

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Demandes de corrections diverses pour la commune d'Izeron

Modification de la zone agricole protégée :

Manque l'avis et retour de la préfecture.

Classement et règlement spécifique de la zone agricole protégée à prévoir

- **Quartier des brosses**

Conserver la zone UCa pour ne pas limiter l'exploitation agricole contrairement à la délibération du conseil municipal (07/04/2025)

Délibération à prévoir

OAP 6« LES BROSES » A128

Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherchée d'environ 13 logements à l'hectare, soit environ 6 logements. Les formes urbaines seront de type individuel mitoyen* d'une hauteur maximum équivalente à du R+1+Combles

→ Le site a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherchée d'environ 13 logements à l'hectare, soit environ 6 logements. Les formes urbaines seront de type **individuel** ou mitoyen* d'une hauteur maximum équivalente à du R+1+Combles+ **une option possible d'un lot individuel.**

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

- Accès en impasse à aménager depuis la rue de la **Laiterie en tenant compte des servitudes existantes.**

- Gérer le stationnement en courée* avec la possibilité d'aménager des boxes ou carports, et intégrer une poche de stationnement à destination des visiteurs au sein de l'opération.

- ~~• Permettre une perméabilité piétonne vers les chemins agricoles entourant le hameau~~

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

Créer une haie le long des chemins agricoles permettant de gérer l'interface entre l'espace agricole et le site **dans l'esprit de la barrée.**

- Reprendre la typologie et les caractéristiques existantes des 'anciens séchoirs pour la conception des nouveaux volumes : répartir plusieurs logements dans 2 volumes à toiture deux pans ~~« sous un même toit », pour permettre une compacité du bâti,~~ le sens de faîtage dans la grande longueur et une épaisseur limitée.

- Intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'aménagement des bâtiments en haut de pente, en accompagnant le léger talweg au nord par l'aménagement des jardins

dedans, et en conservant un espace de gestion des eaux pluviales sur la partie nord-est du site.

- **Zone artisanale**

OAP sommaire à prévoir sur les parcelles B309 et B550.

Parcelle B004 : passage du classement Nc→Ac/accès public ?

Délibération à prévoir

- **Chagneux**

Parcelle A191 et A192→Pas de passage constructible car c'est une zone qui a été remblayée (conserver les limites du PLU actuel).

- **Gonthiers**

Conservation de la zone UF1, un classement en zone UC était demandé dans la délibération du conseil municipal (07/04/2025) mais il est incompatible avec la présence d'artisanat et ses possibilités d'évolutions.

Délibération à prévoir

- **Charvolet**

OAP 3 « CHARVOLET »

→ Utiliser l'accès existant sur la route de Monchardon Charvolet pour desservir le secteur.
Créer/utiliser l'accès par les parcelles D625/D626/D628

→ Réaménager le chemin existant en une voie de desserte résidentielle*, fonctionnant en impasse

→ Aménager une voie de desserte résidentielle, fonctionnant en impasse.

OAP 4 « CHARVOLET 2 »

→ Utiliser l'accès existant sur la route de Monchardon Charvolet pour desservir le secteur.
Créer/utiliser l'accès par les parcelles D625/D626/D628

- **Les Veyrets D614**

Modification de la zone UD3h en UC suite annulation du projet de réflexion sur l'habitat léger.

- **Montchardon G193**

UT1→

« dans la sous-zone UT1 uniquement, les constructions destinées au logement, uniquement si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone » → **ok**

« 1.1 Destinations de constructions interdites

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

.....

.....

Les lieux de culte » → **incompatible**

2.1 Destinations de constructions soumises à conditions particulières

Ne sont autorisés que sous réserve des conditions particulières énumérées ci-dessous :

▪...

▪...

▪...

▪ dans la sous-zone UT1 uniquement, les constructions destinées au logement, uniquement si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

→ **Logements pour séminaire ?**

ARTICLE UT5 • Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

« Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque sont interdits. »

→ **Incompatible**

Demande :

Adaptation du règlement UT1 ou création d'un règlement spécifique.

Périmètre du zonage doit rester identique au PLU actuel (parcelle G193 et G194)

- **Le village**

Création d'une zone UCa sur les parcelles H358, H743, H777, H785, H787 pour ne pas limiter le fonctionnement de l'exploitation agricole présente.

OAP 2 « MATAVIERE » H761

➔ Aménager plusieurs logements groupés, à toiture deux pans **et 1 ou 2 lot libre_**

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ 33 logements à l'hectare, soit environ 8 à 10 logements. Les formes urbaines seront de type intermédiaire* et groupé*, d'une hauteur maximum équivalente à du R+1+Combles. L'habitat intermédiaire comprendra 6 à 7 logements dans des « maisons de ville », proposant une variété de typologies de logements avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune. Une option d'un lot libre en lieu et place des logements groupés est possible.

→ Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ **20** logements à l'hectare, soit environ **5 à 7** logements. Les formes urbaines seront de type intermédiaire* et groupé*, d'une hauteur maximum équivalente à du R+1+Combles. L'habitat intermédiaire comprendra **4 à 5** logements dans des « maisons de ville », proposant une variété de typologies de logements avec une majorité de logements moyens (T3) permettant l'accueil de jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune. **Une option d'un ou deux lots individuels** en lieu et place de logements groupés est possible.

OAP 5« CENTRE-BOURG » H325

Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ 25 logements à l'hectare, soit environ 12-15 logements. Les formes urbaines attendues sont de type intermédiaire/petit collectif* d'une hauteur maximum équivalente à duR+2et de l'individuel mitoyen*, d'une hauteur maximum équivalente à duR+1.

L'OAP est réduite en surface, les propriétaires des parcelles 573 et 574 ne donnent plus leurs accords pour intégrer l'OAP. La surface passe de 4500m² à 3600 m².

→ Le secteur d'OAP, a pour vocation d'accueillir du logement, avec un objectif de densité recherché d'environ 20 logements à l'hectare, soit environ 6-7 logements. Les formes urbaines attendues sont de type intermédiaire/petit collectif* d'une hauteur maximum équivalente à duR+2et de l'individuel ~~mitoyen*~~, d'une hauteur maximum équivalente à duR+1, une option de deux lots individuels est possible.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Limiter l'imperméabilisation et l'impact visuel des circulations et des stationnements des véhicules :

- En prévoyant un seul accès pour l'ensemble de l'opération, depuis la ~~place du Souvenir Français~~ la RD 1532-En proposant pour les logements collectifs un stationnement en entrée d'opération
- En traitant, le premier plan des constructions de type individuel ~~groupé~~ avec un principe de frontage* intégrant les stationnements

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Intégrer les futures constructions avec l'environnement bâti :
 - En panachant les formes urbaines allant des maisons ~~mitoyennes individuelles à l'intermédiaire~~ et/ou petit collectif
 - En s'inspirant du gabarit de la bâtisse dauphinoise au nord de l'OAP pour la création de nouveaux volumes comprenant plusieurs logements
 - En préservant au maximum les arbres de haute tiges et arbustes existants, limitant les vis-à-vis.

1. Contexte

La commune dispose de nombreux équipements en matière de services à la personne, services généraux (un bureau de poste) sports et loisirs (sports de nature, ~~skate-park~~, terrain multisport, tennis, foyer rural), enseignement (école primaire). Il faut également noter la présence de quelques commerces : ~~agence de voyage~~, restaurant, coiffeuse.

2. Règlement

Prescriptions particulières

Dans les communes suivantes, certains **dispositifs de clôture** ne sont pas admis (X)

→ Suppression des prescriptions d'Izeron pour l'ensemble des zones