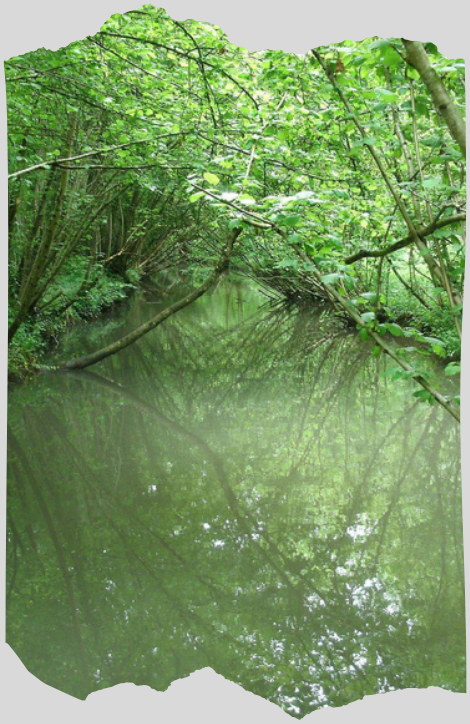
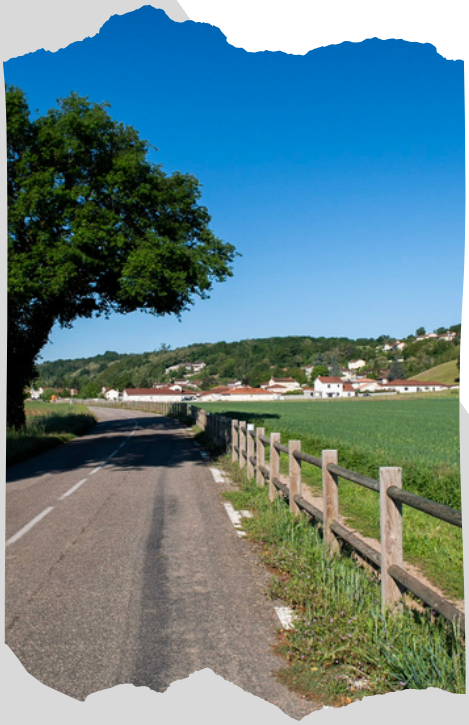
SATOLAS-ET-BONCE

Le village où il fait bon vivre !

NOTRE PLAN LOCAL D'URBANISME





MAIRIE DE SATOLAS-ET-BONCE - 159, allée du Château - 38290 Satolas-et-Bonce
Tél. 04 74 90 22 97 - mairie@satolasetbonce.fr - www.satolasetbonce.fr

suivez-nous !

LE SERVICE URBANISME

COMMISSION URBANISME :
Référente : Christine SADIN,
Membres : Christian BOUCHÉ, Cédric NARDY, Marine PIAGUET

Secrétaire dédiée à l'urbanisme :
Sandrine GAGNOUD

Le service communal chargé de l'urbanisme est disponible sur rendez-vous :
Par internet sur le site de la commune OU par e-mail : urba@satolasetbonce.fr
Par téléphone : 04 74 90 22 97

- **Les pièces du PLU sont téléchargeables sur le site internet de la commune, rubrique "urbanisme" :** www.satolasetbonce.fr/urbanisme

  - **Rapport de présentation :** diagnostic du territoire avec constats et enjeux
  - **Le Projet d'Aménagement et de Développement durables** (P.A.D.D.) : le projet de la commune
  - **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (O.A.P.)
  - **Règlement du PLU -** cartes de zonage
  - **Annexes**

- **Le PLU peut être consulté en ligne sur le site du Géoportail de l'Urbanisme** (carte interactive) : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

- **Le dossier format "papier" est consultable :**

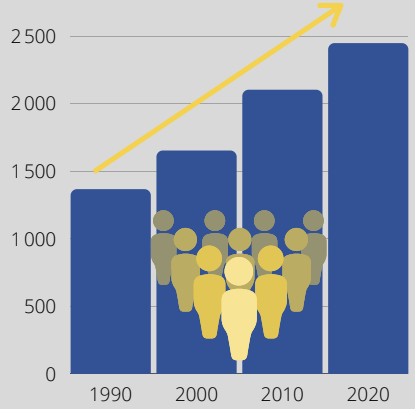
  - en mairie,
  - au SANO/DDT de Vienne,
  - au Bureau des affaires communales de la Sous-Préfecture de La Tour du Pin,
  - ainsi qu'à la Préfecture de l'Isère à Grenoble.

- **Pour + de renseignements sur vos autorisations d'urbanisme et pour imprimer vos CERFA ("Permis de Construire", "Demande Préalable"...) :** www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319

EDITO - LE MOT DU MAIRE

VIVRE À SATOLAS-ET-BONCE :

Évolution de la population



Une commune dynamique et attrayante.

Un territoire de 1680 hectares qui bénéficie d'une situation particulière en frange du département de l'Isère.

Une position stratégique de l'agglomération Nord iséroise à l'entrée de l'agglomération lyonnaise et de l'espace aéroportuaire de Lyon Saint Exupéry.

Une population croissante et active à 81%.

Chers Satolassiens, chères Satolassiennes,
Cher(e)s Chaffayard(e)s,
Cher(e)s Haut et Bas Bonçard(e)s,
Chers gens de la Ruette, du David,
Chers Lurons, chères Luronnes,
Chers Amis,

Vous trouverez dans ce support les principales règles de notre nouveau PLU (Plan Local d'Urbanisme). Au-delà des nouvelles règles administratives, **c'est surtout l'esprit de ce PLU qui est essentiel.**

Nous avons organisé des réunions publiques, des temps de concertation, des rencontres avec toutes celles et tous ceux qui nous l'ont demandé. A chaque fois, au-delà des intérêts particuliers, nous avons eu des retours positifs sur l'esprit de ce PLU : **moderniser notre village tout en gardant notre ADN !**

Nous voilà donc « équipés » d'un document d'urbanisme très structurant pour accompagner les 15-20 prochaines années.

L'esprit de ce PLU... Les 50 dernières années ont vu la population de notre village augmenter de 260 % ! Et la pression foncière actuelle, la situation exceptionnelle de Satolas-et-Bonce nous laissent à penser que rien ne changera et que si nous laissons courir, alors notre village deviendra une ville sans que rien n'ait été appréhendé.
C'est là la force de notre PLU : anticiper, prévoir et construire notre village de demain.

C'est pour cela que la première règle à retenir de ce PLU, c'est le bon vivre de notre village qui a été le pilier de notre réflexion. **Ne pas s'opposer à ce qui se présente, mais le rendre compatible avec notre volonté de bien-être et de bon vivre.**
En ce sens, immeuble, toit plat et sur-densification n'ont pas été tolérés dans notre PLU. A cet endroit précis, un réel combat a été mené avec l'État et nos partenaires pour arriver à sortir de ce carcan imposé par l'État et la loi « SRU ». Les équipements supérieurs à 2 étages n'ont pas leur place sur notre village. Pour autant, nous pourrons accueillir des logements collectifs (résidence autonomie pour personnes âgées, Ephad, agrandissement du centre village, etc...) mais sans dépasser les 2 étages...
C'est notre plus grande satisfaction.

Ensuite, **les logements sociaux et la gestion de ceux-ci.** Ils sont indispensables si nous voulons garder nos jeunes sur le village, mais toute la réflexion sur ces types de logements aura porté sur la mixité et notre capacité à accueillir le nombre attendu (20% de logements imposés par l'État au terme des 15-25 prochaines années).
En ce sens, j'ai refusé la notion de « barre de logements sociaux » pour, au contraire, aller chercher la douceur de notre village pour tous ! **Les logements sociaux se mélangeront à chaque nouveau projet** supérieur à 400 m² et dans les zones d'aménagement fléchées (OAP).

Pour finir, et sans réussir à être exclusif : les modes doux. Notre PLU dessine notre village à terme. Et là aussi, il a été nécessaire de porter une réflexion poussée pour réussir la mise en place d'échange vélo/piéton de tous nos hameaux : du Chaffard à Bonce, en passant par le centre village, de partout : **de la place pour les piétons !**
C'est le premier PLU pour notre village. Il y aura sans doute quelques « coquilles », mais je vous assure que **nous garderons le cap du village où il fait bon vivre !** Et tant pis si les promoteurs ne trouvent pas terroir à leur goût à Satolas-et-Bonce !

Pour conclure, je tiens sincèrement à remercier mon ancien premier adjoint, Robert Ballefin, et sa commission pour le travail fait sur ce PLU. Quelles auront été les nombreuses soirées et nuits où nous aurons dessiné notre village...

Maintenant, Christine Sadin et sa commission sont aux affaires avec moi pour appliquer ce PLU. Et croyez bien que nous l'appliquerons et que Satolas-et-Bonce est et restera le village où il fait bon vivre !

Votre Maire
Vice-Président du Département l'Isère
Vice-Président de la CAPI

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Qu'est-ce que c'est ?

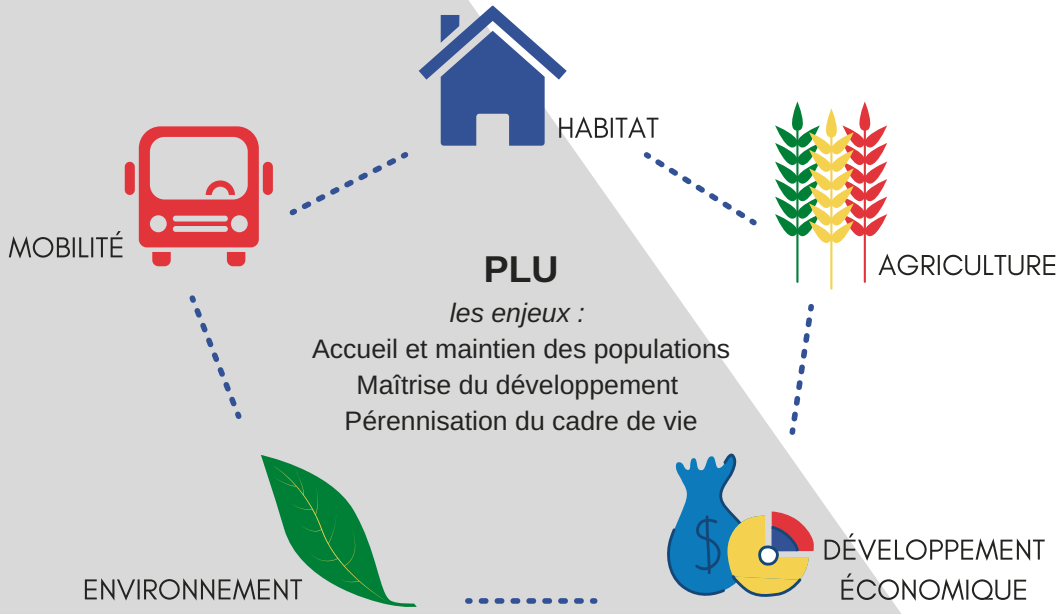
Le P.L.U. est un document de planification de l'urbanisme de notre village. Il reflète le véritable Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de Satolas-et-Bonce pour les 10 prochaines années.

Quel est son objectif principal ?

Participer à la modération de la consommation de l'espace, à la lutte contre l'étalement urbain, en particulier en matière d'habitat, en prenant en compte les enjeux du territoire communal à l'échelle de l'intercommunalité et du pôle métropolitain de Lyon.

Quels sont ses enjeux ?

Ils sont multiples : le P.L.U. vise principalement à préserver le caractère rural de la commune, tout en permettant un développement cohérent avec les évolutions démographiques et économiques à venir du territoire.



Pourquoi un P.L.U.?

Pour répondre aux exigences et évolutions des codes de l'urbanisme et de l'environnement et formaliser ainsi le nouveau projet urbain pour la décennie à venir.
Ce projet est celui de notre village de demain.
Ses ambitions, que nous vous invitons à découvrir au fil de ces quelques pages, convergent toutes vers un seul et unique objectif :
celui de faire en sorte que **Satolas-et-Bonce reste le village où il fait bon vivre.**

LES ORIENTATIONS DU PLU POUR SATOLAS-ET-BONCE

1. Préserver l'identité de Satolas-et-Bonce : « le village où il fait bon vivre »

- **Préserver les éléments écologiques paysagers remarquables.**
- **Protéger la biodiversité du territoire** pour pérenniser la présence des espèces rares et protégées **en luttant contre les espèces végétales invasives et allergisantes** telles que l'ambroisie et la renouée du Japon.
- **Préserver les ressources notamment en eau potable et anticiper les évolutions climatiques** en encourageant l'usage de matériaux et technologies de constructions innovantes (recours aux énergies renouvelables, recherche de qualité architecturale des nouvelles constructions, diminution de l'éclairage nocturne) et en développant la production d'énergies renouvelables sans impacter les espaces agricoles.
- **Prendre en compte les aléas naturels, les risques technologiques et les nuisances**.

2. Assurer un développement communal maîtrisé et de qualité

Conforter la centralité du village et renforcer les liens avec les hameaux.

Faire du centre village le lieu privilégié du développement économique dit « local » de notre commune.
Développer les équipements publics en répondant aux intérêts collectifs et aux besoins des habitants de Satolas-et- Bonce.

Conserver le caractère rural du territoire qui étoffe son environnement productif et économique.

Enrichir nos services en développant une offre en hôtellerie/restauration dans le village ou au sein des hameaux.
Anticiper et accompagner le développement de la zone de Chesnes en veillant au volet environnemental, tout en permettant une connexion avec le commerce de proximité.

La vocation principalement résidentielle des hameaux doit quant à elle être renforcée, notamment par l'aménagement d'espaces publics, créateurs de lien social (aires de jeux, lieux de convivialité).

Développer une politique de l'habitat centrée sur la qualité et l'équilibre des typologies de logements pour permettre aux ménages modestes, jeunes ménages, personnes seules ou âgées, familles monoparentales de trouver une réponse à leur demande sur la commune.

Maintenir l'activité agricole.

Elle représente un axe majeur du projet communal car elle participe à l'entretien et à la valorisation des paysages, au maintien de l'équilibre des espaces agro naturels ainsi que de la biodiversité.
Les activités agricoles « annexes » sont à encourager : maraîchage, vente directe, ferme pédagogique, écotourisme, gîte, chambre d'hôtes...

27 exploitants interviennent sur la commune dont 17 ont leur siège installé sur Satolas-et-Bonce.
Les surfaces agricoles occupent un total de 1175 ha.

LES ORIENTATIONS DU PLU POUR SATOLAS-ET-BONCE

3. Développer un système de transport et de réseaux de communications adapté à la stratégie d'aménagement du territoire communal.

Apaiser le centre village, le hameau du Chaffard et limiter dans chaque quartier la circulation traversante.

Développer les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle dans une logique multimodale.

Afin de renforcer les connexions intra et inter-hameaux, une attention particulière sera portée **à la création ou l'extension de liaisons douces sécurisées** (cycles) pour faciliter les déplacements et l'accès à tous.

291

le nombre d'entreprises présentes dans la commune (auto-entreprises comprises), dont 46 comptent 1 salarié ou +

1809

le nombre total d'emplois présents sur le territoire de la commune

Promouvoir le numérique sur le territoire de Satolas-et-Bonce

Le raccordement de l'ensemble des habitants et des entreprises au Très Haut Débit est un réel atout à la qualité de vie mais aussi un enjeu important pour garantir la performance économique des artisans et commerçants et conforter l'attractivité d'un territoire connecté pour de futures implantations.

LE RÈGLEMENT DU PLU

1. LE ZONAGE

Le PLU organise le territoire communal avec un plan de zonage qui détermine et délimite différentes zones, chacune étant assujettie à une règlementation particulière.
Certains espaces sont réservés aux activités agricoles, d'autres à la préservation des zones naturelles et forestières, ou encore dédiées au développement de l'équipement public.
Les zones urbaines sont quant à elles divisées en plusieurs sous catégories, toutes régies par des règles spécifiques qui gèrent la construction, l'agrandissement ou la réhabilitation des bâtiments.

2. LES FORMALITÉS D'URBANISME

Elles regroupent l'ensemble des règles urbaines, architecturales, environnementales et paysagères qui permettent de maîtriser la qualité du cadre de vie de notre village que l'on souhaite le plus harmonieux et cohérent possible.

Ces prérequis concernent la volumétrie des bâtiments, l'implantation des constructions ou des aménagements, le stationnement ainsi que les réseaux des véhicules et des piétons, les aménagements paysagers. Des règles précises régissent également les couleurs, formes et matériaux des façades, toitures et clôtures.

VOUS AVEZ UN PROJET ? AYEZ LE BON RÉFLEXE :

Pour chaque projet d'urbanisation, pensez à consulter le PLU afin de vérifier si votre projet est compatible avec le zonage correspondant.

INFO :

Pour vous aider à constituer votre dossier d'urbanisme, un guide complet sera à votre disposition en mairie.

PENSEZ-Y !

La déclaration de vos travaux ou aménagements est capitale pour pérenniser votre patrimoine immobilier. Une non conformité ou une absence de déclaration peut être contraignante ou compromettre une transaction immobilière.

LE RÈGLEMENT DU PLU

Plan complet disponible sur :
- www.satolasetbonce.fr/urbanisme
ou sur :
- www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

LE ZONAGE

On retrouve dans un PLU et son plan de zonage les localisations et délimitations des différentes zones d'urbanisation. Seuls les sigles U comme "urbaine", AU comme "à urbaniser", N comme "naturelle" et A comme "agricole" sont définis et réglementés dans le Code de l'Urbanisme pour les PLU.

Il existe 4 types de zones :

- **Les zones urbaines « U »**
- **Les zones agricoles « A »**
- **Les zones naturelles et forestières « N »**
- **Les zones réservées pour le développement de l'équipement public**

LES ZONES URBAINES :

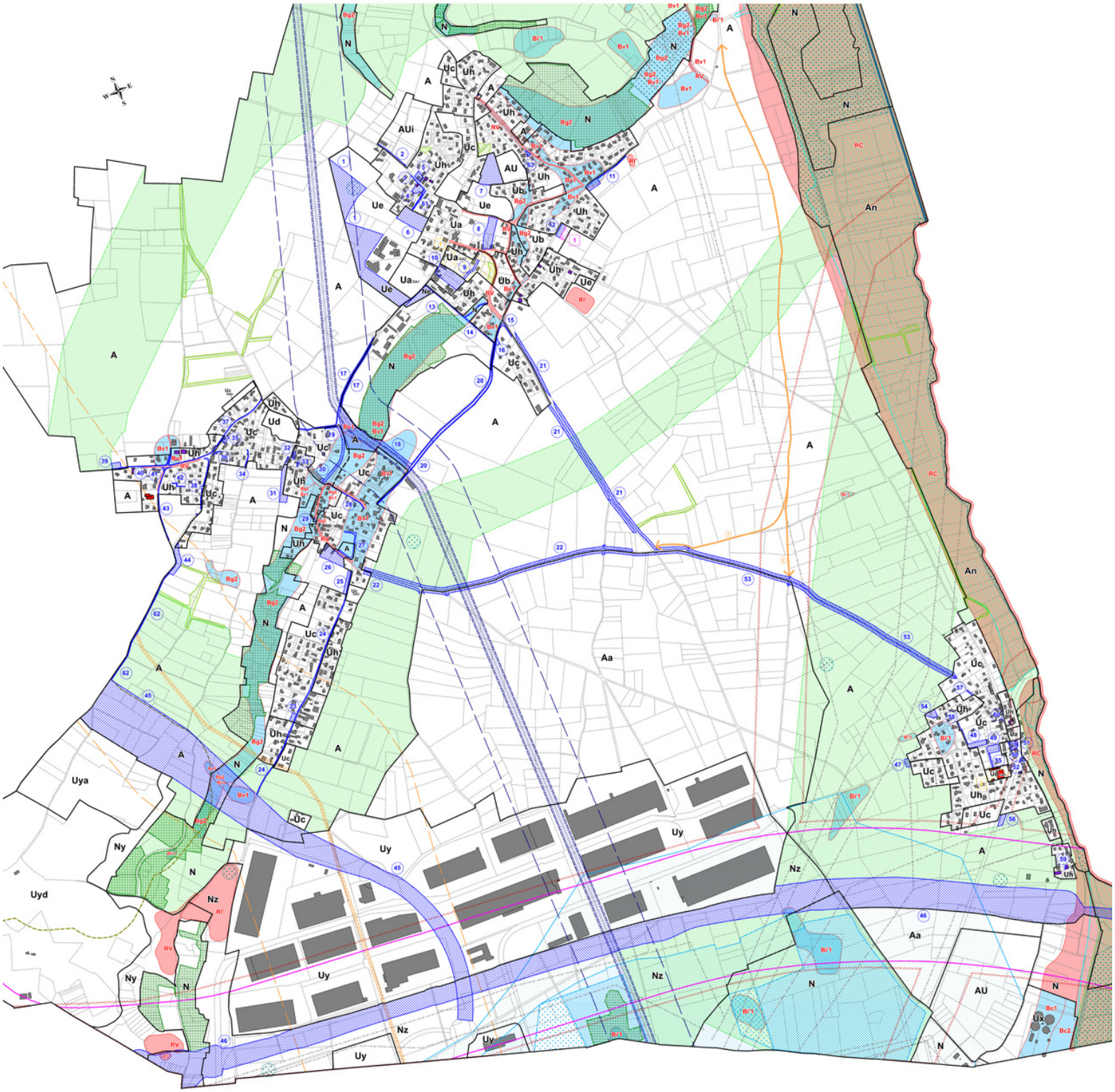
- Zone Ua : zone agglomérée dense.
- Zone Ub : zone bâtie correspondant à l'extension de la zone agglomérée.
- Zone Uc : zone bâtie de plus faible intensité
- Zone Ud : zone privilégiée pour assurer la mixité intergénérationnelle.
- Zone Uh : zone bâtie constituée. Sur cette zone, seuls les aménagements de bâtiments existants sont possibles avec des limites particulières pour chaque typologie de bâtiments, en fonction de la surface existante.
- Zone Ue : zone réservée aux équipements publics.

Pour chaque projet d'urbanisation, vous devez consulter le PLU afin de vérifier si votre projet est compatible avec le zonage du PLU.

LE RÈGLEMENT DU PLU

plan complet disponible sur :
- www.satolasetbonce.fr/urbanisme
ou sur :
- www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

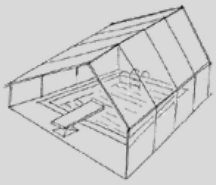
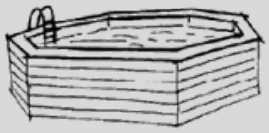
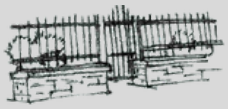
LE ZONAGE



LES FORMALITÉS D'URBANISME
(en dehors des périmètres protégés)

Pensez à consulter le PLU en amont afin de vérifier si votre projet est compatible avec le zonage.

Si vous envisagez de construire...

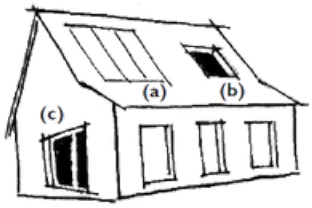
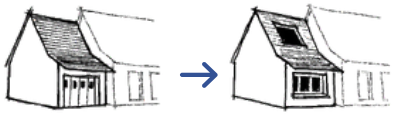
TYPE DE CONSTRUCTION	CARACTÉRISTIQUES SP (SURFACE DE PLANCHER) ES (EMPRISE AU SOL)		PAS DE FORMALITÉ	DÉCLARATION PRÉALABLE (DP)	PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)
UNE HABITATION					✓
UNE ANNEXE DISSOCIÉE (garage, abris de jardin, carport...)	inférieure ou égale à 5m² de SP ou ES		✓		
	supérieure à 5m² et inférieure ou égale à 20m² de SP ou ES			✓	
	supérieure à 20m² de SP ou ES				✓
UNE PISCINE	non couverte ou couverte avec éléments fixes ou mobiles d'une hauteur inférieure à 1,80m au-dessus du sol	avec bassin inférieur ou égal à 10m²	✓		
		avec bassin supérieur à 10m² et inférieur ou égal à 100m²		✓	
		avec bassin supérieur à 100m²			✓
	couverte avec des éléments fixes ou mobiles d'une hauteur égale ou supérieure à 1,80m au-dessus du sol	inférieure ou égale à 20m² de SP ou ES		✓	
		supérieure à 20m² de SP ou ES			✓
	hors sol démontable	durée d'installation inférieure ou égale à 3 mois	✓		
		durée d'installation supérieure à 3 mois — avec bassin inférieur ou égal à 10m²	✓		
		durée d'installation supérieure à 3 mois — avec bassin supérieur à 10m² et inférieur ou égal à 100m²		✓	
		durée d'installation supérieure à 3 mois — avec bassin supérieur à 100m²			✓
UNE CLÔTURE OU UN MUR 	dans tous les cas : hauteur maxi = 1,80m			✓	
UN MUR DE SOUTÈNEMENT	quelle que soit la hauteur		✓		

Ces informations sont valables sauf disposition contraire du PLU

LES FORMALITÉS D'URBANISME
(en dehors des périmètres protégés)

Pensez à consulter le PLU en amont afin de vérifier si votre projet est compatible avec le zonage.

Si vous envisagez de réaliser des travaux...

TYPE DE TRAVAUX	CARACTÉRISTIQUES SP (SURFACE DE PLANCHER) ES (EMPRISE AU SOL)	PAS DE FORMALITÉ	DÉCLARATION PRÉALABLE (DP)	PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)
• Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques (a) • Pose de fenêtre de toit ou de lucarne (b) • Création ou suppression d'ouverture (c)	Toutes modifications de l'aspect extérieur du bâtiment existant sans changement de destination 		✓	
Ravalement de façades	voir nuancier en mairie		✓	
Réfection de toiture	voir nuancier en mairie		✓	
Création d'une terrasse de plain-pied	sans fondation	✓		
	avec fondation		✓	
Changement de destination (ex: bâtiment commercial en habitation)	sans travaux ou avec travaux qui ne modifient pas les structures porteuses du bâtiment ou sa façade		✓	
	avec travaux qui modifient, soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade			✓
Transformation d'un garage ou d'un comble perdu en pièce habitable	Plus de 5m² de SP 		✓	
Création de surface de plancher supplémentaire	de 5m² à 20m²		✓	
	supérieure à 20m²			✓
Extension d'une habitation	supérieure à 5m² et inférieure ou égale à 40m² de SP ou ES		✓	
	supérieure à 40m² de SP ou ES			✓

Ces informations sont valables sauf disposition contraire du PLU

SATOLAS-ET-BONCE

Le village où il fait bon vivre !

MAIRIE DE SATOLAS-ET-BONCE - 159, allée du Château - 38290 Satolas-et-Bonce
Tél. 04 74 90 22 97 - mairie@satolasetbonce.fr - www.satolasetbonce.fr

suivez-nous !

Conception Mairie - Impression ICA - 38230 Tignieu-Jameyzieu - ne pas jeter sur la voie publique - Décembre 2020 - SIRET commune de Satolas-et-Bonce : 21380475000015 - Crédits photos : Mairie, SMABB, Nathgarcia&photos