-secteur **UE-2**, correspondant à la zone du centre : secteur en plein renouvellement durant l'élaboration du PLU (bénéficiant du fond friche) son règlement a été travaillé afin de répondre aux besoins de l'activité (exploitation forestière) tout en limitant les capacités de diversification en particulier vers le logement, le commerce ou les services. L'enjeu de nuisance y est également rappelé et constitue une condition aux industries et entrepôts.
- ▶ Le sous-secteur **UE-3**, correspondant à la zone de la Marbrerie : ce sous-secteur se justifie par la présence d'un centre funéraire (activité de service) en complément de l'industrie marbrière.
- ▶ Le sous-secteur **UE-4** correspondant aux zones du Sourd et de la route de la Bridoire : ces zones artisanales accueillent de longue date des équipements et bénéficient à ce titre de règles dédiées.

Les logements sont proscrits dans ces zones sauf exceptions en UE-1 et UE2 :

- La réfection de logement existant en UE1
- Les logements temporaires liés à l'hébergement des travailleurs en UE-2.

Concernant les *équipements d'intérêt collectif et service public*, seules ceux relatifs aux équipements techniques sont autorisées exceptions de la zone **UE-4** qui accueillent par exemple une crèche.

Du point de vue des autres règles, les distinctions sont moindres :

- **Les retraits restent inchangés** : limite ou 3 m. **Un retrait de 5 m** est ajouté en limite avec les zones A et N pour mieux traiter les franges de ces zones.
- **L'emprise reste inchangée à 70%** autorisant une densification conséquente
- **La hauteur est augmentée de 9 à 12 m** pour les zones UE-1 et UE2 ici aussi dans une logique de densification, d'optimisation des fonciers et de renouvellement des zones.

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>AXE 1 – Saint-Béron, porte d'entrée de l'Avant-Pays Savoyard et polarité d'appui à l'échelle de l'intercommunalité</b> | 1 – Valoriser le positionnement stratégique de Saint-Béron et l'un de ses atouts principaux : la gare  |  |
|   | 2 – Positionner l'activité économique de la commune sur des secteurs complémentaires et stratégiques   |  |
|   | 3 – S'appuyer sur l'activité touristique et ludique pour se positionner sur des projets à l'échelle intercommunale et avec les territoires voisins |  |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   | 4-Pérenniser l'activité agricole   |  |
| <b>AXE 2 –Saint-Béron, commune «à vivre»</b>  | 1 –Redynamiser le Chef-Lieu, diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle                              |  |
|   | 2 –Créer des conditions d'accueil favorables en s'appuyant sur les atouts de la commune (équipements, commerces et services à la population) |  |
|   | 3 –Préserver le cadre de vie, les paysages et le patrimoine de Saint-Béron   |  |
| <b>AXE 3 –Un projet fondé sur la préservation de la biodiversité et des ressources en eau</b> | 1 –Construire un projet d'aménagement en fonction des ressources et des capacités futures en eau et des réseaux                              |  |
|   | 2 –Intégrer la trame verte et bleue comme fil conducteur du développement projeté de la commune  |  |
|   | 3 –Anticiper les mutations du territoire face au changement climatique et garantir le bien-vivre futur des habitants de Saint-Béron          |  |
|   | Objectifs du PADD traités  |  |
|   | Objectifs du PADD non traités  |  |

### 4.2.1.3 Les zones agricoles

| Destination  | Sous-destinations  | A | Aco |
|--|--|---|-----|
| <i>Habitation</i>  | Logement   |   |     |
|  | Hébergement  |   |     |
| <i>Commerce et activité de service</i>                                   | Artisanat et commerce de détail  |   |     |
|  | Restauration   |   |     |
|  | Commerce de gros   |   |     |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |   |     |
|  | Hôtels   |   |     |
|  | Autres hébergement touristiques  |   |     |
|  | Cinéma   |   |     |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>               | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |   |     |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |   |     |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |   |     |
|  | Salle d'art et de spectacle  |   |     |
|  | Equipement sportifs  |   |     |
|  | Lieux de culte   |   |     |
|  | Autres équipements recevant du public  |   |     |
| <i>Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaires</i> | Industrie  |   |     |
|  | Entrepôt   |   |     |
|  | Bureau   |   |     |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   |   |     |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |   |     |
| <i>Exploitations</i>   | Exploitation agricole  |   |     |
|  | Exploitation forestière  |   |     |

Il existe trois exploitations agricoles sur la commune. Pour permettre son développement et encourager l'installation de nouvelles exploitations sur la commune, la zone **A** autorise cette sous-destination sans condition.

En revanche, les zones **Aco** limitent leur implantation « à condition qu'elles soient complémentaires et nécessaire au maintien ou à l'évolution d'une exploitation existante » en raison des enjeux environnementaux liés aux corridors écologiques.

Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles, naturelles et forestières étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zones **N**) et les équipements collectifs ou à des services publics.

Les extensions des bâtiments existants étaient donc interdites sauf lorsque celles-ci étaient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, ou à un équipement collectif ou de service public.

La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, apporte une certaine souplesse aux règles de constructibilité. Désormais, tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone **A** ou **N**, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent faire l'objet d'une extension.

Les extensions et les annexes sont autorisées en zone **A** :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Dans les limites posées par le règlement concernant leur hauteur, leurs conditions d'implantation, leur densité et leur qualité architecturale.

Plus strictes, la zones **Aco** n'autorise que les changements de destination.

Aussi, les règles de constructibilité sont les suivantes :

- ▶ *Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation, telles que définies dans le Lexique au titre VII du présent règlement, sont autorisées sous réserve :*
  - *qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;*
  - *qu'elles soient implantées à moins de 10,00 mètres en tout point de l'annexe par rapport au bâti d'habitation ;*
  - *que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.*
  - *que leur emprise totale et cumulée n'excède pas 30m<sup>2</sup>;*
  - *que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au point le plus haut de la construction.*
- *L'extension, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction principale fasse au moins 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et que la construction après extension ne dépasse pas les 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;*

Le changement de destination est également permis sous réserve de la non-atteinte aux sites agricoles et d'être repéré au plan de zonage.

Afin de soutenir l'économie locale, le règlement permet désormais une diversification de l'activité agricole si cette dernière reste l'activité principale :

*« 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>AXE 1 –Saint-Béron, porte d'entrée de l'Avant-Pays Savoyard et polarité d'appui à l'échelle de l'intercommunalité</b> | 1 –Valoriser le positionnement stratégique de Saint-Béron et l'un de ses atouts principaux : la gare  |  |
|  | 2 –Positionner l'activité économique de la commune sur des secteurs complémentaires et stratégiques   |  |
|  | 3 –S'appuyer sur l'activité touristique et ludique pour se positionner sur des projets à l'échelle intercommunale et avec les territoires voisins |  |
|  | 4–Pérenniser l'activité agricole  |  |
| <b>AXE 2 –Saint-Béron, commune «à vivre»</b>   | 1 –Redynamiser le Chef-Lieu, diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle                                   |  |
|  | 2 –Créer des conditions d'accueil favorables en s'appuyant sur les atouts de la commune (équipements, commerces et services à la population)      |  |
|  | 3 –Préserver le cadre de vie, les paysages et le patrimoine de Saint-Béron  |  |
| <b>AXE 3 –Un projet fondé sur la préservation de la biodiversité et des ressources en eau</b>                            | 1 –Construire un projet d'aménagement en fonction des ressources et des capacités futures en eau et des réseaux                                   |  |
|  | 2 –Intégrer la trame verte et bleue comme fil conducteur du développement projeté de la commune   |  |
|  | 3 –Anticiper les mutations du territoire face au changement climatique et garantir le bien-vivre futur des habitants de Saint-Béron               |  |
|  | Objectifs du PADD traités   |  |
|  | Objectifs du PADD non traités   |  |

#### 4.2.1.4 Les zones naturelles

| Destination  | Sous-destinations  | N     | Nre   | Nco   | Neq   | Npv   | Nd    |       |
|--|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <i>Habitation</i>  | Logement   | Jaune | Rouge | Jaune | Rouge | Rouge | Rouge | Rouge |
|  | Hébergement  | Rouge |
| <i>Commerce et activité de service</i>                                   | Artisanat et commerce de détail  | Rouge |
|  | Restauration   | Rouge |
|  | Commerce de gros   | Rouge |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | Rouge |
|  | Hôtels   | Rouge |
|  | Autres hébergement touristiques  | Rouge | Rouge | Rouge | Rouge | Rouge | Rouge | Jaune |
|  | Cinéma   | Rouge |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>               | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Jaune | Rouge | Jaune | Jaune | Rouge | Jaune | Jaune |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | Jaune | Rouge | Jaune | Jaune | Jaune | Jaune | Jaune |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Rouge | Rouge | Rouge | Jaune | Rouge | Rouge | Rouge |
|  | Salle d'art et de spectacle  | Rouge | Rouge | Rouge | Jaune | Rouge | Rouge | Rouge |
|  | Equipement sportifs  | Rouge | Rouge | Rouge | Jaune | Rouge | Rouge | Rouge |
|  | Lieux de culte   | Rouge | Rouge | Rouge | Jaune | Rouge | Rouge | Rouge |
|  | Autres équipements recevant du public  | Jaune | Rouge | Jaune | Jaune | Rouge | Rouge | Rouge |
| <i>Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaires</i> | Industrie  | Rouge |
|  | Entrepôt   | Rouge |
|  | Bureau   | Rouge |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   | Rouge |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | Rouge |
| <i>Exploitations</i>   | Exploitation agricole  | Rouge |
|  | Exploitation forestière  | Vert  | Jaune | Rouge | Rouge | Rouge | Rouge | Rouge |

En raison des enjeux environnementaux et paysagers auxquels ils sont liés, la zone **Nre** (espaces naturels les plus sensibles) et le secteur **Nco** (secteur de continuités écologiques) font l'objet de règles strictes.

Dans ces secteurs, le choix a été fait de restreindre les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol afin de protéger strictement les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité du SCoT.

Tout comme en zone A, les extensions et les annexes sont autorisées en zone **N** :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité forestière ou la qualité paysagère du site ;

- Dans les limites posées par le règlement concernant leur hauteur, leurs conditions d'implantation, leur densité et leur qualité architecturale.

Les règles y sont les mêmes et s'appuient sur la doctrine CDPENAF de la Savoie.

La zone **Nco** n'autorise que les extensions limitées et les changements de destination.

Plus stricte, la zone **Nre** n'autorise ni extension, ni annexes ; Seul le réaménagement dans le volume des constructions existantes est autorisé.

La zone **Neq** vise les zones d'équipement : ils sont autorisés sous conditions d'intégration environnementale et paysagère. Ce secteur intègre le terrain de motocross, équipement sportif structurant pour le territoire.

La zone **Npv** a été créé pour cibler le projet photovoltaïque : assimilé à un équipement la zone privilégie néanmoins la mise en cohérence entre l'usage et le secteur.

La zone **Nd** est mise en place pour rappeler l'historique de la décharge. A ce titre, tout est proscrit sauf équipements liés à la gestion du site.

La zone **Nt** constitue un STECAL à vocation touristique : les droits à construire sont limités : l'emprise au sol ne peut y excéder 250 m<sup>2</sup>, la hauteur 5 m et tout stationnement doit être perméable. Ces règles visent à concilier le développement souhaité avec l'enjeu écologique présent en frange Est de la commune (**Nco**).

Le bâti du belvédère fait l'objet d'un repérage en tant que potentiel changement de destination (seul bâti identifié au zonage). Initialement inclus dans un secteur donné, le repérage ponctuel a été préféré puisque le site est très contraint Dès lors le changement est autorisé vers des multiples sous-destinations touristiques mais sous conditions strictes liés aux enjeux de sécurité et notamment de stationnement :

- ▶ *Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination :*
  - *Ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site*
  - *Qu'il s'effectue vers les sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres hébergements touristiques*
  - *Qu'il n'induisse pas de problématiques de stationnement*
  - *Qu'il n'induisse pas un accroissement des risques*
  - *Qu'il soit soumis à avis conforme de la CDNPS conformément au Code de l'Urbanisme ;*

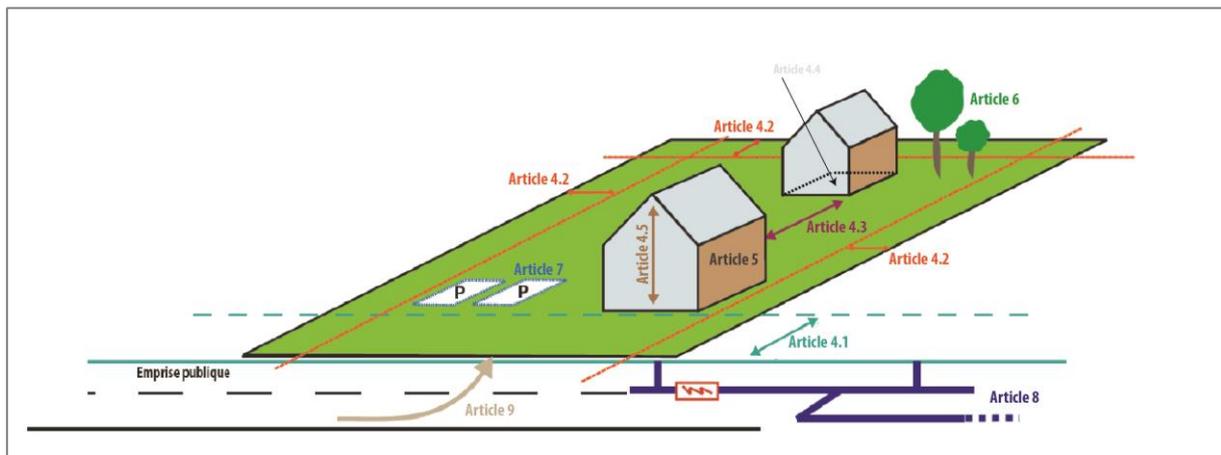
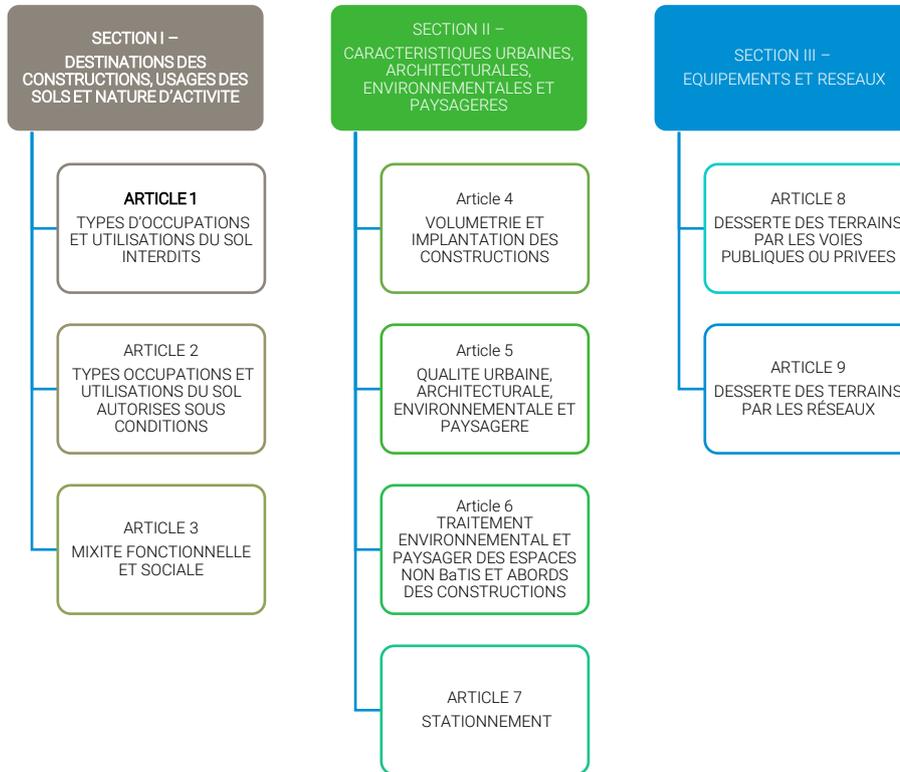
|  |   |  |
|--|---|--|
| AXE 1 – Saint-Béron, porte d'entrée de l'Avant-Pays Savoyard et polarité d'appui à | 1 – Valoriser le positionnement stratégique de Saint-Béron et l'un de ses atouts principaux : la gare |  |
|  | 2 – Positionner l'activité économique de la commune sur des secteurs complémentaires et stratégiques  |  |

|   |  |  |
|---|--|--|
| l'échelle de l'intercommunalité   | 3 – S'appuyer sur l'activité touristique et ludique pour se positionner sur des projets à l'échelle intercommunale et avec les territoires voisins |  |
|   | 4 – Pérenniser l'activité agricole   |  |
| AXE 2 – Saint-Béron, commune «à vivre»  | 1 – Redynamiser le Chef-Lieu, diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle                                   |  |
|   | 2 – Créer des conditions d'accueil favorables en s'appuyant sur les atouts de la commune (équipements, commerces et services à la population)      |  |
|   | 3 – Préserver le cadre de vie, les paysages et le patrimoine de Saint-Béron  |  |
| AXE 3 – Un projet fondé sur la préservation de la biodiversité et des ressources en eau | 1 – Construire un projet d'aménagement en fonction des ressources et des capacités futures en eau et des réseaux                                   |  |
|   | 2 – Intégrer la trame verte et bleue comme fil conducteur du développement projeté de la commune   |  |
|   | 3 – Anticiper les mutations du territoire face au changement climatique et garantir le bien-vivre futur des habitants de Saint-Béron               |  |
|   | Objectifs du PADD traités  |  |
|   | Objectifs du PADD non traités  |  |

### 4.2.1.5 Les autres règles (articles 5 à 9)

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes ou pratiquement communes à l'ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.

Le règlement se décompose en 3 sections :



Applications des articles du nouveau règlement

**Les règles transversales aux zones**

| DISPOSITIONS   | JUSTIFICATIONS   |
|--|--|
| <p>L'article 5 traite de la <i>qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>. Il permet d'établir une cohérence entre les futures constructions et les constructions existantes, et une certaine harmonie entre les constructions d'une même opération d'ensemble.</p> <p>L'article débute par un paragraphe introductif, rappelant les enjeux principaux des formes urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</li> <li>- Éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants</li> <li>- Préserver l'identité architecturale locale et une certaine simplicité des détails</li> <li>- En cas de restauration, le caractère initial des bâtiments traditionnels devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants</li> </ul> <p>Ce paragraphe est commun aux zones résidentielles, AU, et dans une moindre mesure A et N.</p> <p>A noter que le précédent PLU disposait d'un article 5 (ancien article 11) très exhaustif. Choix a été fait de maintenir une grande part des dispositions garantissant des projets qualitatifs ou a minima d'un maintien d'éléments patrimoniaux. Un toilettage a été opéré au regard de l'instruction ainsi que des ajouts relatifs au bioclimatisme, TVB.</p> |  |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport au terrain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seuls les affouillements et les remblais indispensables aux constructions autorisés et limités : les mouvements de terre sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, pour arriver au niveau naturel en limite séparative.</li> <li>- Adapter la construction à la pente</li> <li>- Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés.</li> <li>- Pour les bâtiments d'activités : les terrains et abords des constructions doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés.</li> </ul>   | <p>L'objectif est d'encourager les futures constructions à modifier le moins possible le terrain naturel.</p> <p>Le maintien du patrimoine et notamment des murets même s'ils ne sont pas tous repérés est prescrit.</p> <p>Le règlement propose des dispositions pour les bâtis d'activités : l'objectif est d'offrir une base de discussion pour les enjeux d'insertion et de nuisances.</p> |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport au terrain</b></p>  | <p>L'objectif est d'optimiser les apports solaires dans une logique de sobriété énergétique.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>Orientation pour maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été.</p>  |   |
| <p><b>Caractéristiques des toitures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pente des toitures exprimées en pourcentage sur chaque zone et selon les destinations (cohérence Ua/Ud : 65% minimum)</li> <li>- Réglementation des toits-terrasses : végétalisation et installation de dispositifs d'énergie renouvelable</li> </ul>   | <p>Les toitures sont généralement pourvues de pans, afin de limiter les risques en cas d'enneigement. Aussi, le règlement propose de fixer des pourcentages de pente minimaux à respecter.</p> <p>Dans les zones urbaines, ces pourcentages peuvent être importants (environ 65%), surtout pour des raisons paysagères. Ils le sont beaucoup moins en zone économique ou d'équipement.</p>                                |
| <p><b>Clôtures et murs de soutènements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteurs maximales de clôtures e murs à 1,5 m</li> </ul> <p>Les clôtures doivent être constituées (hauteur maximum de 1,50m) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Soit de murs ou murets s'il s'agit d'assurer une continuité avec les propriétés voisines. Une unité d'aspect et de hauteur par rapport aux murs voisins sera recherchée.</li> <li>▶ Soit par des grillages galvanisés ou verts (éventuellement doublés d'une haie) et comportant, ou non, un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.</li> </ul> <p>Les murs bahuts devront être enduits (sauf mur de pierre maintenu en l'état).</p> <p>Les clôtures bois ou PVC type pare-vue, claustras, toiles... sont interdites</p> <p>Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.</p> <p><b>En zone A et N :</b></p> <p>Au vu du caractère de la zone, les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, est limitée à 1.50 m. Elles devront</p> | <p>Le règlement rappelle que l'édification de clôture n'est pas obligatoire.</p> <p>Il reprend les normes en vigueur afin d'être cohérent avec les projets de ces dernières années.</p> <p>Il propose en revanche des évolutions en zone A et N notamment en termes de perméabilité et d'application de la loi sur l'enrillagement.</p> <p>Enfin, il réprecise des enjeux liés au ruisseau afin d'éviter leur busage.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>dans tous les cas présenter des espaces de perméabilité pour la faune.</p> <p>Les clôtures devront respecter les dispositions en vigueur et notamment la Loi sur visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée (2/02/2023).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Traitement des ruisseaux et ouvrages liés</li> </ul> <p>Les ruisseaux et ouvrages liés comme les ponceaux et les berges empierrées devront être entretenus et préservés dans le respect de leur caractère. La couverture des ruisseaux est interdite.</p> <p>Le franchissement devra être réalisé en une seule portée et d'une largeur de 3,50 m pour les opérations individuelles.</p>   |   |
| <p><b>Autres équipements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Portails harmonisés avec la clôture, hauteur limitée à celle-ci</li> <li>- Equipements type coffrets EDF ou boites aux lettres intégrés aux clôtures et aux haies</li> </ul>  | <p>Dans un souci d'harmonisation des abords des constructions, les équipements divers doivent être intégrés aux haies et aux clôtures.</p>  |
| <p><b>Façades</b></p> <p>La composition des façades devra être simple et structurée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ les restaurations ou constructions nouvelles devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.</li> <li>▶ L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.</li> <li>▶ Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.</li> <li>▶ Dans le cas de constructions ayant des façades en continuité, les composantes (ouvertures, aspect, détails modénatures) devront rechercher la meilleure harmonisation.</li> </ul> <p><b>Couleurs des façades</b> : Le blanc pur est interdit.</p> | <p>Pour les façades, le règlement instaure des règles d'harmonie par rapport aux constructions environnantes.</p> <p>Les règles sont plus strictes dans les zones urbaines à vocation d'habitat. Dans les zones économiques ou d'équipements, il est recherché un « aspect fini » et des teintes neutres.</p> <p>Le blanc pur reste interdit.</p> <p>Enfin des dispositions spécifiques aux restaurations de façade sont précisés, applicables également sans que le repérage au zonage ne soit requis.</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Toitures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prescriptions relatives aux aspects et matériaux (aspect ardoise, tuille écaillé)</li> <li>- Prescriptions relatives aux pentes : variable selon les zones et selon le nombre de pans</li> <li>- On privilégiera le positionnement des faîtages dans le sens de la longueur de la construction</li> <li>- Les panneaux solaires sont autorisés au sol ou sur la construction</li> <li>- Prescriptions relatives aux ouvertures</li> <li>- Les panneaux solaires sont autorisés au sol ou sur la construction</li> <li>- Prescriptions sur les débords de toiture</li> <li>- Annexes : Etant située dans des ensembles bâtis traditionnels, la construction devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux.</li> </ul> | <p>Le règlement propose de nombreuses prescriptions sur les toitures, issues du précédent PLU mais ayant peu évolué dans le nouveau projet. Toutes ont pour objectif une préservation de la qualité architecturale et paysagère du territoire.</p> <p>Elles varient selon les zones de manière à s'adapter au mieux aux enjeux urbain.</p> <p>Ont été intégré des éléments sur les toitures terrasses notamment lorsqu'elles participent à des énergies renouvelables ou à la de la végétalisation ainsi que des éléments relatifs aux panneaux solaires.</p> <p>Cette partie bien qu'exhaustive offre un équilibre entre préservation du patrimoine y compris en dehors du secteur ABF et promotion de nouveaux dispositifs urbains notamment liés aux EnR.</p> |
|---|--|

L'article 6 traite du *traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*. Il permet d'harmoniser l'aspect des constructions et leur environnement proche, ainsi que d'unifier les espaces communs à l'échelle de la commune.

Cet article porte aussi sur l'aspect paysager des aires de stationnement, sujet d'autant plus important que la commune souhaite aménager plusieurs parkings au Chef-lieu et à proximité de la Maison du Lac.

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Règle générale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pourcentage minimum d'espaces de pleine terre exigée :</li> <li>- 30% en <b>UA</b></li> <li>- 50% en <b>UC</b></li> </ul> | <p>Le règlement propose d'introduire la notion de pleine terre pour les zones résidentielles. Le gradient rend compte des objectifs de densification et de prise en compte des enjeux</p> |
|---|---|

|   |  |
|---|--|
| <p>- 40% en <b>AU</b></p> <p>En <b>UE</b> :</p> <p>30% d'espace perméables</p>  | <p>environnementaux notamment le ruissellement.</p> <p>La zone UA étant la plus densifiable, elle a la norme la plus faible. La zone UC par sa configuration et son caractère excentré en milieu rural a l'exigence la plus forte. Enfin la zone AU propose un compromis compte tenu de l'ambition de densité qui y est portée mais de son positionnement en amont du chef-lieu.</p> <p>Concernant les zones économiques, l'exigence d'espace perméable est maintenue en l'état.</p> |
| <p><b>Plantations</b></p> <p>Les essences végétales seront choisies parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.</p> <p>Les haies mono végétales à feuillage persistant (thuyas) sont interdites.</p> <p>Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences choisies parmi la liste figurant en annexe.</p> | <p>Le règlement déconseille l'utilisation d'essences étrangères à la région afin de préserver la cohérence des paysages de l'avant-pays savoyard.</p> <p>Le nombre d'espèces imposé vise à favoriser la biodiversité.</p>  |
| <p><b>Aires de stationnement</b></p> <p>- Aires paysagées et plantées, si possible perméables.</p> <p>Elles seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupée afin de favoriser les continuités de boisement.</p>   | <p>Les aires de stationnement contribuent souvent à augmenter les surfaces imperméabilisées, et aggrave le risque de ruissellement des eaux pluviales.</p> <p>Le règlement incite à un traitement paysager qualitatif de ces espaces. Il préconise le regroupement des arbres pour un effet plus important de lutte contre les îlots de chaleur urbain ou d'entretien.</p>   |
| <p><b>Traitement des ruisseaux</b></p> <p>Les ruisseaux et ouvrages liés comme les ponceaux et les berges empierrées devront être entretenus et préservés dans le respect de leur caractère. La couverture des ruisseaux est interdite.</p>   | <p>Cette disposition antérieure est maintenue afin à la fois de prévenir des enjeux d'inondations /ruissellement mais également de participer au maintien de continuité écologiques en particulier en termes de trame bleue.</p>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
| L'article 7 traite du <i>stationnement des véhicules</i> . Cet article fixe des règles différenciées, selon les destinations et les sous-destinations, pour imposer un nombre de places. Il aborde également la question du stationnement des cycles et des véhicules électriques. |  |   |
| <b>Constructions à usage...</b>  | <b>...d'habitation</b><br>- 1 place pour 60m <sup>2</sup> de SP avec un minimum de 1 place par logement  | Sans pour autant contribuer à l'augmentation des déplacements en voiture, l'objectif de cet article est de dimensionner efficacement les places de stationnement à l'opération envisagée.   |
|  | <b>...autres destinations</b><br>Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle. | La norme est réévaluée à 1 place pour 60 au lieu de 50 afin de diminuer légèrement le besoin.<br>Surtout pour toutes les autres sous-destinations elle est régie par une adaptation au cas par cas : ce choix s'explique par l'absence d'enjeux pour la commune sur ce sujet. Les espaces de stationnement sont nombreux et les mixités de vocation finalement trop peu présente pour être un réel enjeu réglementaire. |

\* logements locatifs sociaux

\*\* surface de vente

| DISPOSITIONS  | JUSTIFICATIONS  |
|---|---|
| L'article 8 traite de la <i>desserte des terrains par les voies publiques et privées</i> . Il permet de prévoir des voiries adaptées aux projets d'aménagement (dimension, type d'activité), ainsi que répondre aux besoins de sécurité publique et de lutte contre l'incendie.   |   |
| <b>Accès</b><br>- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.<br>- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la | Le règlement rappelle les exigences du Code Civil sur l'accessibilité des terrains.<br>Il assure également une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services publics. La question du déneigement est primordiale dans les zones de montagne. |

|   |   |
|---|---|
| <p>sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.</p> <p>- Dans le cas de constructions multiples sur un même tènement, la mutualisation des accès sera recherchée.</p> <p>Au sein de la zone, un tracé relatif au maintien de voies et/ou chemins a été inscrit au zonage conformément au R151-48 1°. En cas d'aménagement à proximité de ce tracé, ses caractéristiques doivent être maintenues.</p>  | <p>La création de nouvelles voiries doit participer au bouclage des circulations et à la reconstitution d'une trame viaire cohérente. Les constructions « en râteau » via des impasses successives doivent être poursuivies par des cheminements piétons.</p> <p>Plusieurs chemins sont identifiés et repérés au zonage. Le règlement rappelle l'enjeu de leur maintien, justifié pour des raisons de mobilité douce du quotidien (lien hameau / chef-lieu) ou tout simplement de loisir et tourisme.</p> |
| <p><b>Voiries</b></p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique.</p> |   |

|   |  |
|---|--|
| <p>L'article 9 traite de la <i>desserte des terrains par les réseaux</i>. Il permet de préciser les modalités de raccordement des occupations et utilisations du sol admises aux réseaux publics (eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité, fibre optique désormais...)</p>   |  |
| <p><b>Eaux potable</b></p> <p>- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.</p> | <p>L'article 9 garantit des raccordements aux réseaux en capacité et aux normes.</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Eaux usées</b></p> <p>Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif des eaux usées et des eaux pluviales. Elle sera raccordée en priorité par voie gravitaire.</p> <p>Toute construction le nécessitant, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.</p> <p>Dans les secteurs non desservis par des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.</p> <p>Par ailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'évacuation des eaux usées liées aux activités admises dans la zone dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.</li> <li>- Les effluents agricoles (purins, fumier, notamment) ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics.</li> <li>- Les restaurants et les commerces de bouche doivent être dotés d'un bac à graisse.</li> </ul> <p><b>La zone est concernée par deux tramés limitant la constructibilité pour des raisons d'assainissement : les permis ne pourront y être autorisés qu'à engagement des travaux nécessaires au bon fonctionnement de l'assainissement (secteur du raclet et de Gravend).</b></p> <p>Sur le secteur du Raclet, le zonage repère les égouts : ces derniers doivent être entretenus et préservés dans la mesure où ils participent au fonctionnement correct de l'assainissement du secteur.</p> | <p>Il s'agit d'assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux par type d'activité (domestique, industrielle, agricole, artisanale).</p> <p>Le règlement propose des prescriptions en cohérence avec les autres documents d'urbanisme du secteur soumis au même schéma directeur et géré par le même syndicat.</p> <p>Le règlement précise les conditions d'application de des deux tramés délimités au regard des enjeux d'assainissement (Raclet et Gravend).</p> <p>Il précise également l'enjeu de maintien des égouts du Raclet, repérés au zonage.</p> |
| <p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation</p>  | <p>Les aménagements réalisés doivent aller dans le sens d'une réduction des surfaces</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>du sol, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,</li><li>- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,</li><li>- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en œuvre de toitures végétalisées.</li></ul> <p>Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle.</p> <p>L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'infiltration si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)</p> <p>Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.</p> <p>Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).</p> | <p>imperméabilisées pour limiter le risque de ruissellement.</p> <p>Le règlement propose des prescriptions en cohérence avec les autres documents d'urbanisme du secteur.</p> |
|---|---|

|   |  |
|---|--|
| <p>Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrent ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).</p> <p>Dans la mesure du possible, il sera mis en place des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement) et/ou à des fins d'arrosage.</p> <p>Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.</p> <p>En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.</p> <p>Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couverture devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.</p> <p>Tout rejet (cours, parking piscine) sur les voiries est interdit.</p> |  |
| <p><b>Autres réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain.</li> <li>- Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.</li> </ul>   | <p>Ces prescriptions ont pour objectif de limiter l'impact des réseaux électriques dans le paysage urbain</p> <p>Elles favorisent également la desserte du territoire par la fibre optique et limite les travaux supplémentaires après coup.</p> |

## 4.3 Complémentarité du règlement écrit et graphique avec les OAP

### 4.3.1 OAP n°1 : La Gare

Cette orientation d'aménagement concerne une friche urbaine située au cœur de chef-lieu. Il s'agit d'un projet mixte (habitat, services et commerces), facilement reliable aux équipements publics, services et commerces existants, et permettant d'étoffer la complémentarité des offres de logements.

Deux complémentarités avec le règlement écrit et graphique :

- Les complémentarités identifiées dans l'OAP avec la zone **UA** du Chef-lieu (destinations autorisées, hauteur maximale, etc.).
- L'inscription de deux emplacements réservés qui viennent conforter la programmation de l'OAP en donnant la possibilité à la commune de se doter d'une maîtrise foncière sur le site, et ainsi créer la continuité piétonne pour faciliter l'accès à la gare de Saint-Béron et aux commerces de proximité :
  - o L'ER n°34 et l'ER n°35 : création d'un cheminement piéton ;

### 4.3.2 OAP n°2 : Entrée de ville

Cette orientation d'aménagement vise à densifier une dent-creuse du chef-lieu, située en entrée de ville, proche des équipements, services et commerces de la commune, dans un environnement dense.

Plusieurs complémentarités avec le règlement écrit et graphique :

- Les complémentarités identifiées dans l'OAP avec la zone **UA** du Chef-lieu (destinations autorisées, hauteur maximale, etc.).
- L'inscription d'une voie de circulation à conserver au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, pour inscrire la liaison douce et la bande cyclable présente dans la programmation de l'OAP sur l'Avenue de la Gare.

### 4.3.3 OAP n°3 : Val Fleuri

Cette orientation d'aménagement concerne une autre dent-creuse en cœur de bourg, à proximité immédiate des équipements publics de la commune. Elle vise à compléter l'offre en logements de la commune en réalisant une transition entre le collectif et la zone pavillonnaire.

Elle est compatible avec le règlement écrit et graphique dans la mesure où la zone **UA** du Chef-lieu permet la destination « logement » et une hauteur maximale de 11 mètres en accord avec la programmation de logements intermédiaires en R+1+C maximum.

### 4.3.4 OAP n°4 : Millière

Cette orientation d'aménagement concerne un tènement foncier situé entre des équipements scolaires d'un côté et une zone d'habitat intermédiaire de l'autre. Elle vise à compléter l'offre de logements de la commune et de permettre une transversale piétonne pour sécuriser le trajet des élèves habitant dans les alentours vers l'école et la cantine.

Plusieurs complémentarités avec le règlement écrit et graphique :

- Les complémentarités identifiées dans l'OAP avec la zone **UA** du Chef-lieu (destinations autorisées, hauteur maximale, etc.).
- L'inscription de deux emplacements réservés qui viennent conforter les intentions de l'OAP en donnant la possibilité à la commune de se doter d'une maîtrise foncière sur le site :
  - o L'ER n°39 : aménagement de la cantine scolaire ;
  - o L'ER n°15 : élargissement de la voie de circulation.

### 4.3.5 OAP n°5 : Sous l'Eglise

Cette orientation d'aménagement vise à compléter l'offre de logements de la commune dans un cadre plus atypique que les précédentes OAP. Elle est compatible avec le règlement écrit et graphique dans la mesure où la zone 1AU du Chef-lieu permet la mise en œuvre de la programmation de l'OAP (destination, hauteur maximale, emprise au sol pour respecter un coefficient de pleine terre de 40%).

### 4.3.6 OAP n°6 : Economique du centre-ville

Cette orientation d'aménagement a pour objectif de développer la vocation économique et artisanale au sein du centre-bourg de Saint-Béron, à travers le réinvestissement d'une friche industrielle.

Plusieurs complémentarités avec le règlement écrit et graphique :

- Les complémentarités identifiées dans l'OAP avec la zone **UE-2** du Chef-lieu (destinations autorisées pour l'exploitation forestière et le commerces de gros / artisanat sous conditions).
- L'inscription d'une voie de circulation à conserver au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, pour inscrire le futur passage possible du Véloroute le long de la voie ferrée.

### 4.3.7 OAP n°7 : Le Gravend

Cette orientation d'aménagement vise à compléter l'urbanisation du hameau en venant compléter la trame bâtie existante. Cette OAP ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois les autres sites d'OAP réalisés, et une fois le raccordement au réseau d'assainissement effectif.

Plusieurs complémentarités avec le règlement écrit et graphique :

- Les complémentarités identifiées dans l'OAP avec la zone **UC** du hameau (destinations autorisées, hauteur maximale, etc.).
- L'implantation d'un tramé spécifique pour limiter la constructibilité ou l'occupation du sol au regard des enjeux d'eau ou d'assainissement. Ainsi, dans ces secteurs l'urbanisation est conditionnée au lancement du programme de travaux d'assainissement auquel s'est engagée la collectivité.

# 5

## **JUSTIFICATIONS DES SERVITUDES INSTAUREES**

# 5.1 Servitudes instaurées au titre de l'article L.151-41

## 5.1.1 Les emplacements réservés

Selon l'article L.151-41, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

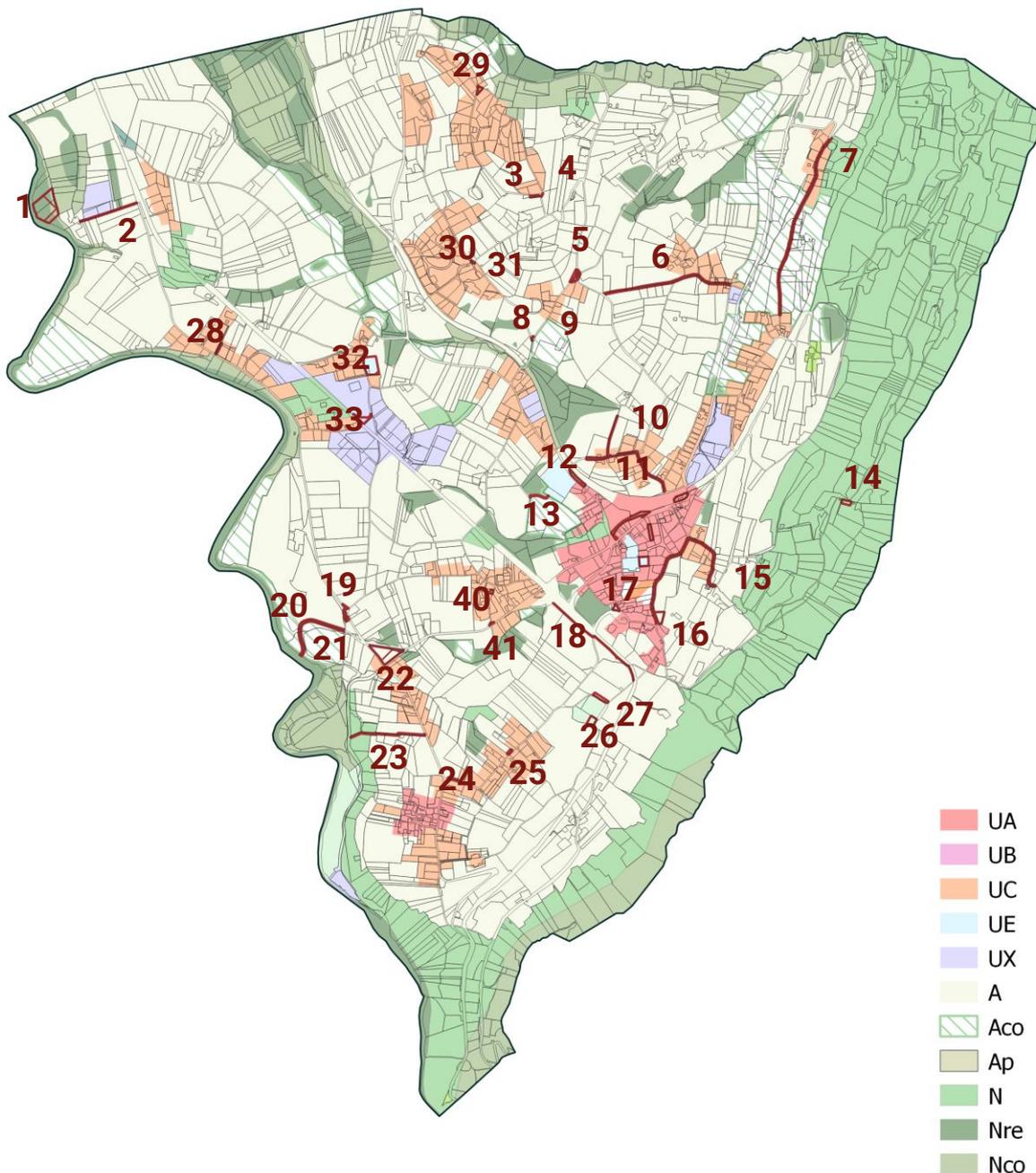
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

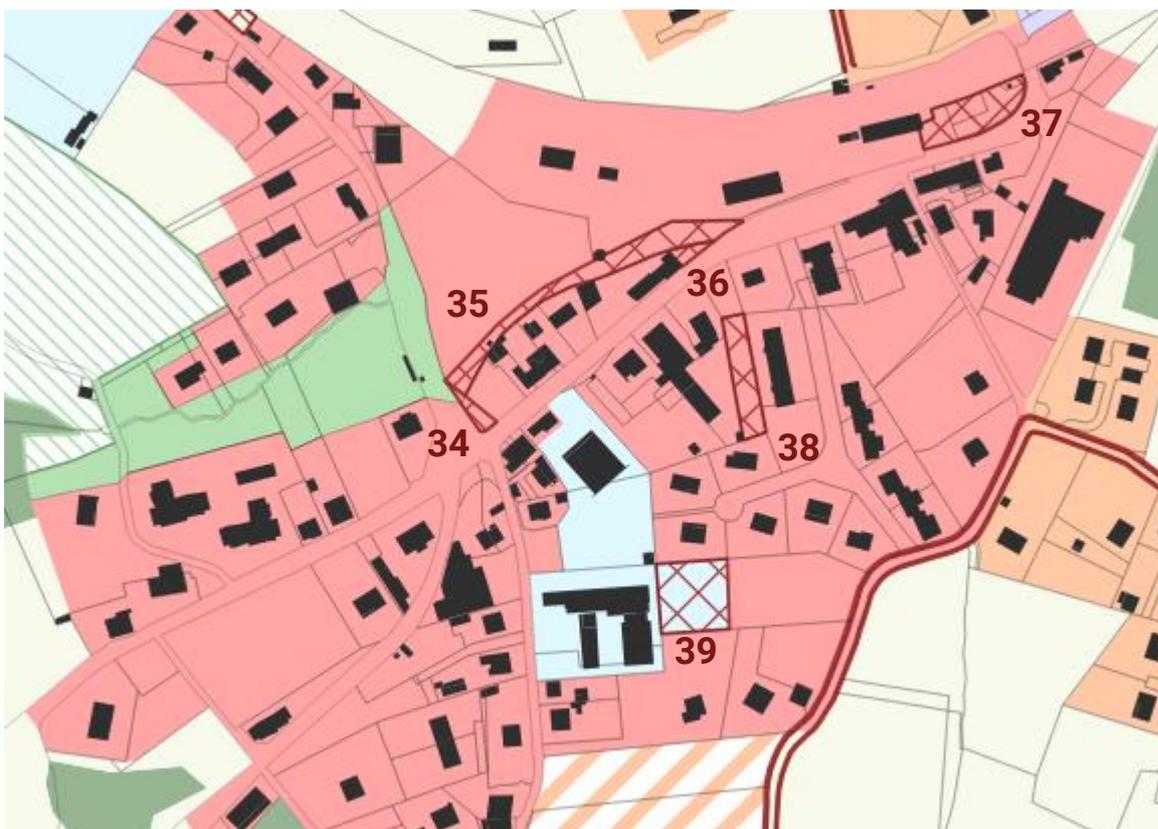
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.



0 250 500 m

 Localisation des emplacements réservés

 Localisation des ER de Saint-Béron.



Localisation des ER de Saint-Béron : zoom sur le chef-Lieu.

#### Servitudes instaurées au titre de l'article L.151-41

Selon l'article L.151-41, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

« 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### **Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics**

Afin d'accompagner le développement démographique et économique du territoire, plusieurs aménagements en termes d'équipements et d'espaces publics sont prévus. A cet effet, en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le PLU prévoit en son plan des emplacements réservés pour la réalisation de travaux de voirie ou encore la réalisation d'espace vert ou d'équipement public.

A l'échelle de la commune, 17 emplacements réservés ont été inscrits :

| N° | Bénéficiaire           | Surface              | Zonage      | Objet                                   |
|----|------------------------|----------------------|-------------|---|
| 4  | Commune de Saint-Béron | 25 m <sup>2</sup>    | A           | Aménagement du carrefour                |
| 8  | Commune de Saint-Béron | 26 m <sup>2</sup>    | A           | Aménagement du carrefour                |
| 9  | Commune de Saint-Béron | 21 m <sup>2</sup>    | A           | Aménagement du carrefour                |
| 13 | Commune de Saint-Béron | 294 m <sup>2</sup>   | Aco         | Aménagement d'une voie piétonne         |
| 15 | Commune de Saint-Béron | 1604 m <sup>2</sup>  | UA          | Elargissement de la voie de circulation |
| 17 | Commune de Saint-Béron | 353 m <sup>2</sup>   | A           | Parking du 14 aout 1944                 |
| 18 | Commune de Saint-Béron | 437 m <sup>2</sup>   | A           | Voie piétonne                           |
| 20 | Commune de Saint-Béron | 450 m <sup>2</sup>   | Nre, Aco, A | Aménagement piéton-vélo des 5 Lacs      |
| 21 | Commune de Saint-Béron | 438 m <sup>2</sup>   | Nre, Aco    | Aménagement piéton-vélo des 5 Lacs      |
| 22 | Commune de Saint-Béron | 4 133 m <sup>2</sup> | A           | Parking village                         |
| 24 | Commune de Saint-Béron | 186 m <sup>2</sup>   | A           | Parking                                 |
| 26 | Commune de Saint-Béron | 756 m <sup>2</sup>   | Ne          | Parking cimetière                       |
| 27 | Commune de Saint-Béron | 648 m <sup>2</sup>   | A           | Parking cimetière                       |
| 33 | Commune de Saint-Béron | 884 m <sup>2</sup>   | UE-1, UC    | Aménagement du carrefour                |
| 34 | Commune de Saint-Béron | 159 m <sup>2</sup>   | UA          | Liaison douce                           |
| 35 | Commune de Saint-Béron | 1 426 m <sup>2</sup> | UA          | Liaison douce                           |
| 36 | Commune de Saint-Béron | 117 m <sup>2</sup>   | UA          | Liaison douce                           |
| 41 | Commune de Saint-Béron | 78 m <sup>2</sup>    | UC, A       | Aménagement du carrefour                |
| 3  | Commune de Saint-Béron | 190 m <sup>2</sup>   | A           | Aménagement du village                  |
| 25 | Commune de Saint-Béron | 198 m <sup>2</sup>   | A           | Servitude égout                         |
| 39 | Commune de Saint-Béron | 1 220 m <sup>2</sup> | Ueq         | Restaurant scolaire                     |

Parmi ces ER, l'on retrouve notamment cinq aménagements de carrefour ainsi que la création et / ou le réaménagement de cinq parkings : les ER 26, 27, 17 concerne notamment l'agrandissement ainsi que le réaménagement des parkings concernés.

Toujours en termes de mobilités, les ER 33, 34 et 35 sont associés avec l'OAP de la Gare, ils serviront à la création d'une liaison douce au centre du Chef-Lieu. Répondent aussi à des enjeux de mobilités douces et de décarbonation des transport les ER 13, 18, 20 et 21.

Enfin, l'ER 39 lié avec l'OAP de la Millière accueillera le restaurant scolaire, répondant aux enjeux de croissance démographique ainsi que de réponse aux besoins en équipements de la population.

### **Emplacements réservés pour la qualité paysagère**

| N° | Bénéficiaire           | Surface              | Zonage | Objet                                  |
|----|------------------------|----------------------|--------|--|
| 1  | Commune de Saint-Béron | 7 516 m <sup>2</sup> | Nre    | Aire de pique-nique                    |
| 14 | Commune de Saint-Béron | 525 m <sup>2</sup>   | N      | Aire de pique-nique                    |
| 12 | Commune de Saint-Béron | 832 m <sup>2</sup>   | A      | Aménagement paysager d'entrée de ville |
| 38 | Commune de Saint-Béron | 702 m <sup>2</sup>   | UA     | Jardin partagé                         |

Les ER 1 et 14 qui accueilleront des aires de pique-niques servent à mettre en valeur le paysage et permettent au PLU de s'inscrire dans les objectifs du SCoT de l'Avant-Pays Savoyard de valorisation du paysage et de la nature pour le tourisme.

D'une autre manière, les ER 12 et 18 permettent un embellissement de la commune et notamment du Chef-Lieu.

Ces quatre ER permettent ainsi au PLU de Saint-Béron de remplir les objectifs de mise en valeur du territoire et d'aménagement qualitatif de son PADD et du SCoT de l'Avant-Pays Savoyard.

## 5.2 Autres dispositions réglementaires

### 5.2.1 Les éléments de paysage à protéger

L'élaboration du PLU a également été l'occasion d'identifier des éléments bâtis ou naturels revêtant un intérêt paysager.

Ce travail peut être distingué de la manière suivante :

- Le repérage d'un patrimoine naturel paysager, principalement représenté par des linéaires de haies présentant un rôle dans l'intégration des villages ou des secteurs de développement. Quelques bosquets sont également identifiés à ce titre ;
- Le repérage d'éléments ou d'ensembles bâtis.

#### Les haies ou boisements à préserver (L151-23)

L'identification a reposé à la fois sur un travail de terrain, un repérage ortho photographique et sur les échanges avec les élus lors des différents entretiens.

Il s'agit avant tout d'éléments d'intégration paysagère ou de signaux paysagers dans les perceptions visuelles que l'on a depuis les principaux axes. Ils constituent également des éléments constitutifs de certaines entrées de villes et villages et participent à la transition paysagère entre un espace agricole et un espace urbanisé.



Exemple : Entrée de ville de Saint-Béron depuis la D203 – Source : GoogleMaps



**Exemple : Transition paysagère entre la zone EU-1 et l'espace agricole – Source : GoogleMaps**

### Les zones humides à protéger

Il s'agit d'une zone humide déjà identifiée lors de l'élaboration du PLU, puis reprécisée par les élus suite à un assèchement d'une partie de la zone humide initiale. Elle se situe au nord de la zone d'activité du centre (UE-2), au niveau du Petit Cevoz. Le passage de l'écologue a permis de confirmer cette zone humide identifiée par le CEN Savoie, où l'enjeu faune flore est fort.



**Zone humide au nord-est de la commune, route de la Bridoire / Chemin du Mornet**

### Les éléments bâtis protégés

Le PLU n'a pas vocation à dresser un inventaire exhaustif de tout le patrimoine existant sur la commune de Saint-Béron. Les pièces réglementaires n'ont pas de vocation pédagogique ou historique.

Toutefois, en tant que pièce maîtresse de l'aménagement du territoire, il fixe les orientations et les règles pour les constructions et les installations à venir. C'est pourquoi le PLU s'est attaché à prendre en compte les éléments de patrimoine caractéristiques de son territoire afin de valoriser le petit

patrimoine et le patrimoine architectural, et en particulier les croix, les ponts et les maisons remarquables de la commune.

Au total, 36 éléments ont été identifiés comme étant des éléments bâtis à protéger.

### Les chemins à préserver ou à créer

L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme permet au règlement « de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. »

Ces voies sont situées dans les zones naturelles et au sein du chef-lieu. Leur identification répond à plusieurs enjeux :

- Le maintien ou la création de liaisons pédestres et cyclables entre les hameaux et le chef-lieu, notamment pour promouvoir les déplacements doux ;
- La sécurisation de certaines liaisons piétonnes pour éviter la mise en danger sur des routes sinueuses (liaison vers le stade municipale) ;
- La mise en œuvre du circuit du projet intercommunal de Véloroute ;
- Le développement d'un réseau pédestre et cyclable adapté à l'ambition touristique du territoire, vers les aires de pique-nique ou de loisirs (Le Guiers).



Exemple : Sécurisation de la liaison entre le stade municipal et le centre-bourg en passant par la zone Aco, et passage du Véloroute Avenue de la Gare

Par ailleurs, pour renforcer certaines liaisons, des emplacements réservés ont également été inscrits au Chef-lieu pour le développement des circulations douces, à l'image de l'ER n°13 pour la liaison entre le centre-bourg et le stade municipale (Ueq) pour les enfants.

### Les hauteurs limitées pour enjeux paysagers

Le plan de zonage identifie des secteurs de hauteur limitée compte tenu des enjeux paysagers. Ces secteurs concernent principalement deux hameaux : Le Raclet au sud et le Gravend au nord. Les parcelles identifiées présentent une pente et ouvrent sur le grand paysage. Afin d'éviter des coupures dans les vues paysagères, des règles ont été précisées dans les articles des zones A et UC du règlement écrit.



**Exemple : terrains concernés par la servitude de hauteur limitée – Le Raclet au-dessus (Route du Guiers) et Le Gravend en dessous (Chemin de la Déserte) - Source : GoogleMaps**

### Les orientations d'aménagement et de programmation

Conformément aux parties exposées précédemment, le plan de zonage fait apparaître les limites des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ces dernières concernent à la fois les sites de développement résidentiel et économique.

Au total, la commune de Saint-Béron compte 7 OAP :

- OAP n°1 : La Gare
- OAP n°2 : Entrée de ville
- OAP n°3 : Val Fleuri
- OAP n°4 : Millière
- OAP n°5 : Sous l'Eglise
- OAP n°6 : Economique du centre-ville
- OAP n°7 : Le Gravend

## 5.2.2 Les secteurs de limitation de la constructibilité

### La prise en compte des risques (R123-11 b)

L'élaboration du règlement a été l'occasion pour la commune d'affirmer la prise en compte de certains risques. La commune ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques opposables mais d'un Piz. Le PLU initial prévoyait un découpage sectoriel de l'ensemble des zones sous-secteur indicés « z ». Le choix a été fait de reporter ce découpage par le biais d'une prescription graphique rappelant la limitation de la constructibilité (R123-11 b) et l'application du Plz.



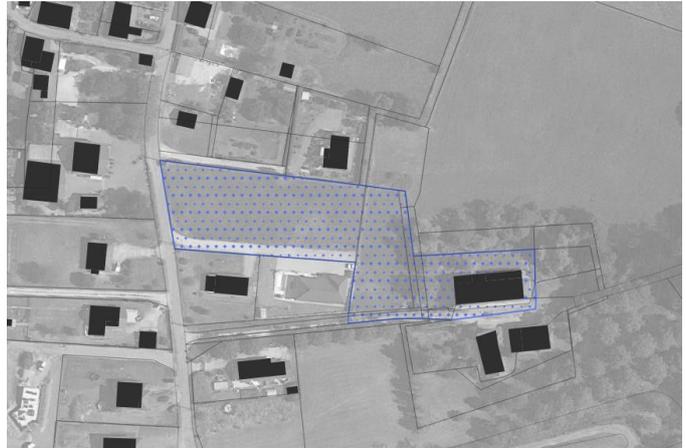
**Secteur avec limitation de la constructibilité au regard des risques (R123-11 b)**

### La prise en compte des enjeux d'assainissement

De même le précédent PLU prévoyait un découpage en sous-secteur relatif à l'assainissement individuel par le biais d'un indice « i ». Au regard des évolutions du système d'assainissement et de la non nécessité d'afficher les secteurs individuels, cette sectorisation a été supprimée.

En revanche, il a été appliqué un tramé spécifique sur les secteurs d'enjeux comme le Racllet ou Gravend.

**Secteur avec limitation de la constructibilité au regard des enjeux d'eau ou d'assainissement**



# 6

## **DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES OU FORESTIERS**

## 6.1 Favorisation de la densification

L'élaboration du PLU de Saint-Béron a été menée dans le cadre d'un contexte réglementaire portant les exigences de limitation de la consommation foncière.

D'une manière générale, on peut lister les éléments ci-dessous.

Dispositions d'ordre général et inscrites dans le PADD

Dans son PADD, la commune de Saint-Béron précise privilégier le Chef-lieu et ses abords pour le développement. De la même manière, elle précise optimiser le foncier économique, limiter l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles, concentrer les principaux projets d'habitat dans et autour du Chef-lieu.

Ensuite, le PADD de Saint-Béron prévoit l'accompagnement du réinvestissement des logements vacants ainsi que l'encadrement des possibilités de développement des secteurs plus éloignés.

Dispositions issues des OAP

Afin de répondre aux orientations exposées ci-dessus, six des sept orientations d'aménagements et de programmation du projet de PLU sont toutes concentrées dans ou autour du Chef-Lieu de Saint-Béron. Ces OAP sont prévues sur des sites de friches et/ou de dents creuses dans l'enveloppe urbaine centrale.

L'OAP « zone économique du centre-ville » est localisée légèrement plus à l'écart du Chef-lieu que les autres. Cependant, cette OAP est située sur le périmètre d'une friche industrielle, favorisant ainsi le renouvellement urbain et le recyclage foncier.

Enfin, l'OAP n°7 du Gravend est située à l'écart du centre-bourg, elle sera cependant ouverte à l'urbanisation dans un second temps, afin de favoriser le développement du Chef-Lieu.

Dispositions issues des règlements

Les enveloppes urbaines ont été redéfinies au regard du contexte réglementaire et le potentiel foncier a été identifié en densification. Les secteurs de division potentielle ont été encadrés en adaptant au plus cohérent les enveloppes des zonages **Ua** et **Uc**, sans pour autant compromettre le confortement des habitations existantes.

Implantation à l'alignement favorisé en zone **Ua**. D'une manière générale les retraits ont été simplifiés et réduits notamment par rapport aux voiries communales.

Emprise non règlementée en **Ua** et rehaussée en **Ud** (50%) favorisant la mobilisation des tènements fonciers y compris par division.

## 6.2 Justification des objectifs chiffrés

### Données de références

Les OAP du projet de PLU de Saint-Béron projettent une consommation foncière de 6,3 ha. En y retirant la surface utilisée par les OAP de réhabilitation de friche urbaine, **la consommation foncière nette des projets d'OAP du PLU est de 3,08 ha.**

Depuis, janvier 2021, 1,57 ha ont déjà été consommées.

Les ER situés en zone A ou N consommant des terres représentent **1,5 ha.**

La consommation foncière nette pour la décennie 2021 – 2031 s'élève donc à **6,15 ha.**

La croissance démographique attendue est de 1% par an, à l'horizon 2033.

### Analyse comparative de la consommation projetée

La consommation des 10 dernières années (2009-2019) fait état d'une consommation de terres agricoles de l'ordre de 11,8 hectares soit 1,1 hectare par an.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la commune a consommée 1,57 ha de terres.

Le projet de PLU de Saint-Béron prévoit pour l'habitat 3,54 ha, à ce chiffre il est nécessaire de retirer les 0,71 ha de l'OAP de la gare, projet de réhabilitation de friche. Ainsi, 2,83 ha sont consommés pour l'habitat.

Ces espaces sont des dents creuses situées majoritairement (6 sur 7) au sein du Chef-Lieu.

Les emplacements réservés situés en zone A ou N et ayant une incidence sur l'environnement représentent 1,5 ha.

Additionnés, ces chiffres représentent 5,9 ha, représentant ainsi une réduction de la consommation foncière d'une décennie à l'autre de 50%.

Le PLU prévoit ainsi une consommation annuelle d'environ 0,59 ha sur un pas de temps de 10 ans.

### Analyse des densités de constructions projetées

L'objectif de croissance démographique du PLU est de 1% par an en moyenne d'ici 2033. Cet objectif démographique doit s'allier avec les objectifs du PADD d'augmenter la densité du Chef-Lieu afin d'affirmer sa centralité.

Ainsi, une densité plus élevée est appliquée dans les OAP du Chef-Lieu (27,5 log/ha en moyenne). Pour les mêmes raisons, cette densité est abaissée à 15 log/ha dans l'OAP du Gravend.

Ainsi, deux OAP programment une densité de logements supérieures à la prescription de 20 log/ha du SCoT. L'OAP Gare compte 50 log/ha, l'OAP Entrée de Ville compte 28 log/ha.

A l'inverse, l'OAP du Gravend compte 15 log/ha. Cette plus faible densité permet à la commune de respecter ses intentions de favoriser le développement du Chef-Lieu plutôt que celui des hameaux (dans le temps et en nombre de logement).

# 7

## DISPOSITIF DE SUIVI DU PLU

Les articles L153-27 et R151-4 du code de l'urbanisme mettent en place des dispositions selon lesquelles l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale doit préciser les indicateurs, qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan local d'urbanisme intercommunal. Cette évaluation s'effectue 9 ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du PLU.

Par ailleurs, l'article R151-3, relatif au contenu du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale, indique également que le rapport doit :

6° Définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article [L. 153-29](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Ainsi, il est proposé que les indicateurs présentés dans le rapport relatif à l'évaluation environnementale servent également à l'évaluation du plan (L153-27) ainsi qu'au suivi de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Les critères, indicateurs et modalités sont donc présentés dans le rapport de l'évaluation environnementale.