

Commune de le Touvet

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Juin 2017

Cadre réservé en phase d'enquête publique :

Certifié conforme et vu pour être annexé à mon arrêté d'enquête publique en date du :

Le Maire

Sommaire

I.	Préambule	3
1.	Le document d'urbanisme en vigueur : rappel des objectifs du PADD	3
2.	Objets de la modification	4
3.	Choix de la procédure, explication et justification du choix de la procédure	4
4.	Présentation des pièces du dossier d'enquête publique	5
5.	Mention des textes qui régissent l'enquête publique	5
II.	Détail et justification des évolutions envisagées	7
1)	La création et la modification d'emplacements réservés au plan graphique	7
a)	Aux Aliquets : Modification de l'emplacement réservé n°1.....	7
b)	Aux Aliquets : Création de l'emplacement réservé n°20	8
c)	Au centre-bourg : Modification de l'emplacement réservé n°8	9
d)	Au centre-bourg : Création de l'emplacement réservé n°21	10
e)	Au secteur Le Martel : Modification de l'emplacement réservé n°10	12
f)	Au secteur du Mollard : Création de l'emplacement réservé n° 22.....	13
2.	Le classement d'une partie de la zone AU en A	14
a)	Description du site et rappel du PLU	14
b)	Justifications des évolutions envisagées	14
3.	Ajout d'un élément patrimonial remarquable	17
a)	Description du site et rappel du PLU	17
b)	Justifications des évolutions envisagées	18
III.	Adaptation des dispositions du règlement écrit	20
IV.	Incidence de la modification sur l'environnement et la manière dont la modification prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.....	28
V.	Bilan des surfaces	29
VI.	Compatibilités avec normes et documents supra-communaux.....	30
VII.	Annexes	33

I. Préambule

1. Le document d'urbanisme en vigueur : rappel des objectifs du PADD

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Touvet a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 décembre 2007. Depuis son approbation le document a fait l'objet de 4 modifications, en 2009, 2011, 2014 et 2016, ainsi qu'une mise en comptabilité pour intégrer le projet d'aménagement de l'Isère de Pontcharra à Grenoble.

Au regard du diagnostic et des enjeux qui en sont ressortis, la commune du Touvet a conçu le projet de développement de son territoire dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) autour de deux axes principaux :

Axe 1 : Le Touvet, une identité villageoise à haute valeur patrimoniale

Préserver un territoire principalement agricole et forestier : cet objectif s'appuie sur le souhait de pérenniser la vocation agricole et de limiter les occupations et utilisations du sol admises en zone agricole. Il s'agit également de limiter l'enclavement des exploitations agricoles afin de ne pas entraver leur fonctionnement. Il s'agit enfin de veiller à matérialiser des limites à l'urbanisation afin de préserver certains éléments naturels et physiques ou de les constituer, mais aussi à faciliter la gestion de la forêt de coteau.

Préserver les paysages et maintenir la biodiversité : cet objectif vise à préserver la structure paysagère et les éléments naturels qui composent le territoire. Il s'agit de les protéger à long terme.

Assurer un développement urbain qualitatif et maîtrisé : les choix d'urbanisation devront prendre en compte les ressources naturelles et notamment la ressource en eau, mais également tenir compte de la structure urbaine et fonctionnelle existante (coupure d'urbanisation entre centre-bourg et hameaux). Le développement urbain de la commune doit être équilibré afin de préserver des potentiels de développement urbain pour les générations futures. Des orientations plus qualitatives viennent compléter ces objectifs dont notamment la prise en compte de l'environnement dans l'urbanisation, la prise en compte des points de vues et perspectives, le traitement des entrées de ville et la préservation des ambiances.

Préserver et mettre en valeur le patrimoine remarquable et le petit patrimoine : cet objectif vise à préserver la richesse et la diversité des éléments patrimoniaux remarquables mais également du petit patrimoine.

Axe 2 : Le Touvet, un bourg vivant à taille humaine

Préserver le lien social entre les habitants : en termes d'organisation du développement urbain, cet objectif se traduit par une croissance urbaine progressive, maîtrisée et un maintien de la diversité des fonctions de la commune.

Préserver et développer l'animation du centre-bourg : il s'agit de permettre un développement urbain au plus près des commerces, services et équipements publics afin de développer une clientèle de proximité et d'inciter à recourir à des modes de déplacements doux. Il s'agit également de concevoir un aménagement plus qualitatif des espaces publics afin que les habitants puissent se réapproprier ces espaces et que les usages se multiplient (espaces de rencontres et lieux de convivialité).

Accueillir une nouvelle population et permettre aux Touvetains de rester sur leur commune : la commune se fixe un objectif de production de logements neufs d'environ 25 à 30 logements par an dès la mise en route d'un nouveau captage d'eau potable. Cette production nouvelle devra également répondre à des objectifs de mixité sociale par une diversification de l'offre de logement et l'augmentation de la part de logements locatifs sociaux.

NB : cet objectif de retour du droit à construire, atteint en 2010 par l'activation d'une Unité Mobile de Traitement, a permis à la commune, en adéquation avec les objectifs du PLH, de viser un objectif de production de 47 logements par an dont 10 logements sociaux pour la période 2013-2018.

2. Objets de la modification

La présente modification porte sur les objectifs suivants :

La modification et la création d'emplacements réservés

Au secteur Aux Aliquets

- Modifier le tracé de l'actuel emplacement réservé n°1 (création de voirie nouvelle dans la zone économique du Bresson : voirie secondaire)
- Créer un nouvel emplacement réservé n°20 (aménagement d'un cheminement piéton assurant la liaison piétonne dans la zone économique du Bresson)

Au secteur Centre-Bourg

- Modifier le tracé de l'actuel emplacement réservé n°8 (aménagement d'un cheminement piéton reliant l'école maternelle et l'école primaire)
- Créer un nouvel emplacement réservé n°21 (réserve foncière pour groupe scolaire et équipements périscolaires annexes)

Au secteur Le Martel

- Modifier l'intitulé de l'emplacement réservé n°10 (aménagement d'un cheminement piéton permettant de relier le chemin de la Bayette au collège)

Au secteur Le Mollard

- Créer un nouvel emplacement réservé n°22 (aménagement d'un cheminement piéton reliant la Voie de l'Ancien Tram au Chemin du Mollard)

Le classement d'une partie de la zone AU en A

Au secteur Aux Corvées

- Reclasser une partie de la zone AU en zone A afin de préserver des tenements agricoles

L'ajout d'un élément patrimonial remarquable

- Mise à jour de la liste des éléments patrimoniaux remarquables à préserver au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme

L'évolution de dispositions du règlement écrit

- Adaptation de la règle du nombre de places de stationnement par rapport à la surface de plancher des logements dans les zones UA, UB, UH et AU

3. Choix de la procédure, explication et justification du choix de la procédure

Le choix de la procédure

Le PLU peut faire l'objet d'évolutions dans les conditions prévues aux articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme. La commune a retenu la procédure de modification dans la mesure où les évolutions envisagées ne rentrent pas dans le champ de la révision et qu'elles :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure

Les évolutions envisagées rentrent dans le cadre des articles L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme. La procédure de modification est conduite par le Maire, compétent en matière de PLU qui sollicite l'avis du conseil municipal pour engager la procédure. Le Maire établit le projet de modification et le notifie, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées – PPA - mentionnées à l'article L. 121-4-I et III du code de l'urbanisme. Le Préfet, au travers du porter à connaissance, communique ensuite à la collectivité qui souhaite modifier son PLU toute disposition législative ou réglementaire applicable au territoire concerné. (article R. 121-1 du code de l'urbanisme). Le Maire saisit ensuite le Président du Tribunal Administratif, lequel désigne dans les 15 jours un commissaire enquêteur et un suppléant (article R. 123-5 du code de l'environnement).

Le projet de modification est soumis à enquête publique par arrêté du Maire et après association du Commissaire enquêteur à la détermination des modalités d'enquête (article R. 1239 du code de l'environnement). Les avis émis par les PPA doivent être joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire. Le projet éventuellement modifié doit ensuite être approuvé par délibération du conseil municipal. Il deviendra exécutoire dès sa publication et transmission au Préfet.

4. Présentation des pièces du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comporte les pièces suivantes :

- Une notice de présentation
- Le PADD (pièce inchangée)
- Le règlement écrit après modification
- Le document graphique après modification

5. Mention des textes qui régissent l'enquête publique

Code de l'urbanisme

La présente enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L153-41 du code de l'urbanisme qui dispose que :

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

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Code de l'environnement : chapitre III du titre II du livre 1^{er}

Chapitre III : Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

- Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique – articles L. 123-1, L.123-2 et R. 123-1
- Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique – articles L. 123-3 à L. 123-19 et article R. 123-2
 - Sous-section 1 : ouverture et organisation de l'enquête – article R. 123-3

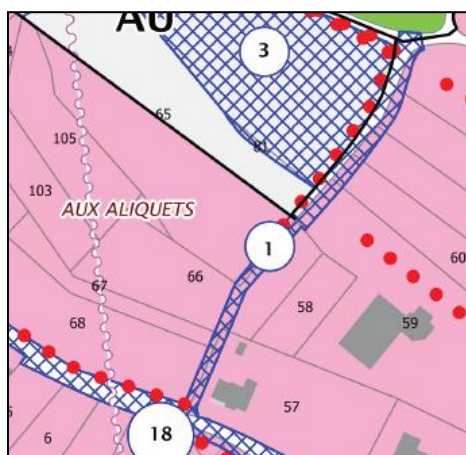
- Sous-section 2 : personnes susceptibles d'exercer des fonctions de commissaire enquêteur – article R. 123-4
- Sous-section 3 : désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête – article R. 123-5
- Sous-section 4 : durée de l'enquête – article R. 123-6
- Sous-section 5 : enquête publique unique – article R. 123-7
- Sous-section 6 : composition du dossier d'enquête – article R. 123-8
- Sous-section 7 : organisation de l'enquête – article R. 123-9
- Sous-section 8 : jours et heures de l'enquête – article R. 123-10
- Sous-section 9 : publicité de l'enquête – article R. 123-11
- Sous-section 10 : information des communes – article R. 123-12
- Sous-section 11 : observations, propositions et contre-propositions du public – article R. 123-13
- Sous-section 12 : communication de documents à la demande du commissaire enquêteur – article R. 123-14
- Sous-section 13 : visite des lieux par le commissaire enquêteur – article R. 123-15
- Sous-section 14 : audition de personnes par le commissaire enquêteur – article R. 123-16
- Sous-section 15 : réunion d'information et d'échange avec le public – article R. 123-17
- Sous-section 16 : clôture de l'enquête – article R. 123-18
- Sous-section 17 : rapport et conclusions - articles R. 123-19 à R. 123-21
- Sous-section 18 : suspension de l'enquête – article R. 123-22
- Sous-section 19 : enquête complémentaire – article R. 123-23
- Sous-section 20 : prorogation de la durée de validité d'une enquête publique – article R. 123-24

II. Détail et justification des évolutions envisagées

1) La création et la modification d'emplacements réservés au plan graphique

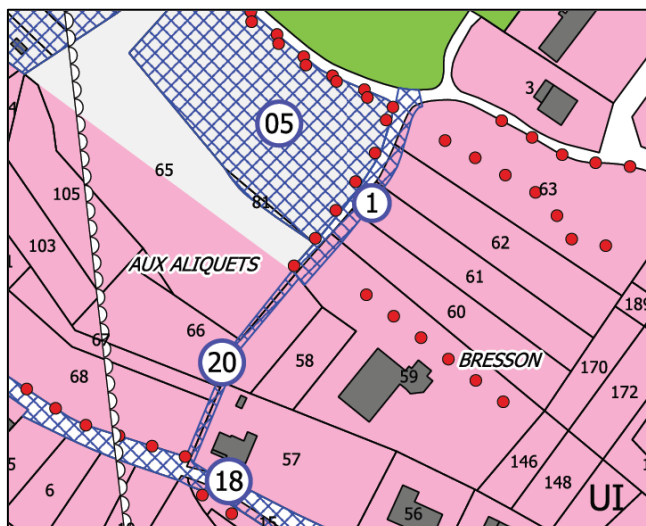
a) Aux Aliquets : Modification de l'emplacement réservé n°1

L'emplacement réservé n°1 est localisé sur la zone UI Aux Aliquets. Il a pour objectif d'assurer la création d'une voirie nouvelle secondaire dans la zone économique du Bresson.



Rappel visualisation du PLU, modification n°4

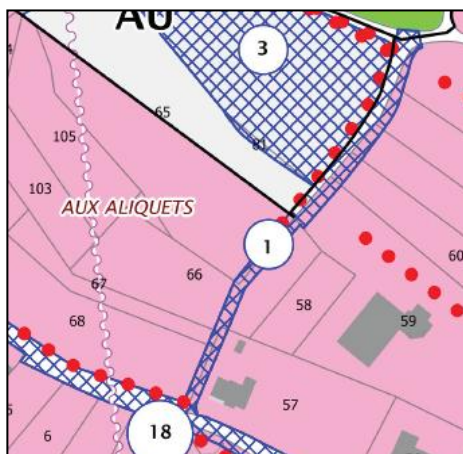
Dans le cadre de la future urbanisation des parcelles AD 68 et AD 220, l'emplacement réservé n°1 est maintenu mais modifié sur le tracé actuel. Il s'agit de supprimer une partie de l'emplacement réservé actuel le long des parcelles AD 64 et AD 220 afin de ne pas enclaver les parcelles AD 59, 60, 61, 62 et 63.



Emplacement réservé n° 1 : création de voirie nouvelle dans la zone économique du Bresson : voirie secondaire, visualisation Cadastre et visualisation PLU modification n°5

b) Aux Aliquets : Création de l'emplacement réservé n°20

Un nouvel emplacement réservé est créé dans le secteur des Aliquets en zone UI. Cet emplacement réservé longe les parcelles AD 68 et 220.



Rappel visualisation du PLU, modification n°4

L'emplacement réservé se situe en lieu et place de la partie supprimée de l'emplacement réservé n°1. Il s'agit d'un cheminement piéton d'une largeur de 2 mètres assurant la liaison piétonne au sein de la zone économique du Bresson et en direction de la zone sportive et de loisirs.



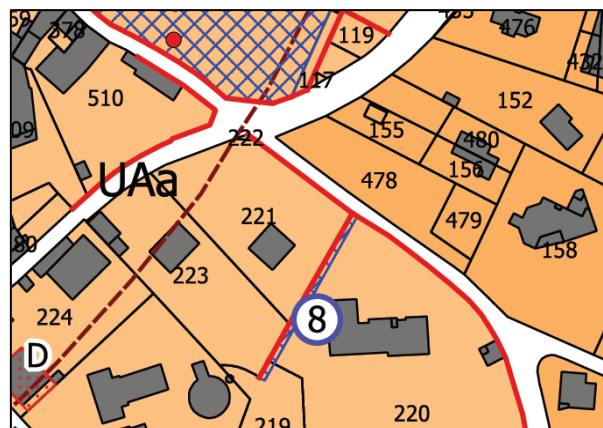
c) Au centre-bourg : Modification de l'emplacement réservé n°8

L'emplacement réservé n°8 est localisé en zone UAa dans le secteur du centre-bourg. Il est prévu d'assurer la création d'un cheminement piéton reliant l'école maternelle et l'école primaire.



Rappel visualisation du PLU, modification n°4

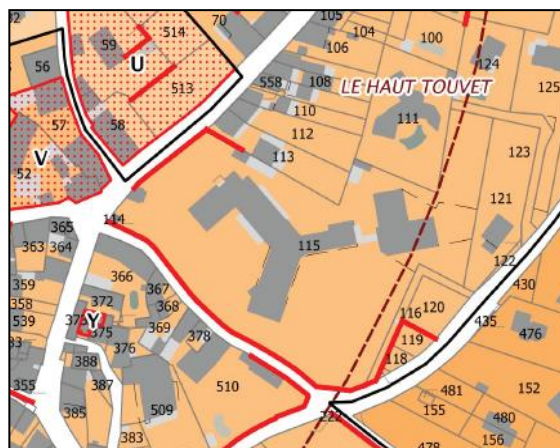
Afin d'assurer la faisabilité de ce cheminement et afin de préserver le mur inscrit au PLU il convient de modifier le tracé actuel et de l'insérer de l'autre côté du mur conservé. Le cheminement piéton longera alors la parcelle AH 220.



Emplacement réservé n°8 : Aménagement d'un cheminement piéton reliant l'école maternelle et l'école primaire, visualisation Géoportail et visualisation du PLU modification n°5

d) Au centre-bourg : Création de l'emplacement réservé n°21

Le site est localisé en zone UAa sur la Grande Rue sur la parcelle cadastrée AH 115 d'une superficie de 10922 m². Il est actuellement occupé par un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), dite Maison Saint-Jean.



Rappel visualisation du PLU, modification n°4

Depuis 2010, la commune a retrouvé un droit à construire qui stagnait depuis 2000 à cause d'une insuffisance d'alimentation en eau potable. La population a retrouvé un rythme de croissance plus proche de celui indiqué successivement au schéma directeur achevé en 2010, et au Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en 2012.

Le PLH fixe par ailleurs au Touvet un objectif de construction de 47 logements par an de 2013 à 2018. Corrélativement, la population a rajeuni (36.9% de la population touvetaine a entre 15 et 44 ans et 21.3% entre 0 et 14 ans, chiffres INSEE 2008) et le taux d'occupation des structures publiques explose : remplissage des 30 places de multi accueil à la rentrée 2017, ouverture d'une 10^{ème} classe à l'école élémentaire en 2016, augmentation des effectifs de cantine de 195 en 2014 à 246 inscrits en 2016, augmentation des inscrits en péri scolaire de 46 en 2014 à 80 enfants en 2016, augmentation des inscrits en péri éducatif de 136 en 2014 à 200 enfants en 2016.

Si le dimensionnement du bâtiment de l'école maternelle construit en 2004 à proximité du tènement considéré semble suffisant au vu des ouvertures-fermetures de classes, en revanche les locaux de l'école élémentaire sont inadaptés et exigus, les équipements sportifs dévolus à l'école inexistantes sur le site et difficiles à utiliser à l'extérieur, la cantine saturée.

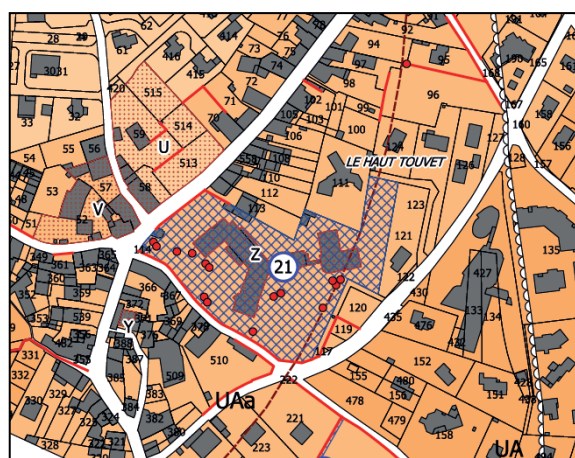
Ainsi pour anticiper l'évolution inévitable de la population et garantir une scolarisation correcte des effectifs scolaires à venir, il convient d'ajouter un emplacement réservé sur la parcelle AH 115 pour envisager l'aménagement du bâti existant en établissement scolaire évolutif, comprenant tous les équipements scolaires, péri scolaires et péri éducatifs aujourd'hui indispensables. La préservation du site en l'état est une garantie pour la bonne implantation de cours de récréations et d'espace de loisirs.

Il est à noter que cette parcelle est incluse dans la zone dense du centre bourg qui a vocation à être le support d'une urbanisation plus importante que d'autres zones du PLU. Elle est opportunément située à proximité d'équipements publics utilisés par l'école : bibliothèque, pôle culturel, Clos Schmitt, salle d'animation rurale, gymnase du collège. La proximité de l'école maternelle est par ailleurs de nature à favoriser les échanges et les simplifications des déplacements tant des parents et des enfants que des enseignants, des agents du service du rased et du personnel communal. Il paraît donc cohérent d'en faire à terme un groupe scolaire pour accueillir les élèves de l'école élémentaire. Ces implantations d'enseignement au sens large rassemblés en cœur de village sont de nature à sécuriser les déplacements en centre bourg.

Au regard du PADD, l'urbanisation de la parcelle participe au confortement du centre bourg, tout en s'inscrivant dans la continuité de la rentabilité des équipements existants puisque son aménagement est lié au développement d'équipements inexistants ou par trop insuffisants pour en améliorer le fonctionnement.

La préservation du patrimoine bâti comme paysager est également assurée par la mobilisation du bénéfice des dispositions de l'article L 123-1.5.7 du code de l'urbanisme au bénéfice de la parcelle AH 115). Le parc arboré situé en cœur de parcelle distingue en effet des sujets naturels, principalement des arbres, ayant une valeur patrimoniale certaine, méritant d'être classés et partant, conservés et intégrés au projet de future école.

L'occupation actuelle du tènement est par ailleurs remise en cause par la délocalisation de l'EPhad Saint Jean conformément au vote du Conseil d'administration de l'association Marc Simian, ce qui ouvrirait une possibilité de réaffectation des locaux.



Emplacement réservé n°21 : Réserve foncière pour groupe scolaire évolutif et équipements périscolaires (cantine, centre de loisirs, gymnase), visualisation Géoportail et visualisation du PLU modification n°5

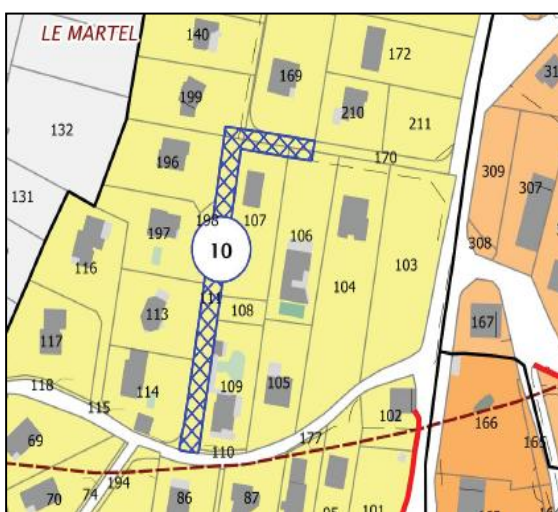
e) Au secteur Le Martel : Modification de l'emplacement réservé n°10

L'emplacement réservé n°10 est localisé en zone UB.



Rappel visualisation du PLU, modification n°4

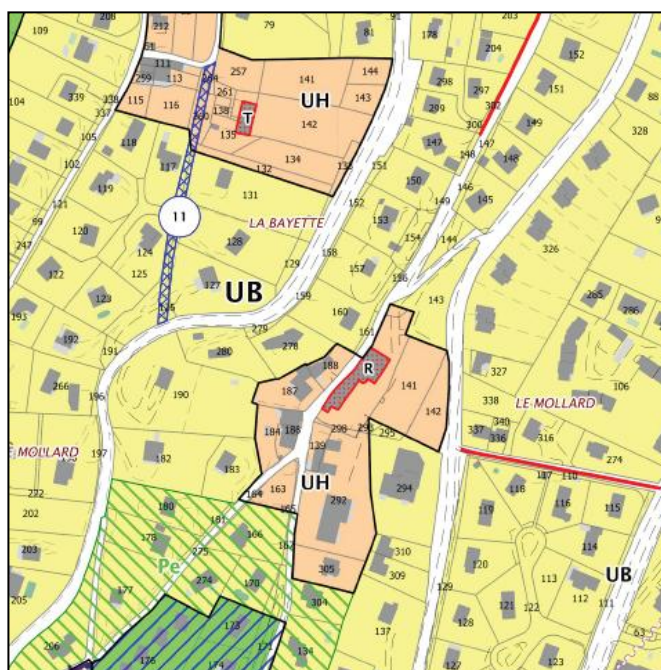
L'intitulé de l'emplacement réservé doit être complété : aménagement d'un cheminement piéton permettant de relier le chemin de la Bayette au collège. Le tracé actuel n'est pas modifié.



Emplacement réservé n°10 : Aménagement d'un cheminement piéton permettant de relier le chemin de la Bayette au collège, visualisation du PLU modification n°5

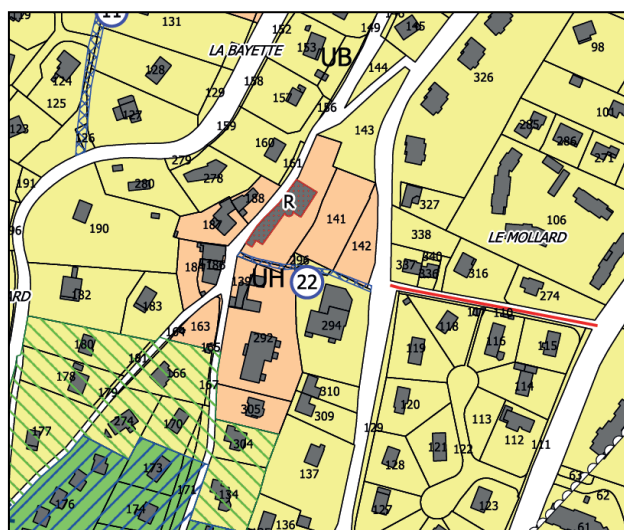
f) Au secteur du Mollard : Création de l'emplacement réservé n° 22

Il s'agit du secteur situé entre la voie de l'Ancien Tram et le chemin du Mollard, localisé en zones UB, UH et AUh. Il existe un emplacement réservé n°11 au Nord du secteur.



Rappel visualisation du PLU, modification n°4

Les accès piétons sont assez contraints sur la voie de l'Ancien Tram et le chemin du Mollard. De plus, la réalisation d'un cheminement dédié aux piétons permettrait de rejoindre le centre-bourg plus facilement ainsi que les services et équipements publics. Ce cheminement traversera le long des parcelles AL 294, 295, 296 et 298.



Emplacement réservé n°22 : Aménagement d'un cheminement piéton permettant de relier la voie de l'Ancien Tram au chemin du Mollard, visualisation du PLU modification n°5

2. Le classement d'une partie de la zone AU en A

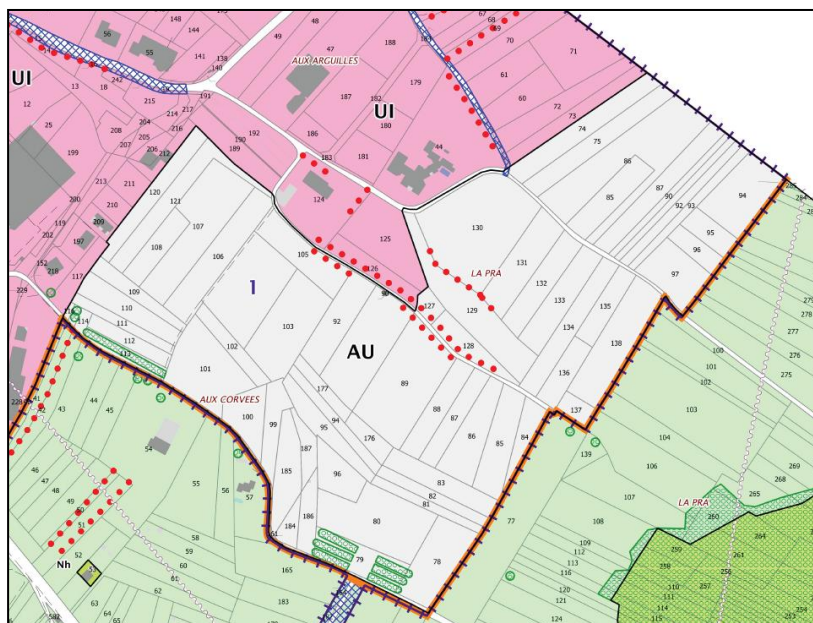
a) Description du site et rappel du PLU

Le secteur concerné se trouve actuellement en zone à urbaniser (AU) depuis l'approbation du PLU en 2007. Il se situe à proximité de la zone d'activités économique du Bresson et des plaines agricoles, entre la zone UI et la zone A.

Cela concerne 29 parcelles pour une superficie d'environ 5.33 hectares.

Ces parcelles sont aujourd'hui quasiment toutes exploitées.

Les espaces agricoles sont des espaces particulièrement sensibles : ces espaces, favorables à l'assise du développement urbain résidentiel ou économique sont soumis à une pression urbaine importante. Il s'agit dans le PLU de conforter et d'établir définitivement la vocation agricole de ces espaces cultivés. La définition de limites stratégiques entre l'espace agricole et l'espace urbanisé et urbanisable ainsi que le classement en zone agricole des terres les plus sensibles à la pression foncière doivent assurer la pérennité de l'activité agricole sur la commune.



Rappel visualisation du PLU, modification n°4

b) Justifications des évolutions envisagées

Le reclassement d'une partie de la zone AU située en proximité de la zone d'activités économiques et des plaines agricoles concerne 29 parcelles pour une superficie d'environ 5.23 hectares. Cela permettra de pérenniser l'activité agricole sur la commune et de donner une vocation claire à cet espace aujourd'hui exploitée sur la quasi-totalité. Le reclassement partiel en zone A de la zone AU n'est pas de nature à impacter de manière notable l'environnement. Le secteur s'inscrit dans un environnement déjà agricole. Ce reclassement s'inscrit dans une logique de limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces et assurera à la zone une urbanisation limitée au fonctionnement des activités et besoins des exploitations agricoles.

Cette évolution de classement s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par les lois ALUR (loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) et LAAF (loi du 13 octobre 2014 pour

l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt) visant une consommation modérée et économe de l'espace ainsi que la lutte contre l'étalement urbain.

Les dispositions issues de ces deux textes législatifs ouvrent également la possibilité de procéder, par la procédure de modification, au reclassement en zone A des parcelles classées AU qui n'ont fait l'objet, au cours des 9 dernières années, d'aucun projet d'aménagement. Tel est précisément le cas des parcelles concernées, classées AU lors de l'adoption du PLU en 2007, conçues donc comme réserve foncière mais sur lesquelles aucun projet d'aménagement n'a été élaboré ni même imaginé ou évoqué.

Naturellement, ce projet de reclassement s'inscrit plus globalement dans la politique de la commune de maintien de la présence agricole et de préservation des terres agricoles. Cette orientation vise à conforter la répartition actuelle du territoire de la commune entre les espaces boisés (44%), les espaces agricoles (44%) et les espaces urbains (12%) et à maintenir le périmètre actuel de l'urbanisation, essentiellement recentrée dans le bourg.

La surface agricole représente environ 500 hectares, présentant un réel potentiel économique avec des activités de productions, valorisées en vente directe, des cultures à forte valeur ajoutée (nuculture) et du maraîchage (deux exploitations en bio).

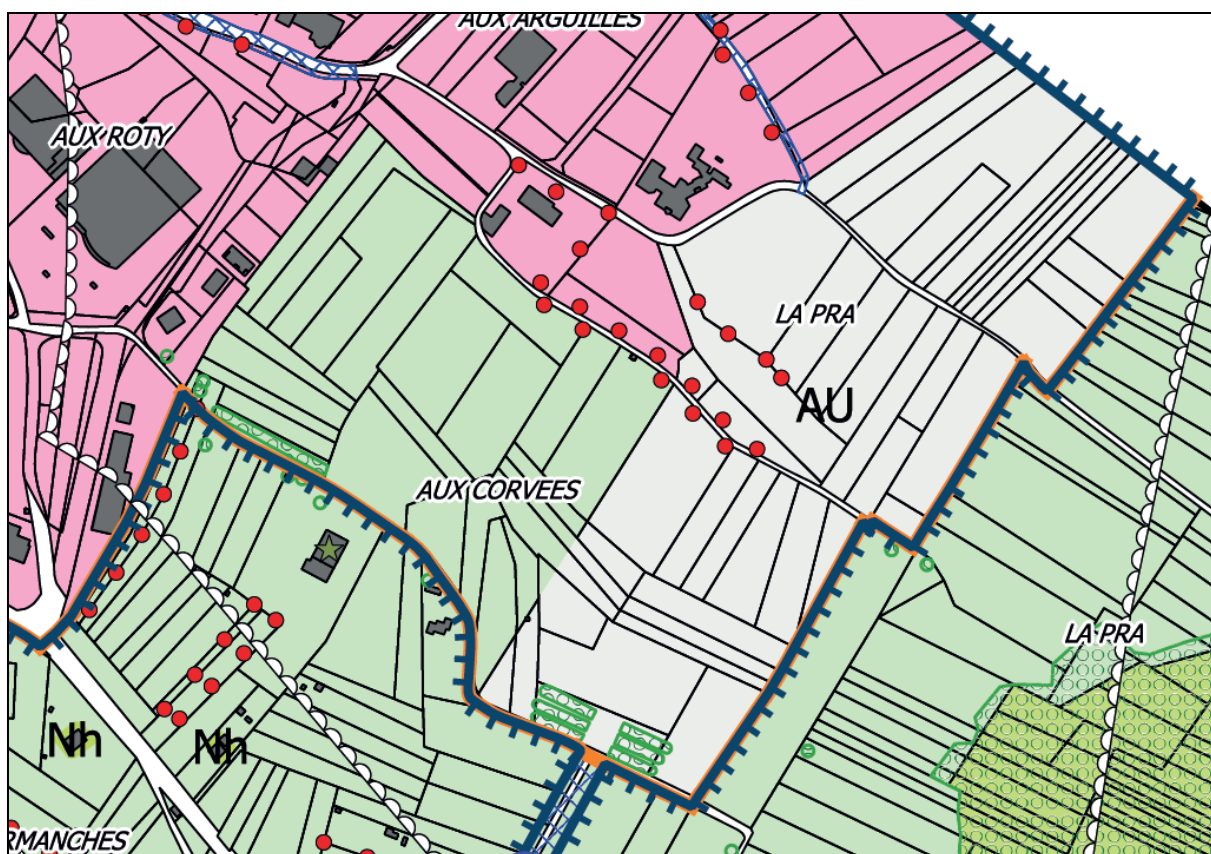
La population d'agriculteurs est par ailleurs relativement jeune, sept des dix chefs d'exploitation ont moins de 50 ans et il paraît souhaitable que les pouvoirs publics leur apportent un soutien concret et efficient.

La réalisation, en lien avec le Département de l'Isère d'une réglementation des boisements a dans un premier temps permis d'identifier quatre zones articulant l'activité agricole dans la commune

- une zone forestière de contrefort de Chartreuse,
- une zone de coteaux entre les contreforts de la Chartreuse et la RD 1090,
- la plaine agricole,
- la zone de forêt alluviale de l'Isère.

La réflexion se porte à présent sur les outils à mobiliser pour conforter cette présence de l'agriculture et permettre son développement. Deux secteurs sont plus précisément ciblés :

- la zone de la plaine agricole, protégée par le PLU de la commune, où s'épanouit l'agriculture de plaine (maïs, céréales, noix, maraîchage...) et qui est aujourd'hui exploitée à 100%. La proximité, et même la continuité entre la plaine et le secteur concerné rend l'évolution de classement proposée particulièrement pertinente.
- elle permettra par ailleurs de compléter la démarche engagée dans l'objectif de rendre les coteaux à l'agriculture de façon pérenne par la mise en place d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). Véritable outil d'aménagement pour les espaces N et A, ce PAEN en cours d'élaboration constituera un outil particulièrement efficace de protection face à la pression urbaine, au marché foncier et à la spéculation.

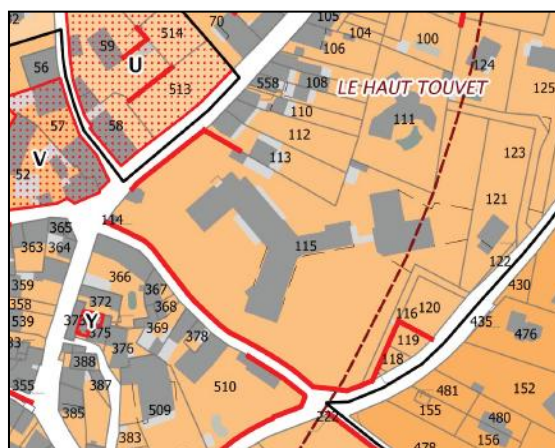


Reclassement d'une partie de la zone AU en A, visualisation du PLU modification n°5

3. Ajout d'un élément patrimonial remarquable

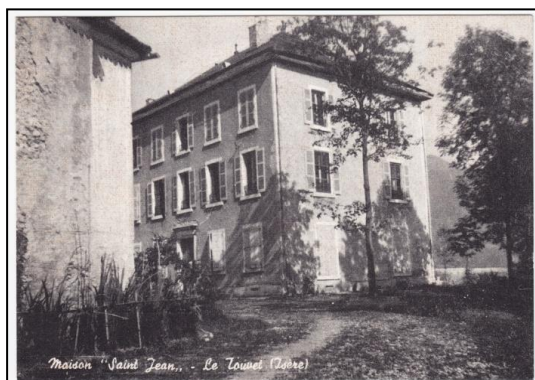
a) Description du site et rappel du PLU

Située en cœur de bourg, en zone UAa, la parcelle cadastrée AH 115, d'une contenance de 10922 m², intégrée au périmètre de protection du château du Touvet mérite d'être rajoutée à la liste des éléments du patrimoine à préserver. En effet au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme il convient d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter l'îlot considéré comme élément de patrimoine remarquable. La distinction des murs d'enceintes d'ores et déjà classés et repérés graphiquement ne suffit à distinguer l'ensemble du tènement.



Rappel visualisation du PLU, modification n°4

Ce tènement est occupé en son centre par un bâtiment patrimonial à conserver. Datée du début du 20^{ème} siècle une maison bourgeoise, héritage d'un conseiller à la cour de Grenoble en 1845, offre toutes les caractéristiques architecturales de ce bâti début de siècle. Caractérisé essentiellement par sa fonction résidentielle, l'accès au volume se fait en son centre, desservant symétriquement 3 niveaux. Le volume est resserré, de plan carré, avec une orientation dominante verticale. Les quatre façades des maisons sont très dégagées et la régularité de la façade se veut avant tout esthétique. Sa conception s'éloigne du pragmatisme des constructions rurales environnantes. Cette maison devient une pension de famille, "Chez Nous", vers 1948, dont les gérantes cherchent à accueillir les vieillards, mais après des difficultés administratives c'est le curé du village, Marc Simian, qui parvient à créer une association d'aide aux vieillards en juillet 1956. Cette destination sera ensuite maintenue avec la création et la gestion de l'actuel EHPAD par l'association Marc Simian.



Photos de la Maison Saint-Jean

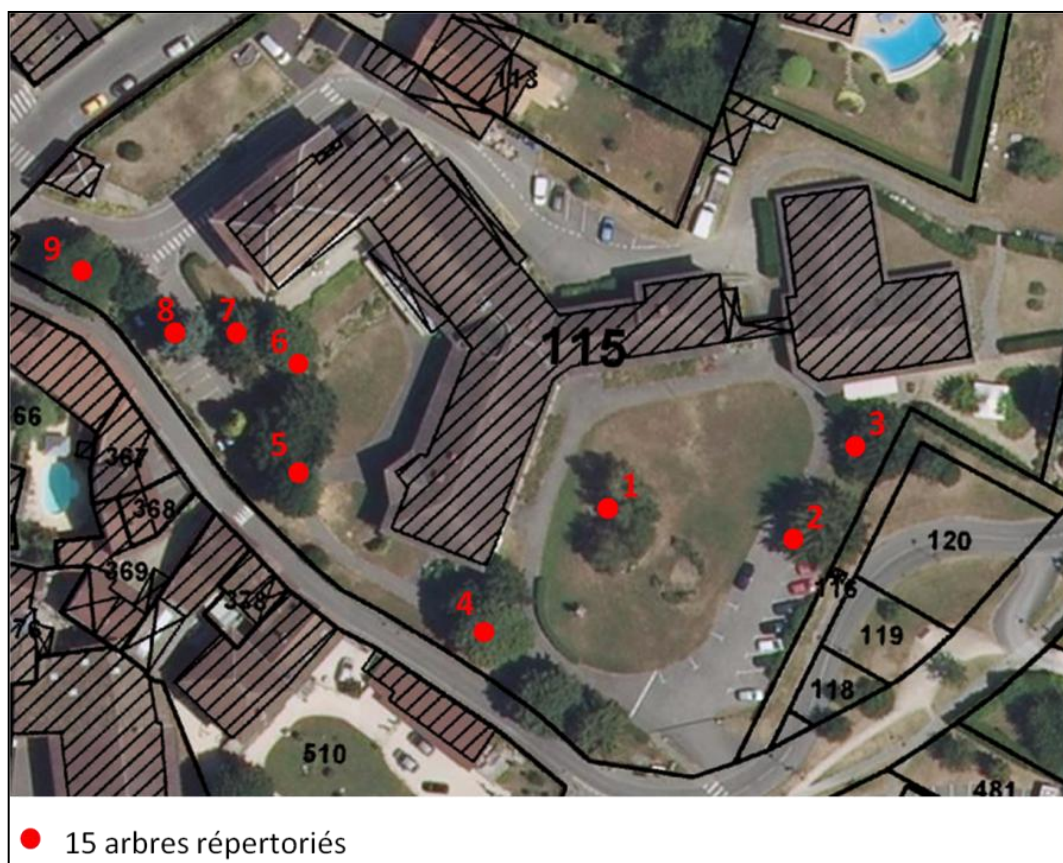
b) Justifications des évolutions envisagées

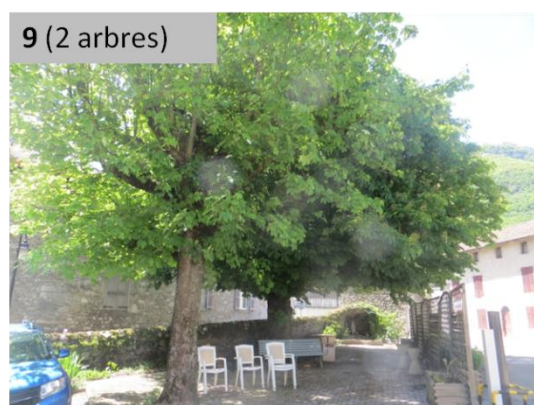
Il convient de noter que, de façon réglementaire, toute annexe ou extension est interdite, entre ce bâtiment principal actuel et la grande rue. D'autre part, l'occupation du sol ne saurait excéder strictement les constructions dans leur empreinte et gabarit actuels. Les espaces de recul actuels entre les bâtiments et les voiries seront conservés.

L'espace de circulation, doté d'une voie traversante permet d'organiser les circulations piétonnes dans le tissu dense urbain, en encourageant les mobilités douces pour accéder à un des deux groupes scolaires de la commune. Il favorise également de façon sécurisée le cheminement d'accès aux services publics, vers le quartier de la gare (bibliothèque, centre aéré, multi-accueil), comme du quartier de la gare à l'école maternelle et à la cantine.

Par ailleurs, le cœur vert végétalisé de cette parcelle constitue l'un des seuls parcs privé de la commune autorisant les déplacements publics. Les éléments végétaux et les arbres, au nombre de 15, sont à conserver. Il est donc proposé de procéder à leur classement au PLU et à leur identification dans le règlement graphique du PLU. Ces quinze arbres à protéger seront à prendre en compte dans l'élaboration de tout projet futur sur ce site.

[Article UA 13 : «Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages ne pourront être autorisés que dans les cas suivants : pour assurer la sécurité des biens et des personnes ; pour renouveler les plantations et boisements concernés (notamment dans le cas des pratiques culturelles). Dans ces deux cas, le pétitionnaire devra reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale. De plus, le projet devra présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation des plantations pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et économiques du projet ».]





Les différents arbres répertoriés sur le site de la Maison Saint Jean

III. Adaptation des dispositions du règlement écrit

Le règlement écrit du PLU évolue pour :

Article 1 de la zone UA

- Inscription d'un élément patrimonial remarquable supplémentaire

Article 6 de la zone UA

- Dispositions particulières relatives à l'article L.123.1-5-7°

Article 11 de la zone UA

- Dispositions particulières relatives à l'article L.123.1-5-7°

Article 12 des zones UA, UB, UH et AU

- Adapter la règle du nombre de places de stationnement par rapport à la surface de plancher des logements

Annexe : Liste des éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'urbanisme

- Mise à jour de la liste

Le tableau ci-dessous reprend les différentes dispositions réglementaires actuelles (en noir) et les évolutions apportées (en rouge).

Zones du PLU	Dispositions réglementaires	Justifications
Zone UA	Article UA.1 : Occupations et utilisations du sol interdites Dispositions particulières relatives à l'article L.123.1-5-7° : ▪ <u>Maison bourgeoise en briques, Grande rue (J)</u> : toute annexe ou extension est interdite entre le bâtiment principal actuel et la rue ; ▪ <u>Maison dite « le magasin » (P)</u> : toute construction sur la terrasse actuelle est interdite ; ▪ <u>Maisons dites dauphinoises (C, D, E, F, H)</u> : toute extension et construction située entre l'édifice et la voirie est interdite. ▪ <u>Maison Saint-Jean (Z)</u> : toute extension et construction sont interdites en-dehors de l'empreinte et du gabarit de la bâtisse actuelle	Il s'agit d'intégrer les dispositions afférentes au nouvel élément patrimonial remarquable
Zone UA	Article UA.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dispositions particulières relatives à l'article L.123.1-5-7° : ▪ <u>Maison bourgeoise en briques, Grande rue (J)</u> : l'espace de recul actuel entre le bâtiment principal et la voirie sera conservé ; ▪ <u>Maison dite Le « magasin » (P)</u> : l'implantation du bâtiment sur l'angle des rues du magasin et grande rue doit être préservée. ▪ <u>Maisons dites dauphinoises (C, D, E, F, H)</u> : l'espace de recul actuel entre le bâtiment principal et la voirie sera conservé. ▪ <u>Maison Saint-Jean (Z)</u> : l'espace de recul actuel entre le bâtiment principal et la voirie sera conservé.	Il s'agit d'intégrer les dispositions afférentes au nouvel élément patrimonial remarquable
Zone UA	Article UA.11 : Aspect extérieur Rappel Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.	Il s'agit d'intégrer les dispositions liées au nouvel élément patrimonial remarquable

	Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées : <u>Implantation / terrassement / accès :</u> L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels et dans la limite de la hauteur préconisée dans les documents afférents. La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés et traités en harmonie avec la ou les constructions. Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement. <u>Orientation :</u> L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants. <u>Architecture / volume:</u> Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque. Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume. <u>Toiture :</u> Les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel. Si la construction dispose d'une toiture terrasse, cette dernière doit être considérée et conçue comme une 5^{ème} façade. Elle nécessite à ce titre une attention particulière quant à son traitement (toit végétalisé, terrasse,...). Ainsi, il est interdit d'y apposer des installations techniques tels que les climatiseurs. Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de façades. <u>Façades / matériaux :</u> Les matériaux destinés à être recouverts devront être effectivement recouverts (enduits). Les finitions des enduits des façades et des murs seront réalisées de préférence grattées, finement frottées ou lissées. Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel. <u>Clôtures et portails</u> Il n'est pas obligatoire de clore. Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles. Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés. Ainsi : ▪ Les murs et murets existants et répertoriés sur le document graphique doivent être préservés au titre de l'application de l'article L 123.1-7 du Code de l'urbanisme. En cas de démolition, leur reconstruction est obligatoire dans le respect de l'aspect originel. ▪ Sur les rues de la Perrière, du Gouverneur, du Fourneau, des Gaillardes, du Magasin, la partie aval du Chemin du Carcet, rue de la Choquette et Grande rue, la clôture devra être constituée par un mur entre 1.20m et 1.60m de haut (ex : mur de pierre à l'identique des murs existants sur le Touvet, mur	
--	---	--

	plein enduit); ▪ Sur les autres rues, la clôture devra être constituée soit par : ○ un mur/muret de 90 cm/1 mètre de haut surmonté par une grille ou un grillage dont la hauteur totale est limitée à 1.60 mètre, doublé par une haie composée d'essences variées ; ○ un mur limité à 1.60 mètre de haut. Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximum de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,60 mètre. Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité). En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété, la clôture devra être la plus discrète possible. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf. plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère). La pose d'un grillage est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale de 1.60 m. NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire. Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant, les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, traitement des piliers). Les portails métalliques d'aspect traditionnel seront privilégiés. Antennes de télévision : Les antennes seront placées sous les combles sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront situées sur la façade la moins impactante. En cas d'opération groupée, les antennes devront être collectives. Publicité et enseignes : La publicité est interdite dans la limite de la réglementation en vigueur (loi de 1979). Les enseignes, lettres, et titres sont autorisés seulement sur les façades ou sur le mur de clôture. Divers : Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Le stockage des déchets doit s'effectuer à l'intérieur des constructions autorisées. Pour la collecte des déchets, il doit être aménagé un local extérieur pour les opérations collectives et groupées. Il devra être intégré harmonieusement à l'environnement bâti et naturel, dans le respect des normes du service gestionnaire. Dispositions particulières : Des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti et naturel existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes. Les équipements publics et les services d'intérêt collectif pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques. Dispositions particulières relatives à l'article L.123.1-5-7° ▪ <u>Maison bourgeoise en briques, Grande rue (J)</u> : toute rénovation devra respecter le vocabulaire de cette maison bourgeoise : les modifications du bâtiment sont possibles dans le respect de la lecture de la volumétrie complexe, de la préservation en l'état de la façade sur rue, de l'utilisation de matériaux donnant les aspects de la brique en façade, de l'ardoise en toiture. Les éléments de clôtures et de portail, composés d'un muret de briques et pierres et d'une grille en fer forgé seront préservés. ▪ <u>Maison dite Le « magasin » (P)</u> : les modifications des différentes constructions qui constituent la propriété sont possibles dans le respect de la lecture de la volumétrie originelle. ▪ <u>Les maisons de vigneron (rue de la Charrière (B) et impasse des Chartreux(Y))</u> : la lecture de l'escalier de pierres doit être préservée. Ce dernier doit rester apparent, extérieur et non couvert. ▪ <u>Maisons dites dauphinoises (C, D, E, F, H)</u> : les modifications des bâtiments sont possibles dans le respect de la lecture de la volumétrie originelle. Les éléments de clôtures, composés d'un mur ou d'un muret de pierres et d'une grille en fer forgé seront préservés. ▪ <u>Corps de ferme à cour fermée (grande rue (V), et rue de la Charrière(W))</u> : les modifications des différentes constructions constituant la propriété sont possibles	
--	---	--

	dans le respect de la distinction des différents volumes. Les détails architecturaux témoignant de l'histoire de l'édifice seront préservés. Il est demandé une analyse patrimoniale permettant une adéquation maximale entre les volumes existants et les besoins liés à leur nouvelle affectation. ▪ <u>Gare (M)</u> : les modifications de l'édifice sont possibles dans le respect du volume originel. Les détails architecturaux témoignant de l'histoire de la gare seront préservés (encadrements de briques...). ▪ <u>Maison Saint-Jean (Z)</u> : l'occupation du sol ne saurait excéder strictement l'empreinte et le gabarit actuel des constructions existantes	
	Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières complémentaires aux dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, pour les constructions et les clôtures, pourront être exigées.	
Zone UA	Article UA.12 : Stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal d'emplacements est de : ▪ Habitat individuel : 2 emplacements dont un couvert ; ▪ Habitat intermédiaire et collectif : ○ 1 place par logement de type T1 ou T1 bis ; ○ 1.5 places dont une couverte par logement de type T2 ; ○ 2 places dont une couverte par logement de type T3 et plus. Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement est de : ▪ 1 place par logement dont la surface de plancher est < à 25m² ▪ 1.5 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est > à 25m² et < à 50m² ▪ 2 place de stationnement maximum par logement dont la surface de plancher est > à 50m² Sauf impossibilité technique dûment justifiée, 50% du stationnement des habitations situées dans les immeubles collectifs devra être intégré dans la construction principale (parking semi-enterré ou enterré). Pour le logement locatif social, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. <u>Les règles édictées ci-avant s'appliquent également aux aménagements de bâtiments existants conduisant à la création de logements supplémentaires.</u> Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être : ▪ suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ; ▪ aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics. Le nombre minimal d'emplacements est de : ▪ salle de réunion/cinéma/spectacle : 1 emplacement pour 5 places ; ▪ maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits ; ▪ restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle de restauration ; ▪ hôtel : 1 emplacement par chambre ; ▪ activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher d'activité ; ▪ bureau : 1 emplacement pour 25 m² surface de plancher ; ▪ commerce > 100 m² : 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente. Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable. De plus, des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme. Les portails seront implantés en retrait suffisant (au moins 5m) au droit des accès	<i>Il s'agit de décrire les besoins en stationnement pour les constructions à usage d'habitation en distinguant les surfaces de plancher des logements créés</i>

	automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique. Stationnement deux roues : Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics, à usage d'habitation dans les opérations de logements collectifs (à partir de 10 logements).	
Zone UB	Article UB.12 : Stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal d'emplacements est de : ▪ Habitat individuel : 2 emplacements dont un couvert ; ▪ Habitat intermédiaire et collectif : ○ 1 place par logement de type T1 ou T1 bis ; ○ 1.5 places dont une couverte par logement de type T2 ; ○ 2 places dont une couverte par logement de type T3 et plus. Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement est de : ▪ 1 place par logement dont la surface de plancher est < à 25m² ▪ 1.5 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est > à 25m² et < à 50m² ▪ 2 place de stationnement maximum par logement dont la surface de plancher est > à 50m² Sauf impossibilité technique dûment justifiée, 50% du stationnement des habitations situées dans les immeubles collectifs devra être intégré dans la construction principale (parking semi-enterré ou enterré). Pour le logement locatif social, il ne peut être exigé qu'une place par logement. <u>Les règles édictées ci-avant s'appliquent également aux aménagements de bâtiments existants conduisant à la création de logements supplémentaires.</u> Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être : ▪ suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ; ▪ aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics. Le nombre minimal d'emplacements est de : ▪ salle de réunion/cinéma/spectacle : 1 emplacement pour 5 places ; ▪ restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle de restauration ; ▪ hôtel : 1 emplacement par chambre ; ▪ activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher d'activité ; ▪ bureau : 1 emplacement pour 25 m² surface de plancher. Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable. De plus, des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme. Les portails seront implantés en retrait suffisant (au moins 5m) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique. Stationnement deux roues : Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics, à usage d'habitation	<i>Il s'agit de décrire les besoins en stationnement pour les constructions à usage d'habitation en distinguant les surfaces de plancher des logements créés</i>

	dans les opérations de logements collectifs.	
Zone UH	Article UH.12 : Stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal d'emplacements est de : ▪ Habitat individuel : 2 emplacements dont un couvert ; ▪ Habitat intermédiaire et collectif : ○ 1 place par logement de type T1 ou T1 bis ; ○ 1.5 places dont une couverte par logement de type T2 ; ○ 2 places dont une couverte par logement de type T3 et plus. Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement est de : ▪ 1 place par logement dont la surface de plancher est < à 25m² ▪ 1.5 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est > à 25m² et < à 50m² ▪ 2 place de stationnement maximum par logement dont la surface de plancher est > à 50m² Sauf impossibilité technique dûment justifiée, 50% du stationnement des habitations situées dans les immeubles collectifs devra être intégré dans la construction principale (parking semi-enterré ou enterré). Pour le logement locatif social, il ne peut être exigé qu'une seule place par logement. <u>Les règles édictées ci-avant s'appliquent également aux aménagements de bâtiments existants conduisant à la création de logements supplémentaires.</u> Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être : ▪ suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ; ▪ aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics. Le nombre minimal d'emplacements est de : ▪ salle de réunion/cinéma/spectacle : 1 emplacement pour 5 places ; ▪ restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle de restauration ; ▪ hôtel : 1 emplacement par chambre ; ▪ activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher d'activité ; ▪ bureau : 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher. Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable. De plus, des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme. Les portails seront implantés en retrait suffisant (au moins 5m) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique. Stationnement deux roues : Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics, à usage d'habitation dans les opérations de logements collectifs	<i>Il s'agit de décrire les besoins en stationnement pour les constructions à usage d'habitation en distinguant les surfaces de plancher des logements créés</i>

Zone AU	Article AU.12 : Stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal d'emplacements est de : ▪ Habitat individuel : 2 emplacements dont un couvert ; ▪ Habitat intermédiaire et collectif : ○ 1 place par logement de type T1 ou T1 bis ; ○ 1.5 places dont une couverte par logement de type T2 ; ○ 2 places dont une couverte par logement de type T3 et plus. Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement est de : ▪ 1 place par logement dont la surface de plancher est < à 25m² ▪ 1.5 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est > à 25m² et < à 50m² ▪ 2 place de stationnement maximum par logement dont la surface de plancher est > à 50m² Sauf impossibilité technique dûment justifiée, 50% du stationnement des habitations situées dans les immeubles collectifs devra être intégré dans la construction principale (parking semi-enterré ou enterré). Pour le logement locatif social, il ne peut être exigé plus d'une place par logement. Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être : ▪ suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ; ▪ aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics. Le nombre minimal d'emplacements est de : ▪ salle de réunion/cinéma/spectacle : 1 emplacement pour 5 places ; ▪ restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle de restauration ; ▪ hôtel : 1 emplacement par chambre ; ▪ activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher d'activité ; ▪ bureau : 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher ; ▪ commerce > 100 m² : 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente ; <u>Les règles édictées ci-avant s'appliquent également aux aménagements de bâtiments existants conduisant à la création de logements supplémentaires.</u> Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable. De plus, des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme. Les portails seront implantés en retrait suffisant (au moins 5m) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique. Stationnement deux roues : Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics, à usage d'habitation dans les opérations de logements collectifs.	<i>Il s'agit de décrire les besoins en stationnement pour les constructions à usage d'habitation en distinguant les surfaces de plancher des logements créés</i>
-----------------------	--	---

Annexe : Liste des éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme

A	Maison de vigneron	La Conche	UH	AL 11
B	Maison de vigneron	Rue de la Charrière	UA	AH 290
C	Maison dite dauphinoise	Grande Rue	UAa	AL 278
D	Maison dite dauphinoise	Grande Rue / rue de Champet	UAa	AH 224
E	Maison dite dauphinoise	Grande Rue	UAa	AH 87
F	Maison dite dauphinoise	Grande Rue	UAa	AC 124
G	Maison dite dauphinoise	Rue Perrière	UH	AH 21
H	Maison dite dauphinoise	Grande Rue Rue de la Priola	UAa	AH 216
I	Maison bourgeoise "américaine" de la Frette	La Frette	UH	AP 156
J	Maison bourgeoise en briques	Grande Rue	UA	AL 312
K	Maison de vigneron	Chemin des Fontaines-Le Vivier	UH	AA 95
L	Manoir	Chemin des Fontaines-Le Vivier	UH	AA 86
M	Gare	Avenue Fernand Gras	UAa	AH 552
O	Château du Touvet	Allée du Château	Ncpr	AB 38
P	Maison dite le Magasin	Rue du Magasin	UA	AL 81
Q	Maison forte de la Conche	Rue de la Conche	UH	AO 105
R	Maison forte du Mollard	Chemin du Mollard	UH	AL 297
S	Maison forte de la Frette	La Frette	Nc	AP 17
T	Maison Forte de la Bayette	Chemin de la Bayette	UH	AK 135 136
U	Corps de ferme à cour fermée	Grande Rue/Rue de la Perrière	UH	AH 58 59 513 514 515
V	Corps de ferme à cour fermée	Grande Rue/Rue de la Perrière	UAa	AH 52 57
W	Corps de ferme à cour fermée	Rue de la Charrière	UAa	AH 295
X	Maison forte de la Combe	La Combe	UH	AL 214 248
Y	Maison de vigneron	Impasse des Chartreux	UA	AH 374
Z	Maison Saint Jean	Grande Rue	UAa	AH 115

IV. Incidence de la modification sur l'environnement et la manière dont la modification prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

Le projet de modification a été retenu car ce dernier n'a pas d'impact notable sur l'environnement :

- Il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Il ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et l'évolution n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

A contrario, les principales évolutions apportées aux dispositions réglementaires confortent la préservation et la mise en valeur de l'environnement.

La modification et la création d'emplacements réservés

La modification de l'ER n°1 et la création de l'ER n°20 aux Aliquets sont liées aux conditions de desserte de la zone d'activités économiques. Afin de ne pas enclaver les terrains situés en partie Nord, une partie de l'ER n°1 est préservée. Un nouvel ER est créé afin de garantir une liaison piétonne et limiter la consommation d'espace non nécessaire à l'activité du site déjà desservi en voirie.

Les modifications des ER n°8 et n°10, ainsi que la création de l'ER n°22 n'ont pas d'impact notable sur l'environnement. Inscrits aux cœurs des zones urbaines, ils permettront d'améliorer l'organisation et les conditions de circulation des véhicules mais aussi et surtout de sécuriser et de développer les cheminements piétons.

La création de l'ER n°21 en zone dense du centre-bourg n'a pas d'incidence sur l'environnement. Les arbres répertoriés seront conservés et même protégés ainsi que le bâti existant sans possibilité d'extension ni construction sur le tènement désigné. Cet ER vise la préservation d'un site remarquable dans son volume existant.

Évolution du zonage

Le reclassement d'une partie de la zone AU située en proximité des plaines agricoles concerne 29 parcelles pour une superficie d'environ 5.23 hectares. Cela permettra de pérenniser l'activité agricole sur la commune et de donner une vocation claire à cet espace aujourd'hui exploitée sur la quasi-totalité. Le reclassement partiel en zone A de la zone AU n'est pas de nature à impacter de manière notable l'environnement. Le secteur s'inscrit dans un environnement déjà agricole. Ce reclassement s'inscrit dans une logique de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces et assurera à la zone une urbanisation limitée au fonctionnement des activités et besoins des exploitations agricoles.

L'ajout d'un élément patrimonial bâti remarquable

Le site de la Maison Saint Jean, en plein cœur d'une zone urbaine dense, a été identifié comme un élément bâti remarquable à inscrire dans le PLU au titre de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'urbanisme. Son caractère patrimonial permet de fixer des règles concernant l'urbanisation de la parcelle : il ne sera autorisé ni extension, ni construction, les arbres répertoriés seront classés. Cet ajout permet d'assurer le maintien durable de la qualité environnementale du site.

L'adaptation des dispositions réglementaires

Les évolutions apportées aux dispositions du règlement écrit du PLU n'ont pas d'impacts notables sur l'environnement.

V. Bilan des surfaces

Le bilan des surfaces a évolué entre la modification n°4 et la présente modification. Le classement d'une partie de la zone AU en zone A fait évoluer la surface de la zone agricole qui passe de 404,7 hectares à 409,93 hectares. Ainsi les surfaces des zones agricoles et naturelles évoluent positivement par rapport aux zones urbaines et à urbaniser.

Zonage	PLU en vigueur modification n°4 (en ha)	PLU après modification n°5 (en ha)
UA	45,8	45,8
UB	38,2	38,2
UH	39,9	39,9
UI	32,22	32,22
Total zones urbaines	156,12	156,12
AU	26,78	21,55
AU indicées	1,4	1,4
Total zones à urbaniser	28,18	22,95
Total zones urbaines + zones à urbaniser	184,3	179,07
Zones agricoles	404,7	409,93
Zones naturelles	585	585
Total zones agricoles + zones naturelles	989,7	994,93
TOTAL	1174	1174

VI. Compatibilités avec normes et documents supra-communaux

La compatibilité vise principalement le Schéma de Cohérence territoriale de la Région Urbaine Grenobloise (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat 2013-2019 du Grésivaudan (PLH).

Le caractère des modifications apportées au PLU rend les changements présentés dans le dossier compatibles avec ces deux documents supra-communaux. Les modifications apportées au PLU n'impactent en effet en rien la compatibilité du PLU au SCoT et au PLH.

La compatibilité avec le SCoT de la Région urbaine Grenobloise

La création et la modification d'emplacements réservés

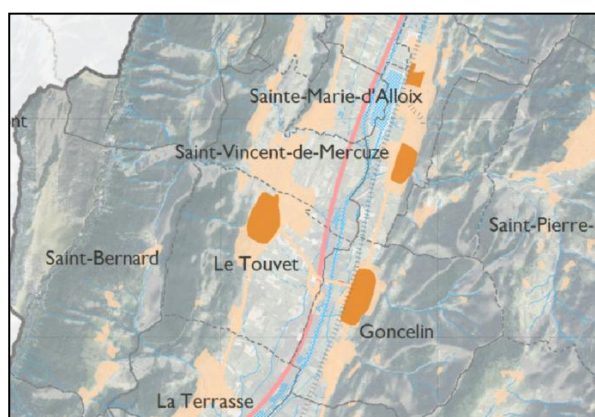
Concernant la modification de l'ER n°1 réservé à l'usage routier (voirie secondaire), celui-ci répond aux orientations du SCoT. Il permettra la desserte de l'espace économique du Bresson.

Les créations et modifications des ER n°8, 20 et 22 permettront de renforcer le maillage des voies locales et permettre aux piétons de pouvoir effectuer des trajets les plus directs possibles.

Le reclassement d'une partie de la zone AU en A

L'objectif de ce changement de zonage est de modérer la consommation d'espaces en dehors des espaces préférentiels de développement (Cf. cartographie ci-dessous). Il est en ce point conforme aux dispositions graphiques du SCoT : le développement de la commune se fera bien dans le périmètre des limites stratégiques de l'urbanisation.

Par ailleurs, ce reclassement s'inscrit dans le respect de la recherche de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers puisque situé aux franges des limites à l'urbanisation arrêtée dans la cartographie ci-dessous.



Légende

- Espaces Préférentiels de Développement pour les villes centres, pôles principaux et pôles d'appui
- Espaces Potentiels de Développement

*Espaces préférentiels de développement,
Source atlas du SCoT de la Région Urbaine
Grenobloise*

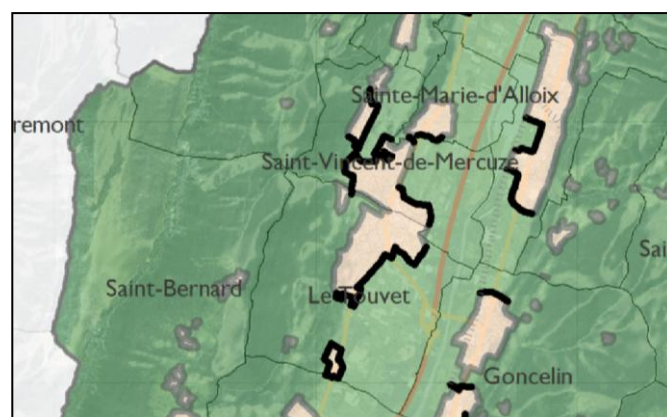


Schéma de Cohérence Territoriale

- Espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver
- Espaces potentiels de développement
- Limites stratégiques à l'urbanisation
- Limites de principes à l'urbanisation

*Espaces naturels, agricoles et forestiers à préserver,
Source atlas du SCoT de la Région Urbaine
Grenobloise*

L'ajout d'un élément à la liste des éléments patrimoniaux remarquables

Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT fixe dans en partie 2 section 1-5 des orientations et objectifs de préservation de l'architecture traditionnelle et du patrimoine ordinaire ou vernaculaire.

L'ajout d'un élément remarquable de patrimoine et la protection, par leur classement au PLU, d'éléments de patrimoine arboré s'inscrit naturellement dans cet objectif.

L'ajout d'un élément dans la liste des éléments patrimoniaux remarquables ne pose donc aucun problème de compatibilité avec le SCoT.

L'adaptation des dispositions réglementaires

Les différentes dispositions soumises à évolution (qu'il s'agisse des emplacements réservés ou de la préservation des éléments de patrimoine) sont sans incidence sur la compatibilité entre le PLU de la commune et le SCoT.

La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat

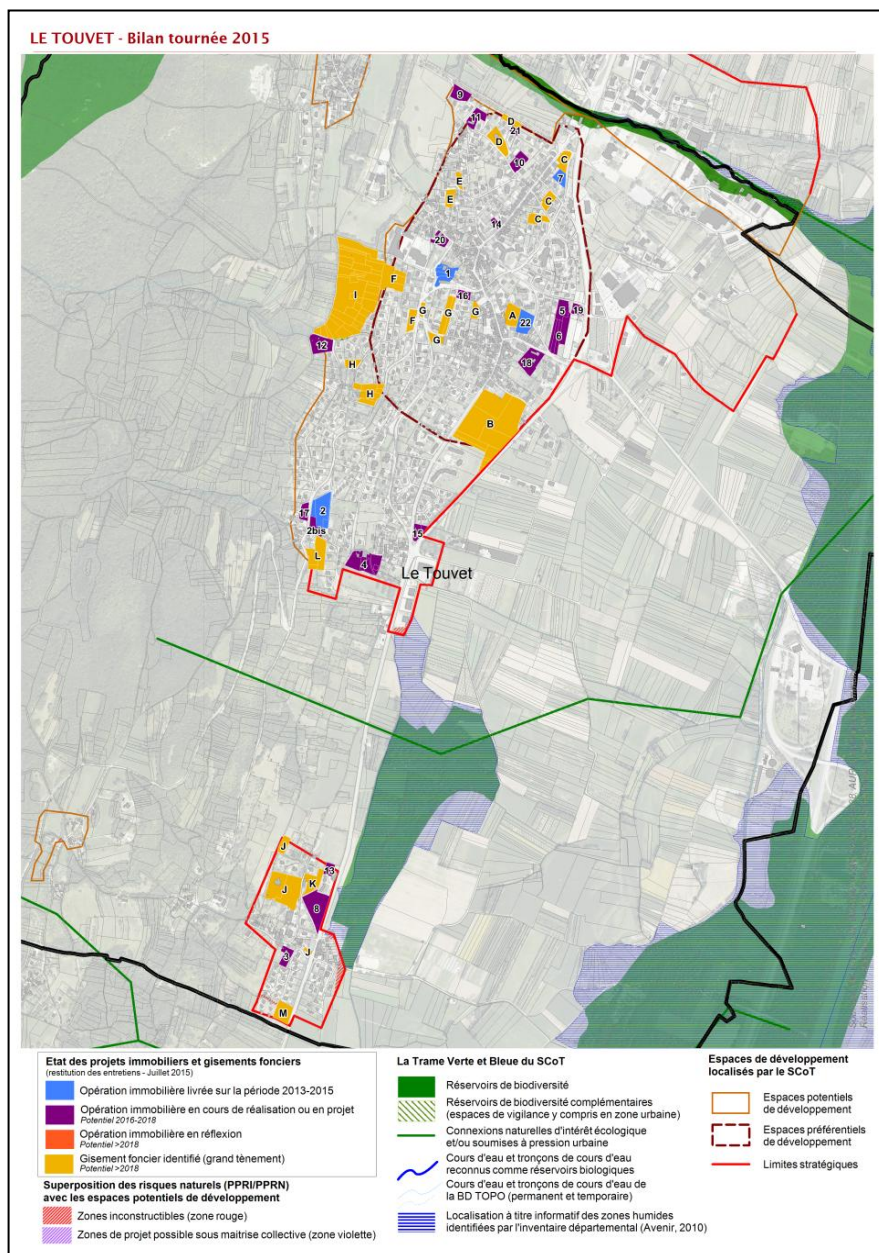
Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Grésivaudan a été approuvé en 2013 ; l'évaluation de sa mise en œuvre est en cours.

Il identifie la commune du Touvet comme un pôle secondaire, complémentaire des pôles principaux de Crolles / Villard Bonnot et de Pontcharra présentant une structure de répartition de l'habitat mixte entre habitat collectif et habitat individuel.

Le PLH fixe des objectifs de programmation de 47 logements/an dont 10 logements sociaux. Sur la durée du PLH, ces objectifs sont de 282 logements dont 60 sociaux.

Au cours des 3 premières années de mise en œuvre des engagements du PLH, 73 logements neufs ont été construits dans la commune dont 25 logements sociaux soit une réalisation inférieure aux objectifs fixés.

Le déclassement d'une partie de la zone AU en A ne bouleverse pas le potentiel constructible défini par le PLU au vu des gisements fonciers encore disponibles qui sont présentés dans l'évaluation réalisée en 2015 par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise dans le cadre du premier bilan triennal du PLH. La cartographie page suivante illustre parfaitement que la zone concernée par ce reclassement n'est pas identifiée comme un gisement potentiel.



Bilan triennal du PLH, Source AURG

Les éléments composant cette modification n° 5 du PLU de la commune (modification ou création d'emplacements réservés, classement en A de parcelles classées AU, préservation d'éléments remarquables de patrimoine) ne sont pas de nature à entrer en contradiction avec les dispositions du PLH.

VII. Annexes

Liste des emplacements réservés

Emplacements réservés pour création de voies et cheminements piétons

Numéro	Objet	Bénéficiaire
1	Création de voirie nouvelle dans la zone économique du Bresson : voirie secondaire	Commune
4	Création de voirie nouvelle permettant de desservir la zone économique intercommunale	CCG
5	Aménagement d'un carrefour entre la voie de desserte de la ZAC du Bresson et la RD 29	CCG
6	Aménagement d'un cheminement piéton paysager dans la plaine	Commune
7	Aménagement d'un cheminement piéton le long de la RD 1090	Commune
8	Aménagement d'un cheminement piéton reliant l'école maternelle et l'école primaire	Commune
9	Aménagement d'un cheminement piéton permettant de relier la rue du Magasin à la rue de la Priola	Commune
10	Aménagement d'un cheminement piéton permettant de relier le chemin de la Bayette au collège	Commune
11	Aménagement d'un cheminement piéton permettant de relier la rue de la Bayette à la RD 29	Commune
12	Aménagement d'un cheminement piéton le long de la RD 1090	Commune
18	Elargissement du haut du chemin de la Grande Terre	Commune
19	Elargissement du chemin du Bresson entre la rue de Prépontin et le chemin de la Grande Terre	Commune
20	Aménagement d'un cheminement piéton dans la zone économique du Bresson	Commune
22	Aménagement d'un cheminement piéton permettant de relier la voie de l'Ancien Tram au chemin du Mollard	Commune

Emplacements réservés pour création d'équipements publics et installations d'intérêt général

Numéro	Objet	Bénéficiaire
2	Réserve foncière pour l'extension de la zone verte pour l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs	Commune
3	Réserve foncière pour l'extension de la zone verte pour l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs	Commune
14	Acquisition du périmètre immédiat du captage des Roumes	Commune
15	Réserve foncière pour l'implantation de la gendarmerie	Commune
16	Acquisition du périmètre immédiat du captage du Vivier	Commune
17	Réserve foncière pour équipements d'enseignement	Commune
21	Réserve foncière pour groupe scolaire et équipements périscolaires annexes	Commune

Liste des documents modifiés

- Page de couverture de l'ensemble des documents
- Documents écrits :
 - Règlement
- Document graphique :
 - Plan de zonage et liste des emplacements réservés

Sigles utilisés

ER : Emplacement réservé

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale