

# **Commune de le Touvet**

## **Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme**

Cadre réservé en phase d'enquête publique :

Certifié conforme et vu pour être annexé à l'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.....	5
4.	Mention des textes qui régissent l'enquête publique .....	7
II.	Détail et justification des évolutions envisagées .....	8
1.	L'ajout d'éléments du patrimoine remarquable .....	8
2.	La création d'emplacements réservés.....	9
a)	Captage de la Condamine : emplacement réservé n°23.....	9
b)	Captage de Montabon : emplacement réservé n°24.....	9
c)	Captage de Gagnoux : emplacement réservé n°25.....	10
d)	Centre-bourg : emplacement réservé n°26.....	10
e)	Centre-bourg : emplacement réservé n°27.....	11
3.	La modification d'emplacements réservés.....	12
a)	Emplacements réservés n°14 et 16.....	12
b)	Emplacement réservé n°21 .....	12
4.	La création d'un sous-secteur en zone UA.....	13
5.	Le déclassement d'une partie de la zone UA en A.....	15
6.	L'évolution des dispositions du règlement écrit .....	16
III.	Incidence de la modification sur l'environnement .....	27
IV.	Bilan des surfaces .....	28
V.	Compatibilité avec les normes et documents supra-communaux.....	29
VI.	Annexes .....	30
1.	Liste des emplacements réservés modifiée .....	31
2.	Liste des éléments à inscrire au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme .....	32
3.	Photos terrains à déclasser .....	39

# I. PREAMBULE

---

## 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 6 modifications, en 2009, 2011, 2014, 2016, 2017 et 2018, 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 réappropriés 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.*

Aujourd'hui, la municipalité souhaite modifier et compléter certaines dispositions réglementaires dans le souci d'une gestion plus adaptée du document d'urbanisme au contexte actuel. Les évolutions envisagées ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

## **2. Objets de la modification**

La présente modification porte sur les objectifs suivants :

### **L'ajout d'éléments du patrimoine remarquable**

Un inventaire a permis de localiser 21 bassins sur le territoire de la commune, il s'agit de les inscrire comme éléments du patrimoine remarquable, au même titre que les murs, arbres et constructions déjà répertoriés.

### **La création d'emplacements réservés**

Les sources et les périmètres immédiats des captages d'eau appartiennent à la catégorie des ouvrages publics d'intérêt général. Ils peuvent être couverts par une servitude administrative d'emplacement réservé. La communauté de communes Le Grésivaudan, désormais compétente en matière d'eau potable, ne dispose pas de la capacité à poser un emplacement réservé en l'absence de plan local d'urbanisme intercommunal. Par conséquent la commune va créer ces emplacements en vue de leur acquisition future au profit de la communauté de communes Le Grésivaudan pour les captages suivants : captage de la Condamine, captage de Montabon, captage de Gagnoux.

Des aménagements piétons sont régulièrement envisagés pour permettre la liaison entre les quartiers, favoriser les déplacements piétons et les sécuriser dans certaines parties du village. Ainsi la commune souhaite créer 2 emplacements réservés :

- finaliser le cheminement piéton reliant la rue de la Charrière au parking Plaussu (passage à talons des Lavandières)
- créer un emplacement réservé à mutation, situé au cœur de l'OAP reliant la coulée verte à l'avenue Fernand Gras, conformément au schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement et de programmation du centre-bourg

### **La modification d'emplacements réservés**

Les emplacements réservés n° 14 et 16 correspondant à l'acquisition des périmètres immédiats de captage des Roumes et du Vivier doivent être modifiés. La communauté de communes étant désormais compétente en matière d'eau potable il convient de modifier le bénéficiaire de ces 2 emplacements réservés, en faveur de la communauté de communes Le Grésivaudan.

L'emplacement réservé n°21 créé lors de la modification n°5 du PLU est modifié. En effet, l'objet de cet emplacement dédié à une réserve foncière pour groupe scolaire et équipements périscolaires annexes est partiellement affecté à l'emplacement réservé n°17. Cet emplacement réservé doit être maintenu sur le tènement mais avec pour objet une réserve foncière pour l'implantation d'hébergement mixte, de logements innovants à destination de personnes âgées et d'un équipement de restauration collective

### **La création d'un sous-secteur en zone UA**

Les parcelles AH 218, 219 et 225 vont faire l'objet d'un aménagement global destiné à la construction d'équipements d'enseignement, extrascolaires et périscolaires. Des règles spécifiques à ces équipements doivent être intégrées au sein de la zone UA. Par conséquent, la création d'un sous-secteur va permettre de définir ces nouvelles dispositions réglementaires applicables uniquement sur cette zone.

### **Le déclassement d'une partie de la zone UA en A**

Les parcelles AC 22, 23, 24, 25, 26, 27 et 30 d'une superficie totale de 1717m<sup>2</sup>, situées au Raffour à proximité de la route départementale doivent faire l'objet d'un déclassement au profit d'un classement en zone Ac.

### **L'évolution des dispositions du règlement écrit**

La création d'un sous-secteur en zone Ua nécessite d'édicter des règles de constructibilité spécifiques.

Les articles 11, dans les zones urbaines, décrivent les dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions. Il convient de modifier les paragraphes relatifs aux toitures terrasses et aux panneaux solaires et photovoltaïques vers des règles plus qualitatives en matière environnementale et en performance énergétique.

Les articles 12, dans les zones urbaines, décrivent les dispositions réglementaires relatives au stationnement.

La règle concernant le stationnement des habitations situées dans les immeubles collectifs doit être adaptée. Les places couvertes intégrées en souterrain doivent être non closes (box ouvert) afin de s'assurer du stationnement des véhicules en-dehors du domaine public.

## **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 ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

### **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 de la commune du Touvet, compétent en matière de PLU qui sollicite l'avis du conseil municipal pour engager la procédure à partir d'un dossier constitué par :

- une note de présentation faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;
- les pièces modifiées du PLU, à savoir : le règlement graphique et le règlement écrit.

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme : « avant l'ouverture de l'enquête publique [...], le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 » (Etat, Région, Département, Communauté de Communes du Grésivaudan (au titre d'autorité organisatrice des transports et d'établissement public

de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat), chambre de commerce et d'industrie territoriale, chambre de métiers, chambre d'agriculture, Etablissement Public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine de Grenoble).

Avant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis de l'Autorité Environnementale est nécessaire ; demande d'examen au cas par cas.

### **La demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale**

Par décision du Conseil d'Etat n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017: 400420.20170719) : « Art. 1 : sont annulés les articles R104-1 à R104-16 du Code de l'Urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ».

A ce titre, toute procédure de modification de PLU doit faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R104-30 du Code de l'Urbanisme pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU. Cette décision est motivée ; l'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale. A noter que, conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement, la décision de l'autorité environnementale ne soumettant pas le plan à évaluation environnementale doit être jointe au dossier d'enquête publique.

### **L'enquête publique**

L'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 1er 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 ».

Après notification du dossier aux personnes publiques associées, et suite à la réception de l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, une enquête publique d'une durée de 30 jours au moins est organisée. Il s'agit pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête publique est organisée par la commune après que cette dernière ait sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non- sur la modification du PLU.

Enfin, le projet de modification, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil Municipal. Il deviendra exécutoire dès sa publication et transmission au Préfet.

Le dossier de l'enquête publique est composé d'une notice générale de présentation, du PADD (document inchangé), du règlement écrit après modification et du document graphique après modification.

## **4. 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.

### **Code de l'Environnement : chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup>**

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. DETAIL ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

### 1. L'ajout d'éléments du patrimoine remarquable

Un inventaire a permis de localiser 21 bassins sur le territoire de la commune, il s'agit de les inscrire comme élément du patrimoine remarquable, au même titre que les murs, arbres et constructions déjà répertoriés (Cf. photos en annexe).

Liste des éléments à inscrire au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Numéro	Nom	Référence cadastrale	Propriété
1	Bassin de Carcet bas	AC 183	Domaine privé communal
2	Bassin de Carcet Haut	Non cadastré, à proximité AH 87	Domaine public
3	Bassin de l'Église	AL 260	Domaine privé communal
4	Bassin de la Bayette	AK 112	Domaine privé
5	Bassin de la Charrière	AL 196	Domaine privé communal
6	Bassin de la Combe	AK 207	Domaine privé communal
7	Bassin de la Conche	AL 21	Domaine privé communal
8	Bassin de la Conche / Gagnoux	AL 7	Domaine privé communal
9	Bassin la Frette du bas	Non cadastré, à proximité AS 77	Domaine public
10	Bassin la Frette du milieu	AP 137	Domaine privé communal
11	Bassin la Frette du milieu	AP 174	Domaine privé
12	Bassin la Frette du haut	AS 5	Domaine privé
13	Bassin de la Perrière	AC 253	Domaine privé
14	Bassin du Fourneau	AB 57	Domaine privé communal
15	Bassin du Magasin	AL 231	Domaine privé communal
16	Bassin du Mollard	AL 297	Domaine privé
17	Bassin du Vivier bas	AA 94	Domaine privé
18	Fontaine du Vivier	AB 11	Domaine privé communal
19	Bassin du Vivier haut	AA 123	Domaine privé communal
20	Fontaine de Montabon	A 99	Domaine privé communal
21	Bassin de Saint-Jean	AH 114	Domaine privé communal

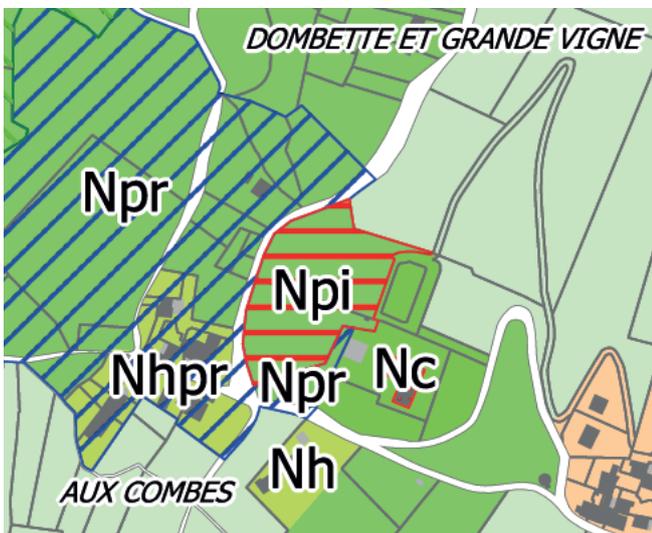
Ces éléments figureront sur le règlement graphique.

## 2. La création d'emplacements réservés

Les sources et les périmètres immédiats des captages d'eau appartiennent à la catégorie des ouvrages publics d'intérêt général. Ils peuvent être couverts par une servitude administrative d'emplacement réservé. La communauté de communes Le Grésivaudan, désormais compétente en matière d'eau potable, ne dispose pas de la capacité à poser un emplacement réservé en l'absence de plan local d'urbanisme intercommunal. Par conséquent la commune va créer ces emplacements réservés en vue de leur acquisition future au profit de la communauté de communes Le Grésivaudan pour les captages suivants : captage de la Condamine, captage de Montabon, captage de Gagnoux. Ces emplacements réservés se superposent au périmètre immédiat inscrit dans le règlement graphique du PLU (indicié pi).

### a) Captage de la Condamine : emplacement réservé n°23

Le périmètre immédiat du captage de la Condamine se situe sur les parcelles cadastrées section AP numéros 13 et 228p, pour une emprise de 6068m<sup>2</sup>.



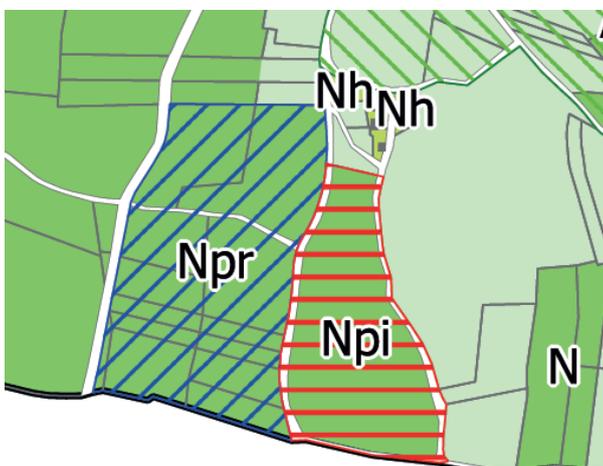
Visualisation captage de la Condamine, PLU en vigueur



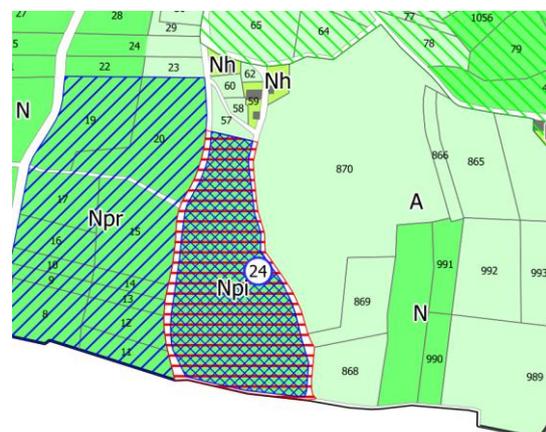
Visualisation captage de la Condamine, projet de modification du PLU

### b) Captage de Montabon : emplacement réservé n°24

Le périmètre immédiat du captage de Montabon se situe sur la parcelle cadastrée section A numéro 56, pour une emprise de 11990m<sup>2</sup>.



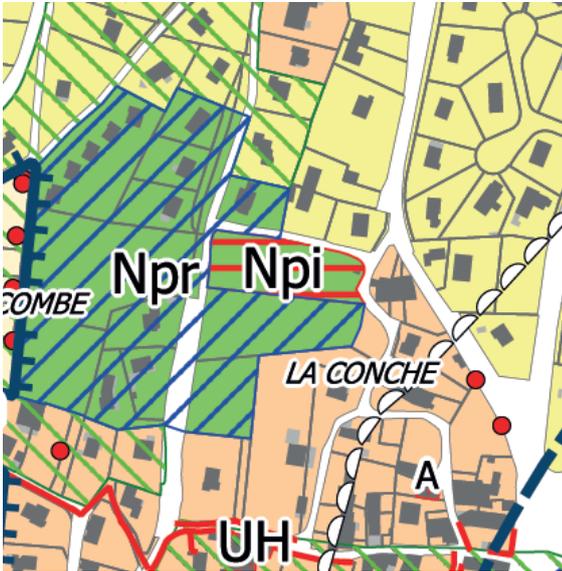
Visualisation captage de Montabon, PLU en vigueur



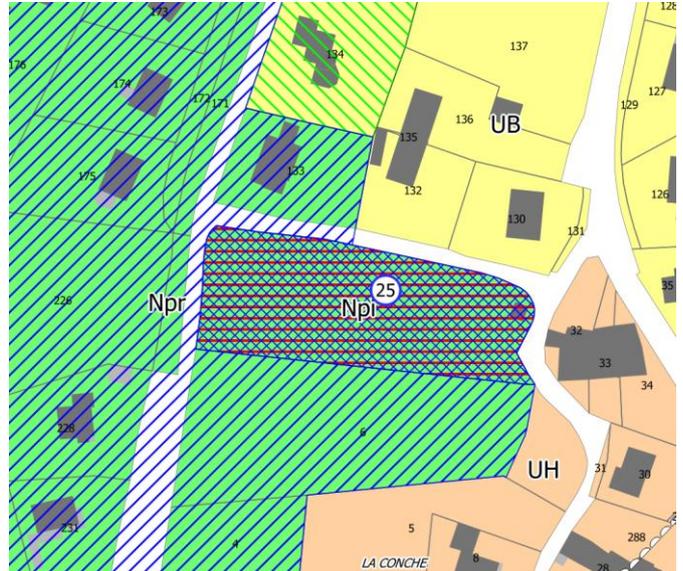
Visualisation captage de Montabon projet de modification du PLU

**c) Captage de Gagnoux : emplacement réservé n°25**

Le périmètre immédiat du captage de Gagnoux se situe sur la parcelle cadastrée section AL numéro 7, pour une emprise de 2663m<sup>2</sup>.



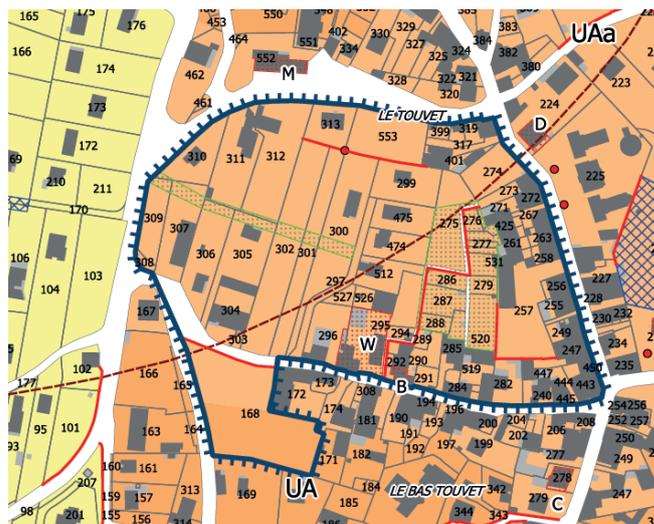
*Visualisation captage de Gagnoux, PLU en vigueur*



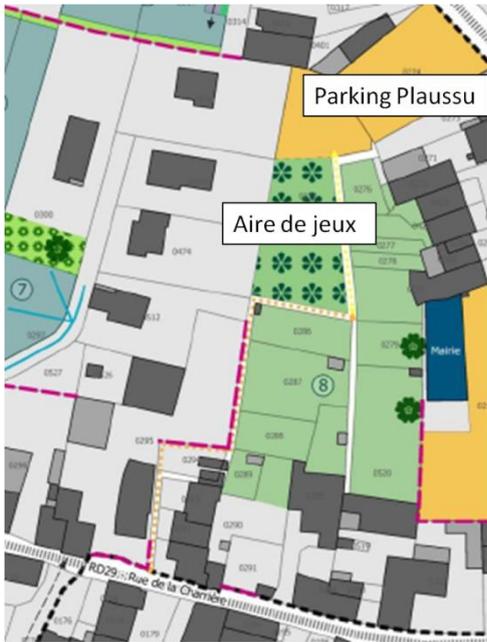
*Visualisation captage de Gagnoux, projet de modification du PLU*

**d) Centre-bourg : emplacement réservé n°26**

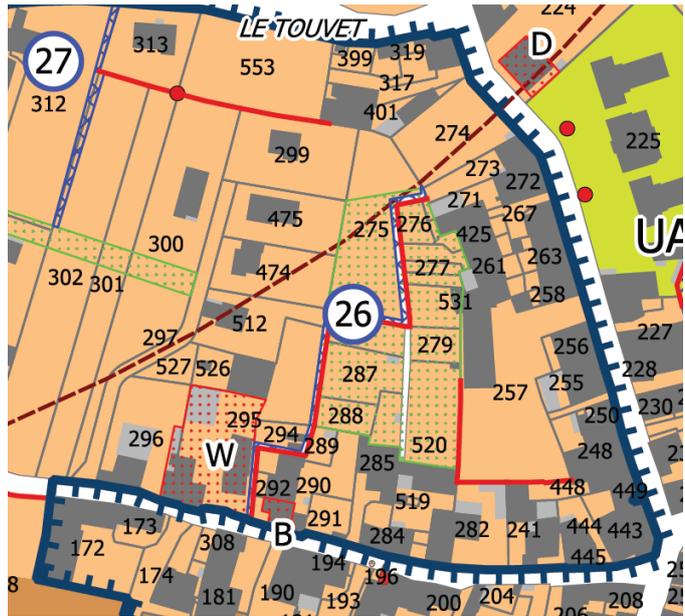
Des aménagements piétons sont régulièrement envisagés pour permettre la liaison entre les quartiers, favoriser les déplacements piétons et les sécuriser dans certaines parties du village. Ainsi la commune souhaite finaliser le cheminement piéton reliant la rue de la Charrière au parking Plaussu conformément au schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement et de programmation du centre-bourg (OAP n°3) approuvé le 10 septembre 2018 (modification n°6 du PLU).



*PLU en vigueur*



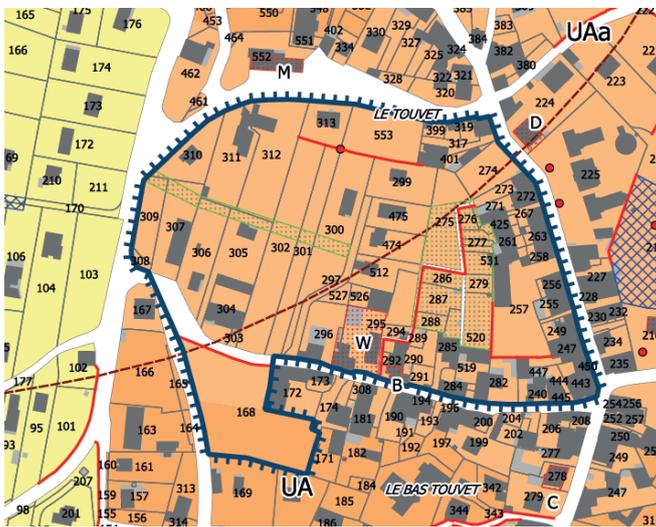
Extrait schéma de synthèse OAP centre-bourg



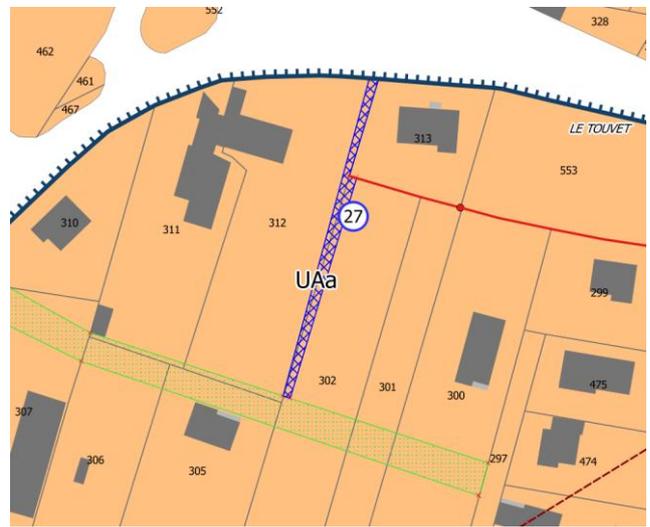
Visualisation ER 26, projet de modification du PLU

**e) Centre-bourg : emplacement réservé n°27**

Un autre cheminement piéton, situé au cœur de l'OAP va être créé à mutation, reliant la coulée verte à l'avenue Fernand Gras, conformément au schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement et de programmation du centre-bourg.



PLU en vigueur



Visualisation ER 27, projet de modification du PLU

### **3. La modification d'emplacements réservés**

#### **a) Emplacements réservés n°14 et 16**

Les emplacements réservés n° 14 et 16 correspondant à l'acquisition des périmètres immédiats de captage des Roumes et du Vivier doivent être modifiés. La communauté de communes étant désormais compétente en matière d'eau potable il convient de modifier le bénéficiaire de ces 2 emplacements réservés, en faveur de la communauté de communes Le Grésivaudan (Cf. annexe 1).

14	Acquisition du périmètre immédiat du captage des Roumes	Commune /CCLG
16	Acquisition du périmètre immédiat du captage du Vivier	Commune /CCLG

#### **b) Emplacement réservé n°21**

L'emplacement réservé n°21 créé lors de la modification n°5 du PLU est modifié. En effet, l'objet de cet emplacement dédié à une réserve foncière pour groupe scolaire et équipements périscolaires annexes est partiellement affecté à l'emplacement réservé n°17. L'emplacement réservé est maintenu sur le tènement pour élaborer un projet qui permette à la fois de maintenir la vocation d'accueil des personnes âgées dans la commune, de favoriser la mixité sociale et de soutenir le développement des activités intergénérationnelles.

Ainsi le concept de « logement universel » destiné à maintenir la population la plus âgée dans un logement autonome devra sur le site se combiner à la création d'une résidence autonomie et/ ou d'une résidence sénior, en fonction du modèle économique et social recherché et retenu. Il s'entend que ces habitats et ces structures non médicalisées bénéficieront d'un environnement exceptionnel dans le territoire, grâce à la proximité de plusieurs EHPAD existants dans un rayon de moins de 5 kilomètres et au tissu socio- économique propre de la commune du Touvet. Construites à proximité des commerces, des transports et des services, cet habitat permet aux occupants de ces structures diversifiées de recourir à des services extérieurs (aide à domicile, restauration...) existants et à un accès aux soins très développé au Touvet compte tenu du nombre de professionnels de santé implantés dans la commune (médecins, infirmiers, kinésithérapeutes etc.).

L'objectif est de permettre aux personnes qui vieillissent de vivre de manière indépendante tout en bénéficiant de services collectifs s'ils sont organisés (restauration, ménage, animation...) et d'un environnement plus sécurisé. Le modèle d'un logement à vocation sociale doit être recherché pour autoriser en résidence la mixité des populations.

De la même façon la commune se réserve le droit d'expérimenter des solutions d'habitats innovantes et des types de logements atypiques pour répondre à des besoins spécifiques, qu'il s'agisse d'habitat intergénérationnel, de logements diffus ou d'habitat collectif.

Enfin le site est destiné à implanter un équipement public comprenant la création d'une cuisine centrale, d'un restaurant collectif et de salles d'activités. L'installation d'une cuisine centrale permettra de confectionner et de fournir les repas pour l'ensemble des équipements publics du Touvet et des services assurés par la commune. Ainsi elle sera dimensionnée au regard des besoins de la commune constituée de la restauration scolaire, des portages de repas à domicile, de la crèche et du centre aéré. Le développement d'un projet diversifié d'accueil des personnes âgées sur le site devra aussi tirer bénéfice de la cuisine communale. La création de salles d'activités annexes servira les secteurs scolaires, associatifs comme d'action sociale en direction de tous les publics pour garantir une mixité d'usage.

21	<del>Réserve foncière pour groupe scolaire et équipements périscolaires annexes</del> Réserve foncière pour l'implantation d'hébergement mixte, de logements innovants à destination de personnes âgées et d'un équipement de restauration collective	Commune
----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------

(Cf. annexe 1)

#### **4. La création d'un sous-secteur en zone UA**

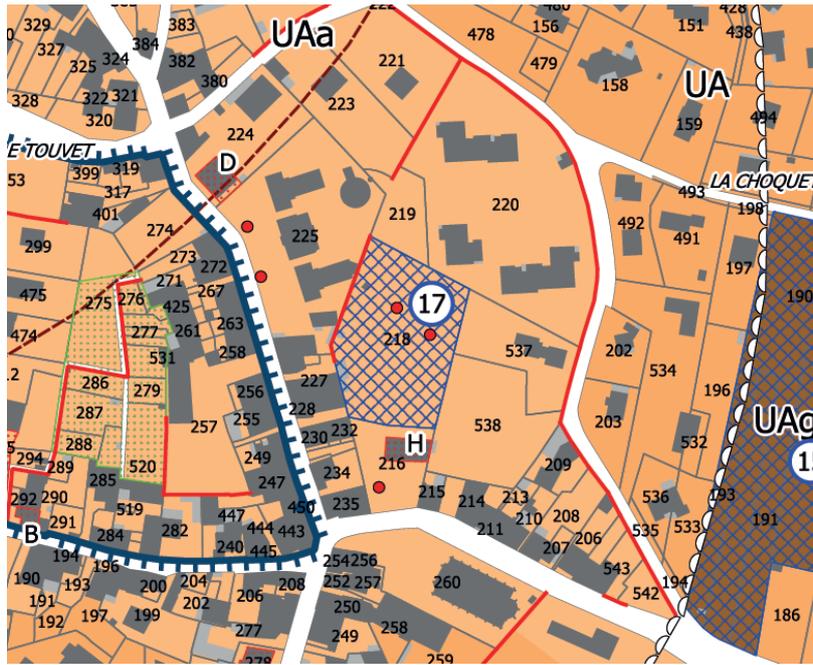
Une réserve foncière est inscrite au PLU depuis 2014 : l'emplacement réservé n°17 sur la parcelle AH 218 correspondant à la réalisation d'équipements d'enseignement (modification n°3 du PLU approuvée le 04 février 2014). Ce tènement se situe à proximité de l'école actuelle implantée sur les parcelles AH 219 et 225. Ces 3 parcelles destinées à l'implantation d'équipements d'enseignement ont une superficie totale de 8987m<sup>2</sup>.

Depuis plusieurs années, la commune a mis en œuvre une politique publique favorisant l'installation de nouveaux ménages sur son territoire conformément aux objectifs du PLH de la Communauté de Communes Le Grésivaudan. Aujourd'hui, elle se doit de réaliser de nouveaux équipements publics permettant de répondre à l'attente de ses nouveaux habitants.

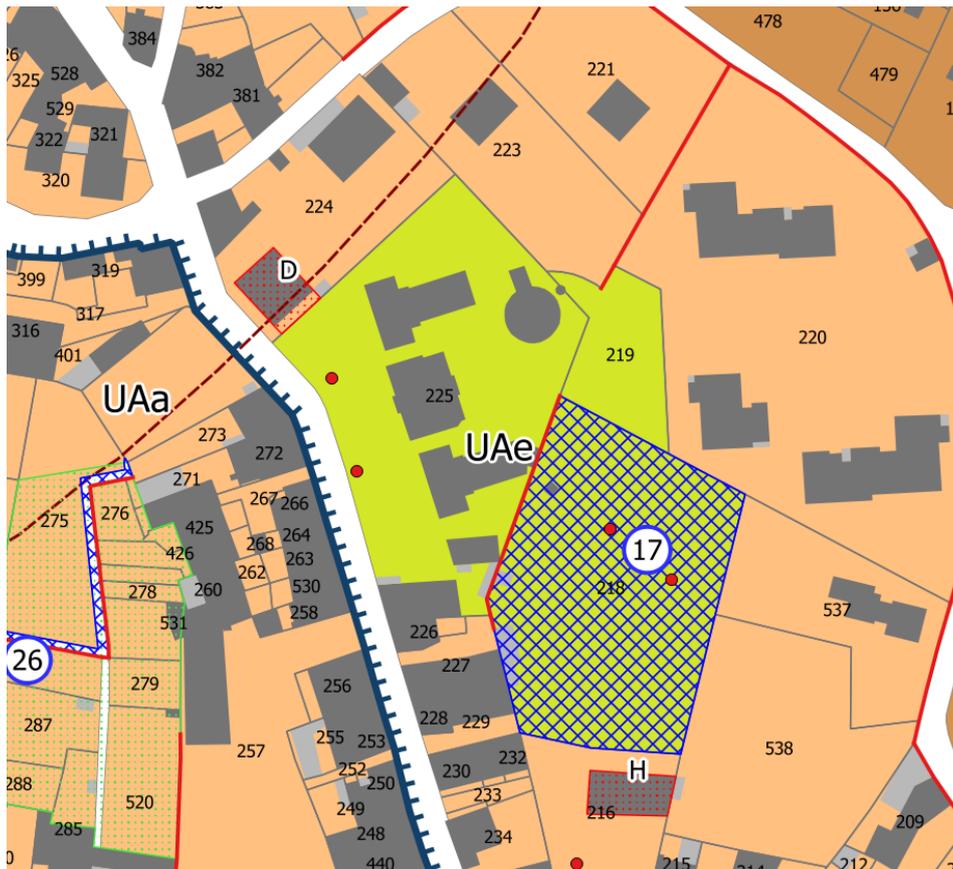
S'agissant des équipements scolaires et compte tenu de la situation actuelle de l'école élémentaire du centre-bourg, la commune a décidé de réaliser la construction d'une nouvelle école qui garantisse l'accueil futur de tous les enfants de la commune dans de bonnes conditions d'enseignement, associant les activités extra et périscolaires sur un même lieu.

La construction de tels équipements nécessite la création d'un sous-secteur spécifique afin de répondre aux règles d'implantation du futur équipement. En effet, afin de répondre aux exigences des normes réglementaires de construction de bâtiments scolaires, les règles d'implantation des futures constructions doivent être adaptées.

Ces dispositions réglementaires viennent modifier le règlement écrit de la zone UA, ainsi que le règlement graphique. Ce sous-secteur se nomme UAe et concerne les parcelles précédemment décrites, uniquement pour l'installation d'un groupe scolaire et équipements associées et une mairie.



PLU en vigueur



Visualisation sous-secteur UAe, projet de modification du PLU

## 5. Le déclassement d'une partie de la zone UA en A

Les parcelles AC 22, 23, 24, 25, 26 et 27 d'une superficie totale de 1662m<sup>2</sup>, situées au Raffour à proximité de la route départementale doivent faire l'objet d'un déclassement au profit d'un classement en zone agricole.

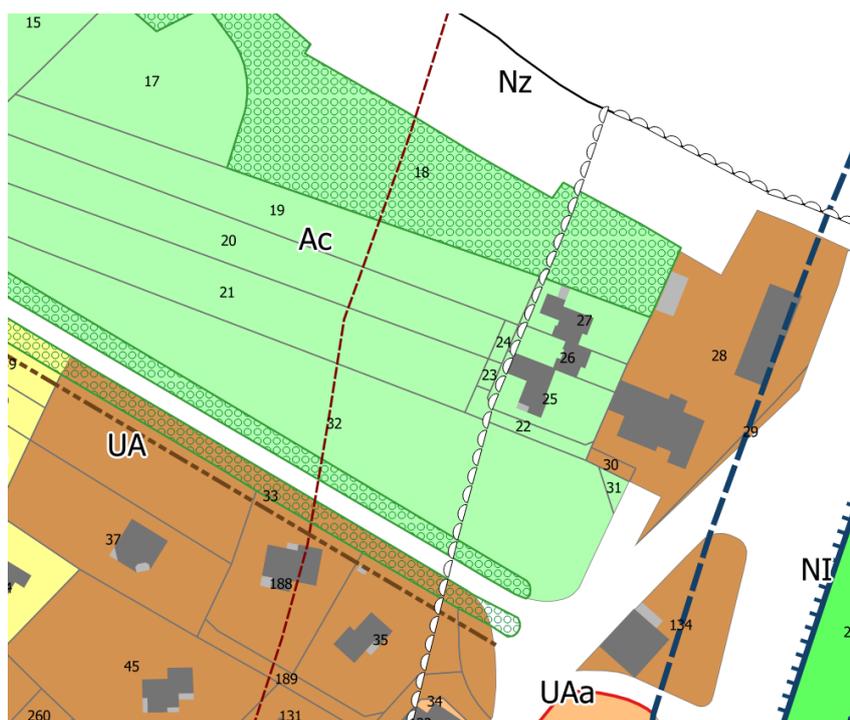


PLU en vigueur



Visualisation Géoportail

En effet, ces terrains se situent à proximité de terres agricoles et en limite de frange urbaine. Les bâtis existants sont désaffectés et non occupés. Ils ont fait l'objet de dégradations rendant impossible l'occupation en l'état actuel. Par conséquent, au vu de leur situation et de leur état, il est souhaitable de les déclasser. La coupure existante entre la zone UA et l'allée du château leur donne un caractère non urbain à préserver (Cf. photos en annexe 3).



Projet de modification du PLU

## 6. L'évolution des dispositions du règlement écrit

Le règlement écrit du PLU évolue pour (les modifications apportées sont en rouge) :

- La création d'un sous-secteur en zone UA nécessite des adaptations au règlement de la zone (caractère de la zone, article UA.6, UA.7 et UA.9)
- Les articles 11, dans les zones urbaines (UA, UB, UH, UI et AU), décrivent les dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions. Il convient de modifier les paragraphes relatifs aux toitures terrasses et aux panneaux solaires et photovoltaïques vers des règles plus qualitatives en matière environnementale et en performance énergétique.
- Les articles 12, dans les zones urbaines (UA, UB, UH, et AU), décrivent les dispositions réglementaires relatives au stationnement. La règle concernant le stationnement des habitations situées dans les immeubles collectifs doit être adaptée. Les places couvertes intégrées en souterrain doivent être non closes (box ouvert) afin de s'assurer du stationnement des véhicules en-dehors du domaine public.

Zones du PLU	Dispositions réglementaires	Justifications
<p><b>UA</b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Caractère de la zone</u></b></p> <p>[...] Le secteur du centre-bourg est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation du centre-bourg. Les orientations d'aménagement constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité sur le secteur en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de la zone. Elles constituent un des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, <b><u>respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique.</u></b></p> <p>Pour le secteur du centre-bourg, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations. Les futures constructions devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, <b>le règlement complète les conditions d'aménagement des trois secteurs concernés.</b></p> <p>Le PLU distingue également un sous-secteur UAg correspondant à l'implantation d'une gendarmerie (locaux administratifs et logements de fonction).</p> <p><b>Le PLU distingue également un sous-secteur UAe correspondant à l'installation d'un groupe scolaire et équipements associés et une mairie.</b></p> <p>[...]</p>	<p><i>Il s'agit d'intégrer le sous-secteur UAe</i></p>

<p><b>UA</b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p><b><u>Règle générale :</u></b>  Dans la zone UA, sauf dispositions contraires portées au document graphique, les façades ou pignons des constructions principales devront être implantés :  - <b>soit à l'alignement.</b> Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.  - <b>soit dans un recul maximum de 5 mètres.</b></p> <p><b>Le long de la Grande Rue,</b> les façades ou pignons des constructions principales devront être implantés <b>en alignement des emprises publiques.</b></p> <p>Lorsque les constructions bordent deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.  Les extensions pourront être implantées dans la continuité du bâti existant.</p> <p>La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.  Des adaptations à la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement pour des raisons d'architecture, d'urbanisme, de sécurité ou encore des raisons techniques (ex : aménagement d'une rampe pour accès au parking souterrain, construction d'équipements, de services ou ouvrages d'intérêt collectif tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les containers d'ordures ménagères) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante.</p> <p><b><u>Dispositions particulières :</u></b>  Les piscines et les annexes ne sont pas soumises à cette règle générale.</p> <p>Les accès automobiles (portail, porte de garage) devront présenter un recul minimum de 5 m par rapport à la voie de desserte pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail ou la porte de garage sans empiéter sur la voie de circulation.</p> <p>Le long de l'avenue Montfillon, les façades ou pignons des constructions principales devront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres.</p>	<p><i>Il s'agit d'intégrer la réglementation spécifique au sous-secteur UAe</i></p>
------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

	<p>La règle générale ne s'applique pas en zone UAe. [...]</p>	
UA	<p align="center"><b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Règle générale :</b> Si la construction est implantée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, les constructions <b>pourront s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.</b> Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.</p> <p>Si la construction est implantée en recul de l'emprise publique ou des voies de desserte, la construction <b>devra alors être implantée sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.</b> Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.</p> <p><b>Dispositions particulières :</b> Pour la zone UAg : si la construction est implantée en recul de l'emprise publique ou des voies de desserte, la construction devra être implantée soit avec un recul maximum de 4 mètres soit sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce second cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles, la construction devra être implantée au moins à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Pour les propriétés situées le long de l'allée du château, les constructions nouvelles devront respecter un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de l'allée du Château.</p> <p>Pour la zone UAe : la règle générale ne s'applique pas. [...]</p>	<p><i>Il s'agit d'intégrer la réglementation spécifique au sous-secteur UAe</i></p>
UA	<p align="center"><b>Article 9 : Emprise au sol</b></p> <p>L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de la surface totale du tènement foncier concerné. Dans la zone UAa, il n'est pas fixé d'emprise au sol. Dans la zone UAe, il n'est pas fixé d'emprise au sol.</p>	<p><i>Il s'agit d'intégrer la réglementation spécifique au sous-secteur UAe</i></p>
UA	<p align="center"><b>Article 11 : Aspect extérieur</b></p> <p>Rappel Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le</p>	<p><i>Il convient de modifier l'article relatif aux toitures</i></p>

	<p><i>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 »..</i></p> <p>[...]</p> <p>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 :</p> <p>[...]</p> <p><b><u>Toiture :</u></b></p> <p>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<sup>ème</sup> 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.</p> <p>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.</p> <p>Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique sont interdites. Elles devront être ainsi végétalisées.</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.</p> <p><b><u>Panneaux solaires et photovoltaïques :</u></b></p> <p>Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés harmonieusement à la construction, afin de limiter leur impact visuel (toitures à pans : saillies limitées, intégration dans la pente et la toiture, toitures terrasses : insertion autorisées avec une hauteur raisonnable pour limiter l'impact visuel).</p> <p>Pour les opérations d'ensemble comprenant au moins 5 logements, la production d'énergies renouvelables sur les toits est obligatoire. Toute opération ne proposant pas la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite.</p> <p>[...]</p>	<p><i>terrasses et aux panneaux solaires et photovoltaïques vers des règles plus qualitatives en matière environnementale et en performance énergétique.</i></p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p style="text-align: center;"><b>Article 12 : Stationnement</b></p> <p><b>UA</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement est de :</p> <p>1 place par logement dont la surface de plancher est &lt; à 25m<sup>2</sup></p> <p>1.5 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est &gt; à 25m<sup>2</sup> et &lt; à 50m<sup>2</sup></p> <p>2 place de stationnement maximum par logement dont la surface de plancher est &gt; à 50m<sup>2</sup></p> <p>Pour l'habitat individuel : si 2 emplacements de stationnement, un doit être couvert</p> <p>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). <b>Ces stationnements couverts ne doivent pas être clos (box ouvert).</b></p> <p>Pour le logement locatif social, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.</p> <p>Les règles édictées ci-avant s'appliquent également aux aménagements de bâtiments existants conduisant à la création de logements supplémentaires.</p> <p>[...]</p>	<p><i>Il convient de modifier l'article relatif au stationnement pour les opérations d'ensemble.</i></p>
<p><b>UB</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 11 : Aspect extérieur</b></p> <p>Rappel</p> <p>Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « <i>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</i> ».</p> <p>[...]</p> <p>Le permis de construire peut donc être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées :</p> <p>[...]</p> <p><b><u>Toiture :</u></b></p> <p>Les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel. Si la</p>	<p><i>Il convient de modifier l'article relatif aux toitures terrasses et aux panneaux solaires et photovoltaïques vers des règles plus qualitatives en matière environnementale et en performance énergétique.</i></p>

	<p>construction dispose d'une toiture terrasse, cette dernière doit être considérée et conçue comme une 5<sup>ème</sup> 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.</p> <p>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.</p> <p>Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique sont interdites. Elles devront être ainsi végétalisées. [...]</p> <p>Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.</p> <p><b><u>Panneaux solaires et photovoltaïques :</u></b> Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés harmonieusement à la construction, afin de limiter leur impact visuel (toitures à pans : saillies limitées, intégration dans la pente et la toiture, toitures terrasses : insertion autorisées avec une hauteur raisonnable pour limiter l'impact visuel).</p> <p>Pour les opérations d'ensemble comprenant au moins 5 logements, la production d'énergies renouvelables sur les toits est obligatoire. Toute opération ne proposant pas la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite. [...]</p>	
<p><b>UB</b></p>	<p align="center"><b><u>Article 12 : Stationnement</u></b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par logement dont la surface de plancher est &lt; à 25m<sup>2</sup></li> <li>▪ 1.5 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est &gt; à 25m<sup>2</sup> et &lt; à 50m<sup>2</sup></li> <li>▪ 2 place de stationnement maximum par logement dont la surface de plancher est &gt; à 50m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><i>Il convient de modifier l'article relatif au stationnement pour les opérations d'ensemble.</i></p>

	<p>Pour l'habitat individuel : si 2 emplacements de stationnement, un doit être couvert</p> <p>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). <b>Ces stationnements couverts ne doivent pas être clos (box ouvert).</b></p> <p>Pour le logement locatif social, il ne peut être exigé qu'une place par logement.</p> <p>Les règles édictées ci-avant s'appliquent également aux aménagements de bâtiments existants conduisant à la création de logements supplémentaires.</p> <p>[...]</p>	
<p><b>UH</b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Article 11 : Aspect extérieur</u></b></p> <p>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 ».</p> <p>[...]</p> <p>Le permis de construire peut donc être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées :</p> <p>[...]</p> <p><b><u>Toiture :</u></b> 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<sup>ème</sup> 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 telles que les climatiseurs.</p> <p>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.</p> <p><b>Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique sont interdites. Elles devront être ainsi végétalisées.</b></p>	<p><i>Il convient de modifier l'article relatif aux toitures terrasses et aux panneaux solaires et photovoltaïques vers des règles plus qualitatives en matière environnementale et en performance énergétique.</i></p>

	<p>[...]</p> <p>Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.</p> <p><b>Panneaux solaires et photovoltaïques :</b>  Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés harmonieusement à la construction, afin de limiter leur impact visuel (toitures à pans : saillies limitées, intégration dans la pente et la toiture, toitures terrasses : insertion autorisées avec une hauteur raisonnable pour limiter l'impact visuel).</p> <p>Pour les opérations d'ensemble comprenant au moins 5 logements, la production d'énergies renouvelables sur les toits est obligatoire. Toute opération ne proposant pas la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite.</p> <p>[...]</p>	
<p><b>UH</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 12 : Stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par logement dont la surface de plancher est &lt; à 25m<sup>2</sup></li> <li>▪ 1.5 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est &gt; à 25m<sup>2</sup> et &lt; à 50m<sup>2</sup></li> <li>▪ 2 place de stationnement maximum par logement dont la surface de plancher est &gt; à 50m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Pour l'habitat individuel : si 2 emplacements de stationnement, un doit être couvert</p> <p>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). <b>Ces stationnements couverts ne doivent pas être clos (box ouvert).</b></p> <p>Pour le logement locatif social, il ne peut être exigé qu'une seule place par logement.</p> <p>Les règles édictées ci-avant s'appliquent également aux aménagements de bâtiments existants conduisant à la création de logements supplémentaires.</p> <p>[...]</p>	<p><i>Il convient de modifier l'article relatif au stationnement pour les opérations d'ensemble.</i></p>

<p style="text-align: center;"><b>Article 11 : Aspect extérieur</b></p> <p style="text-align: center;">Rappel</p> <p>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 ».</p> <p>[...]</p> <p>Le permis de construire peut donc être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées :</p> <p>[...]</p> <p><b><u>Toiture :</u></b></p> <p>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<sup>ème</sup> 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.</p> <p>Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique sont interdites. Elles devront être ainsi végétalisées.</p> <p>[...]</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 11 : Aspect extérieur</b></p> <p style="text-align: center;">Rappel</p> <p>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 ».</p> <p>[..]</p> <p>Le permis de construire peut donc être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées :</p> <p>[..]</p>	<p><i>Il convient de modifier l'article relatif aux toitures terrasses et aux panneaux solaires et photovoltaïques vers des règles plus qualitatives en matière environnementale et en performance énergétique.</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>Article 11 : Aspect extérieur</b></p> <p style="text-align: center;">Rappel</p> <p>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 ».</p> <p>[..]</p> <p>Le permis de construire peut donc être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées :</p> <p>[..]</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 11 : Aspect extérieur</b></p> <p style="text-align: center;">Rappel</p> <p>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 ».</p> <p>[..]</p> <p>Le permis de construire peut donc être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées :</p> <p>[..]</p>	<p><i>Il convient de modifier l'article relatif aux toitures terrasses et aux panneaux solaires et photovoltaïques vers des règles plus qualitatives en matière environnementale et en performance énergétique.</i></p>

	<p><b><u>Toiture :</u></b>  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<sup>ème</sup> 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.</p> <p>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.</p> <p>Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique sont interdites. Elles devront être ainsi végétalisées.  [...]</p> <p>Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.</p> <p><b><u>Panneaux solaires et photovoltaïques :</u></b>  Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés harmonieusement à la construction, afin de limiter leur impact visuel (toitures à pans : saillies limitées, intégration dans la pente et la toiture, toitures terrasses : insertion autorisées avec une hauteur raisonnable pour limiter l'impact visuel).</p> <p>Pour les opérations d'ensemble comprenant au moins 5 logements, la production d'énergies renouvelables sur les toits est obligatoire. Toute opération ne proposant pas la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite.  [...]</p>	
<p><b>AU</b></p>	<p align="center"><b><u>Article 12 : Stationnement</u></b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par logement dont la surface de plancher est &lt; à 25m<sup>2</sup></li> <li>▪ 1.5 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est &gt; à 25m<sup>2</sup> et &lt; à 50m<sup>2</sup></li> <li>▪ 2 place de stationnement maximum par logement dont</li> </ul>	<p><i>Il convient de modifier l'article relatif au stationnement pour les opérations d'ensemble.</i></p>

	<p>la surface de plancher est &gt; à 50m<sup>2</sup></p> <p>Pour l'habitat individuel : si 2 emplacements de stationnement, un doit être couvert</p> <p>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). <b>Ces stationnements couverts ne doivent pas être clos (box ouvert).</b></p> <p>Pour le logement locatif social, il ne peut être exigé plus d'une place par logement.</p> <p>[...]</p>	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### III. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

---

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.

Par ailleurs, les différentes évolutions apportées aux dispositions réglementaires n'ont pas d'impact notable sur l'environnement.

#### **L'ajout d'éléments au patrimoine remarquable**

L'inscription sur le règlement graphique d'éléments du patrimoine remarquables (bassins et fontaine) n'a aucun impact sur l'environnement.

#### **La création et modification d'emplacements réservés**

Les emplacements réservés créés relatifs aux captages d'eau potable n'ont aucun impact sur l'environnement. Les tènements concernés sont déjà indicés pi (périmètre immédiat de captage) et pas conséquent inconstructibles.

Les emplacements réservés relatifs à la création de cheminements piétons vont participer à limiter la perméabilité des quartiers et l'urbanisation. Ils vont favoriser les modes de déplacements doux.

#### **La création d'un sous-secteur en zone UA**

La création du sous-secteur UAe n'a aucun impact notable sur l'environnement. Les parcelles sont déjà affectées à l'implantation d'équipements publics et collectifs (présence d'une école, et emplacement réservé n°17 inscrit au PLU depuis modification n°3 approuvée le 04 février 2014.

#### **Le déclassement d'une partie de la zone UA en A**

Les terrains concernés par ce déclassement vont s'ajouter aux zones agricoles représentant près de 35% de la surface de la commune. L'éloignement de ces terrains de l'urbanisation actuelle favorise ce déclassement et permettra limiter l'urbanisation en frange urbaine.

#### **L'évolution des dispositions réglementaires**

Les modifications réglementaires apportés dans ce projet de modification n°7 du PLU correspondent à des évolutions qualitatives en matière environnementale (inciter la production d'énergies renouvelables, favoriser le développement de toitures terrasses permettant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments, limiter le stationnement sur la voie publique pour préserver les espaces extérieurs libres des véhicules).

## IV. BILAN DES SURFACES

Le bilan des surfaces évolue entre le PLU en vigueur et la modification n°7 notamment pour les zones urbaines et agricoles.

En effet, la création d'un sous-secteur UAe et le déclassement d'une partie de la zone UA modifie très légèrement les surfaces : 0.8987ha basculent vers un sous-secteur mais restent urbains, et 0.1662ha de zone urbaine bascule vers la zone agricole.

Zonage	PLU en vigueur modification n°6 (en ha)	PLU après modification n°7 (en ha)
UA	44.86	43.80
Sous secteur UAg	0.9362	0.9362
Sous secteur UAe	/	0.8987
UB	38,2	38,2
UH	39,9	39,9
UI	32,22	32,22
<b>Total zones urbaines</b>	<b>156.12</b>	<b>155.95</b>
AU	21.55	21.55
AU indicées	1,4	1,4
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>22,95</b>	<b>22,95</b>
<b>Total zones urbaines + zones à urbaniser</b>	<b>179,07</b>	<b>178.90</b>
Zones agricoles	409,28	409.4462
Sous-secteur Ai	0.65	0.65
Zones naturelles	585	585
<b>Total zones agricoles + zones naturelles</b>	<b>994,93</b>	<b>995.10</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1174</b>	<b>1174</b>

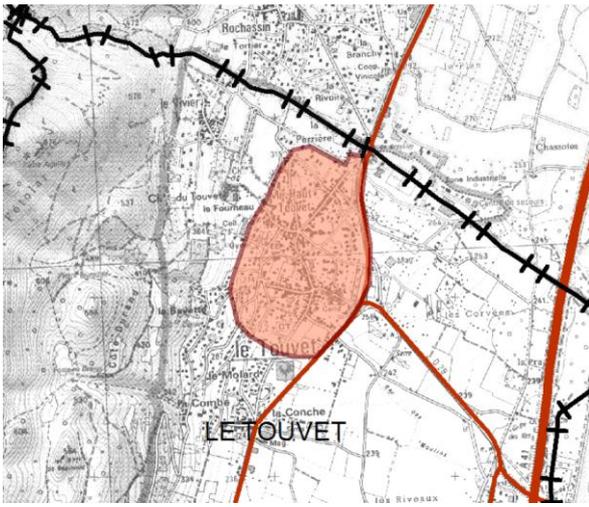
Zonage	Superficie	Répartition des espaces
Zones urbaines	155.54 ha	13.28 %
Zones à urbaniser	22.95 ha	1.95 %
Zones agricoles	409.4462ha	34.88 %
Zones naturelles	585 ha	49.83 %

## V. COMPATIBILITE AVEC LES NORMES ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

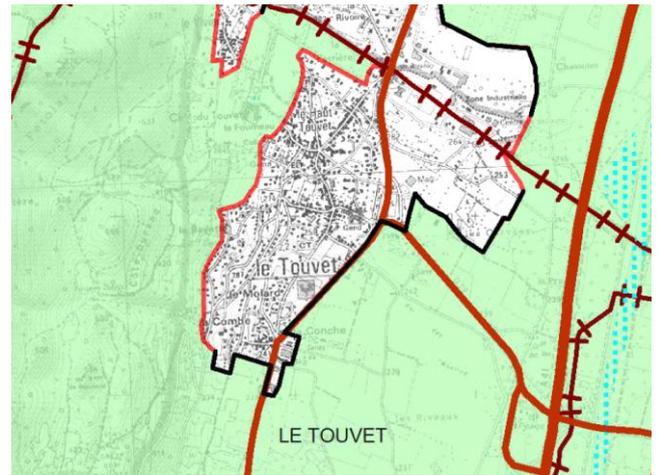
La compatibilité vise principalement le Schéma de Cohérence territoriale de la Région Urbaine Grenobloise (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat 2013-2019 du Grésivaudan (PLH).

### Le déclassement d'une partie de la zone UA en A

Le site concerné se situe en frange des espaces préférentiels de développement identifiés dans le schéma de cohérence territoriale. Par conséquent le déclassement de 1662m<sup>2</sup> ne remet pas en cause les éléments du SCoT.



*Espaces préférentiels de développement,  
extrait atlas du SCoT*



*Limite des espaces naturels, agricoles et forestiers,  
extrait atlas du SCoT*

Le caractère des autres modifications apportées au PLU rend les changements présentés dans le dossier compatibles avec ces deux documents supra-communaux. Les modifications apportées sur le projet de modification n°7 ne sont pas de nature à entrer en contradiction avec les dispositions du PLH et du SCoT.

## VI. ANNEXES

---

### ***Documents joints au rapport d'enquête publique :***

- Page de couverture de l'ensemble des documents
  - Règlement écrit
  - Règlement graphique
- 
- 1- Liste des documents modifiés
  - 2- Liste des éléments à inscrire au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme
  - 3- Photographies terrains à déclasser

## 1. Liste des emplacements réservés modifiée

### 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
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
26	Aménagement d'un cheminement piéton (passage à talons) permettant de relier la rue de la Charrière au parking Plaussu	Commune
27	Aménagement d'un cheminement piéton permettant de la coulée verte à l'avenue Fernand Gras	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	CCLG
15	Réserve foncière pour l'implantation de la gendarmerie	Commune
16	Acquisition du périmètre immédiat du captage du Vivier	CCLG
17	Réserve foncière pour équipements d'enseignement	Commune
21	Réserve foncière pour l'implantation d'hébergement mixte, de logements innovants à destination de personnes âgées et d'un équipement de restauration collective	Commune
23	Acquisition du périmètre immédiat du captage de la Condamine	CCLG
24	Acquisition du périmètre immédiat du captage de Montabon	CCLG
25	Acquisition du périmètre immédiat du captage de Gagnoux	CCLG

**2. Liste des éléments à inscrire au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

Numéro	Nom	Référence cadastrale	Propriété
1	Bassin de Carcet bas 	AC 183	Domaine privé communal
2	Bassin de Carcet Haut 	Non cadastré, à proximité AH 87	Domaine public
3	Bassin de l'Église 	AL 260	Domaine privé communal

4	<p>Bassin de la Bayette</p> 	AK 112	Domaine privé
5	<p>Bassin de la Charrière</p> 	AL 196	Domaine privé communal
6	<p>Bassin de la Combe</p> 	AK 207	Domaine privé communal
7	<p>Bassin de la Conche</p> 	AL 21	Domaine privé communal

8	<p>Bassin de la Conche / Gagnoux</p> 	AL 7	Domaine privé communal
9	<p>Bassin la Frette du bas</p> 	Non cadastré, à proximité AS 77	Domaine public
10	<p>Bassin la Frette du milieu</p> 	AP 137	Domaine privé communal
11	<p>Bassin la Frette du milieu</p>	AP 174	Domaine privé

			
12	Bassin la Frette du haut 	AS 5	Domaine privé
13	Bassin de la Perrière 	AC 253	Domaine privé
14	Bassin du Fourneau	AB 57	Domaine privé communal

			
15	Bassin du Magasin 	AL 231	Domaine privé communal
16	Bassin du Mollard 	AL 297	Domaine privé
17	Bassin du Vivier bas	AA 94	Domaine privé

			
18	Fontaine du Vivier 	AB 11	Domaine privé communal
19	Bassin du Vivier haut 	AA 123	Domaine privé communal
20	Fontaine de Montabon	A 99	Domaine privé communal

			
21	<p>Bassin de Saint-Jean</p> 	AH 114	Domaine privé communal

### 3. Photos terrains à déclasser

Vue depuis l'allée du Château



Vue depuis les terrains à déclasser



Vue d'ensemble des terrains avec bâtis existants



Photographie du bâti



Photographie du bâti



Vue depuis chemin d'accès vers la route départementale

