

---

**COMMUNE DE MONTBONNOT-SAINT-MARTIN**

**MODIFICATION N°1 DU PLU**

**Rapport justificatif de la modification**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2019, approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire


Pierre BEGUERY

**FEVRIER 2019**

---

---

## PRÉAMBULE

### DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montbonnot-Saint-Martin a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 mars 2017. Son application n'a pas mis à jour de difficultés majeures dans l'instruction et la délivrance des autorisations de construire de nature à remettre en cause les priorités et objectifs définis par la commune. Pour rappel, ces objectifs d'aménagement affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'organisent autour de 4 grands axes :

1. Valoriser notre capital naturel et paysager
  - 1.1 - Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité
  - 1.2 - Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie.
  - 1.3 - Concilier les enjeux liés aux pratiques et usages de la plaine de l'Isère
  
2. Bien-vivre et travailler
  - 2.1 - Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire : recherche, artisanat, industrie, agriculture, carrière, tertiaire d'entreprise, services aux entreprises et aux particuliers
  - 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant
  - 2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants
  - 2.4 - Rester « connectés »
  - 2.5 - Valoriser notre patrimoine bâti
  - 2.6 - Aménager des espaces publics agréables à vivre
  
3. Nous déplacer autrement
  - 3.1 - Favoriser l'usage des transports en commun
  - 3.2 - Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements
  
4. Maitriser et organiser notre développement
  - 4.1 - Tendre vers un rythme de construction de logements plus modéré
  - 4.2 - Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements
  - 4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant
  - 4.4 - Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs
  - 4.5 - Soigner nos entrées de ville
  - 4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

---

## OBJET DE LA MODIFICATION

---

Après plusieurs mois d'application, la commune a identifié un certain nombre d'incohérences ou d'imprécisions dans son PLU. Ainsi, pour faciliter l'élaboration des projets et l'instruction des autorisations d'urbanisme les élus souhaitent procéder aux modifications suivantes :

### Les évolutions dans le « règlement écrit » :

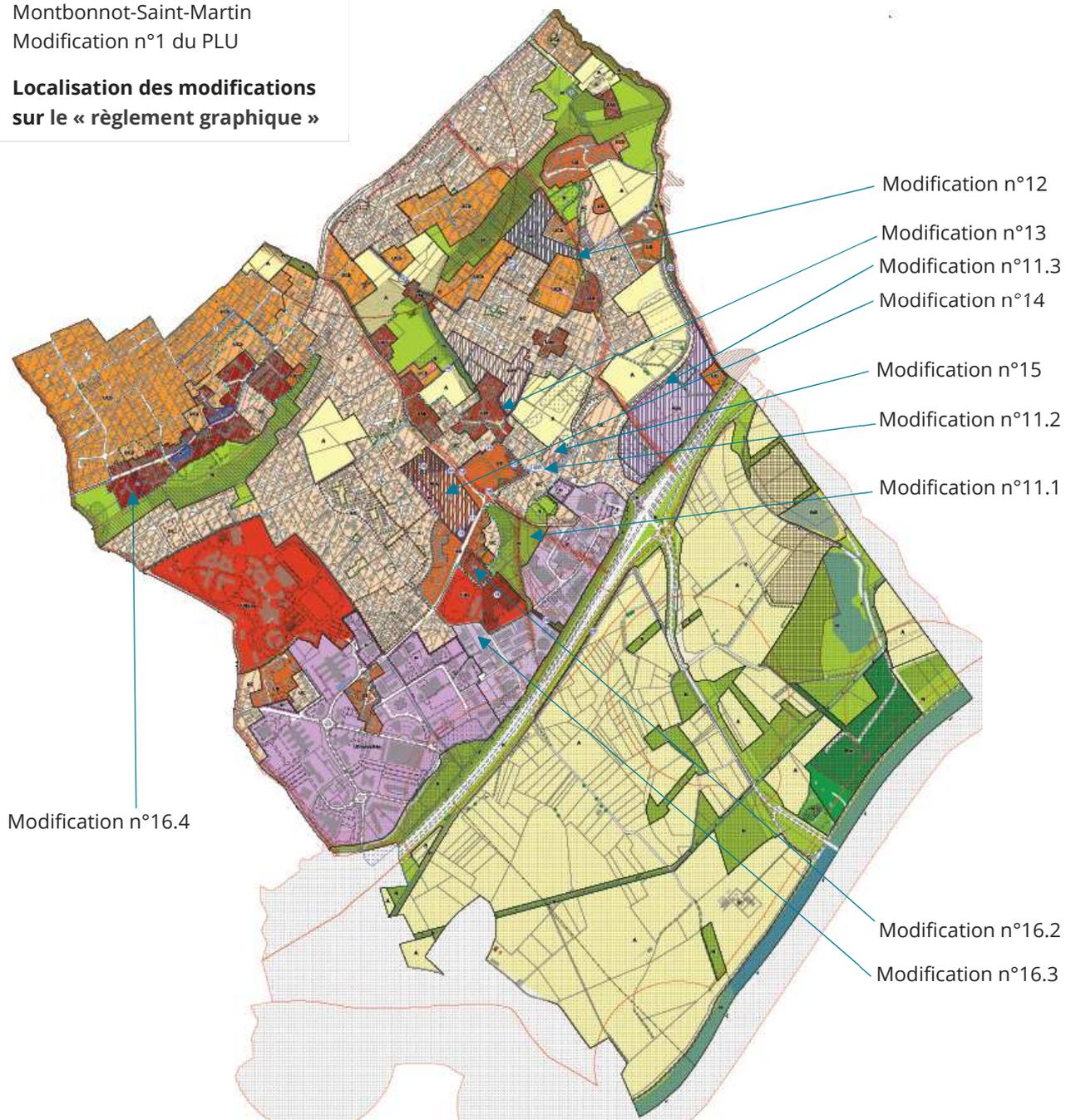
- **Modification n°1** : Concernant les zones : UA, UAh.
- **Modification n°2** : Concernant les zones : UB, UBs, UBepa
- **Modification n°3** : Concernant les zones : UC, UCa, UCb, UCi.
- **Modification n°4** : Concernant les zones : UI, Uinovallée
- **Modification n°6** : Concernant les zones : AUa.
- **Modification n°7** : Concernant les zones : AUB.
- **Modification n°8** : Concernant les zones : A, Adi.
- **Modification n°9** : Concernant les zones : N, NI, Nm.
- **Modification n°10** : Concernant le lexique

### Les évolutions dans le « règlement graphique » et dans les OAP :

- **Modification n°11** : Concernant les emplacements réservés :
  - **n°11.1** : Création de l'emplacement réservé n°25.
  - **n°11.2** : Extension de l'emplacement réservé n°14.
  - **n°11.3** : Création de l'emplacement réservé n°26.
- **Modification n°12** : Intégrer à la zone UCb une parcelle qui se trouve dans la zone AU.
- **Modification n°13** : Reclasser le chemin d'accès (classé en AU) qui dessert la zone UAh.
- **Modification n°14** : Faire évoluer les prescriptions dans l'OAP n°1 du « Centre de Saint-Martin ».
- **Modification n°15** : Modification de l'OAP n°6.
- **Modification n°16** : Concernant la construction de logements
  - **n°16.1** : Précisions concernant les servitudes de mixité sociale : L1, L2, L3.
  - **n°16.2** : Création de l'OAP n°8 et la zone AUc dans la perspective d'implantation d'une « Résidence Senior ».
  - **n°16.3** : Reclassement en UB d'un terrain communal qui se situe dans la zone UI.
  - **n°16.4** : Précisions concernant l'emplacement réservé pour la mixité sociale S1.

Montbonnot-Saint-Martin  
Modification n°1 du PLU

**Localisation des modifications  
sur le « règlement graphique »**



---

## CHOIX DE LA PROCEDURE

---

Le PLU peut faire l'objet d'évolutions dans les conditions définies aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. La procédure de modification a donc été retenue dans la mesure où les évolutions envisagées n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire 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.
- d'ouvrir 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 administrative (et façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure)**

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est conduite par le Maire de la commune de Montbonnot-Saint-Martin, 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, le règlement écrit, et l'OAP.

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 « Le 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 de l'Autorité Environnementale est également nécessaire.

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

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

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement, aux articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'Environnement et articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

### Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'urbanisme

L'enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L.153-41 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 15 ou 30 jours<sup>1</sup> 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 a 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.

### Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'environnement

L'enquête publique est régie par les dispositions du chapitre 3, du titre 2, du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement (consultable sur le site [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr), à la rubrique code de l'environnement) :

- Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique (art. L. 123-1 et L. 123-2 ; art. R. 123-1) ;
- Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique (art. L. 123-3 à L. 123-19 ; art. R. 123-2)
  - Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête (art. R. 123-3)
  - Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur (art. R. 123-4)
  - Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête ( art. R. 123-5)
  - Sous-section 4 : Durée de l'enquête ( art. R. 123-6)

---

<sup>1</sup> Selon l'article L.123-9 du Code de l'Environnement, la durée de l'enquête est fixée à 30 jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cas contraire, le délai peut être ramené à 15 jours.

- 
- Sous-section 5 : Enquête publique unique ( art. R. 123-7)
  - Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête ( art. R. 123-8)
  - Sous-section 7 : Organisation de l'enquête ( art. R. 123-9)
  - Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête ( art. R. 123-10)
  - Sous-section 9 : Publicité de l'enquête ( art. R. 123-11)
  - Sous-section 10 : Information des communes ( art. R. 123-12)
  - Sous-section 11 : Observations, propositions et contre-propositions du public ( art. R. 123-13)
  - Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur ( art. R. 123-14)
  - Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur ( art. R. 123-15)
  - Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur ( art. R. 123-16)
  - Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public ( art. R. 123-17)
  - Sous-section 16 : Clôture de l'enquête ( art. R. 123-18)
  - Sous-section 17 : Rapport et conclusions (Articles R123-19 à R123-21)
  - Sous-section 18 : Suspension de l'enquête ( art. R. 123-22)
  - Sous-section 19 : Enquête complémentaire ( art. R. 123-23)
  - Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique ( art. R. 123-24)
  - Sous-section 21 : Indemnisation du commissaire enquêteur ( art. R. 123-25 à R. 123-27)

---

## SOMMAIRE

<b>DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR .....</b>	<b>2</b>
<b>OBJET DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>3</b>
<b>CHOIX DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>5</b>
La procédure administrative (et façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure) .....	5
La demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale .....	5
L'enquête publique.....	6
<b>EVOLUTION REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>9</b>
Modification n°1 : Concernant les zones : UA, UAh.....	9
Modification n°2 : Concernant les zones : UB, UBs, UBepa .....	20
Modification n°3 : Concernant les zones : UC, UCa, UCb, UCi .....	28
Modification n°4 : Concernant les zones : UI, Uinovallée.....	40
Modification n°6 : Concernant les zones : AUa .....	45
Modification n°7 : Concernant les zones : AUb.....	55
Modification n°8 : Concernant les zones : A, Adi.....	64
Modification n°9 : Concernant les zones : N, NI, Nm. ....	67
Modification n°10 : Concernant le lexique .....	70
<b>EVOLUTIONS DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET DANS LES OAP .....</b>	<b>71</b>
Modification n°11 .....	71
Modification n°12 .....	82
Modification n°13 .....	85
Modification n°14 .....	87
Modification n°15 .....	89
Modification n°16 .....	94
<b>EVOLUTION DES SURFACES. ....</b>	<b>103</b>
<b>EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>104</b>
<b>INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>106</b>

---

## EVOLUTION REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT ECRIT

---

### Modification n°1 : Concernant les zones : UA, UAh.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II.1. Volumétrie et implantation des constructions en UA et UAh

#### Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier le champ d'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il y a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

2. Concernant le calcul de la hauteur de la construction en limite, s'il y a une différence de niveau entre une voie et un terrain attenant.

Dans le PLU en vigueur il n'y a pas d'explication concernant l'implantation des constructions en limite d'une voirie ou d'une emprise publique, lorsqu'il y a une différence de niveau entre les 2 fonds limitrophes. Ainsi, l'application de cette règle est sujet à interprétation. La commune souhaite désormais encadrer ce genre de situation.

Lors de cette modification il est précisé que la hauteur du bâtiment implanté sur la limite d'une voie, ou d'une emprise publique, se calcule par rapport au terrain naturel. S'il y a une différence de niveau entre les deux fonds limitrophes, le niveau du terrain naturel à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en limite de propriété est celui du terrain support du projet.

3. Concernant l'implantation des constructions :

Le PLU en vigueur prévoit les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voiries (publiques et privées) et aux emprises publiques. Elles sont les suivantes :

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*

Les élus constatent que cette règle n'est pas applicable en zone UA et UAh et proposent de la supprimer.

Extrait du règlement :

1. ~~Conditions d'alignement sur la~~ de distances minimales par rapport ~~aux voiries (publiques et privées) à la~~ voirie, et aux emprises publiques

Point 1

~~Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.~~

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).*

*L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.*

Point 3

~~Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.~~

~~La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.~~

Point 2

*La hauteur du bâtiment implanté sur la limite d'une voie, ou d'une emprise publique, se calcule par rapport au terrain naturel. S'il y a une différence de niveau entre une voie et un terrain attenant, le niveau du terrain naturel à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en limite de propriété est celui du terrain support du projet.*

Point 1

Dans les zones UA et UAh, et dans les secteurs A1 et A2 qui figurent au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2, zoom 4.2.A), les constructions doivent être implantées :

- ~~• Soit sur la limite des voies et emprises publiques ou privées (futurs ou existantes),~~
- ~~• Soit à une distance au moins égale à 3 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique ( $D \geq 3m$ ),~~
- Soit sur la limite des voies (publiques et privées), et des emprises publiques,
- Soit à une distance au moins égale à 3m des voies (publiques et privées), et des emprises publiques.

Par ailleurs en zone UAh, sur la route des Semaises et sur le chemin du Tartaix, en application du R.151-41-1°, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique ( $D \geq 3m$ ).

Dans toutes les zones :

Lorsque qu'une ligne de recul est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Point 1

Par ailleurs, dans toutes les zones, les piscines extérieures doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite des voies (publiques et privées) et des emprises publiques ou privées, sous réserve que le dispositif de couverture de la piscine ne diminue pas la visibilité (dans le cas contraire c'est la règle  $D \geq 3m$  qui s'applique).

---

4. Préciser les conditions d'implantation des constructions sur limite séparative

- a. Concernant le calcul de la hauteur de la construction en limite, s'il y a une différence de niveau entre les 2 fonds limitrophes.

Dans le PLU en vigueur il n'y a pas d'explication concernant l'implantation des constructions en limite d'une voirie ou d'une emprise publique, lorsqu'il y a une différence de niveau entre les 2 fonds limitrophes. Ainsi, l'application de cette règle est un sujet à interprétation. La commune souhaite désormais encadrer ce genre de situations.

Lors de cette modification il est précisé que la hauteur du bâtiment implanté sur la limite d'une voie, ou d'une emprise publique, se calcule par rapport au terrain naturel. S'il y a une différence de niveau entre les deux fonds limitrophes, le niveau du terrain naturel à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en limite de propriété est celui du terrain support du projet.

- b. Concernant l'implantation des constructions sur limite séparative en zone UAh et en zone UA, pour les unités foncières concernées par les secteurs A1 et A2 :

La hauteur de construction en limite séparative est fixée à 2.5m maximum lorsque le bâti comporte un toit terrasse. Il est nécessaire d'uniformiser la règle de hauteur à 3m qu'il s'agisse d'une toiture à pan, ou d'une toiture terrasse, car la hauteur de 2.5m est insuffisante.

Il convient par ailleurs de préciser les modalités de calcul du linéaire bâti en limite de propriété, car la rédaction actuelle est sujette à interprétation :

- il n'est plus fait référence à « longueur de la parcelle », mais à la « longueur de la limite séparative de l'unité foncière »,
- les longueurs bâties en limite ne sont plus comptabilisées « sur plusieurs limites séparatives », mais « sur la même limite ».

- c. Concernant les conditions d'application des règles de recul figurant sur le document graphique.

Les identifications graphiques se substituent aux règles indiquées dans le règlement écrit.

Cette indication a été oubliée au paragraphe n°2 « Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative ».

- d. Concernant les règles d'implantation pour les constructions relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics et des locaux techniques.

Dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, le PLU prévoit un dispositif spécifique pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que pour des locaux techniques. L'implantation de ces constructions est libre et n'obéit pas aux dispositions de la règle générale de la zone. Il s'agit de pouvoir les implanter en bordure de voies et d'emprises publiques ou bien dans la zone de recul qui est imposées aux autres constructions.

A présent, les élus souhaitent inscrire la même disposition dans le chapitre qui définit les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives.

- Concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics, il s'agit de faciliter leur implantation ou leur extension au cœur des tissus bâtis existants et ainsi conserver une grande proximité entre la population et les services et équipements qui lui sont dédiés.

- Concernant les locaux techniques (postes de transformation, locaux poubelles...), il s'agit de pouvoir les implanter, notamment en bordure de voies (privées et publiques), d'emprises publiques ou de propriétés privées.

Extrait du règlement :

↳ **Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative**

*Limite d'application de la règle* : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.

La hauteur du bâtiment implanté sur la limite de propriété se calcule par rapport au terrain naturel. S'il y a une différence de niveau entre les deux fonds limitrophes, le niveau du terrain naturel à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en limite de propriété est celui du terrain support du projet.

Point 4a

En zone UA, les constructions doivent être implantées :

- ↳ Soit sur la limite séparative,
- ↳ Soit à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à 2 m ( $D \geq 2m$ ).

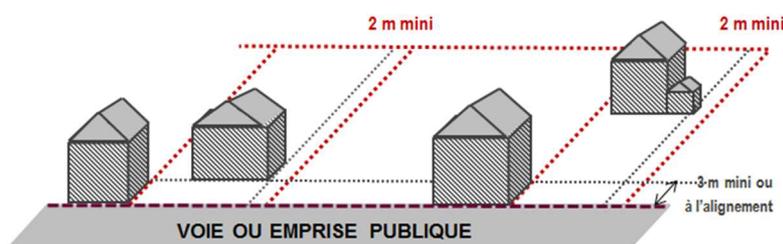


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone UA

En zone UAh, les constructions doivent être implantées :

- ↳ Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes :
  - ↳ Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
  - ↳ D'une hauteur maximale sur limite de 3 m. ~~à l'égout de toiture ou 2,5 m au niveau supérieur de l'acrotère,~~
  - ↳ ~~D'un linéaire bâti maximum de 30% de la longueur de la parcelle concernée sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur une ou plusieurs limites séparatives).~~
  - D'un linéaire bâti sur 30% maximum de la longueur de la limite séparative de l'unité foncière concernée, sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur la même limite séparative).
- ↳ Soit à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2m ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 2m$  au minimum).

Point 4b

Point 4b

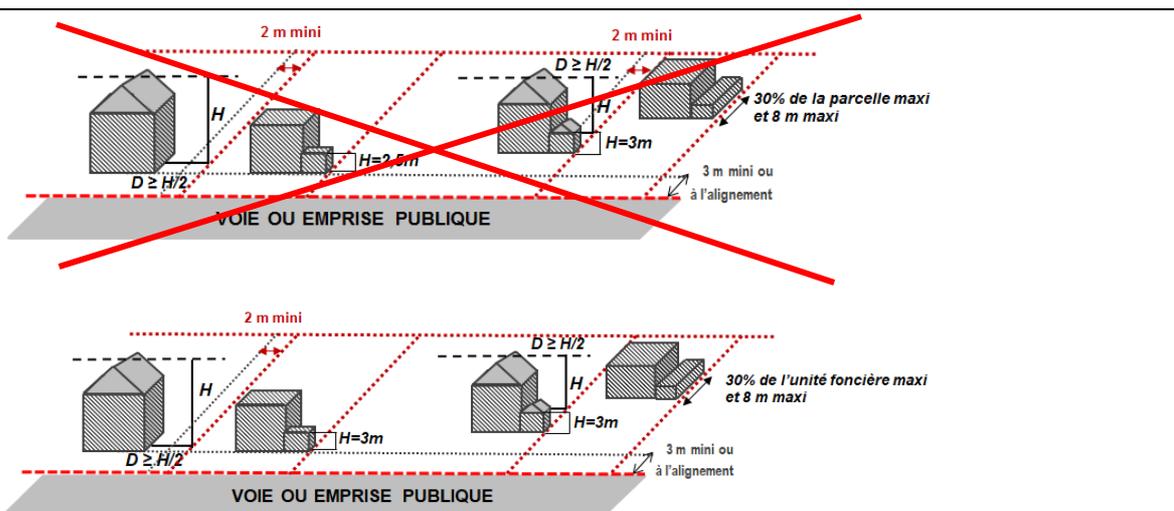


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone UAh

Toutefois, dans le cas de l'existence d'un bâtiment implanté en limite sur la propriété voisine, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur et/ou une longueur au maximum identique à celles du bâtiment existant.

En zone UA, pour les unités foncières concernées par les secteurs A1 et A2, figurant au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2, zoom 4.2.A),

- Pour les parties déjà construites incluses dans les secteurs A1, les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative.
- Pour le reste de l'unité foncière inclus dans les secteurs A2, les constructions doivent être implantées :
  - ↳ Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes :
    - Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
    - D'une hauteur maximale sur limite de 3. m à l'égout de toiture ou 2,5 m au niveau supérieur de l'aerotère;
    - D'un linéaire bâti sur maximum 30% de la longueur de la parcelle concernée, sans jamais dépasser 8m au total (somme des linéaires sur limites).
    - D'un linéaire bâti sur 30% maximum de la longueur de la limite séparative de l'unité foncière concernée (l'intégralité de l'unité foncière situé en secteurs : A1 et A2), sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur la même limite séparative).
  - ↳ Ou à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à 2 m ( $D \geq 2m$ ).

Point 4b

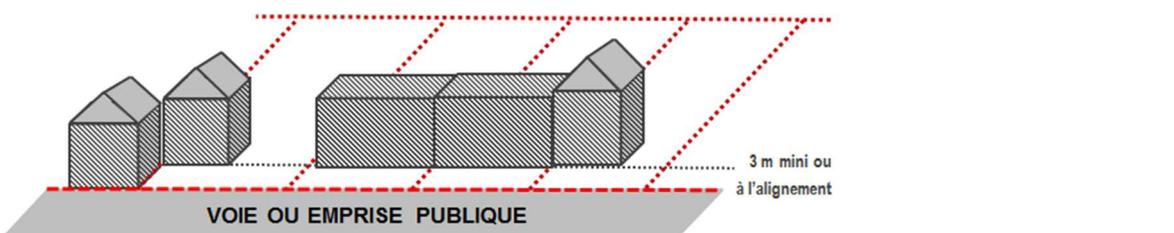


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives SECTEUR A1

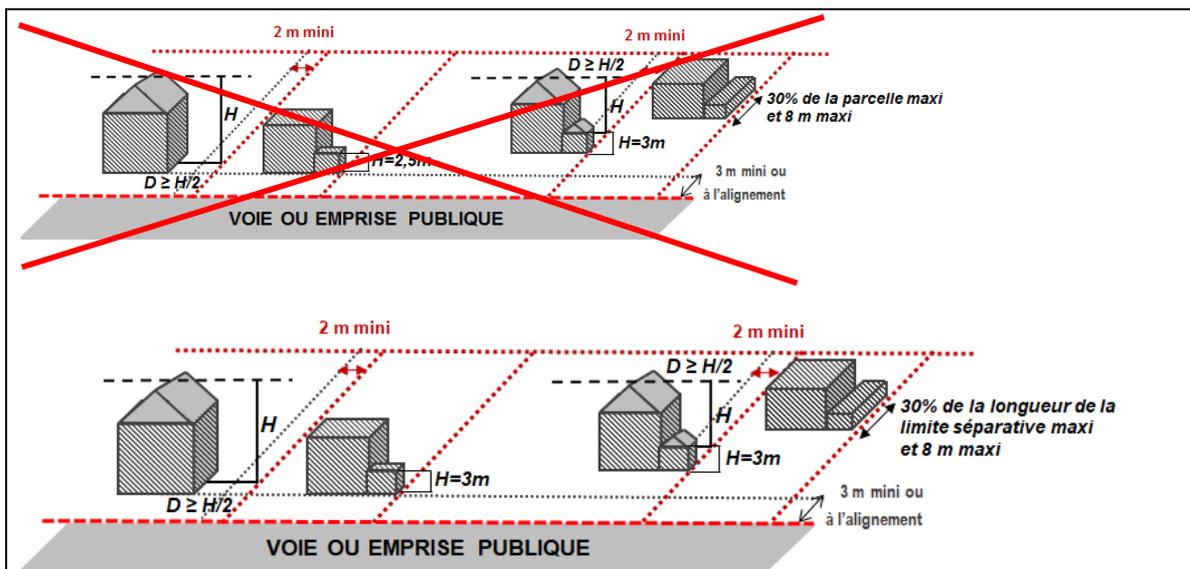


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives SECTEUR A2

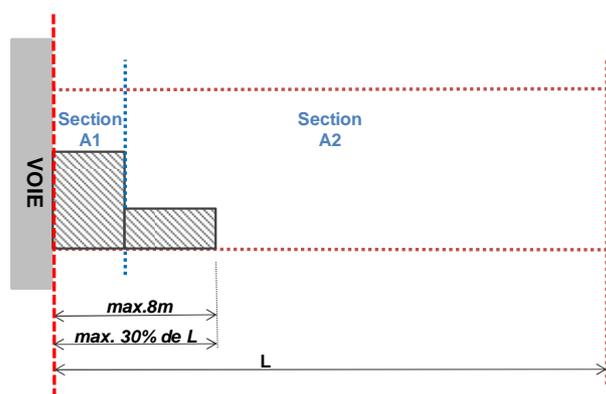


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives SECTEUR A2

**Dans toutes les zones :**

Lorsque qu'une ligne de recul est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par ailleurs, les piscines extérieures doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

Point 4c

Point 4d

---

## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en UA et UAh

### Explication et justification des changements effectués :

#### 1. Concernant la notion de « façades « claires

Le PLU actuel impose la réalisation de façades « claires ». Pourtant certaines constructions réalisées par le passé comporte des façades foncées et s'intègrent harmonieusement à l'environnement. Les élus souhaitent supprimer cette notion pour donner plus de latitude aux constructeurs dans le choix de leur couleur de façade.

*Extrait du règlement :*

#### 1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, ~~plutôt claires (teintes pastel)~~, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Point 1

### Explication et justification des changements effectués :

#### 2. Concernant les toitures végétalisées

La règle retenue dans le PLU en vigueur différencie les toitures non végétalisées et les toitures végétalisées : ceci conduit à des difficultés lors d'instruction de demandes de permis de construire.

Selon le règlement en vigueur, la surface des toitures végétalisées doit représenter au maximum 30% du dernier niveau de la construction. Toutefois, le calcul de la surface végétalisée se complique en absence des précisions concernant la prise en compte, par exemple, des attiques, des terrasses ou des balcons, voire même de la distinction entre « le dernier niveau de la construction » et « le dernier niveau accessible de la construction ». Ainsi, pour simplifier cette règle, les élus proposent d'autoriser les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>.
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

#### 3. Concernant les pans de toitures.

Le règlement du PLU en vigueur définit que « Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100%... ». Or, il s'avère que la plupart des abris de jardins vendus dans les commerces possèdent des toitures avec des pans inférieures à 35%. Afin, d'éviter des inconvénients de non-conformité desdites installations par rapport au règlement du PLU, les élus proposent de préciser que les pans des constructions annexes devront être de 20% au minimum et non de 35 %.

#### 3a. Concernant l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques

Le règlement du PLU en vigueur autorise l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques. La rédaction de l'alinéa concordant est simplifiée.

#### 4. Concernant l'aspect de toitures

Le règlement du PLU en vigueur autorise la réalisation de toitures à pans ainsi que des toitures terrasses. Or dans ce règlement il est écrit que « La couverture des toitures devra présenter un aspect tuile... », bien évidemment cette disposition incomplète ne peut pas s'appliquer aux toitures terrasses. Il s'agit de corriger une faute/oubli de la rédaction. Ainsi, « l'aspect « tuile » est imposé uniquement pour la couverture des toitures à pans.

*Extrait du règlement :*

##### 2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc...

**Dans le cas de toitures à pans**, la toiture devra comporter :

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; **et de minimum 20% pour les annexes.**
- des dénivelés de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

~~La réalisation de toitures terrasses (accessibles ou non) couvrant partiellement le bâtiment sera autorisée, à la condition que les toitures terrasses représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau. Leur surface pourra être portée à 100% à la condition d'être végétalisées et qu'elles participent à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.~~

**Dans le cas de toitures terrasses**, la toiture devra être végétalisée, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>
- Les terrasses accessibles situés au même niveau que les locaux qui les desservent.

Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

**L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques** ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. ~~Dans le cas de constructions neuves, ou de reprise de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.~~ Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

Point 3

Point 2

Point 4

Point 3a

---

**Explication et justification des changements effectués :**

5. Concernant les clôtures « opaques »

Les dispositifs « opaques » étant interdits pour clôturer une propriété, les élus souhaitent rappeler que cette règle s'applique non seulement aux abords des rues, mais aussi par rapport aux limites séparatives.

*Extrait du règlement :*

3. Caractéristiques des clôtures

Point 5

Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue **ou depuis les propriétés riveraines**, sont interdits.

## II.4. Stationnement en UA et UAh

### Explication et justification des changements effectués :

#### 1. Concernant les garages

Certains projets récents ont été conçus sans garage avec un simple abri ouvert, mais les propriétaires cherchent désormais une solution pour fermer leur abri... Les élus souhaitent que la question du stationnement clos et couvert soit traitée dès la conception du projet pour une meilleure cohérence architecturale. Cette décision les conduit à imposer la réalisation d'un garage pour chaque logement créé.

#### 2. Concernant le calcul du nombre de stationnement

Afin d'éviter les discussions avec les aménageurs sur le calcul du nombre de stationnement à réaliser, les élus souhaitent préciser que le nombre de places soit arrondi à l'entier supérieur.

### Extrait du règlement :

#### 2. Stationnement des véhicules automobiles motorisés

##### Logement :

Point 1

En-dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum. ~~avec au moins une place couverte (pour véhicule automobile).~~

Entre 50 et 130m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Entre 131 et 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Point 1

**Chaque logement doit disposer d'un garage.**

Point 2

Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.

**Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.**

### III. Equipements et réseaux

#### Explication et justification des changements effectués :

##### 1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.

Avec la diminution de la surface des lots à bâtir, l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.

Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

*Extrait du règlement :*

#### 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. ~~En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.~~

Point 1

##### 2. Concernant la gestion des déchets

Les dispositions inscrites dans le règlement concernant la collecte des déchets sont très précises et ne coïncident parfois pas avec les prescriptions du service de collecte géré par la communauté de Communes Le Grésivaudan.

Il convient de donner toute latitude à la Communauté de Communes, compétente en la matière, pour prescrire la réalisation de dispositifs de collecte adaptés à chaque opération.

Les élus souhaitent donc simplifier la rédaction de cet article.

*Extrait du règlement :*

#### 2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

~~En dessous de 4 logements, une aire de dépose en bord de voirie devra être aménagée sur l'assiette foncière du projet, directement accessible depuis la voie publique pour la collecte.~~

~~A partir de 4 logements, et jusqu'à 20 logements, ainsi que pour les autres destinations que l'habitation, un local de stockage de conteneurs adapté et correctement dimensionné, directement accessible depuis la voie publique pour la collecte, devra être réalisé. Il devra répondre aux critères réglementaires (éclairage, ventilation, etc.), la porte d'accès devra avoir une largeur de 1m afin de faciliter les manutentions.~~

~~En dessus de 20 logements des colonnes enterrées ou semi-enterrées destinées à stocker les ordures ménagères, les recyclables et le verre devront être réalisées.~~

Point 2

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

~~Par ailleurs, les aires de stockage, dépose et les locaux~~ Dans la mesure du possible, les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

## Modification n°2 : Concernant les zones : UB, UBs, UBepa

### II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### II.1. Volumétrie et implantation des constructions en UB, UBs et UBepa

##### Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier le champ d'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il y a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

2. Concernant les lignes de recul sur le règlement graphique.

Le règlement du PLU en vigueur indique la nécessité d'un recul d'implantation des constructions conformément aux lignes de recul qui figurent sur le document graphique. En l'absence de telles identifications graphiques dans les zones : UB, UBs et UBepa et il n'est donc pas nécessaire de les mentionner dans le règlement écrit.

3. Concernant les règles d'implantation pour les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voiries et aux emprises publiques, le PLU prévoit un dispositif spécifique pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Il s'agit de faciliter leur implantation ou leur extension au cœur des tissus bâtis existants et ainsi conserver une grande proximité entre la population et les services et équipements qui lui sont dédiés.

Les élus constatent que cet alinéa est écrit à deux reprises et ils souhaitent en supprimer un.

Extrait du règlement :

1. ~~Conditions d'alignement sur la~~ de distances minimales par rapport ~~aux voiries (publiques et privées) à la voirie, et aux emprises publiques~~

*Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.*

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).*

*L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.*

Point 1

Point 1	<p><u>Limite d'application de la règle</u> : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.</p> <p>La hauteur de référence pour le calcul de la distance <del>à l'alignement</del> à la voie (publique ou privée) ou à l'emprise publique correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de <del>l'alignement</del> la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique.</p>
Point 1	<p>Dans la zone UB, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique (<math>D \geq 5m</math>).</p>
Point 3	<p><del>Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</del></p>
	<p>Dans les zones UBs et UBepa, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 m (<math>D \geq H/2</math> et <math>D \geq 5m</math> au minimum).</p> <p><u>Dans toutes les zones :</u></p>
Point 2	<p><del>Lorsque qu'une ligne de recul est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.</del></p>
	<p>Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
Point 1	<p>Par ailleurs, <del>dans toutes les zones,</del> les piscines extérieures doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite des voies (publiques et privées) et des emprises publiques <del>ou privées</del>, sous réserve que le dispositif de couverture de la piscine ne diminue pas la visibilité (dans le cas contraire c'est la règle <math>D \geq 5m</math> qui s'applique).</p>

#### 4. Concernant les règles d'implantation des locaux techniques

Dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, le PLU prévoit un dispositif spécifique pour les locaux techniques. L'implantation de ces constructions est libre et n'obéit pas aux dispositions de la règle générale de la zone. Il s'agit de pouvoir les implanter en bordure de voies et d'emprises publiques ou bien dans la zone de recul qui est imposée aux autres constructions.

A présent les élus souhaitent inscrire la même disposition dans le chapitre qui définit les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives.

*Extrait du règlement :*

Point 4	<p><u>2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative</u></p> <p><u>Dans toutes les zones :</u></p> <p>Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).</p>
---------	--

---

## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en UB

### Explication et justification des changements effectués :

#### 1. Concernant la notion de « façades « claires

Le PLU actuel impose la réalisation de façades « claires », pourtant certaines constructions réalisées par le passé comporte des façades foncées et s'intègrent harmonieusement à l'environnement. Les élus souhaitent supprimer cette notion pour donner plus de latitude aux constructeurs dans le choix de leur couleur de façade.

#### Extrait du règlement :

##### 1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, ~~plutôt claires (teintes pastel)~~, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Point 1

### Explication et justification des changements effectués :

#### 2. Concernant les toitures végétalisées

La règle retenue dans le PLU en vigueur différencie les toitures non végétalisées et les toitures végétalisées ceci conduit à des difficultés lors d'instruction de demandes de permis de construire.

Selon le règlement en vigueur, la surface des toitures végétalisées doit représenter au maximum 30% du dernier niveau de la construction. Toutefois, le calcul de la surface végétalisée se complique en absence des précisions concernant la prise en compte, par exemple, des attiques, des terrasses ou des balcons, voire même de la distinction entre « le dernier niveau de la construction » et « le dernier niveau accessible de la construction ». Ainsi, pour simplifier cette règle, les élus proposent d'autoriser les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>.
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

#### 3. Concernant les pans de toitures.

Le règlement du PLU en vigueur définit que « Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100%... ». Or, il s'avère que la plupart des abris de jardins vendus dans les commerces possèdent des toitures avec des pans inférieures à 35%. Afin, d'éviter des inconvénients de non-conformité desdites installations par rapport au règlement du PLU, les élus proposent de préciser que les pans des constructions annexes devront être de 20% au minimum et non de 35 %.

#### 3a. Concernant l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques

Le règlement du PLU en vigueur autorise l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques. La rédaction de l'alinéa concordant est simplifiée.

#### 4. Concernant l'aspect de toitures

Le règlement du PLU en vigueur autorise la réalisation de toitures à pans ainsi que des toitures terrasses. Or dans ce règlement il est écrit que « La couverture des toitures devra présenter un aspect tuile... », bien évidemment cette disposition incomplète ne peut pas s'appliquer aux toitures terrasses. Il s'agit de corriger une faute/oubli de la rédaction. Ainsi, « l'aspect « tuile » est imposé uniquement pour la couverture des toitures à pans.

*Extrait du règlement :*

#### 2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc...

Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter :

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; **et de minimum 20% pour les annexes.**
- des dénivelés de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

**La réalisation de toitures terrasses (accessibles ou non) couvrant partiellement le bâtiment sera autorisée, à la condition que les toitures terrasses représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau. Leur surface pourra être portée à 100% à la condition d'être végétalisées et qu'elles participent à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.**

**Dans le cas de toitures terrasses, la toiture devra être végétalisée, excepté :**

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>.
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

**L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques** ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. **Dans le cas de constructions neuves, ou de reprise de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.** Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

#### **Explication et justification des changements effectués :**

#### 5. Concernant les clôtures « opaques »

Les dispositifs « opaques » étant interdits pour clôturer une propriété, les élus souhaitent rappeler que cette règle s'applique non seulement aux abords des rues, mais aussi par rapport aux limites séparatives.

---

*Extrait du règlement :*

**3. Caractéristiques des clôtures**

Point 5

Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue **ou depuis les propriétés riveraines**, sont interdits.

---

## II.4. Stationnement en UB, UBs et UBepa

### 2. Stationnement des véhicules automobiles motorisés

#### Explication et justification des changements effectués :

##### 1. Concernant les garages

Certains projets récents ont été conçus sans garage avec un simple abri ouvert, mais les propriétaires cherchent désormais une solution pour fermer leur abri... Les élus souhaitent que la question du stationnement clos et couvert soit traitée dès la conception du projet pour une meilleure cohérence architecturale. Cette décision les conduit à imposer la réalisation d'un garage pour chaque logement créé.

##### 2. Concernant le calcul du nombre de stationnement

Afin d'éviter les discussions avec les aménageurs sur le calcul du nombre de stationnement à réaliser, les élus souhaitent préciser que le nombre de places soit arrondi à l'entier supérieur.

##### 3. Concernant les normes de stationnement

Dans le PLU en vigueur, les règles de stationnement ont été élaborées pour tenir l'équilibre entre les places dédiées aux habitations et celles dédiées aux visiteurs. Elles se déclinent de manière différenciées selon les zones du PLU (par exemples dans les zones UA et UAh les places des visiteurs ne sont pas prévus).

Suite à la réalisation des projets récents les élus constatent que ces normes de stationnement ne sont pas bien équilibrées. Les places de stationnement pour les visiteurs sont trop nombreuses par rapport aux places de stationnement pour les habitants. Ainsi, les élus souhaitent modifier les règles de stationnement pour les logements qui se sont révélées inadaptées et ils proposent :

- de réduire le nombre de places de stationnements dédiées pour le stationnement des visiteurs : Passer de 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> à 1 place de stationnement pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour les opérations de plus de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- et d'augmenter le nombre des places dédiées aux habitants : ils souhaitent qu'au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de place de stationnement à réaliser soit augmenté de 1 place / 45m<sup>2</sup> à 1 place /35 m<sup>2</sup>.

##### 4. Concernant l'application des normes de stationnement aux projets ne faisant pas l'objet de changement de destination

L'objectif de la commune est d'appliquer les normes de stationnement à tout nouveau projet. Toutefois, la rédaction actuelle du PLU ne permet pas d'imposer ces normes aux projets qui ne font pas l'objet d'un changement de destination. Par exemple, les transformations de maisons individuelles en plusieurs logements, ne sont pas soumises aux normes de stationnement adaptées. Il est pourtant nécessaire que ce type d'opération dispose de places de stationnement en nombre suffisant.

Les élus souhaitent donc imposer les normes de stationnement aux opérations de réhabilitation même sans changement de destination.

---

*Extrait du règlement :*

**Les normes à prendre en compte sont définies par destination.** Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Point 4

Elles s'appliquent dans le cas de **constructions neuves, d'extension de construction existante et/ou de réhabilitation avec ou sans changement de destination** du bâtiment existant.

Logement :

Point 1

En-dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum, ~~avec au moins une place couverte (pour véhicule automobile).~~

Entre 50 et 130m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Entre 131 et 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Point 3

Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum par tranche de ~~45m<sup>2</sup>~~ 35m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Point 1

**Chaque logement doit disposer d'un garage.**

Pour les opérations de plus de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est en outre aménagé 1 place pour ~~100m<sup>2</sup>~~ 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs.

Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.

Point 2

**Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.**

### III. Equipements et réseaux

#### Explication et justification des changements effectués :

##### 1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.

Avec la diminution de la surface des lots à bâtir, l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.

Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

*Extrait du règlement :*

#### 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

...

Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. ~~En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.~~

Point 1

##### 2 Concernant la gestion des déchets

Les dispositions inscrites dans le règlement concernant la collecte des déchets sont très précises et ne coïncident parfois pas avec les prescriptions du service de collecte géré par la communauté de Communes Le Grésivaudan.

Il convient de donner toute latitude à la Communauté de Communes, compétente en la matière, pour prescrire la réalisation de dispositifs de collecte adaptés à chaque opération.

Les élus souhaitent donc simplifier la rédaction de cet article.

*Extrait du règlement :*

#### 2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

~~En dessous de 4 logements, une aire de dépose en bord de voirie devra être aménagée sur l'assiette foncière du projet, directement accessible depuis la voie publique pour la collecte.~~

~~A partir de 4 logements, et jusqu'à 20 logements, ainsi que pour les autres destinations que l'habitation, un local de stockage de conteneurs adapté et correctement dimensionné, directement accessible depuis la voie publique pour la collecte, devra être réalisé. Il devra répondre aux critères réglementaires (éclairage, ventilation, etc.), la porte d'accès devra avoir une largeur de 1m afin de faciliter les manutentions.~~

~~En dessus de 20 logements des colonnes enterrées ou semi-enterrées destinées à stocker les ordures ménagères, les recyclables et le verre devront être réalisées.~~

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

~~Par ailleurs, les aires de stockage, dépose et les locaux~~ Dans la mesure du possible, les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

Point 2

---

### Modification n°3 : Concernant les zones : UC, UCa, UCb, UCi.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II.1. Volumétrie et implantation des constructions en UC, UCa, UCb, UCi

#### Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier l'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies.

#### 1.a. champ d'application

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il y a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

#### 1.b. limite d'application de la règle

Le PLU en vigueur prévoit les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voiries (publiques et privées) et aux emprises publiques. Elles sont les suivantes :

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*

Les élus constatent que cette règle n'est pas applicable en zone UC, UCa, UCb et UCi et proposent de la supprimer.

2. Clarifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux voiries (publiques et privées) à la voirie et aux emprises publiques.

La rédaction actuelle concernant l'implantation ne répond pas aux objectifs que les élus se sont fixés. Selon les dispositions du PLU en vigueur deux possibilités d'implantation existent :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale de 5m de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique,
- ou
- les extensions des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant, à la condition de ne pas dépasser (existants + extension) 8 m au maximum sur 30% maximum de la limite parcellaire pour le linéaire bâti sur le front de rue.

Pour faciliter la compréhension de la règle, cet alinéa est rédigé différemment. Cette règle alternative s'applique aux seules constructions existantes implantées en limite de voirie (publique ou privée) ou d'emprise publique.

---

### 3. Clarifier les règles d'implantation des constructions par rapport à la limite séparative :

#### 3.a. Calcul de la hauteur de limite :

En cas d'implantation d'une construction sur une limite séparative il convient d'expliquer comment se calcule la hauteur de la construction, s'il y a une différence de niveau entre les 2 fonds limitrophes.

#### 3.b. Hauteur maximum en limite :

La hauteur de construction en limite séparative est fixée à 2.5m maximum lorsque le bâti comporte un toit terrasse. Il est nécessaire d'uniformiser la règle de hauteur à 3m qu'il s'agisse d'une toiture à pan, ou d'une toiture terrasse, car la hauteur de 2.5m est insuffisante.

#### 3.c. Calcul du linéaire bâti sur une ou plusieurs limites séparatives :

Pour faciliter la compréhension de la règle, cette règle est rédigée différemment. Il est aussi précisé que cette disposition ne s'applique pas aux limites séparatives jouxtant : la zone A, la zone N ou bien un emplacement réservé dédié à la création des espaces verts

### 4. Concernant les règles d'implantation pour les locaux techniques :

Dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, le PLU prévoit un dispositif spécifique pour locaux techniques. L'implantation de ces constructions est libre et n'obéit pas aux dispositions de la règle générale de la zone. Il s'agit de pouvoir les implanter en bordure de voies et d'emprises publiques ou bien dans la zone de recul qui est imposés aux autres constructions.

A présent les élus souhaitent inscrire la même disposition dans le chapitre qui définit les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives.

### 5. Précisions concernant le respect des lignes de recul qui figurent sur le règlement graphique.

Dans le PLU en vigueur, ces identifications graphiques se substituent aux règles indiquées dans le règlement écrit. Cette indication a été oubliée au paragraphe n°2 « Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative ».

### 6. Appliquer les règles du PLU à l'échelle du lot ou de l'unité foncière, même en cas de projet d'ensemble.

L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme indique que « ...dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU sauf si le règlement de ce plan s'y oppose... ».

En conséquence, cela signifie notamment que les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent plus qu'à l'égard des limites de pourtour de l'opération et non à l'égard des limites de différents lots composant le lotissement ou les différentes unités foncières incluses dans un permis conjoint. L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme neutralise l'application des règles d'implantation en zone UC, UCa et UCb qui imposent :

- une implantation à une distance au moins égale à 5 m de la limite de la voie (publiques et privées) ou de l'emprise publique ( $D \geq 5m$ ) ;
- une implantation soit sur la limite séparative, soit à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2m ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 2m$  au minimum).

Les dispositions de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme sont applicables tant que le règlement du PLU ne s'y oppose pas.

Or, la commune de Montbonnot-Saint-Martin souhaite écarter ses dispositions et faire en sorte que les règles d'implantation des constructions s'appliquent désormais « lot par lot » ou « unité foncière par unité foncière ». Les raisons en sont les suivantes :

- Les dernières opérations réalisées sur la commune ne s'intègrent pas correctement avec l'environnements avoisinant.
- L'absence des règles d'implantation au sein des lotissements nécessite la réalisation d'un règlement adéquat par un lotisseur. En réalité ces règlements donnent rarement satisfaction à la commune car ils autorisent des aménagements hétéroclites et produisent des résultats médiocres, discordantes avec la qualité de l'environnement.

Dans cette modification l'objectif est de permettre une évolution encadrée de la densification dans le tissu déjà constitué en limitant l'impact négatif des constructions nouvelles sur les constructions existantes.

Extrait du règlement :

Point 1.a	<p><b>1. Conditions d'alignement sur la de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées) à la voirie et aux emprises publiques</b></p>
Point 1.a	<p><i>Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.</i></p>
Point 6	<p><i>Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).</i></p> <p><i>L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.</i></p> <p><i>Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles d'implantation ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot ou de l'unité foncière. Rappel : Article R151- 21 alinéa 3 du code de l'urbanisme « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».</i></p>
Point 1.b	<p><i>Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.</i></p> <p><i>La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.</i></p>
Point 1.a	<p><b>Dans toutes les zones,</b> Lorsque qu'une ligne de recul est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.</p>
Point 1.a	<p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de la limite de la voie (publiques et privées) ou de l'emprise publique (<math>D \geq 5m</math>).</p>
Point 2	<p>Toutefois, dans le cas d'une construction existante implantée en limite de voirie (publique et privée) ou d'emprise publique, les extensions des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant, à la condition de ne pas dépasser (existants + extension) 30% maximum de la longueur de la limite séparative de l'unité foncière concernée, sans jamais dépasser 8m de longueur &amp; m au maximum sur 30% maximum de la limite parcellaire pour le linéaire bâti sur le front de rue.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Point 1.a

Par ailleurs,  ~~dans toutes les zones,~~ les **piscines extérieures** doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite des voies (**publiques et privées**) et **des emprises publiques ou privées**, sous réserve que le dispositif de couverture de la piscine ne diminue pas la visibilité (dans le cas contraire c'est la règle  $D \geq 5m$  qui s'applique).

## 2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

Point 6

*Champ d'application de la règle : Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles d'implantation ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot ou de l'unité foncière. Rappel : Article R151- 21 alinéa 3 du code de l'urbanisme « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».*

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.*

Point 3.a

*La hauteur du bâtiment implanté sur la limite de propriété se calcule par rapport au terrain naturel. S'il y a une différence de niveau entre les deux fonds limitrophes, le niveau du terrain naturel à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en limite de propriété est celui du terrain support du projet.*

Point 5

**Lorsque qu'une ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

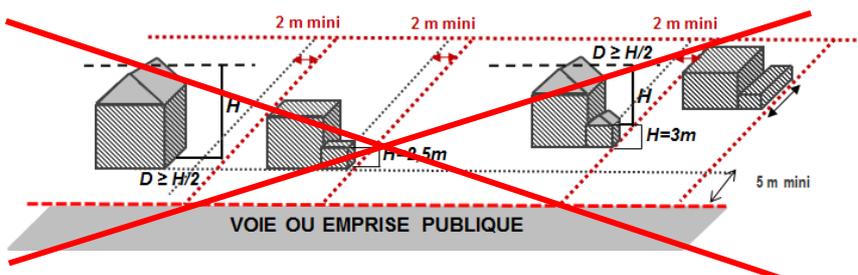
**En zones UC, UCa et UCb,** les constructions doivent être implantées :

- **Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes :**
  - ➔ Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
  - ➔ D'une hauteur maximale sur limite de 3 m. ~~à l'égout de toiture ou 2,5 m au niveau supérieur de l'acrotère,~~
  - ➔ ~~D'un linéaire bâti maximum de 30% de la longueur de la parcelle concernée sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur une ou plusieurs limites séparatives).~~
  - ➔ D'un linéaire bâti sur 30% maximum de la longueur de la limite séparative de l'unité foncière concernée, sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur une ou plusieurs limites séparatives). Cette règle ne s'applique pas aux limites séparatives jouxtant : la zone A, la zone N ou bien un emplacement réservé dédié à la création des espaces verts.
- **Soit à une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2m** ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 2m$  au minimum).

Point 3.b

Point 3.c

Point 3.c



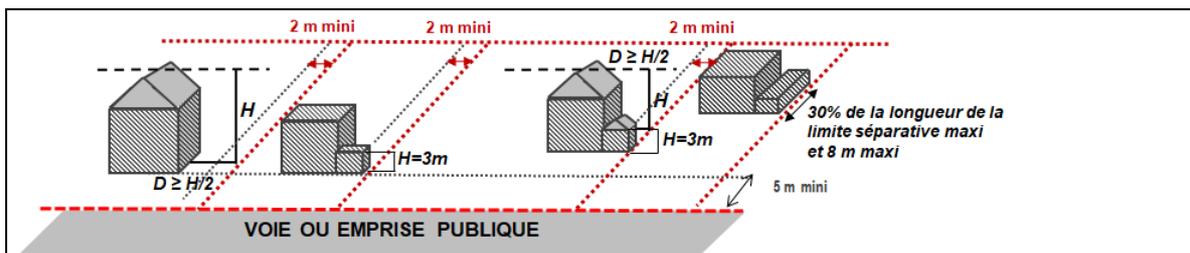


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zones UC, UCa et UCb

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, elles devront être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5m ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 5m$  au minimum).

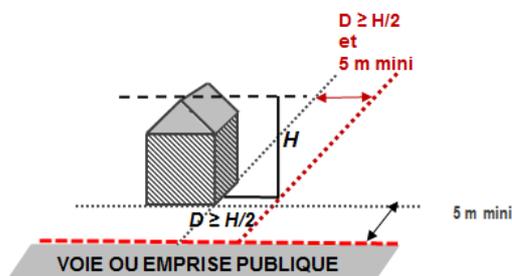


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

**Dans toutes les zones :**

Point 4

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Par ailleurs, les piscines extérieures doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

**Explication et justification des changements effectués :**

7. Précision concernant la règle de hauteur dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus

Le SCOT impose une densité minimale autour des arrêts de bus. Cette exigence se traduit par une hauteur minimale imposée aux futures constructions. Cette règle est sujette à interprétation, aussi, les élus souhaitent clarifier sa rédaction.

La règle de hauteur minimale imposée correspond aussi au maximum autorisé. Les bâtiments doivent donc obligatoirement faire 9 m au faitage ou 7 m au niveau supérieur de l'acrotère.

*Extrait du règlement :*

5. Hauteur des constructions

Point 7

Par ailleurs, dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus, qui figurent au règlement graphique (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), la hauteur des constructions ne pourra être inférieure à devra être de 9 m au faitage ou 7 m au niveau supérieur de l'acrotère.

## Explication et justification des changements effectués :

### 8. Concernant l'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics

Les élus souhaitent que l'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics ne soit pas encadrée afin de faciliter leur implantation ou leur extension au cœur des tissus bâtis existants. Cette possibilité permettra de conserver une grande proximité entre la population, les services et équipements qui lui sont dédiés.

### 9. Concernant l'emprise au sol des constructions dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus

Le SCOT impose une densité minimale autour des arrêts de bus. Cette exigence se traduit dans le PLU par une densité minimale imposée aux futures constructions. Cette règle est sujette à interprétation, aussi, les élus souhaitent clarifier sa rédaction.

L'emprise au sol imposée en zone UC correspond aussi au maximum autorisé. L'emprise des constructions en zone UC doit donc obligatoirement être de 20%.

### Extrait du règlement :

L'emprise au sol maximum des constructions :

- en zone UC est fixée à **20% au maximum de la surface de l'unité foncière** support du projet,
- en zone UCa est fixée à **30% au maximum de la surface de l'unité foncière** support du projet,
- en zone UCb est fixée à **25% au maximum de la surface de l'unité foncière** support du projet.

En zone UC, dans les secteurs C1 inscrits au règlement graphique (Pièces 4.2.1, 4.2.2 et zoom 4.2.C) : il n'est pas fixé de CES.

Dans toutes les zones, ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus, qui figurent au règlement graphique, l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation :

- ↳ ne pourra pas être inférieure à **25%** de la superficie totale de l'unité foncière support du projet en zone UCa,
- ↳ **représentera 20%** de la superficie totale de l'unité foncière support du projet en zone UC.

Sont concernées par cette règle uniquement les opérations et constructions nouvelles à dominante d'habitat. Les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'emprise au sol est calculée au regard de l'ensemble des ilots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation.

Point 8

Point 9

---

## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en UC, UCa, UCb et UCi

### Explication et justification des changements effectués :

#### 1. Concernant la notion de « façades « claires

Le PLU actuel impose la réalisation de façades « claires », pourtant certaines constructions réalisées par le passé comporte des façades foncées et s'intègrent harmonieusement à l'environnement. Les élus souhaitent supprimer cette notion pour donner plus de latitude aux constructeurs dans le choix de leur couleur de façade.

*Extrait du règlement :*

#### 1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, ~~plutôt claires (teintes pastel)~~, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Point 1

### Explication et justification des changements effectués :

#### 2. Concernant les toitures végétalisées

La règle retenue dans le PLU en vigueur différencie les toitures non végétalisées et les toitures végétalisées ceci conduit à des difficultés lors d'instruction de demandes de permis de construire.

Selon le règlement en vigueur, la surface des toitures végétalisées doit représenter au maximum 30% du dernier niveau de la construction. Toutefois, le calcul de la surface végétalisée se complique en absence des précisions concernant la prise en compte, par exemple, des attiques, des terrasses ou des balcons, voire même de la distinction entre « le dernier niveau de la construction » et « le dernier niveau accessible de la construction ». Ainsi, pour simplifier cette règle, les élus proposent d'autoriser les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>.
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

#### 2a. Concernant les attiques

Le règlement du PLU en vigueur autorise la réalisation les attiques. La rédaction de l'alinéa concordant est simplifiée.

#### 3. Concernant les pans de toitures.

Le règlement du PLU en vigueur définit que « Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100%... ». Or, il s'avère que la plupart des abris de jardins vendus dans les commerces possèdent des toitures avec des pans inférieures à 35%. Afin, d'éviter des inconvénients de non-conformité desdites installations par rapport au règlement du PLU, les élus proposent de préciser que les pans des constructions annexes devront être de 20% au minimum et non de 35 %.

#### 4. Concernant l'aspect de toitures

Le règlement du PLU en vigueur autorise la réalisation de toitures à pans ainsi que des toitures terrasses. Or dans ce règlement il est écrit que « La couverture des toitures devra présenter un aspect tuile... », bien évidemment cette disposition incomplète ne peut pas s'appliquer aux toitures terrasses. Il s'agit de corriger une faute/oubli de la rédaction. Ainsi, « l'aspect « tuile » est imposé uniquement pour la couverture des toitures à pans.

#### 4a. Concernant l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques

Le règlement du PLU en vigueur autorise l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques. La rédaction de l'alinéa concordant est simplifiée.

*Extrait du règlement :*

### 2.Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc...

Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter :

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; **et de minimum 20% pour les annexes.**
- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

~~La réalisation de toitures terrasses (accessibles ou non) couvrant partiellement le bâtiment sera autorisée, à la condition que les toitures terrasses représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau. Leur surface pourra être portée à 100% à la condition d'être végétalisées et qu'elles participent à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.~~

Dans le cas de toitures terrasses, la toiture devra être végétalisée, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>.
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

~~Le dernier étage en « attique » devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.~~

Si le dernier étage est réalisé en attique, il devra respecter un recul frontal et latéral de 1.50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les châssis de toiture seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

La couverture des toitures à pans devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. ~~Dans le cas de constructions neuves, ou de reprise de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.~~ Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

---

### Explication et justification des changements effectués :

#### 1. Concernant les clôtures « opaques »

Les dispositifs « opaques » étant interdits pour clôturer une propriété, les élus souhaitent rappeler que cette règle s'applique non seulement aux abords des rues, mais aussi par rapport aux limites séparatives.

*Extrait du règlement :*

#### 2.Caractéristiques des clôtures

Point 5

Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue **ou depuis les propriétés riveraines**, sont interdits.

### II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions en UC, UCa, UCb et UCi.

#### Explication et justification des changements effectués :

#### 2. Décompter les façades végétalisées

Les élus souhaitent décompter les façades végétalisées de la surface minimum d'espaces verts, pour uniformiser la règle dans toutes les zones du PLU. Les façades végétalisées ont été inscrites par erreur lors de la rédaction du règlement.

*Extrait du règlement :*

#### 1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Point 1

Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également les surfaces traitées en stabilisé, les aires de stationnement à revêtement perméable, ~~à la condition que la végétation soit majoritaire (>50%), les façades végétalisées.~~

---

## II.4. Stationnement en UC, UCa, UCb et UCI

### ➤ Stationnement des véhicules automobiles motorisés :

#### **Explication et justification des changements effectués :**

##### 1. Concernant les garages

Certains projets récents ont été conçus sans garage avec un simple abri ouvert, mais les propriétaires cherchent désormais une solution pour fermer leur abri... Les élus souhaitent que la question du stationnement clos et couvert soit traitée dès la conception du projet pour une meilleure cohérence architecturale. Cette décision les conduit à imposer la réalisation d'un garage pour chaque logement créé.

##### 2. Concernant le calcul du nombre de stationnement

Afin d'éviter les discussions avec les aménageurs sur le calcul du nombre de stationnement à réaliser, les élus souhaitent préciser que le nombre de places soit arrondi à l'entier supérieur.

##### 3. Concernant les normes de stationnement

Dans le PLU en vigueur, les règles de stationnement ont été élaborées pour tenir l'équilibre entre les places dédiées aux habitations et celles dédiées aux visiteurs. Elles se déclinent de manière différenciées selon les zones du PLU (par exemples dans les zones UA et UAh les places des visiteurs ne sont pas prévus).

Suite à la réalisation des projets récents les élus constatent que ces normes de stationnements ne sont pas bien équilibrées. Les places de stationnement pour les visiteurs sont trop nombreuses par rapport aux places de stationnement pour les habitants. Ainsi, les élus souhaitent modifier les règles de stationnement pour les logements qui se sont révélés inadaptés et ils proposent :

- de réduire le nombre de places de stationnement dédiées pour le stationnement des visiteurs : Passer de 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> à 1 place de stationnement pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour les opérations de plus de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- et d'augmenter le nombre des places dédiées aux habitants : ils souhaitent qu'au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de place de stationnement à réaliser soit augmenté de 1 place / 45m<sup>2</sup> à 1 place /35 m<sup>2</sup>.

##### 4. Concernant les normes pour les commerces et les activités de services,

Pour les commerces et les activités de services, les élus souhaitent que les règles ne s'appliquent pas seulement à l'extension mais bien à toute la construction (existant + extension) pour répondre aux besoins de la clientèle.

##### 5. Concernant l'application des normes de stationnement aux projets ne faisant pas l'objet de changement de destination

L'objectif de la commune est d'appliquer les normes de stationnement à tout nouveau projet. Toutefois, la rédaction actuelle du PLU ne permet pas d'imposer ces normes aux projets qui ne font pas l'objet d'un changement de destination. Par exemple, les transformations de maisons individuelles en plusieurs logements, ne sont pas soumises aux normes de stationnement adaptées. Il est pourtant nécessaire que ce type d'opération dispose de places de stationnement en nombre suffisant.

Les élus souhaitent donc imposer les normes de stationnement aux opérations de réhabilitation même sans changement de destination.

*Extrait du règlement :*

---

**Les normes à prendre en compte sont définies par destination.** Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Point 5

Elles s'appliquent dans le cas de **constructions neuves, d'extension de construction existante et/ou de réhabilitation avec ou sans changement de destination** du bâtiment existant.

Logement :

Point 1

En-dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum, ~~avec au moins une place couverte (pour véhicule automobile).~~

Entre 50 et 130m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Entre 131 et 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Point 3

Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est ensuite exigé dans les zones UC, UCa, UCb : 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum par tranche de ~~45m<sup>2</sup>~~ 35m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Point 1

**Chaque logement doit disposer d'un garage.**

Pour les opérations de plus de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est en outre aménagé dans les zones UC, UCa, UCb : 1 place pour ~~100m<sup>2</sup>~~ 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs.

Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.

Point 2

**Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.**

Point 4

Commerce et activité de service ~~(extension de l'existant).~~

Artisanat et commerce de détail : 1 place minimum par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### III. Equipements et réseaux

#### Explication et justification des changements effectués :

##### 1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.

Avec la diminution de la surface des lots à bâtir, l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.

Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

*Extrait du règlement :*

#### 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

...

Point 1

Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. ~~En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.~~

##### 2. Concernant la gestion des déchets

Les dispositions inscrites dans le règlement concernant la collecte des déchets sont très précises et ne coïncident parfois pas avec les prescriptions du service de collecte géré par la communauté de Communes Le Grésivaudan. Il convient de donner toute latitude à la Communauté de Communes, compétente en la matière, pour prescrire la réalisation de dispositifs de collecte adaptés à chaque opération.

Les élus souhaitent donc simplifier la rédaction de cet article.

*Extrait du règlement :*

#### 2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

~~En dessous de 4 logements, une aire de dépose en bord de voirie devra être aménagée sur l'assiette foncière du projet, directement accessible depuis la voie publique pour la collecte.~~

~~A partir de 4 logements, et jusqu'à 20 logements, ainsi que pour les autres destinations que l'habitation, un local de stockage de conteneurs adapté et correctement dimensionné, directement accessible depuis la voie publique pour la collecte, devra être réalisé. Il devra répondre aux critères réglementaires (éclairage, ventilation, etc.), la porte d'accès devra avoir une largeur de 1m afin de faciliter les manutentions.~~

~~En dessus de 20 logements des colonnes enterrées ou semi-enterrées destinées à stocker les ordures ménagères, les recyclables et le verre devront être réalisées.~~

Point 2

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

~~Par ailleurs, les aires de stockage, dépose et les locaux~~ Dans la mesure du possible, les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

## Modification n°4 : Concernant les zones : UI, UInovallée

Dans le PLU sont identifiés deux types de zones d'activités : la zone UI et la zone UInovallée. Les élus constatent que dans les titres de différents chapitres de la zone UI la dénomination « UInovallée » a été oubliée et ils souhaitent corriger cet oubli. Dans chaque titre sera précisé que les règles s'appliquent aussi bien dans la zone UI que à la zone UInovallée : **UI, UInovallée**

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II.1. Volumétrie et implantation des constructions en UI, UInovallée

#### Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier le champ d'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

2. Concernant les règles d'implantation différenciées pour des locaux techniques.

Dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voiries et aux emprises publiques, le PLU en vigueur prévoit un dispositif spécifique pour des locaux techniques. L'implantation de ces constructions est libre et n'obéit pas aux dispositions de la règle générale de la zone, il s'agit de pouvoir les implanter, notamment en bordure de voies et d'emprises publiques ou de propriétés privées.

A présent les élus souhaitent inscrire la même disposition aussi dans le chapitre qui définit les conditions d'implantation par rapport à la limite séparative.

Extrait du règlement :

1. Conditions ~~d'alignement sur la~~ de distances minimales par rapport ~~aux voiries (publiques et privées) à la~~ voirie, et aux emprises publiques

*Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.*

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).*

*L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.*

Point 1

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance ~~à l'alignement~~ à la voie (publique ou privée) ou l'emprise publique correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de ~~l'alignement~~ la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique.*

Point 1

Les constructions, hormis celles à destination d'habitation, doivent être implantées **à une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6m minimum ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 6m$  au minimum).**

Dans le cas d'une extension sur une construction à usage d'habitation existante, les constructions doivent être implantées **à une distance au moins égale à 5 m** de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique ( $D \geq 5m$ ).

**Lorsqu'une ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

## 2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

...

Point 2

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

### II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions en UI, **UInovallée**

#### Explication et justification des changements effectués :

##### 1. Suppression de la règle concernant la plantation des arbres

Pour harmoniser la rédaction du règlement des différentes zones du PLU, les élus souhaitent supprimer la règle concernant la plantation des arbres dans le paragraphe n°1 « Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation », et de la retranscrire dans la rubrique dédiée au stationnement, comme c'est le cas dans les autres zones.

*Extrait du règlement :*

##### 1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Chaque opération doit participer du maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

~~Par ailleurs les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.~~

Les projets doivent respecter **les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent :**

- les boisements et les arbres existants doivent être respectés dans la mesure du possible ;
- les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines ;
- les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

Point 1

### II. 4. Stationnement en UI, **UInovallée**

#### Explication et justification des changements effectués :

##### 2. Inscription de la règle concernant la plantation des arbres liée aux stationnements

Pour harmoniser la rédaction du règlement des différentes zones du PLU, les élus souhaitent intégrer la règle de plantation liée aux stationnements dans le paragraphe n°1 « Principales caractéristiques pour les aires de stationnement », et de la supprimer de la rubrique dédiée aux plantations, comme c'est le cas dans les autres zones.

*Extrait du règlement :*

##### 1. Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

~~Par ailleurs les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.~~

Point 1

---

### Explication et justification des changements effectués :

#### 1. Concernant les garages

Certains projets récents ont été conçus sans garage avec un simple abri ouvert, mais les propriétaires cherchent désormais une solution pour fermer leur abri... Les élus souhaitent que la question du stationnement clos et couvert soit traitée dès la conception du projet pour une meilleure cohérence architecturale. Cette décision les conduit à imposer la réalisation d'un garage pour chaque logement créé.

*Extrait du règlement :*

Logements :

En-dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum, ~~avec au moins une place couverte (pour véhicule automobile).~~

Entre 50 et 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

~~Chaque logement doit disposer d'un garage.~~

Point 1

### III. Equipements et réseaux

#### Explication et justification des changements effectués :

##### 1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.

Avec la diminution de la surface des lots à bâtir, l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.

Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

*Extrait du règlement :*

#### 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

...

Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. **En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.**

Point 1

##### 2 Concernant la gestion des déchets

Les dispositions inscrites dans le règlement concernant la collecte des déchets sont très précises et ne coïncident parfois pas avec les prescriptions du service de collecte géré par la communauté de Communes Le Grésivaudan.

Il convient de donner toute latitude à la Communauté de Communes, compétente en la matière, pour prescrire la réalisation de dispositifs de collecte adaptés à chaque opération.

Les élus souhaitent donc simplifier la rédaction de cet article.

Ils souhaitent par ailleurs préciser que les espaces de collectes doivent être traités de manière discrète pour une meilleure intégration à l'environnement.

*Extrait du règlement :*

#### 2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

La gestion des déchets doit être effectuée ~~conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan » via un local ou une aire de stockage des conteneurs. adapté(e) et correctement dimensionné(e). Le pétitionnaire devra s'assurer que le local ou l'aire répond aux critères réglementaires – éclairages, ventilation, carrelage sur 1 m de haut, point d'eau, siphon de sol à raccorder aux canalisations d'eaux usées, etc., la porte devant avoir une largeur de 1 mètre afin de faciliter les manutentions.~~

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

**Dans la mesure du possible, les espaces de collecte des déchets doivent** faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

Point 2

---

## Modification n°6 : Concernant les zones : AUa.

### II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### II.1. Volumétrie et implantation des constructions en AUa

##### Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier le champ d'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies :

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il y a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

2. Concernant l'implantation des constructions :

Le PLU en vigueur prévoit les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voiries (publiques et privées) et aux emprises publiques, ainsi que par rapport à la limite séparative. Elles sont les suivantes :

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*

Les élus constatent que cette règle n'est pas applicable en zone AUa et proposent de la supprimer.

3. Concernant les règles d'implantation différenciées pour des locaux techniques :

Dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voiries et aux emprises publiques, le PLU en vigueur prévoit un dispositif spécifique pour des locaux techniques. L'implantation de ces constructions est libre et n'obéit pas aux dispositions de la règle générale de la zone, il s'agit de pouvoir les implanter, notamment en bordure de voies et d'emprises publiques ou de propriétés privées.

A présent les élus souhaitent inscrire la même disposition aussi dans le chapitre qui définit les conditions d'implantation par rapport à la limite séparative.

*Extrait du règlement :*

- |         |  |
|---------|--|
| Point 1 | 1. <del>Conditions d'alignement sur la</del> de distances minimales par rapport <del>aux voiries (publiques et privées) à la voirie, et aux emprises publiques</del> |
|---------|--|

	<i>Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.</i>
--	---

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.

Point 1

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Point 2

~~La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.~~

Les piscines sont soumises aux mêmes règles que les constructions.

Dans la zone AUa, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- ↳ 10 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique côté route de la Doux ( $D \geq 10\text{m}$ ),
- ↳ 4 m de la limite de la future emprise publique côté avenue de l'Europe ( $D \geq 4\text{m}$ ).

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

## 2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Point 2

~~La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.~~

Les piscines sont soumises aux mêmes règles que les constructions.

En zone AUa, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 6 m de la limite séparative.

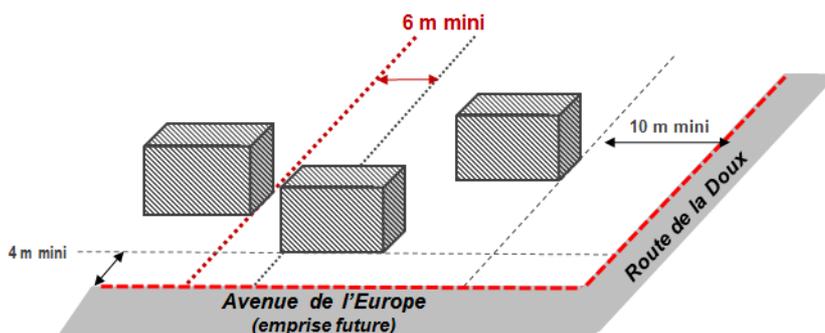


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone AUa

Lorsqu'une **ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Point 3

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

---

## Explication et justification des changements effectués :

### 1. Préciser une règle de hauteur :

Les élus souhaitent autoriser, dans le prolongement de la place Schuman, des bâtiments comportant des toitures à pans, à la place de toitures terrasses végétalisées, afin que les constructions s'intègrent harmonieusement au bâti environnant. Ainsi, il convient de préciser une règle de hauteur pour les bâtiments qui comportent une toiture à pans.

### Extrait du règlement :

#### 3. Hauteur des constructions

##### Limites de l'application de la règle :

La hauteur maximale est calculée au milieu de la construction à partir du terrain naturel à la date du dépôt de la demande d'autorisation.

Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc.

##### En zone AUa (sauf secteur B4 figurant au règlement graphique) :

La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, doit respecter les conditions cumulées suivantes :

- ↳ **15 m au faîtage ou** au niveau supérieur de l'acrotère au maximum ;
- ↳ **Sans pouvoir excéder 4 niveaux.** A partir de 3 niveaux et dans le cas d'une toiture terrasse, le dernier niveau devra être obligatoirement réalisé en attique.

Dans le secteur B4 figurant au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2, zoom 4.2.B), la règle de hauteur est définie graphiquement.

Point 1

---

## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en AUa

### Explication et justification des changements effectués :

#### 1. Concernant la notion de « façades « claires » :

Le PLU actuel impose la réalisation de façades « claires », pourtant certaines constructions réalisées par le passé comporte des façades foncées et s'intègrent harmonieusement à l'environnement. Les élus souhaitent supprimer cette notion pour donner plus de latitude aux constructeurs dans le choix de leur couleur de façade.

*Extrait du règlement :*

#### 1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, ~~plutôt claires (teintes pastel)~~, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Point 1

### Explication et justification des changements effectués :

#### 1. Autoriser les toitures à pans, dans le prolongement de la place Schuman :

A présent, dans la zone AUa le règlement du PLU impose la réalisation des toitures terrasses. Suite à l'analyse des impacts visuels des nouveaux projets et afin que les constructions nouvelles puissent s'intégrer harmonieusement au bâti environnant, les élus proposent de supprimer l'obligation de construire des bâtiments comportant des toitures terrasses.

#### 2. Concernant les toitures végétalisées :

La règle retenue dans le PLU en vigueur différencie les toitures non végétalisées et les toitures végétalisées et ceci conduit à des difficultés lors d'instruction de demandes de permis de construire.

Selon le règlement en vigueur, la surface des toitures végétalisées doit représenter au maximum 30% du dernier niveau de la construction. Toutefois, le calcul de la surface végétalisée se complique en absence des précisions concernant la prise en compte, par exemple, des attiques, des terrasses ou des balcons, voire même de la distinction entre « le dernier niveau de la construction » et « le dernier niveau accessible de la construction ». Ainsi, pour simplifier cette règle, les élus proposent d'autoriser les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>.
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

#### 3. Concernant les pans de toitures :

Le règlement du PLU en vigueur définit que « Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100%... ». Or, il s'avère que la plupart des abris de jardins vendus dans les commerces possèdent des toitures avec des pans inférieures à 35%. Afin, d'éviter des inconvénients de non-conformité desdites installations par rapport au règlement du PLU, les élus proposent de préciser que les pans des constructions annexes devront être de 20% au minimum et non de 35 %.

### 3a. Concernant l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques

Le règlement du PLU en vigueur autorise l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques. La rédaction de l'alinéa concordant est simplifiée.

#### 4. Concernant l'aspect de toitures :

Le règlement du PLU en vigueur autorise la réalisation de toitures à pans ainsi que des toitures terrasses. Or dans ce règlement il est écrit que « La couverture des toitures devra présenter un aspect tuile... », bien évidemment cette disposition incomplète ne peut pas s'appliquer aux toitures terrasses. Il s'agit de corriger une faute/oubli de la rédaction. Ainsi, « l'aspect « tuile » est imposé uniquement pour la couverture des toitures à pans.

*Extrait du règlement :*

#### 2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc...

Point 1

~~Pour des raisons d'insertion paysagère et de limitation de l'impact de bâtiments de grande hauteur sur les vues, en zone AUa, sauf sur le secteur B4, les constructions devront comporter des toitures terrasses.~~

Pour des raisons d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, sur le secteur B4, les toitures des volumes principaux devront **toutes** comporter une toiture à 2 pans minimum ou **toutes** comporter une toiture terrasse.

Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter :

Point 3

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; ~~et de minimum 20% pour les annexes.~~
- des dénivelés de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

~~La réalisation de toitures terrasses (accessibles ou non) couvrant partiellement le bâtiment sera autorisée, à la condition que les toitures terrasses représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau. Leur surface pourra être portée à 100% à la condition d'être végétalisées et qu'elles participent à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.~~

Point 2

~~Dans le cas de toitures terrasses, la toiture devra être végétalisée, excepté :~~

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>.
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

Point 4

La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

Point 3a

L'**insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques** ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. ~~Dans le cas de constructions neuves, ou de reprise de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.~~ Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

---

**Explication et justification des changements effectués :**

1. Concernant les clôtures « opaques »

Les dispositifs « opaques » étant interdits pour clôturer une propriété, les élus souhaitent rappeler que cette règle s'applique non seulement aux abords des rues, mais aussi par rapport aux limites séparatives.

*Extrait du règlement :*

3. Caractéristiques des clôtures

Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue **ou depuis les propriétés riveraines**, sont interdits.

Point 1

---

### II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions en AUa

#### Explication et justification des changements effectués :

##### 1. Décompter les façades végétalisées

Les élus souhaitent décompter les façades végétalisées de la surface minimum d'espaces verts, pour uniformiser la règle dans toutes les zones du PLU. Les façades végétalisées ont été inscrites par erreur lors de la rédaction du règlement.

*Extrait du règlement :*

##### 1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également les surfaces traitées en stabilisé, les aires de stationnement à revêtement perméable, ~~à la condition que la végétation soit majoritaire (>50%), les façades végétalisées.~~

Point 1

---

## II.4. Stationnement en AUa

### 1 Stationnement des véhicules automobiles motorisés

#### Explication et justification des changements effectués :

##### 1. Concernant les garages

Certains projets récents ont été conçus sans garage avec un simple abri ouvert, mais les propriétaires cherchent désormais une solution pour fermer leur abri... Les élus souhaitent que la question du stationnement clos et couvert soit traitée dès la conception du projet pour une meilleure cohérence architecturale. Cette décision les conduit à imposer la réalisation d'un garage pour chaque logement créé.

##### 2. Concernant le calcul du nombre de stationnement

Afin d'éviter les discussions avec les aménageurs sur le calcul du nombre de stationnement à réaliser, les élus souhaitent préciser que le nombre de places soit arrondi à l'entier supérieur.

##### 3. Concernant les normes de stationnement

Dans le PLU en vigueur, les règles de stationnement ont été élaborées pour tenir l'équilibre entre les places dédiées aux habitations et celles dédiées aux visiteurs. Elles se déclinent de manière différenciées selon les zones du PLU (par exemples dans les zones UA et UAh les places des visiteurs ne sont pas prévus).

Suite à la réalisation des projets récents les élus constatent que ces normes de stationnements ne sont pas bien équilibrées. Les places de stationnement pour les visiteurs sont trop nombreuses par rapport aux places de stationnement pour des habitants. Ainsi, les élus souhaitent modifier les règles de stationnement pour des logements qui se sont révélés inadaptés et ils proposent :

- de réduire le nombre de places de stationnements dédiées pour le stationnement des visiteurs : Passer de 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> à 1 place de stationnement pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour les opérations de plus de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- et d'augmenter le nombre des places dédiées aux habitants : ils souhaitent qu'au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de place de stationnement à réaliser soit augmenté de 1 place / 45m<sup>2</sup> à 1 place /35 m<sup>2</sup>.

##### 4. Concernant l'application des normes de stationnement aux projets ne faisant pas l'objet de changement de destination

L'objectif de la commune est d'appliquer les normes de stationnement à tout nouveau projet. Toutefois, la rédaction actuelle du PLU ne permet pas d'imposer ces normes aux projets qui ne font pas l'objet d'un changement de destination. Par exemple, les transformations de maisons individuelles en plusieurs logements, ne sont pas soumises aux normes de stationnement adaptées. Il est pourtant nécessaire que ce type d'opération dispose de places de stationnement en nombre suffisant.

Les élus souhaitent donc imposer les normes de stationnement aux opérations de réhabilitation même sans changement de destination.

*Extrait du règlement :*

---

Les normes à prendre en compte sont définies par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Point 4

Elles s'appliquent dans le cas de **constructions neuves, d'extension de construction existante et/ou de réhabilitation avec ou sans changement de destination** du bâtiment existant.

Logement :

Point 1

En-dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum, ~~avec au moins une place couverte (pour véhicule automobile).~~

Entre 50 et 130m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Entre 131 et 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Point 3

Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum par tranche de ~~45m<sup>2</sup>~~ 35m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Point 1

**Chaque logement doit disposer d'un garage.**

Point 3

Pour les opérations de plus de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est en outre aménagé 1 place pour ~~100m<sup>2</sup>~~ 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs.

Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.

Point 2

**Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.**

### III. Equipements et réseaux

#### Explication et justification des changements effectués :

##### 1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.

Avec la diminution de la surface des lots à bâtir, l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.

Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

*Extrait du règlement :*

#### 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

...

Point 1

**Les portails** doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. **En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.**

##### 2. Concernant la gestion des déchets

Les dispositions inscrites dans le règlement concernant la collecte des déchets sont très précises et ne coïncident parfois pas avec les prescriptions du service de collecte géré par la communauté de Communes Le Grésivaudan.

Il convient de donner toute latitude à la Communauté de Communes, compétente en la matière, pour prescrire la réalisation de dispositifs de collecte adaptés à chaque opération.

Les élus souhaitent donc simplifier la rédaction de cet article.

*Extrait du règlement :*

#### 2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

~~Des colonnes enterrées ou semi-enterrées destinées à stocker les ordures ménagères, les recyclables et le verre devront être réalisées.~~

Point 2

~~Par ailleurs, les aires de stockage et locaux devront faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.~~

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

**Dans la mesure du possible, les espaces de collecte des déchets doivent** faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations

---

## Modification n°7 : Concernant les zones : AUb.

### II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### II.1. Volumétrie et implantation des constructions en AUb

##### Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier le champ d'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il y a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

2. Concernant l'implantation des constructions

Le PLU en vigueur prévoit les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voiries (publiques et privées) et aux emprises publiques, ainsi que par rapport à la limite séparative. Elles sont les suivantes :

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*

Les élus constatent que cette règle n'est pas applicable en zone AUb et proposent de la supprimer.

3. Concernant les règles d'implantation différenciées pour des locaux techniques.

Dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voiries et aux emprises publiques, le PLU en vigueur prévoit un dispositif spécifique pour des locaux techniques. L'implantation de ces constructions est libre et n'obéit pas aux dispositions de la règle générale de la zone, il s'agit de pouvoir les implanter, notamment en bordure de voies et d'emprises publiques ou de propriétés privées.

A présent les élus souhaitent inscrire la même disposition aussi dans le chapitre qui définit les conditions d'implantation par rapport à la limite séparative.

*Extrait du règlement :*

<b>1. <u>Conditions d'alignement sur la voirie</u></b>
--

<i>Champ d'application de la règle : <del>Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.</del></i>
--

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...)*

*L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.*

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*

*Les piscines sont soumises aux mêmes règles que les constructions.*

**Dans la zone AUb**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique ( $D \geq 5m$ ).

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

## 2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

...

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Point 3

---

## II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en AUb

### Explication et justification des changements effectués :

#### 1. Concernant la notion de « façades « claires

Le PLU actuel impose la réalisation de façades « claires », pourtant certaines constructions réalisées par le passé comporte des façades foncées et s'intègrent harmonieusement à l'environnement. Les élus souhaitent supprimer cette notion pour donner plus de latitude aux constructeurs dans le choix de leur couleur de façade.

*Extrait du règlement :*

#### 1.Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, ~~plutôt claires (teintes pastel)~~, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Point 1

### Explication et justification des changements effectués :

#### 1. Concernant les toitures végétalisées

La règle retenue dans le PLU en vigueur différencie les toitures non végétalisées et les toitures végétalisées et ceci conduit à des difficultés lors d'instruction de demandes de permis de construire.

Selon le règlement en vigueur, la surface des toitures végétalisées doit représenter au maximum 30% du dernier niveau de la construction. Toutefois, le calcul de la surface végétalisée se complique en absence des précisions concernant la prise en compte, par exemple, des attiques, des terrasses ou des balcons, voire même de la distinction entre « le dernier niveau de la construction » et « le dernier niveau accessible de la construction ». Ainsi, pour simplifier cette règle, les élus proposent d'autoriser les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

#### 2. Concernant les pans de toitures.

Le règlement du PLU en vigueur définit que « Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100%... ». Or, il s'avère que la plupart des abris de jardins vendus dans les commerces possèdent des toitures avec des pans inférieures à 35%. Afin, d'éviter des inconvénients de non-conformité desdites installations par rapport au règlement du PLU, les élus proposent de préciser que les pans des constructions annexes devront être de 20% au minimum et non de 35 %.

#### 2a. Concernant l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques

Le règlement du PLU en vigueur autorise l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques. La rédaction de l'alinéa concordant est simplifiée.

### 3. Concernant l'aspect de toitures

Le règlement du PLU en vigueur autorise la réalisation de toitures à pans ainsi que des toitures terrasses. Or dans ce règlement il est écrit que « La couverture des toitures devra présenter un aspect tuile... », bien évidemment cette disposition incomplète ne peut pas s'appliquer aux toitures terrasses. Il s'agit de corriger une faute/oubli de la rédaction. Ainsi, « l'aspect « tuile » est imposé uniquement pour la couverture des toitures à pans.

*Extrait du règlement :*

#### 2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc...

Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter :

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; **et de minimum 20% pour les annexes.**
- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

**La réalisation de toitures terrasses (accessibles ou non) couvrant partiellement le bâtiment sera autorisée, à la condition que les toitures terrasses représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau. Leur surface pourra être portée à 100% à la condition d'être végétalisées et qu'elles participent à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.**

**Dans le cas de toitures terrasses, la toiture devra être végétalisée, excepté :**

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

**L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques** ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. **Dans le cas de constructions neuves, ou de reprise de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.** Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

Point 2

Point 1

Point 3

Point 2a

---

### **Explication et justification des changements effectués :**

#### 1. Concernant les clôtures « opaques »

Les dispositifs « opaques » étant interdits pour clôturer une propriété, les élus souhaitent rappeler que cette règle s'applique non seulement aux abords des rues, mais aussi par rapport aux limites séparatives.

*Extrait du règlement :*

#### 2. Caractéristiques des clôtures

Point 1

Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue **ou depuis les propriétés riveraines**, sont interdits.

---

### II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions en AUB

#### Explication et justification des changements effectués :

##### 1. Décompter les façades végétalisées

Les élus souhaitent décompter les façades végétalisées de la surface minimum d'espaces verts, pour uniformiser la règle dans toutes les zones du PLU. Les façades végétalisées ont été inscrites par erreur lors de la rédaction du règlement.

*Extrait du règlement :*

##### 1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également les surfaces traitées en stabilisé, les aires de stationnement à revêtement perméable, ~~à la condition que la végétation soit majoritaire (>50%), les façades végétalisées.~~

Point 1

---

## II.4. Stationnement en AUb

### 2. Stationnement des véhicules automobiles motorisés

#### Explication et justification des changements effectués :

##### 1. Concernant les garages

Certains projets récents ont été conçus sans garage avec un simple abri ouvert, mais les propriétaires cherchent désormais une solution pour fermer leur abri... Les élus souhaitent que la question du stationnement clos et couvert soit traitée dès la conception du projet pour une meilleure cohérence architecturale. Cette décision les conduit à imposer la réalisation d'un garage pour chaque logement créé.

##### 2. Concernant le calcul du nombre de stationnement

Afin d'éviter les discussions avec les aménageurs sur le calcul du nombre de stationnement à réaliser, les élus souhaitent préciser que le nombre de places soit arrondi à l'entier supérieur.

##### 3. Concernant les normes de stationnement

Dans le PLU en vigueur, les règles de stationnement ont été élaborées pour tenir l'équilibre entre les places dédiées aux habitations et celles dédiées aux visiteurs. Elles se déclinent de manière différenciées selon les zones du PLU (par exemples dans les zones UA et UAh les places des visiteurs ne sont pas prévus).

Suite à la réalisation des projets récents les élus constatent que ces normes de stationnements ne sont pas bien équilibrées. Les places de stationnement pour les visiteurs sont trop nombreuses par rapport aux places de stationnement pour des habitants. Ainsi, les élus souhaitent modifier les règles de stationnement pour des logements qui se sont révélés inadaptés et ils proposent :

- de réduire le nombre de places de stationnements dédiées pour le stationnement des visiteurs : Passer de 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> à 1 place de stationnement pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour les opérations de plus de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- et d'augmenter le nombre des places dédiées aux habitants : ils souhaitent qu'au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de place de stationnement à réaliser soit augmenté de 1 place / 45m<sup>2</sup> à 1 place /35 m<sup>2</sup>.

##### 4. Concernant l'application des normes de stationnement aux projets ne faisant pas l'objet de changement de destination

L'objectif de la commune est d'appliquer les normes de stationnement à tout nouveau projet. Toutefois, la rédaction actuelle du PLU ne permet pas d'imposer ces normes aux projets qui ne font pas l'objet d'un changement de destination. Par exemple, les transformations de maisons individuelles en plusieurs logements, ne sont pas soumises aux normes de stationnement adaptées. Il est pourtant nécessaire que ce type d'opération dispose de places de stationnement en nombre suffisant.

Les élus souhaitent donc imposer les normes de stationnement aux opérations de réhabilitation même sans changement de destination.

---

*Extrait du règlement :*

Point 4

Les normes à prendre en compte sont définies par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles s'appliquent dans le cas de **constructions neuves, d'extension de construction existante et/ou de réhabilitation avec ou sans changement de destination** du bâtiment existant.

Point 1

Logement :

En-dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum, ~~avec au moins une place couverte (pour véhicule automobile).~~

Entre 50 et 130m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Entre 131 et 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Point 3

Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum par tranche de ~~45m<sup>2</sup>~~ 35m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Point 1

**Chaque logement doit disposer d'un garage.**

Point 3

Pour les opérations de plus de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera en outre aménagé 1 place pour ~~100m<sup>2</sup>~~ 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs.

Point 2

Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.

**Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.**

### III. Equipements et réseaux

#### Explication et justification des changements effectués :

##### 1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.

Avec la diminution de la surface des lots à bâtir l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.

Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

*Extrait du règlement :*

#### 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

...

Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. ~~En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.~~

Point 1

##### 2. Concernant la gestion des déchets

Les dispositions inscrites dans le règlement concernant la collecte des déchets sont très précises et ne coïncident parfois pas avec les prescriptions du service de collecte géré par la communauté de Communes Le Grésivaudan.

Il convient de donner toute latitude à la Communauté de Communes, compétente en la matière, pour prescrire la réalisation de dispositifs de collecte adaptés à chaque opération.

Les élus souhaitent donc simplifier la rédaction de cet article.

*Extrait du règlement :*

#### 2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

~~Des colonnes enterrées ou semi-enterrées destinées à stocker les ordures ménagères, les recyclables et le verre devront être réalisées.~~

~~Par ailleurs, les aires de stockage et locaux devront faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.~~

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

Dans la mesure du possible, les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations

Point 2

---

## Modification n°8 : Concernant les zones : A, Adi.

### II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### II.1. Volumétrie et implantation des constructions en A et Adi

##### Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier le champ d'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il y a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

2. Concernant l'implantation des constructions

Le PLU en vigueur prévoit les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voiries (publiques et privées) et aux emprises publiques, ainsi que par rapport à la limite séparative. Elles sont les suivantes :

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*

Les élus constatent que cette règle n'est pas applicable en zones A et Adi et proposent de la supprimer.

3. Concernant les règles d'implantation différenciées pour des locaux techniques.

Le PLU en vigueur ne prévoit pas un dispositif spécifique pour des locaux techniques (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.). Pourtant, ces constructions nécessitent parfois des implantations différentes par rapport à celles de la règle générique de la zone, notamment en bordure de voies ou des limites séparatives.

Pour pallier ce problème, les élus souhaitent inscrire un alinéa adapté dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voiries et aux emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives.

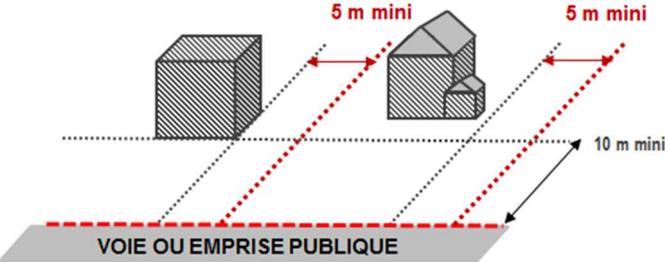
*Extrait du règlement :*

##### 1. Conditions d'alignement sur la voirie

*Champ d'application de la règle : ~~Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.~~*

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).*

Point 1

Point 1	<p><i>L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.</i></p>
Point 2	<p><i>Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.</i></p>
Point 2	<p><i>La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.</i></p> <p>Dans les zones A, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique (<math>D \geq 10m</math>).</p>
Point 3	<p>Des implantations autres peuvent être autorisées pour les <b>locaux techniques</b> (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).</p>
Point 2	<p><b>2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative</b></p> <p><i>Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.</i></p>
Point 2	<p><i>La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.</i></p> <p>En zone A, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à 5 m (<math>D \geq 5m</math>).</p>  <p>Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone A</p>
Point 3	<p>Des implantations autres peuvent être autorisées pour les <b>locaux techniques</b> (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).</p>

---

### III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES en zone A et Adi

##### Explication et justification des changements effectués :

##### 1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.

Avec la diminution de la surface des lots à bâtir l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.

Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

*Extrait du règlement :*

##### 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

...

**Les portails** doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. **En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.**

Point 1

---

## Modification n°9 : Concernant les zones : N, NI, Nm.

### II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### II.1. Volumétrie et implantation des constructions en N, NI et Nm

##### Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier le champ d'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il y a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

2. Concernant l'implantation des constructions

Le PLU en vigueur prévoit les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voiries (publiques et privées) et aux emprises publiques, ainsi que par rapport à la limite séparative. Elles sont les suivantes :

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*

Les élus constatent que cette règle n'est pas applicable en zones N, NI et Nm, et proposent de la supprimer.

3. Concernant les règles d'implantation différenciées pour des locaux techniques.

Le PLU en vigueur ne prévoit pas un dispositif spécifique pour des locaux techniques (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.). Pourtant, ces constructions nécessitent parfois des implantations différentes par rapport à celles de la règle générique de la zone, notamment en bordure de voies ou des limites séparatives.

Pour pallier ce problème, les élus souhaitent inscrire un alinéa adapté dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voiries et aux emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives.

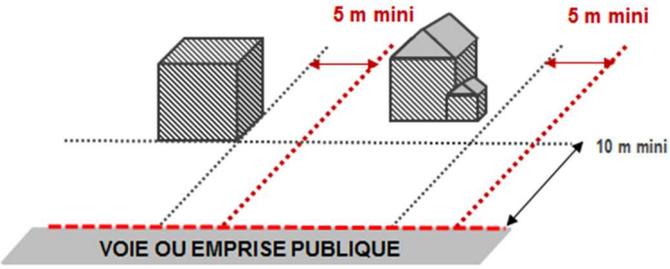
*Extrait du règlement :*

##### 1. Conditions d'alignement sur la voirie

*Champ d'application de la règle : ~~Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.~~*

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).*

Point 1

Point 1	<p><i>L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.</i></p>
	<p><i>Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.</i></p>
Point 2	<p><i>La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.</i></p>
	<p>Dans les zones N, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique (<math>D \geq 10m</math>).</p>
Point 3	<p>Des implantations autres peuvent être autorisées pour les <b>locaux techniques</b> (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).</p> <p><b>2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative</b></p>
	<p><i>Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.</i></p>
Point 2	<p><i>La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.</i></p>
	<p>En zone N, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à 5 m (<math>D \geq 5m</math>).</p>  <p>Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone N</p>
Point 3	<p>Des implantations autres peuvent être autorisées pour les <b>locaux techniques</b> (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).</p>

---

### III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES en zone N, NI et Nm

##### Explication et justification des changements effectués :

##### 1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.

Avec la diminution de la surface des lots à bâtir l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.

Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

*Extrait du règlement :*

##### 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

...

**Les portails** doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. **En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.**

Point 1

## Modification n°10 : Concernant le lexique.

### Coefficient d'emprise au sol (CES) et emprise au sol des constructions

#### Explication et justification des changements effectués :

La définition actuelle de « l'emprise au sol » des constructions est très contraignante dans la mesure où elle intègre notamment les dépassés de toit. Les élus souhaitent apporter un peu de souplesse à la règle actuelle pour permettre notamment la réalisation de petites extensions de maisons individuelles.

Ainsi, la définition proposé « l'emprise au sol » est plus complète pour faciliter la conception des projets, et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

#### Extrait du règlement :

~~L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de l'unité foncière. Les piscines ne sont pas prises en compte.~~

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface de l'emprise au sol des constructions et la surface de l'unité foncière (excepté les parties de terrain sur lesquelles un emplacement réservé est inscrit).

Pour le calcul de l'emprise au sol :

⇒ Sont pris en compte :

- La projection verticale du volume des constructions
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris ouvert, pergolas bioclimatiques...)
- Les rampes d'accès extérieures au sous-sol

⇒ Ne sont pas pris en compte :

- Les parties entièrement enterrées des bâtiments
- Les stationnements partiellement enterrés, à condition que la hauteur maximale de la construction, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50m vis-à-vis du terrain naturel.
- Les éléments de débords éventuels sans dispositif de soutien (poteau) tels que débords de toitures, balcons, marquises...
- Les piscines extérieures
- Les bassins de rétention

### Type de clôtures autorisées :

#### Explication et justification des changements effectués :

Afin d'orienter l'inspiration des pétitionnaires concernant le traitement l'aspect végétalisé des clôtures, les élus souhaitent intégrer dans le lexique un exemple de haie diversifiée autorisée par le règlement du PLU.



---

## EVOLUTIONS DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET DANS LES OAP

---

**Modification n°11** : Concernant les emplacements réservés :

- **Modification n°11.1**: Création de l'emplacement réservé n°25.

La « trame verte et bleu » de la commune de Montbonnot est constituée de plusieurs types d'espaces naturels de qualité, qui doivent être préservés. On trouve des espaces boisés ainsi que des arbres ponctuels remarquables<sup>2</sup>, tels que de vieux chênes, des arbres têtards notamment sous forme de haies de saules blancs, d'osiers ou de peupliers noirs.

Composant essentiel du cadre de vie de la population, les espaces boisés ont une dimension multifonctionnelle à considérer :

- Espace de production.
- Espace de protection des activités humaines contre les risques naturels.
- Espace d'accueil pour les loisirs et les activités sportives : prioritairement dédié à l'accueil du public et à la protection des paysages, la forêt est un poumon vert pour les habitants qui recherchent en priorité les espaces les plus proches de la ville et équipé de sentiers permettant la pratique d'activités de plein air.
- Espace support d'une biodiversité, à préserver mais également à faire découvrir et mieux connaître.

Afin de pouvoir mieux valoriser l'espace boisé qui se situe entre la zone artisanale de Pré Milliet et le torrent de la Doux, la commune décide de le réserver pour créer l'extension de l'espace de loisirs limitrophe qui longe le torrent.

Ce tènement fait partie du corridor écologique identifié dans la TVB et se situe en continuité de l'espace naturel communal existant. Il pourrait accueillir certains types d'activités de loisir (comme par exemple : les chemins de promenade) mais sa vocation d'espace naturel boisé devra être préservée. Ce projet tiendra compte de l'avis de l'ONF concernant les soins nécessaires à apporter aux quelques arbres remarquables identifiés sur ce périmètre.

Pour réaliser ces objectifs, la commune décide d'instaurer l'emplacement réservé n°25 (dont la surface globale est d'environ 8800 m<sup>2</sup>) sur les parcelles n°AL64 et AL65.

Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes de zonage et dans le tableau des emplacements réservés (voir ci-après).

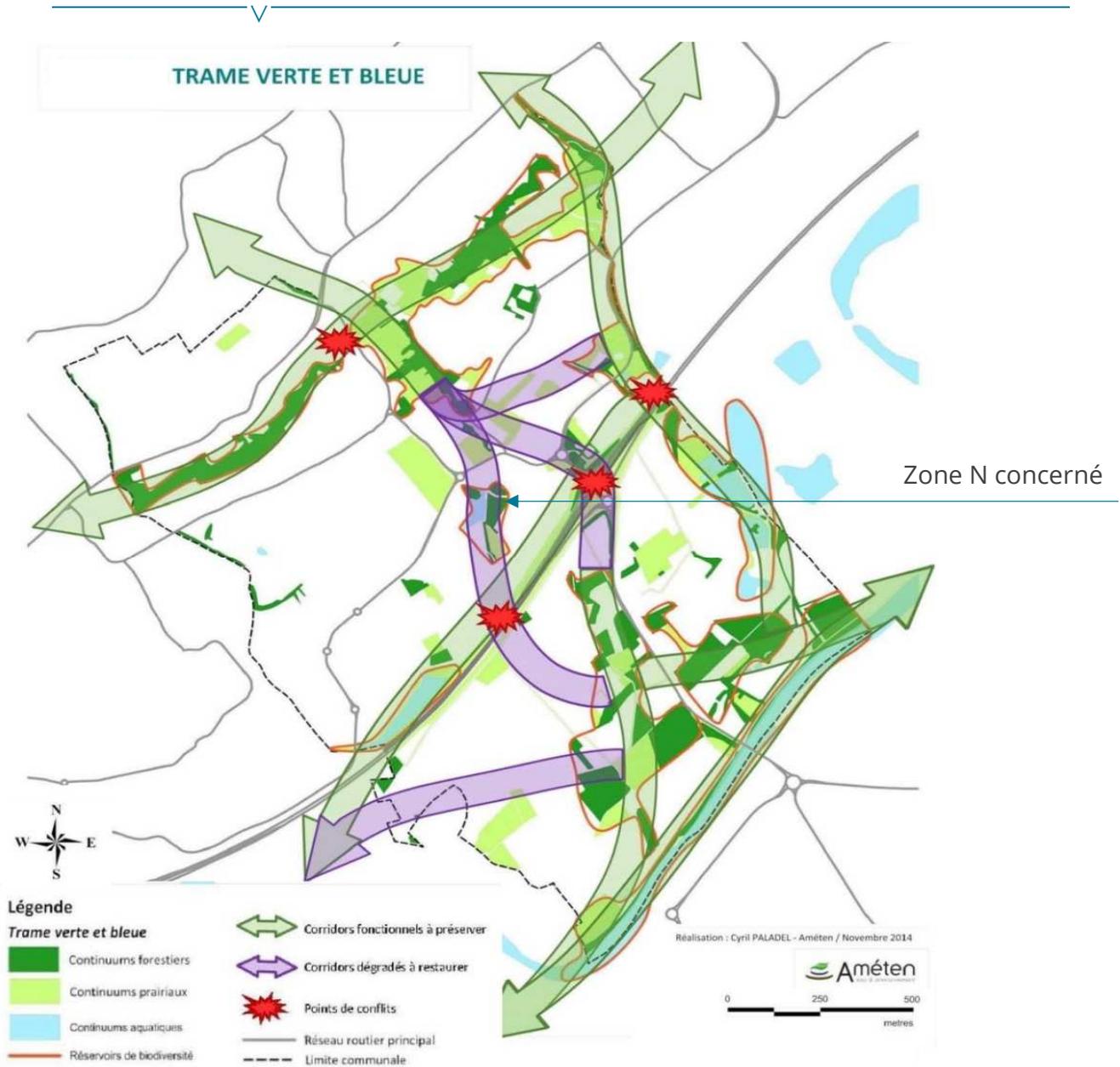


Torrent de la Doux

Zone Artisanale  
de Pré Milliet

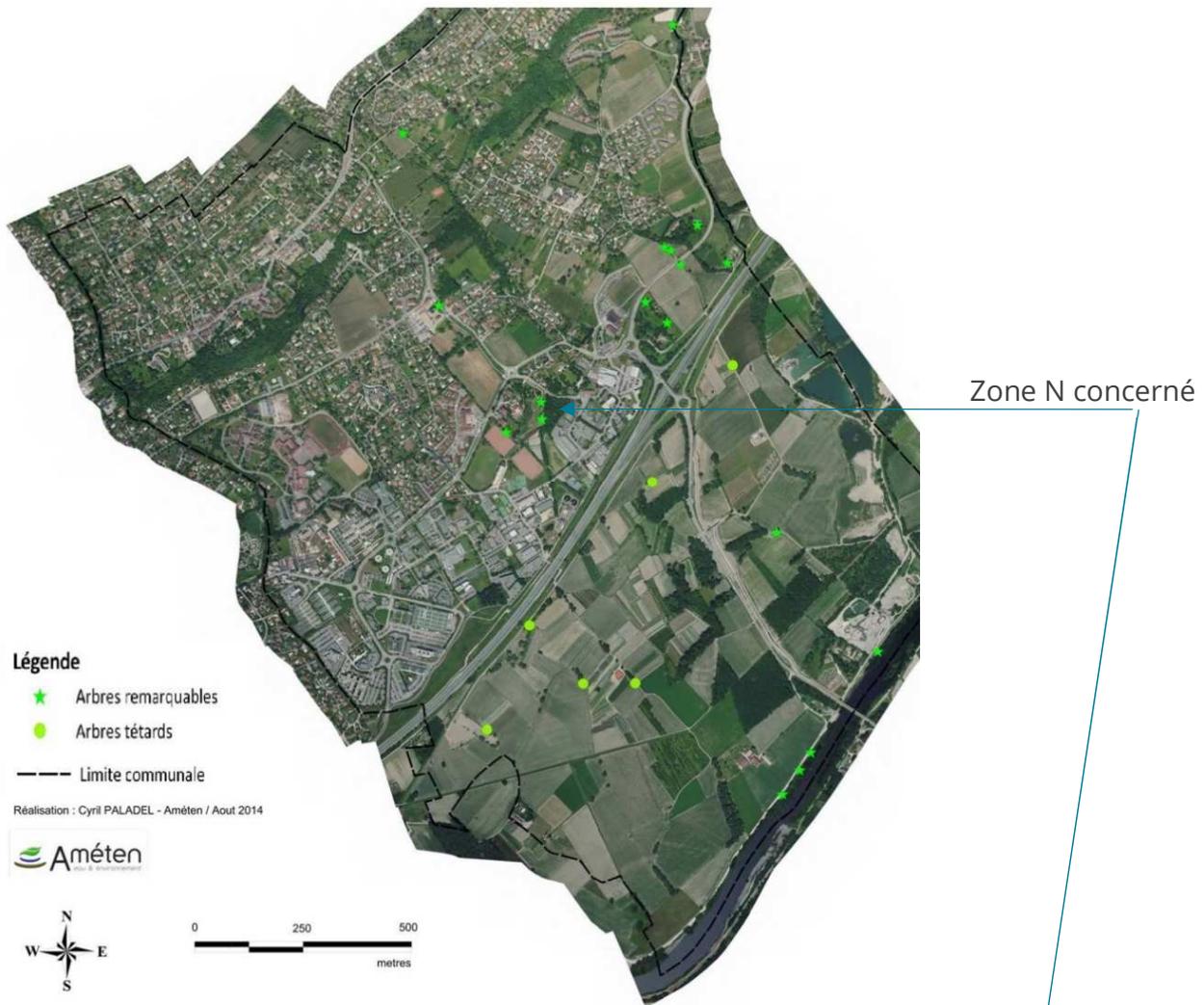
---

<sup>2</sup> Un arbre est défini comme remarquable lorsqu'il remplit une fonction écologique (par exemple les arbres à cavités sont des abris pour les Chiroptères, les oiseaux...) et/ou lorsqu'il présente une valeur en tant que patrimoine naturel de la commune par son intérêt paysager ou historique.



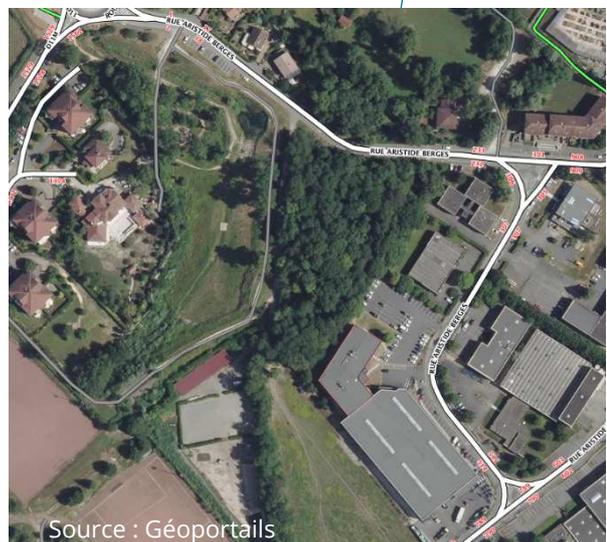
**Carte synthétisant les continuums recensés et les enjeux de TVB**  
 Source : PLU, Etude du BET Améten Ecosphère

## LOCALISATION DES ÉLÉMENTS ARBORÉS REMARQUABLES

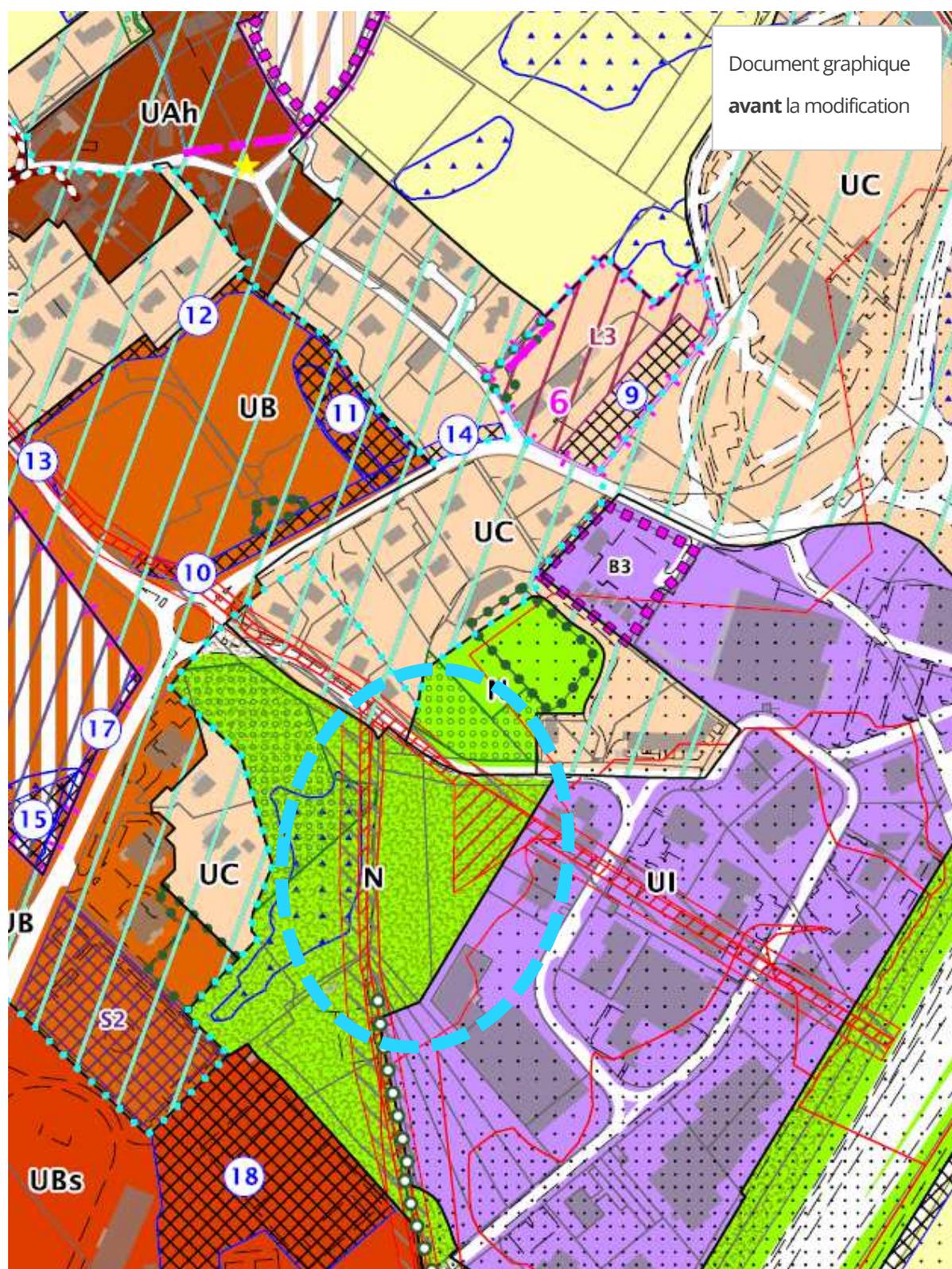


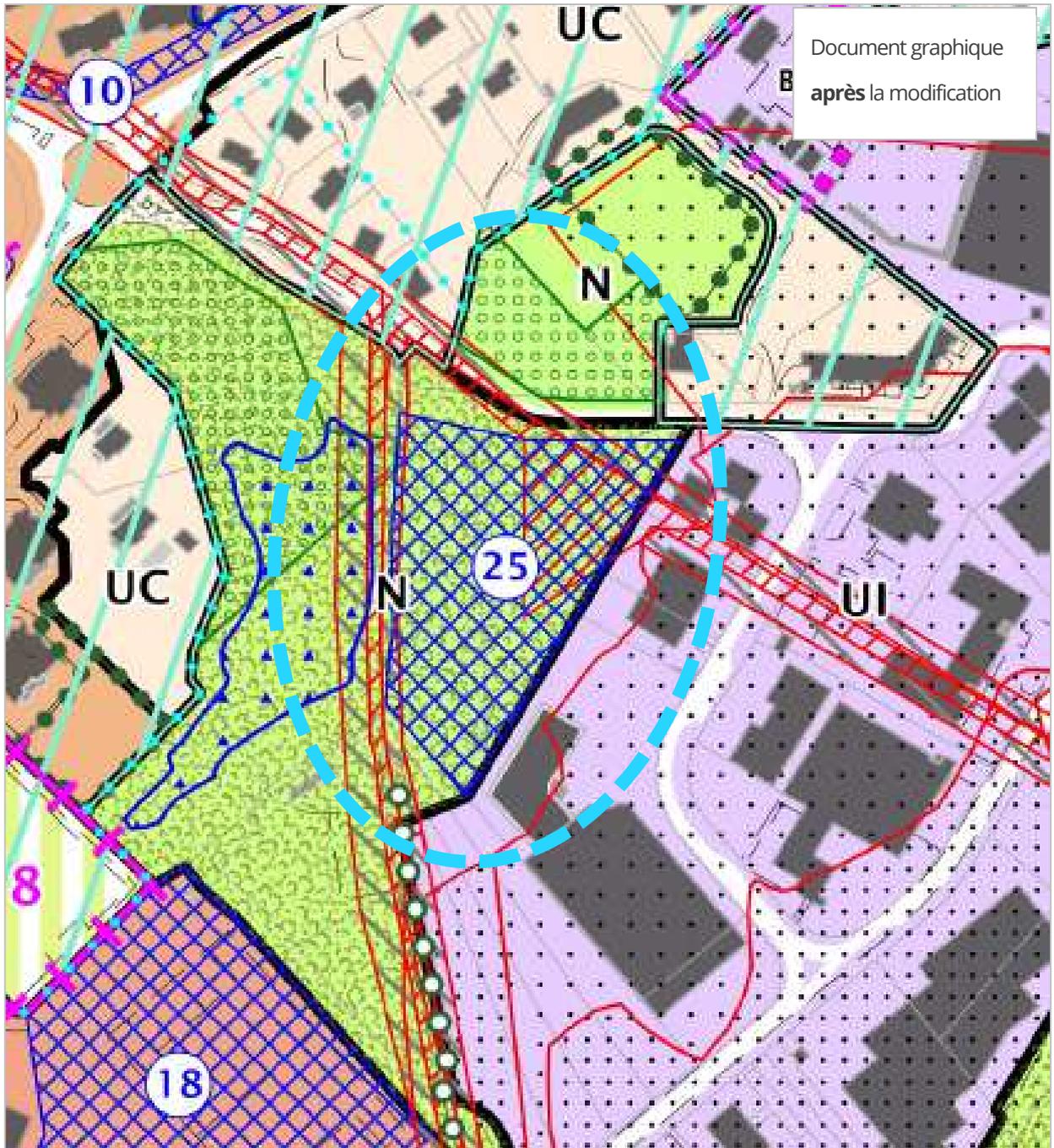
Carte synthétisant les continuums recensés et les enjeux de TVB

Source : PLU, Etude du BET Améten Ecosphère



Modification graphique





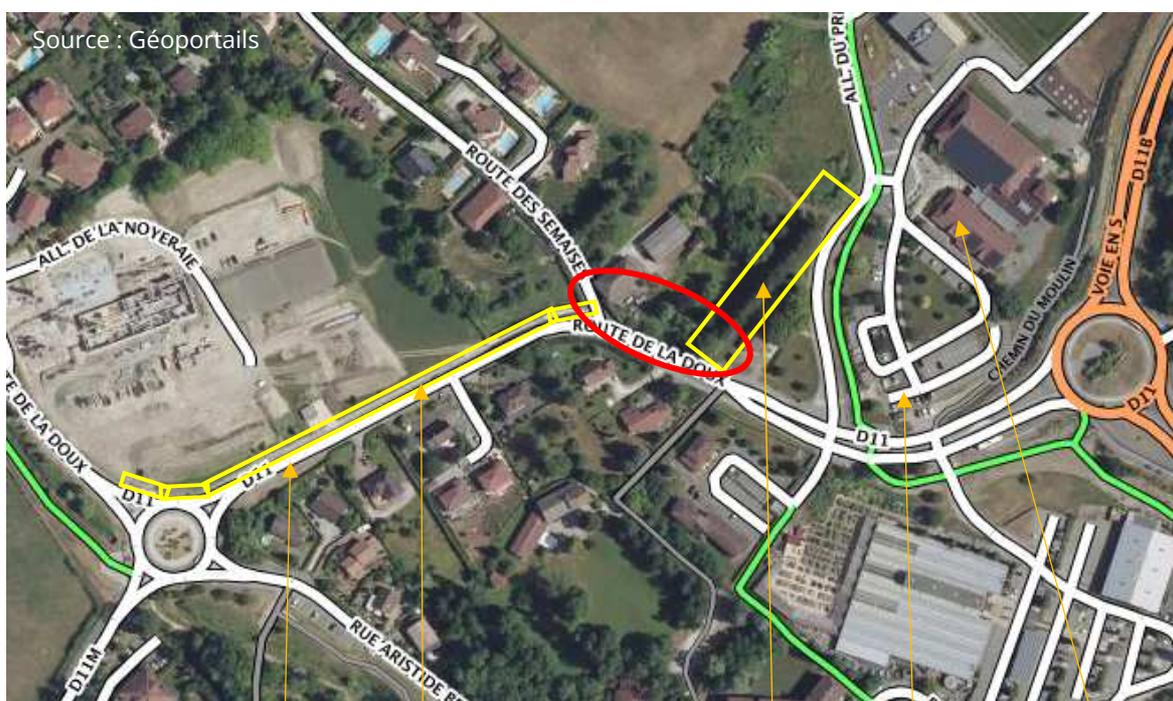
- **Modification n°11.2 :** Extension de l'emplacement réservé n°14.

Dans le PLU, l'emplacement réservé n°14 a été prévu pour l'aménagement d'un cheminement piéton et d'une piste cyclable le long de la route de la Doux (RD 11), entre la route de Semaises et le rond-point au croisement avec la rue Aristide Berges.

Actuellement, les élus envisagent le prolongement de ce cheminement piéton (ER14) vers l'emplacement réservé n°9 prévu pour un aménagement paysager d'espace vert. Ce prolongement permettra de joindre plus facilement et en sécurité le gymnase du Pré de l'Eau et le parking-relais.

Le prolongement de l'ER n°14, d'une superficie d'environ 105 m<sup>2</sup>, concerne les parcelles n° AK121 en°AK122.

Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage et dans le tableau des emplacements réservés (voir ci-après).

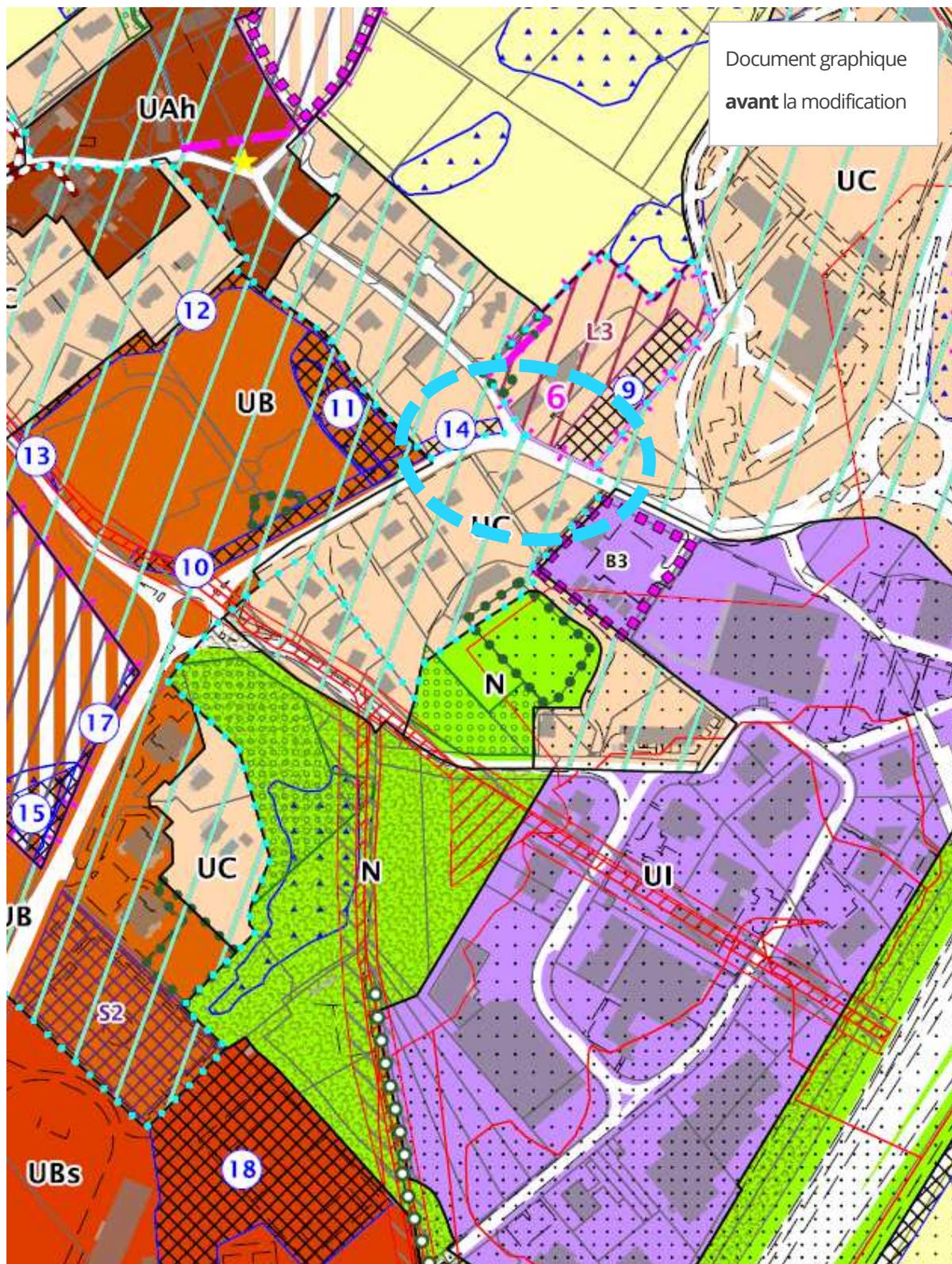


route de la Doux ER n°14 ER n°9 parking-relais gymnase du Pré de l'Eau

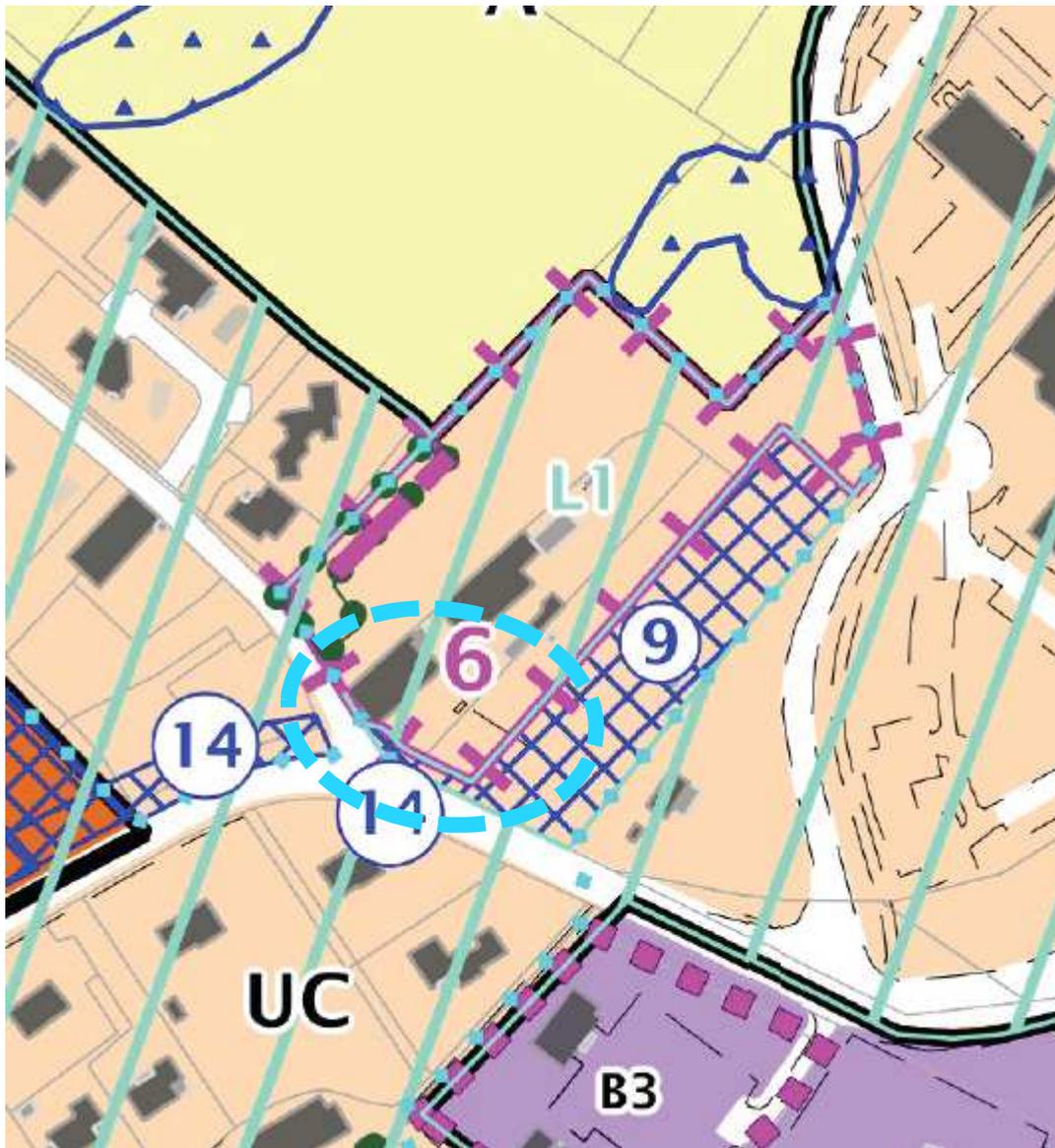


Extrait du plan cadastral

Modification graphique



Document graphique  
après la modification

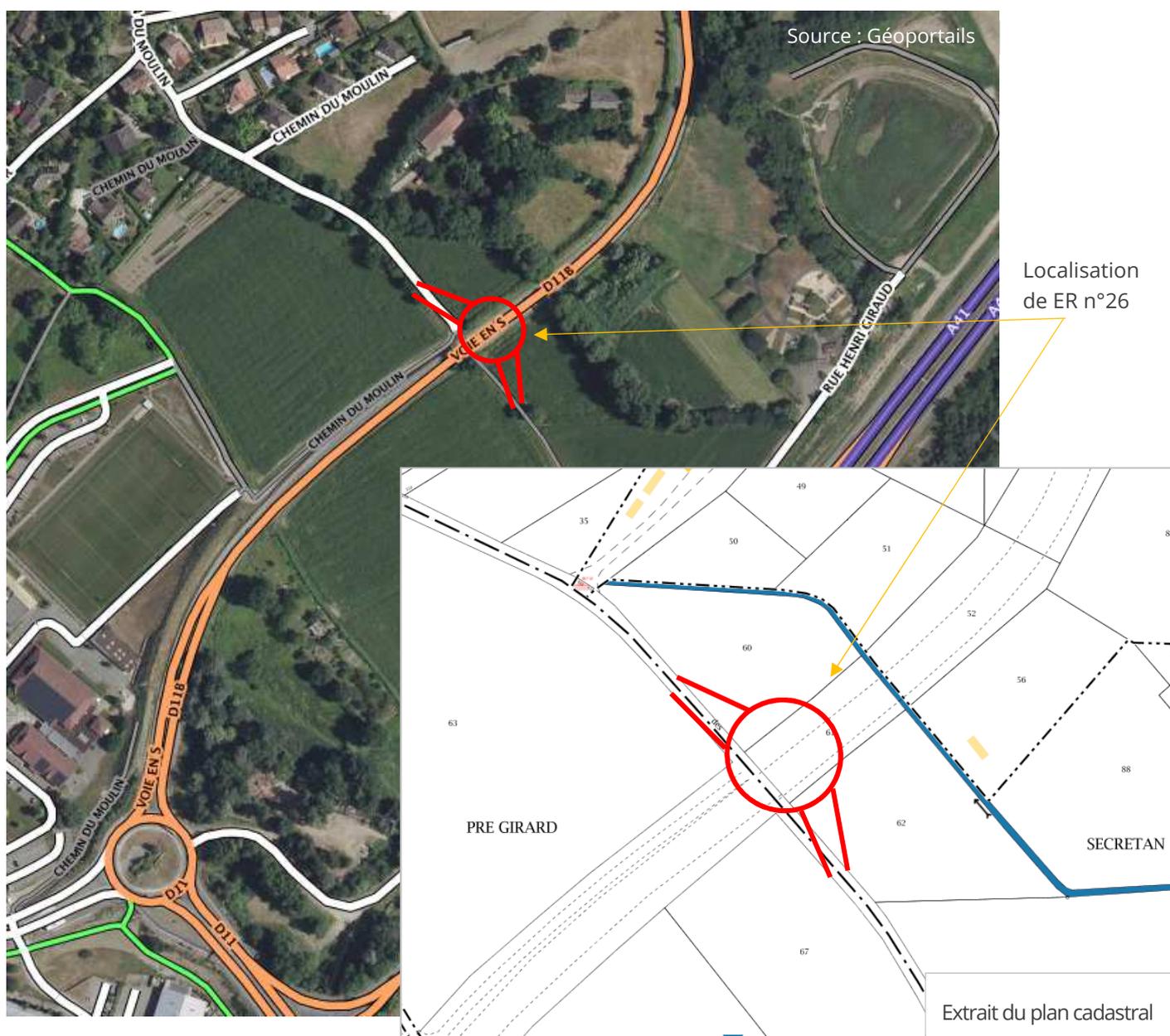


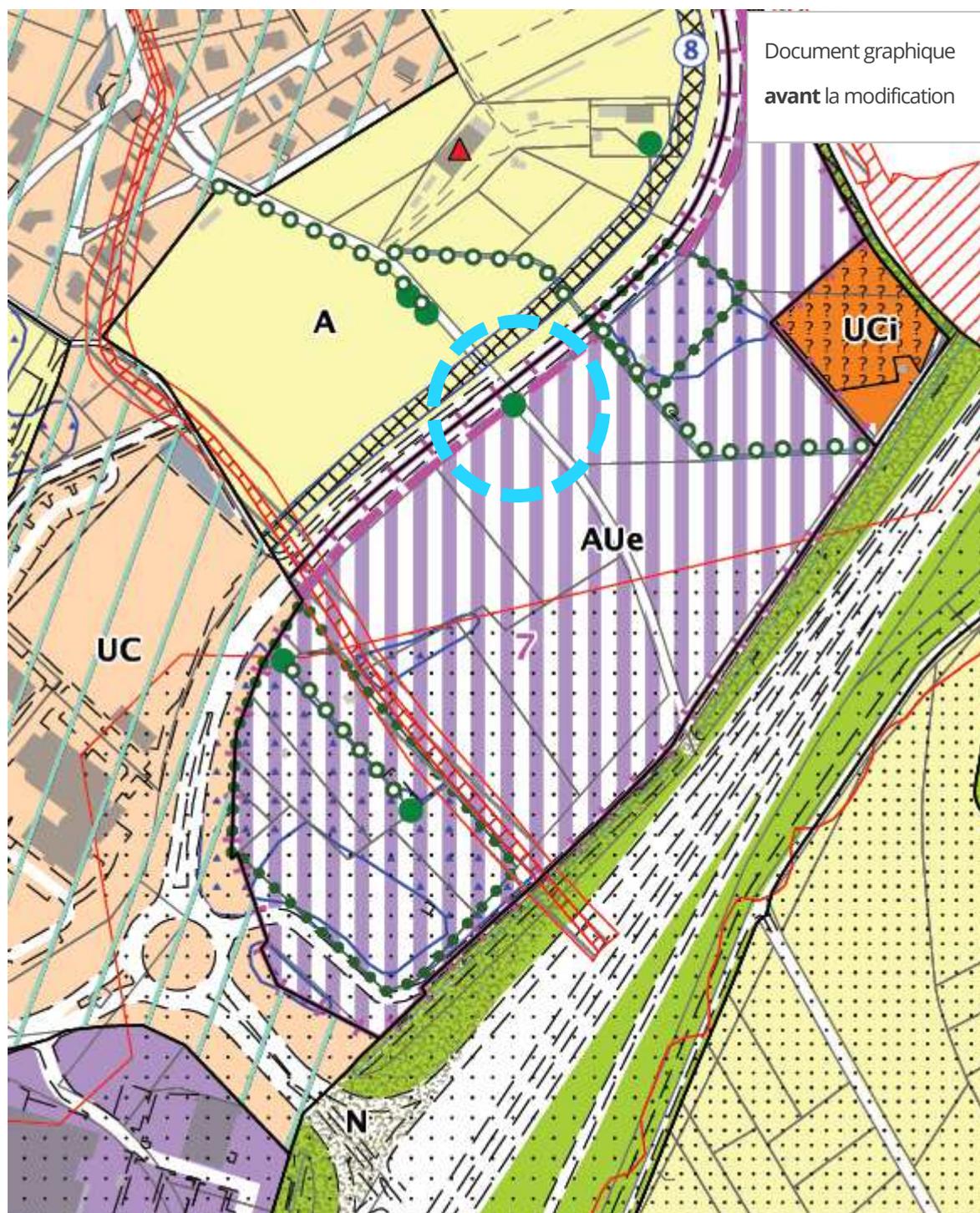
- **Modification n°11.3 :** Création de l'emplacement réservé n°26.

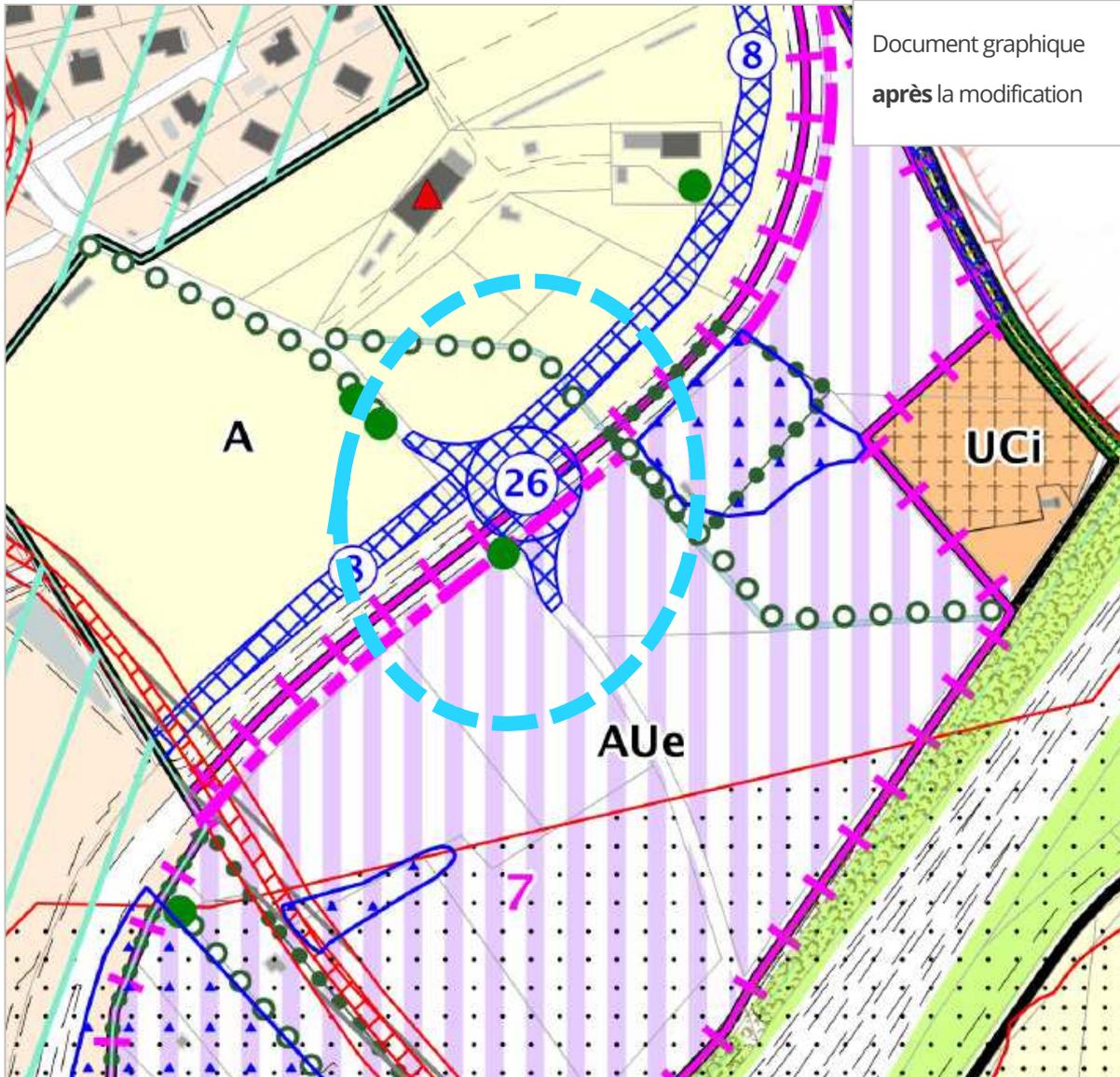
L'OAP n°7 « secteur de Secrétan », concerne le secteur stratégique pour le développement économique de la commune et du Grésivaudan, placé en entrée de Montbonnot-Saint-Martin par l'A41, à proximité immédiate du pôle multimodal du Pré de l'Eau et en continuité des zones d'activités de la commune (Inovallée - ZA Pré Millet et croix Verte). Le dispositif de desserte viarie de l'OAP prévoit, entre autre, un raccordement de « la voie en S » avec « le chemin du Moulin ». Afin de pouvoir réaliser ce projet, les élus souhaitent instaurer un emplacement réservé adapté pour réaliser le rond-point, garantissant une meilleure distribution du trafic (entrées et sorties) avec la zone d'activité.

L'emplacement réservé n°26 d'une superficie d'environ 2153 m<sup>2</sup>, sera créé en accord avec les services du Département (gestionnaire de « la voie en S ») sur les parcelles limitrophes : n° AI60, AI61, AI62. La création de cet emplacement réservé induit la diminution de l'emplacement réservé n°8 qui a été envisagé pour la création d'un merlon paysagé le long de « la voie en S ».

Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage et dans le tableau des emplacements réservés (voir ci-après).



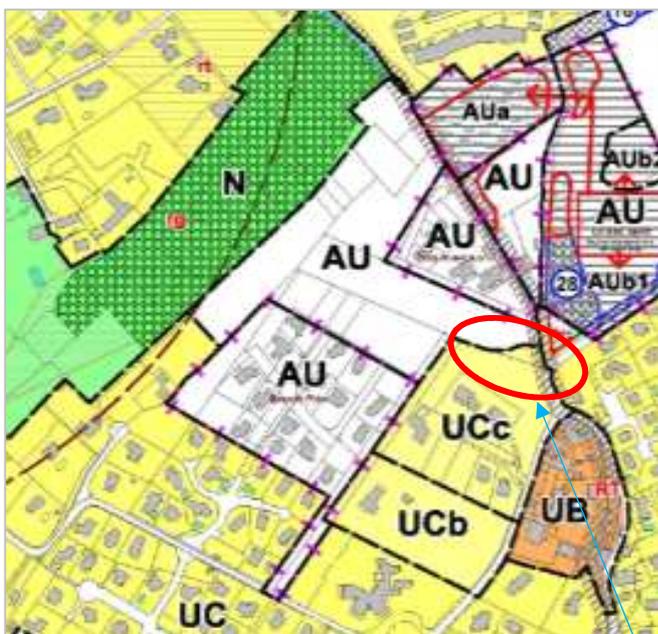




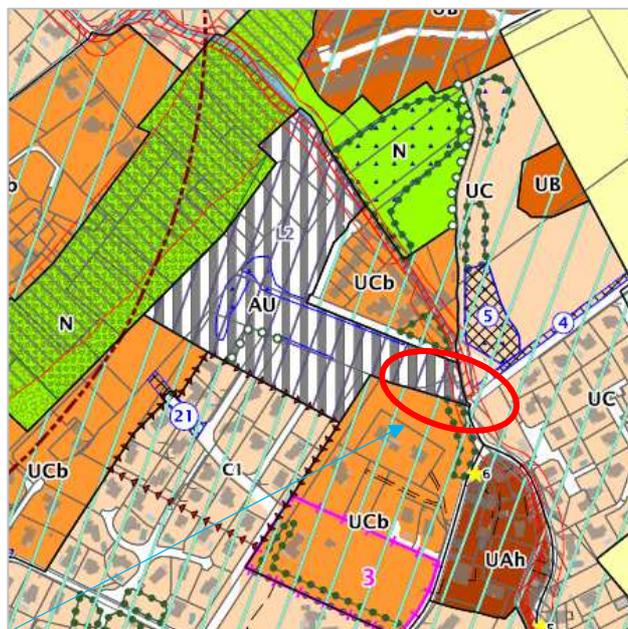
**Modification n°12 :** Intégrer à la zone UCb une parcelle qui se trouve dans la zone AU

Lors de l'élaboration du PLU, la zone AU « Prés Nouveaux » a été reportée quasiment entièrement sur le même périmètre que celui qui figurait dans le PLU de 2005. Seule une grande parcelle située au nord-ouest du tènement a été rattachée à la zone UCb attenante, car cette parcelle pouvait être rendue immédiatement urbanisable avec un accès organisé par le prolongement de la rue R. Frison Roche. Le reste du tènement insuffisamment desservi en matière d'électricité, a été maintenu en zone d'urbanisation future AU.

Pendant cette transcription, la parcelle n°AE51 qui figurait en zone UCc dans le PLU de 2005, a été rattachée à la zone AU, dans le PLU de 2017. Afin de corriger cette erreur matérielle d'appréciation les élus souhaitent intégrer la parcelle n°AE51 à la zone urbaine UCb (anciennement UCc). Cette parcelle de 515 m<sup>2</sup> se trouve à l'articulation de la zone AU avec la route de Semaises et la correction proposée ne semble pas invalider le potentiel urbain de la partie restante de la zone AU. Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage et dans le tableau des surfaces (voir ci-après).



La zone AU (Prés Nouveaux) au PLU de 2005

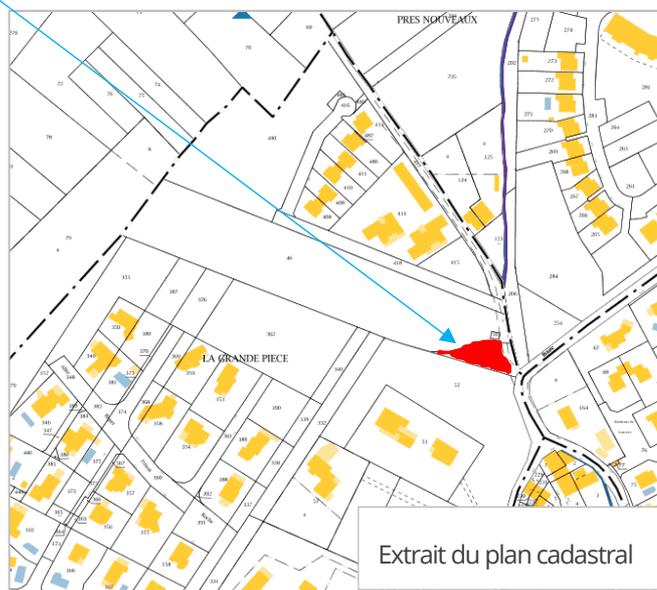


La zone AU (Prés Nouveaux) au PLU de 2017

Parcelle n°51

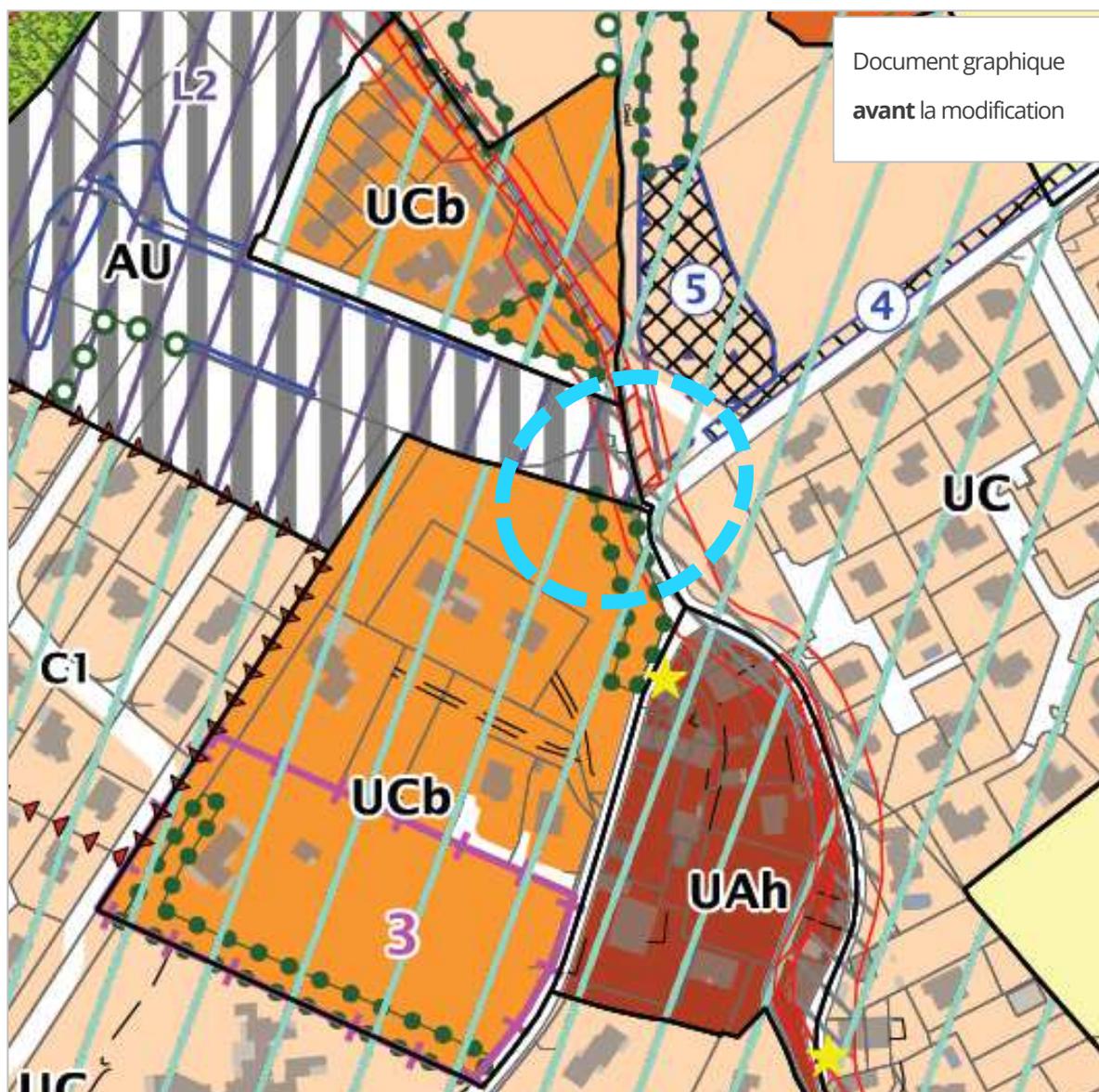


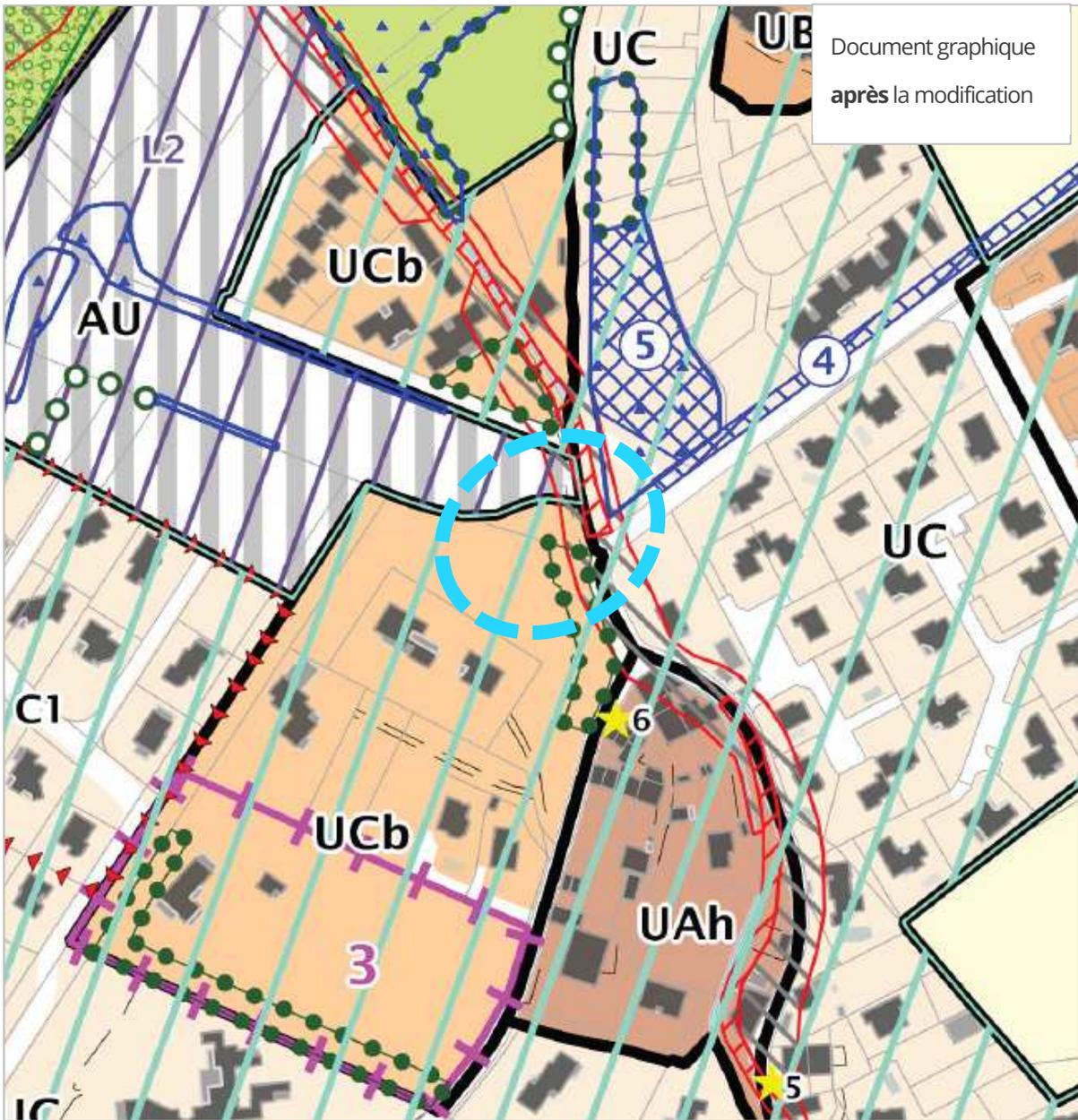
Source : Géoportails



Extrait du plan cadastral

Modification graphique

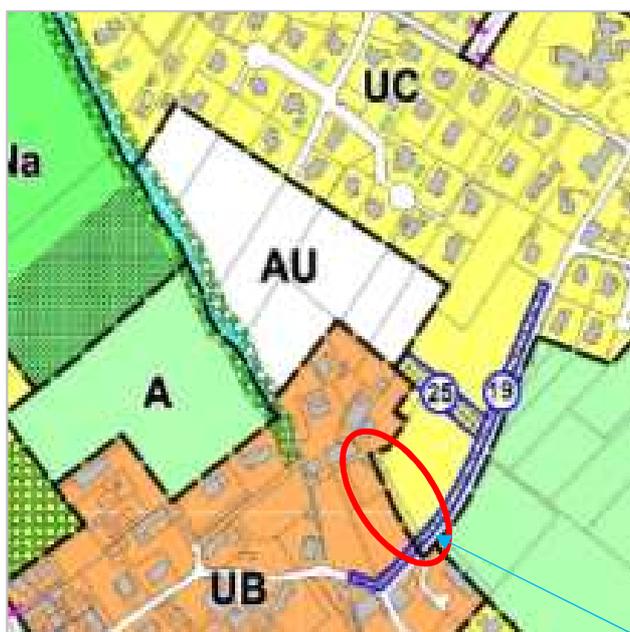




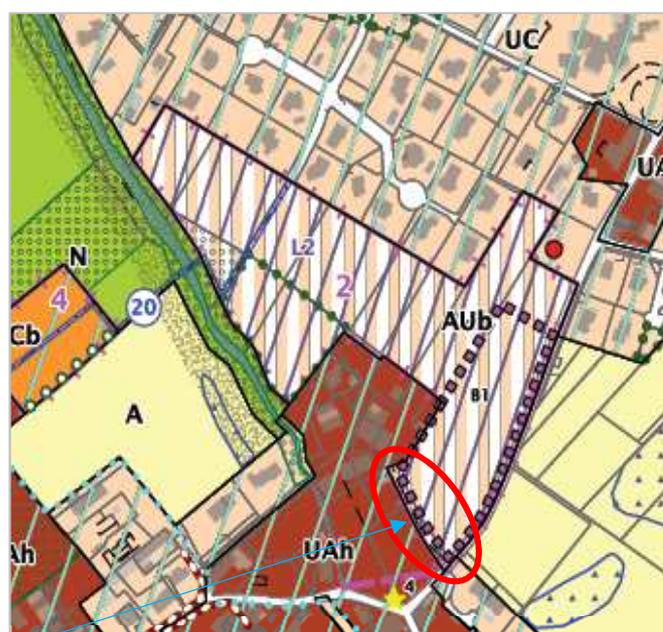
**Modification n°13** : Reclasser le chemin d'accès qui dessert la zone UA<sub>h</sub>, qui se trouve à présent dans la zone AUB.

La zone AUB « des Mallettes » du PLU de 2017 est issue d'une zone AU et d'une partie non-bâtie de la zone UC, du PLU de 2005. Cette zone est encadrée aussi par une OAP qui traite toute la zone de manière cohérente, avec un seul accès organisé sur la route des Semaises. Ce secteur sera urbanisé par une opération d'aménagement d'ensemble qui viendra penser la desserte interne par une réflexion globale sur la composition urbaine du futur quartier.

Pendant les travaux sur la carte du zonage, par erreur, la voie d'accès aux constructions existantes qui se situent dans la zone UA<sub>h</sub>, limitrophe, a été intégré au périmètre de la zone AUB. Afin de corriger cette erreur matérielle d'appréciation les élus souhaitent intégrer ladite voie d'accès à la zone UA<sub>h</sub>. La correction proposée concerne les parcelles : n°AE474, AE475, dont la superficie est de 558 m<sup>2</sup>, et ne semble pas invalider le potentiel urbain de la partie restante de la zone AUB. Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage et dans le tableau des surfaces (voir ci-après).



La zone AUB (Mallettes) au PLU de 2005

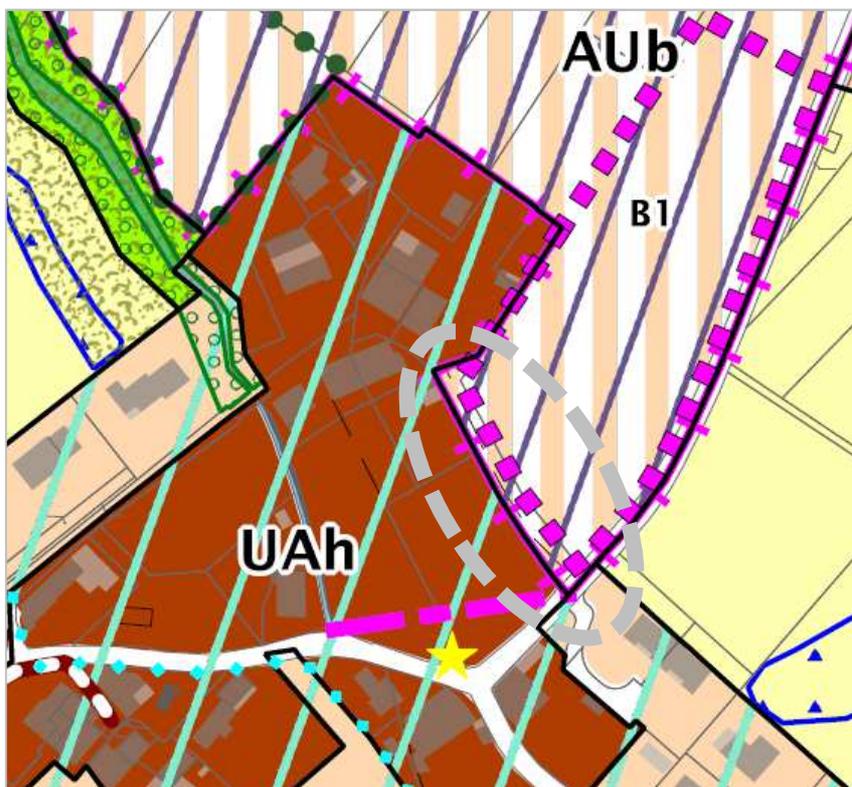


La zone AUB (Mallettes) au PLU de 2017

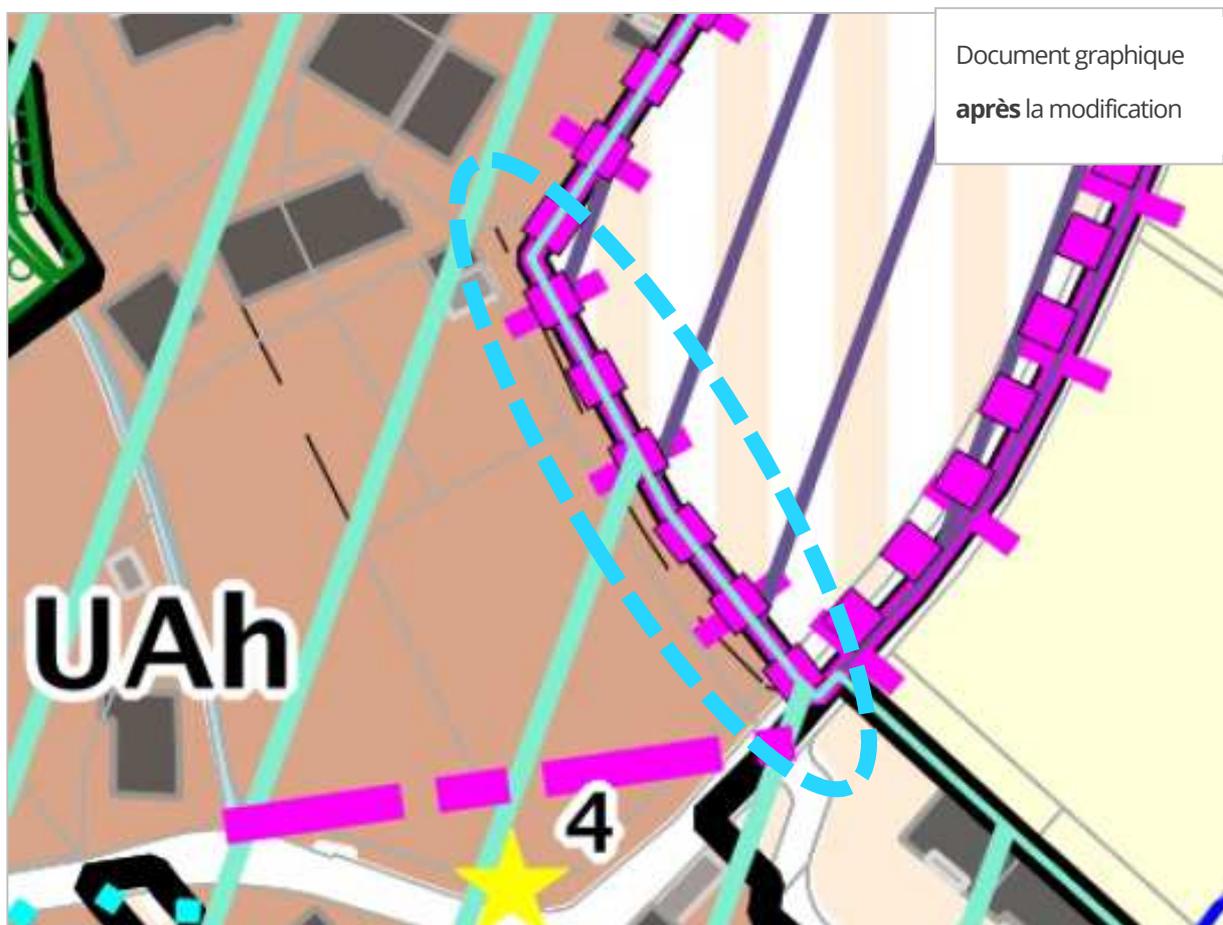
Les parcelles n°AE474, AE474



Modification graphique



Document graphique  
**avant** la modification



Document graphique  
**après** la modification

**Modification n°14** : Faire évoluer les prescriptions dans l'OAP n°1 du « Centre de Saint-Martin ».

L'OAP n°1 du « Centre de Saint-Martin » encadre l'aménagement d'un site de 4,2 hectares en lien physique avec les commerces les services auprès de la place Schuman. Ce secteur est positionné à un point de carrefour, une sorte de « porte » entre les secteurs d'habitat et les secteurs dédiés aux activités. Ainsi pour accompagner une production d'habitat diversifiée, en lien avec le second centre de la commune, et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale cette OAP vise, entre autre, « Des commerces à implanter en rez-de-chaussée du ou des bâtiments qui viennent fermer la place R. Schuman, en cohérence avec l'existant ».

Afin de favoriser davantage la mixité fonctionnelle dans ce « second centre » les élus souhaitent ouvrir la possibilité d'implantation en rez-de-chaussée du ou des bâtiments qui viennent fermer la place R. Schuman de l'artisanat et commerces de détails, ainsi que des activités et services où s'effectue l'accueil de la clientèle. Pour prendre en compte ce changement, des modifications seront apportées : dans le fascicule de l'OAP n°1, ainsi que dans le règlement du PLU.

Les orientations et objectifs de l'OAP n°1 - **avant** la modification

- Encadrer la densité accueillie sur le site et l'implantation des bâtiments pour ménager des ouvertures visuelles
- Préserver ainsi un grand cône de vue depuis la route de la Doux vers le château de Miribel et sur le Prieuré
- Préserver et compenser les zones humides présentes sur le secteur en créant un grand parc public pour la commune sous le Prieuré, en continuité de la zone d'équipements
- Ménager une grande part d'espaces verts en accompagnement de l'opération et préserver des éléments de paysage (arbres majeurs) ou de patrimoine (mur)
- Conforter l'offre commerciale en étendant la place R. Schuman, en imposant des commerces en RDC
- Créer des accès depuis la route de la Doux et l'avenue de l'Europe pour différencier les flux de circulation entre les différents secteurs (répartition des flux sur 3 entrées)
- Permettre une totale perméabilité piétons-cycles du secteur, en complétant l'offre de cheminements doux en direction des arrêts de bus et du pôle d'équipements du Prieuré (connexions avec l'existant)

Les orientations et objectifs de l'OAP n°1 - **après** la modification

- Encadrer la densité accueillie sur le site et l'implantation des bâtiments pour ménager des ouvertures visuelles
- Préserver ainsi un grand cône de vue depuis la route de la Doux vers le château de Miribel et sur le Prieuré
- Préserver et compenser les zones humides présentes sur le secteur en créant un grand parc public pour la commune sous le Prieuré, en continuité de la zone d'équipements
- Ménager une grande part d'espaces verts en accompagnement de l'opération et préserver des éléments de paysage (arbres majeurs) ou de patrimoine (mur)
- Conforter l'offre commerciale en étendant la place R. Schuman, en imposant des commerces **et/ou activités de services** en RDC
- Créer des accès depuis la route de la Doux et l'avenue de l'Europe pour différencier les flux de circulation entre les différents secteurs (répartition des flux sur 3 entrées)
- Permettre une totale perméabilité piétons-cycles du secteur, en complétant l'offre de cheminements doux en direction des arrêts de bus et du pôle d'équipements du Prieuré (connexions avec l'existant)

La légende du OAP n°1  
avant la modification

	Périmètre de l'OAP
	Bâti existant
	Voiries existantes
	Cheminements piétons-cycles existants
	Cheminement piéton en projet à proximité du secteur d'OAP
<hr/>	
	Habitat groupé ou jumelé - R+1
	Habitat collectif - R+2+attique ou R+1+2 attiques
	Commerces en RDC
	Zones d'implantation pour de l'Habitat collectif
	R+2+attique ou R+1+2 attiques
	Principe de continuité de la placette commerciale à intégrer
	Accès au tènement (entrée et sortie de l'opération)
	Espace de collecte des ordures ménagères à prévoir
	Principe de maillage viaire structurant à créer
	Principe de maillage piétons-cycles à créer
	Principe de retournement pour la voirie en impasse
	Principe de retournement pour la collecte du site par les services publics de collecte des déchets (avec point d'apport volontaire - conteneurs enterrés ou semi-enterrés)
	Espace de parc à créer
	Espace vert d'intérêt paysager à préserver
	Tampon vert à préserver en proximité du bâti existant
	Noue paysagère à créer
	Gestion eaux pluviales / réhabilitation zone humide
	Arbres existants à préserver ou requalifier
	Cône de vue vers le château de Miribel et le Prieuré à préserver
	Mur existant à préserver

La légende du OAP n°1  
après la modification

	Périmètre de l'OAP
	Bâti existant
	Voiries existantes
	Cheminements piétons-cycles existants
	Cheminement piéton en projet à proximité du secteur d'OAP
<hr/>	
	Habitat groupé ou jumelé - R+1
	Habitat collectif - R+2+attique ou R+1+2 attiques
	Commerces et/ou activités de services en RDC
	Zones d'implantation pour de l'Habitat collectif
	R+2+attique ou R+1+2 attiques
	Principe de continuité de la placette commerciale à intégrer
	Accès au tènement (entrée et sortie de l'opération)
	Espace de collecte des ordures ménagères à prévoir
	Principe de maillage viaire structurant à créer
	Principe de maillage piétons-cycles à créer
	Principe de retournement pour la voirie en impasse
	Principe de retournement pour la collecte du site par les services publics de collecte des déchets (avec point d'apport volontaire - conteneurs enterrés ou semi-enterrés)
	Espace de parc à créer
	Espace vert d'intérêt paysager à préserver
	Tampon vert à préserver en proximité du bâti existant
	Noue paysagère à créer
	Gestion eaux pluviales / réhabilitation zone humide
	Arbres existants à préserver ou requalifier
	Cône de vue vers le château de Miribel et le Prieuré à préserver
	Mur existant à préserver

---

**Modification n°15** : Modification du périmètre de l'OAP n°6.

L'OAP n°6 a été créée pour encadrer une opération de logements à venir. Le site se situe :

- A proximité immédiate du pôle d'équipements sportifs et du pôle multimodal du « Pré de l'Eau », lequel a vocation à prendre de l'ampleur si les projets intercommunaux aboutissent (meilleures connexions vers Grenoble, intermodalité renforcée...).
- À proximité de la zone d'activités d'INOVALLEE, principal pôle d'emploi de la commune à l'échelle du Grésivaudan et à 5 min à pied du pôle commercial de la place Robert Schuman.

Cette OAP, porte sur une seule unité foncière qui intègre actuellement :

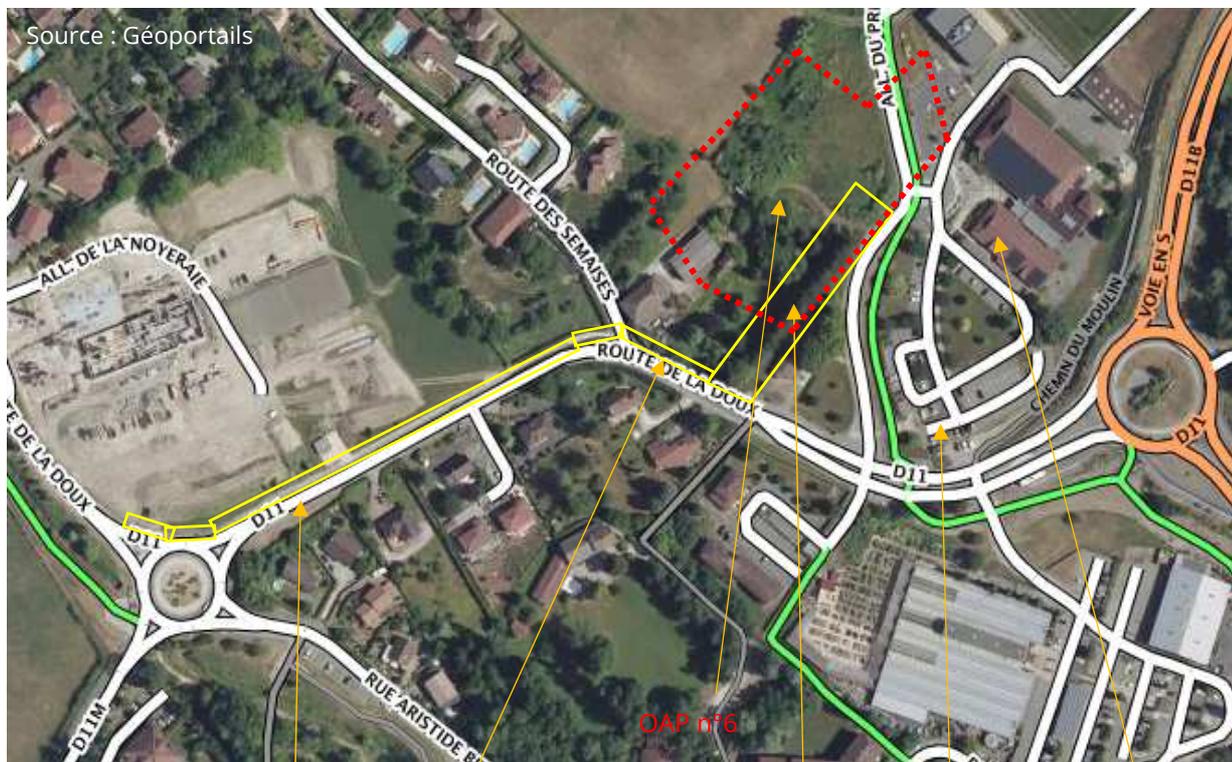
- 2 maisons individuelles,
- L'emplacement réservé n°9, d'environ 3000m<sup>2</sup>, dédié à l'aménagement des espaces verts,

A présent, les élus souhaitent apporter les précisions suivantes :

- Limiter cette OAP à son périmètre réellement opérationnel en déduisant du périmètre actuel : l'emprise de l'emplacement réservé n°9, et l'emprise de l'emplacement n°14 (objet de la modification n°11.2, présenté ci-avant). Ainsi, la superficie de cet OAP sera de 7306 m<sup>2</sup>.
- Corriger le schéma d'aménagement, suite aux premières approches de la faisabilité.
- Corriger des superficies indiquées dans le fascicule de l'OAP, qui s'avèrent inexactes. En conséquence, la densité de logements attendus pour cette OAP évoluera de 30 logt./ha à 45 logt./ha.
- Réduire à 25%, au lieu de 35%, les obligations en matière de logements sociaux.

Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage et dans le fascicule de l'OAP.

## Périmètre de l'OAPn°6 avant la modification



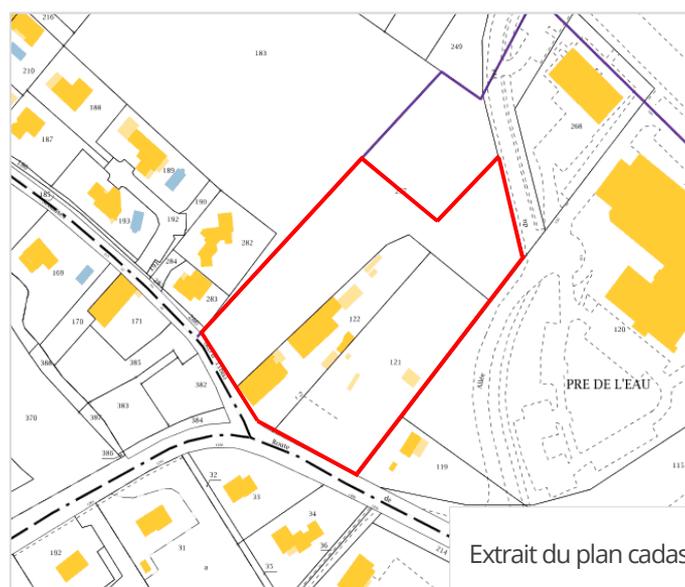
route de la Doux

ER n°14

ER n°9

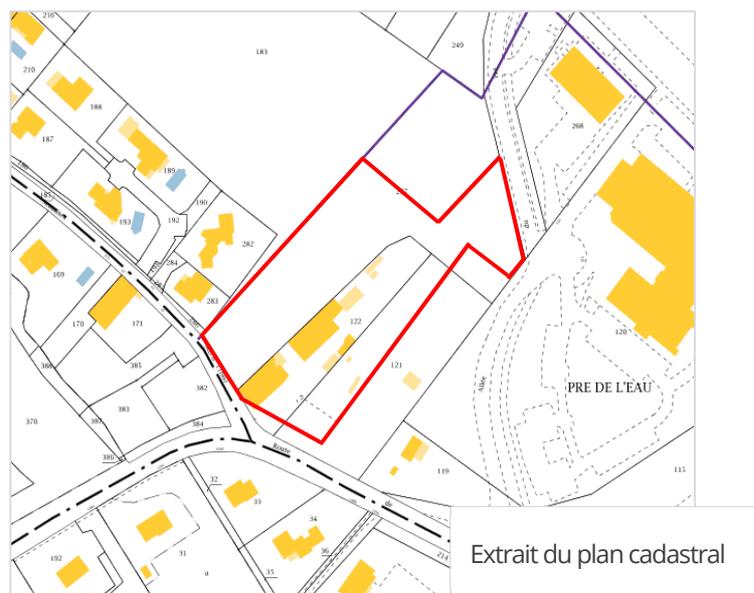
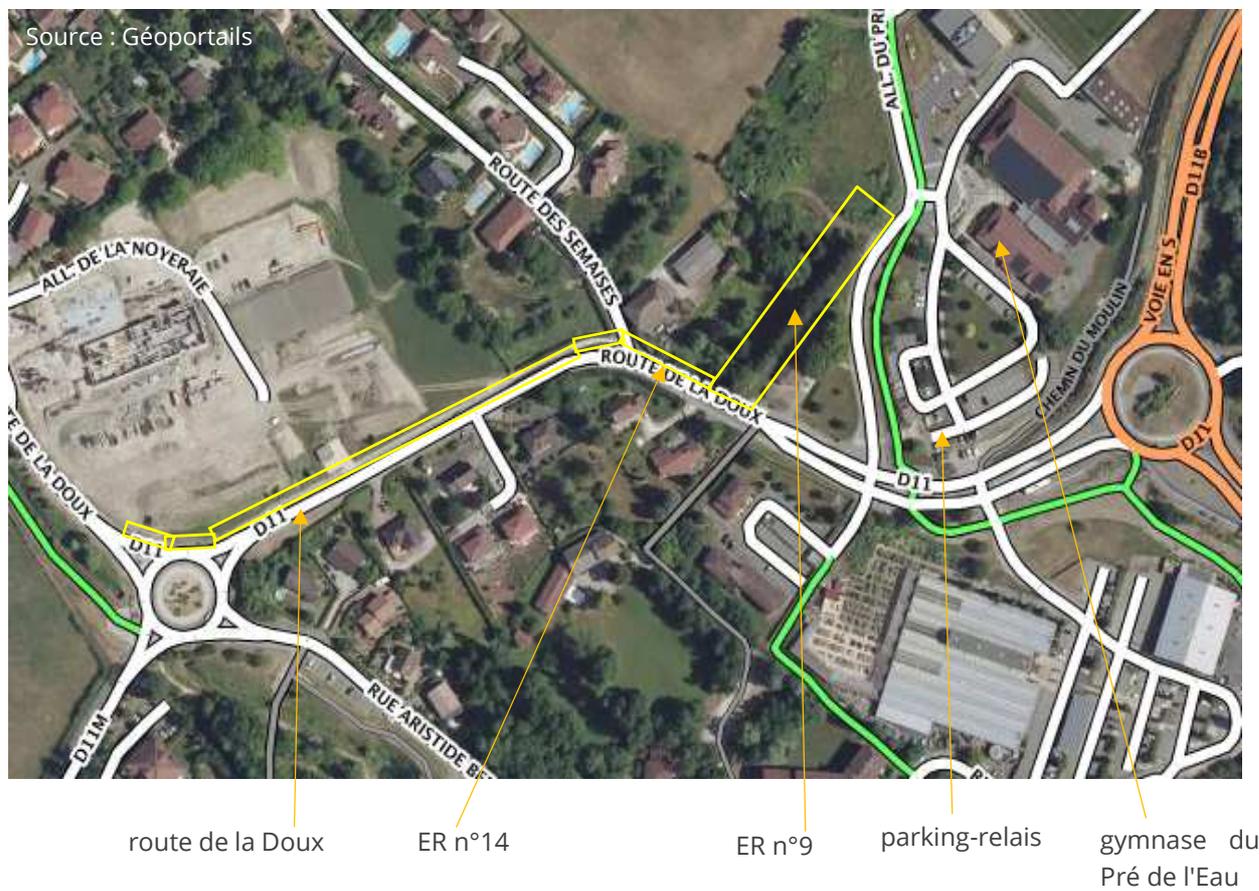
parking-relais

gymnase du  
Pré de l'Eau

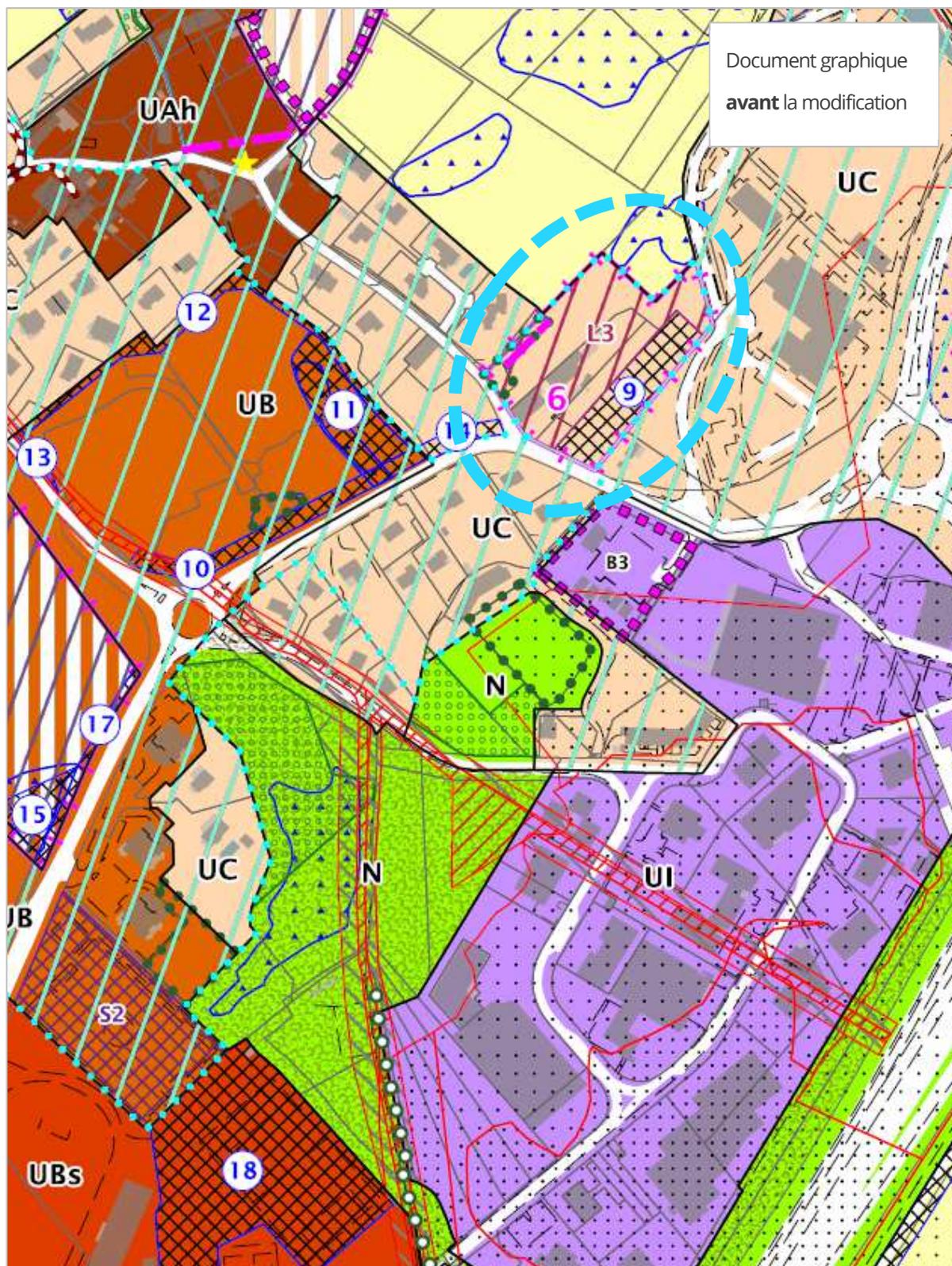


Extrait du plan cadastral

## Périmètre de l'OAPn°6 après la modification

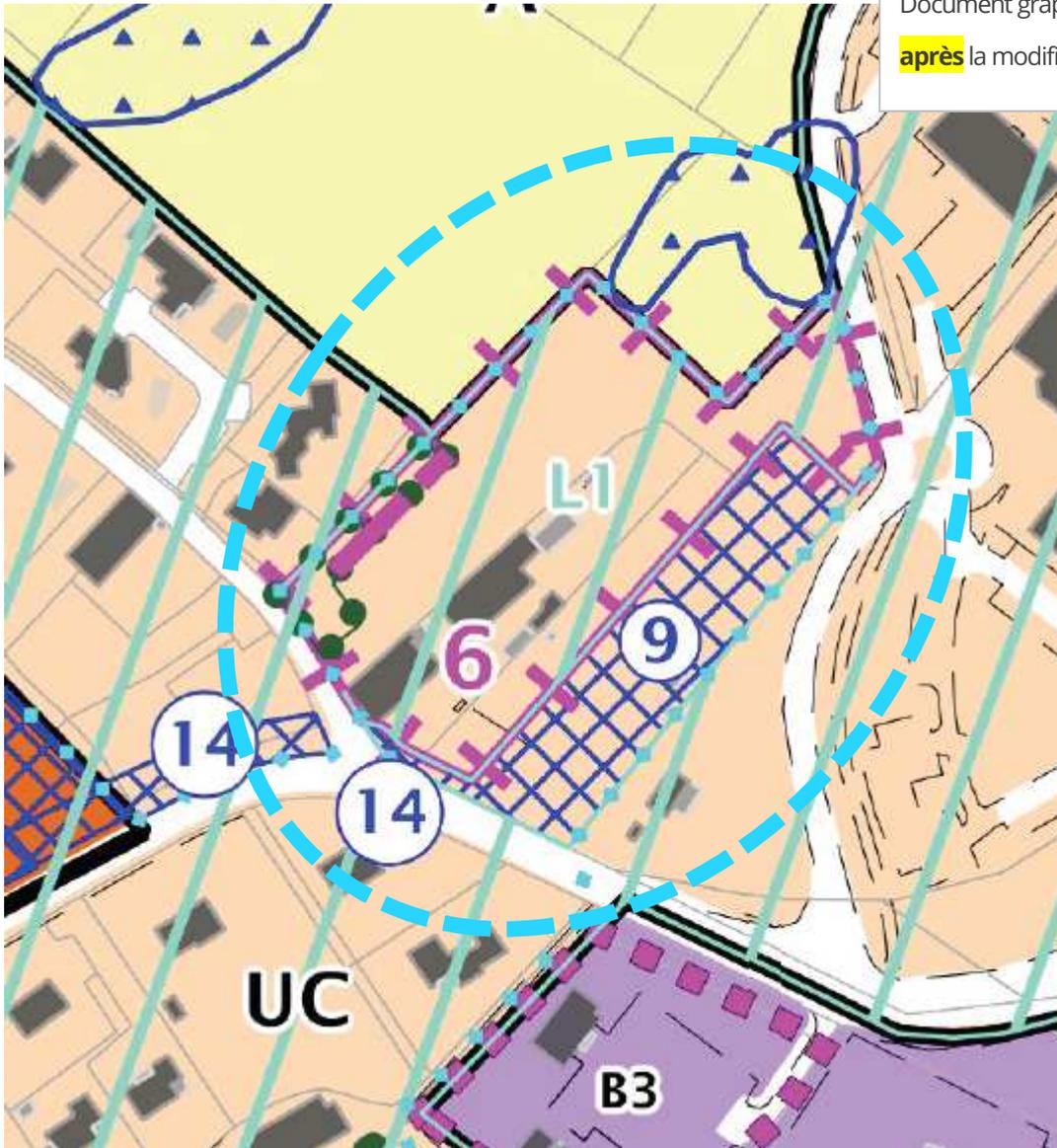


Modification graphique



Document graphique

**après** la modification



## Modification n°16 : Concernant la construction de logements

### La mixité sociale – le rappel du cadre réglementaire

La commune de Montbonnot qui relève du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, doit disposer au minimum de **25%** de logements locatifs sociaux.

L'inventaire réalisé par les services de la DDT identifie au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 232 logements locatifs sociaux, ce qui représente **10,93%** du parc de l'ensemble des résidences principales.

En application de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (courrier de la DDT du 1<sup>er</sup> août 2017) l'Etat fixe l'objectif minimal de réalisation à atteindre pour **la 6<sup>ème</sup> période triennale 2017-2019** à 33% du nombre de logements manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2016. **Cet objectif minimal est égal à 102 logements.**

### Les dispositions du PLH du Grésivaudan

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan a été adopté le 28 février 2013. Le PLH doit permettre, conformément aux prescriptions du cadre législatif de :

1. Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel),
2. Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés,
3. Répondre aux besoins spécifiques en logements et en hébergements (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage...),
4. Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH à l'échelle du Grésivaudan.

Pour Montbonnot, les objectifs du PLH, pour la période 2013-2018, prévoient la construction, en moyenne, de 77 logements par an (dont 18 logements locatifs sociaux par an). Ceci suppose un taux de logements sociaux d'environ 36% par rapport à l'objectif global de production. Ce rythme de production permettrait à la commune d'atteindre à échéance du PLH (en 2018), un taux de 12% de logements locatifs sociaux par rapport à son parc global de logements (voir les tableaux ci-après).

La commune de Montbonnot fait partie de cinq communes du « Territoire 1 » dudit PLH soumises à l'obligation SRU.

Communes soumises à la loi SRU	Situation actuelle				Objectifs inscrits dans le projet de PLH		
	Nombre de logts sociaux en 2009	Taux de logts sociaux dans le parc <sup>1</sup> en 2009	Objectifs triennaux en moyenne annuelle au 01/01/2009	Construction de logements sociaux 2001-2008 en moyenne annuelle	Objectifs de production en moyenne annuelle	Part dans l'objectif total de production	Estimation du taux de logts sociaux dans le parc <sup>1</sup> en 2018
Frogès	286	21%		2	0,5	25%	21%
Le Versoud	273	17%	3	3	9	27%	17%
Montbonnot-Saint-Martin	148	9%	10	8	18	23%	12%
Saint-Ismier	157	7%	16	12	16	36%	10%
Villard-Bonnot	638	21%		6	5	22%	21%
TOTAL	1502	14,7%	29	31	48,5	27%	15,9%

### La mixité sociale - le cadre du PLU

---

Montbonnot est une commune dominée par des maisons individuelles (55% en 2014) et l'émergence des résultats en matière de logements sociaux est très difficile à percevoir dans le volume général des constructions.

La problématique essentielle sur la commune de Montbonnot est de **trouver des tènements** pouvant être réservés à la production de logements sociaux. Cette ambition est contrainte :

- Par peu de possibilités opérationnelles dans le tissu déjà bâti,
- Par le coût du foncier très élevé qui rend difficile l'acquisition d'un grand tènement (pas de rentabilité ni pour la commune ni pour les bailleurs sociaux).

Pour pallier au déficit de logements sociaux, la commune a retenu dans son PLU **cinq dispositifs permettant de diversifier le parc de logements** et rattraper le retard en production de logements sociaux sur son territoire :

- Inscription de secteurs de mixité sociale :
  - L1 - qui demande la production de 25% de logements sociaux dès la réalisation d'un programme de 4 logements au moins sur l'ensemble des zones U à vocation d'habitat ;
  - L2 - qui demande la production de 30% de logements sociaux justifiée notamment par la proximité aux services et équipements ou par l'ampleur des projets envisagés ;
  - L3 - qui demande la production de 35% de logements sociaux pour le secteur du Pré de l'Eau, à proximité immédiate du pôle multimodal, ainsi que dans la zone AU de Prés Nouveaux.
- Inscription d'un emplacement réservé pour la mixité sociale :
  - S1 - pour réalisation de 14 sur le site de L. Pellat ;
  - S2 - pour réalisation de 28 logements sociaux la zone UB en contrebas de la place R. Schuman.

### Les projets de logements

A présent, pour renforcer son action en vue d'un rééquilibrage du parc de logements, la commune souhaite effectuer trois modifications suivantes :

- Précisions concernant les secteurs de mixité sociale : L1, L2 - l'objet de la modification n°16.1. La servitude de mixité sociale L3 est supprimée conformément à la recommandation du commissaire enquêteur.
- Créer le secteur AUc et l'OAP n°8 dans la perspective d'implantation d'une « Résidence Senior », sur le secteur de l'ASPTT<sup>3</sup> - l'objet de la modification n°16.2.
- Reclasser en UB le terrain communal qui se trouvent dans la zone UI - l'objet de la modification n°16.3.
- Précisions concernant l'emplacement réservé pour la mixité sociale S1 - l'objet de la modification n°16.4.

Ces modifications sont cohérentes avec les orientations du PADD en matière de démographie et de logements. Ils répondent à l'intérêt général dans la mesure où ils permettent de diversifier l'offre de logement (y compris sociaux) de la commune et d'optimiser le foncier disponible dans les zones urbaines.

---

<sup>3</sup> ASPTT : Association sportive des postes, télégraphes et téléphones

---

### Modification n°16.1 : Précisions concernant les servitudes de mixité sociale : L1, L2, L3.

Selon la règle retenue dans le PLU, les servitudes de mixité sociale : L1, L2, L3 obligent à la réalisation de 25 %, 30% ou 35% de logements sociaux dès la réalisation d'un programme de logements. Les élus se sont aperçus que cette règle n'est pas assez précise et souhaitent la compléter. A présent elle vise uniquement les « logements » et les « hébergements », qui font aussi partie des « habitations », ne sont pas concernés.

En effet, l'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Ainsi, les élus proposent de compléter les règles des servitudes de mixité sociale : L1, L2, ~~L3~~, de la manière suivante :

- L1 - qui demande la production de 25% de logements sociaux dès la réalisation d'un programme de 4 **habitations (comprenant des logements et/ou hébergements)** au moins sur l'ensemble des zones U à vocation d'habitat ;
- L2 - qui demande la production de 30% de logements sociaux **par rapport à l'ensemble du programme habitations prévus (comprenant des logements et/ou hébergements)**, justifiée notamment par la proximité aux services et équipements ou par l'ampleur des projets envisagés ;
- ~~L3 - qui demande la production de 35% de logements sociaux par rapport à l'ensemble du programme habitations prévus (comprenant des logements et/ou hébergements), pour le secteur du Pré de l'Eau, à proximité immédiate du pôle multimodal, ainsi que dans la zone AU (d'urbanisation future) de Prés Nouveaux.~~

La servitude de mixité sociale L3 est supprimé conformément à la recommandation du commissaire enquêteur.

Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée dans le règlement écrit et graphique.

---

### **Modification n°16.2 :** Créer l'OAP n°8.

Dans le PLU de Montbonnot, le terrain de sport appartenant à l'ASPTT fait partie de la zone UB. A présent, les élus souhaitent préciser leurs intentions concernant ce tènement de 8840 m<sup>2</sup> où ils envisagent de faire réaliser une « Résidence Senior », ainsi que des logements sociaux et orienter le futur projet en lien avec les enjeux présents sur les terrains limitrophes. Pour mieux encadrer le futur projet, la commune définit l'OAP n°8 dont le tènement est classé en zone AUc et sera aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité du périmètre, conformément aux dispositions de l'OAP. Cette OAP est divisée en deux secteurs :

- Secteur 1 : Dans ce secteur, on peut réaliser des logements et des hébergements.
- Secteur 2 : Dans ce secteur, les hébergements sont autorisés et les logements sont interdits.

**Le règlement de la zone AUc s'inspire de celui de la zone UB**, mais concernant l'emprise au sol des constructions les élus proposent une disposition complémentaire en lien avec l'exigence d'intensification urbaine d'une part et de la préservation des espaces verts, d'autre part.

Le SCoT, en compatibilité avec les dispositions législatives nationales, cherche à favoriser l'intensification de l'urbanisation au droit des espaces les mieux équipés et desservis des communes. Il préconise ainsi l'instauration d'une densité minimale dans un périmètre inclus dans l'espace préférentiel de développement situé à « *moins de 200 mètres à vol d'oiseau ou d'une distance équivalente à 5 minutes de marche autour des arrêts des lignes de bus ou de cars offrant au-moins un service [...] toutes les 20 minutes dans chaque sens en période de pointe* ».

Dans ces secteurs, des règles particulières en matière de hauteurs et d'emprises au sol minimum, qui doivent garantir la densité définie par le SCoT, sont mobilisées dans le règlement écrit du PLU.

La zone AUc se situe dans l'un de ces secteurs d'intensification autour des arrêts de bus, ainsi lors de la réalisation d'une opération à dominante d'habitat, le règlement impose :

- Une emprise au sol de 30 % minimum et une hauteur des constructions de 9m au faitage ou 7m au niveau supérieur de l'acrotère minimum, et de 17m au faitage ou 15m au niveau supérieur de l'acrotère maximum.

Ou

- Une emprise au sol de 20 % minimum et une hauteur des constructions de 16m au faitage ou 14m au niveau supérieur de l'acrotère minimum, et de 17m au faitage ou 15m au niveau supérieur de l'acrotère maximum.

**A cette occasion, les élus souhaitent corriger aussi une erreur matérielle** concernant les logements sociaux. A présent, sur la carte du zonage, le tènement concerné par l'OAP n°8 est couvert par deux dispositifs qui se chevauchent :

- La servitude de mixité sociale L1 - qui demande la production de 25% des logements sociaux dès la réalisation d'un programme de 4 logements et/ou hébergements au moins,
- L'emplacement réservé S2, qui demande la réalisation d'un programme de 80 logements dont 28 logements sociaux de type PLAI PLUS.

Afin d'éviter la confusion dans l'interprétation de ces dispositions, l'emplacement réservé S2 sera supprimé, et le tènement concerné sera couvert uniquement par la servitude de mixité sociale L1.

Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage, dans le règlement écrit et dans le fascicule de l'OAP.

**Modification n°16.3:** Reclasser en UB le terrain communal qui se trouve dans la zone UI.

Un parc des loisirs sera aménagé par la commune (livraison début 2020) rue Vaucanson. A l'issue de ces travaux, les tennis et les jeux existants sur les parcelles communales (n°AP63 et 64) situées chemin de la Croix Verte seront supprimés.

A cet emplacement la commune souhaite faire construire des logements. Pour rendre ce projet possible il est indispensable de reclasser lesdites parcelles car le règlement de la zone UI interdit la construction d'habitations. Ainsi, les parcelles n°AP63 et n°AP64 (6049 m<sup>2</sup>) seront intégrées à la zone UB et couvertes par la servitude de mixité sociale L2 qui demande la production de 30% de logements sociaux.

Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage.



Localisation des modifications n°16.2 et n°16.3

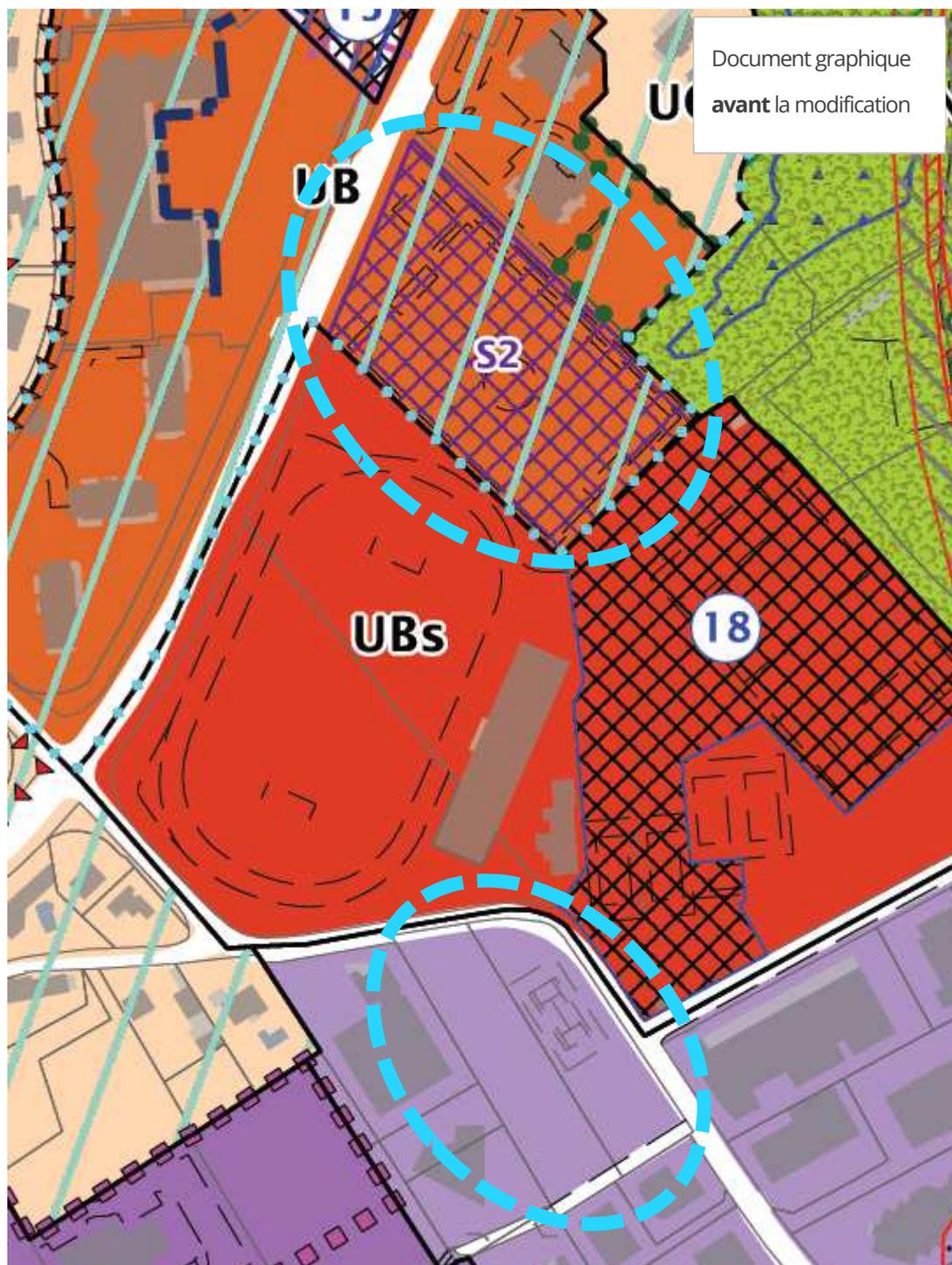


Site de la modif. n°16.2

Site du futur parc des loisirs

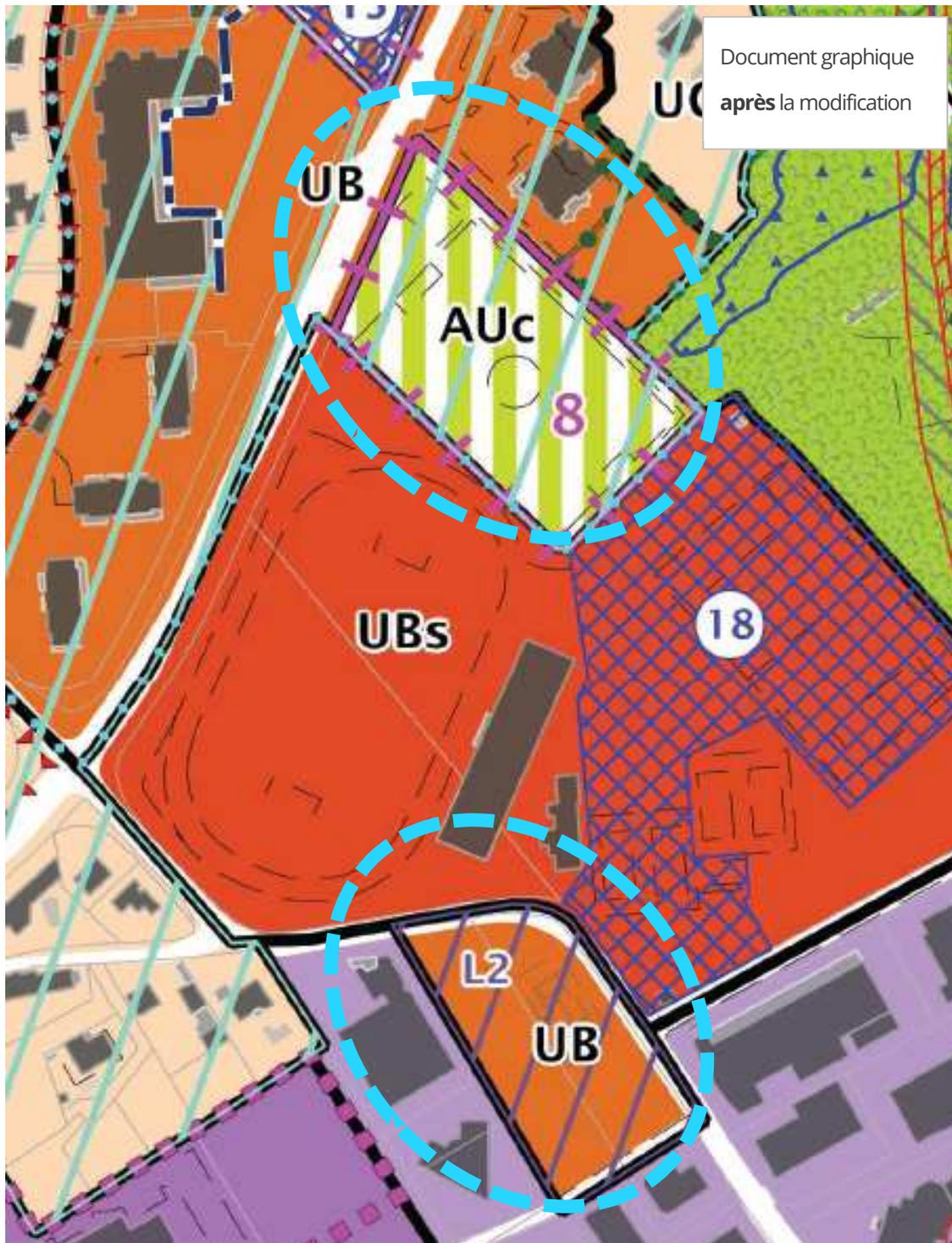
Site de la modif. n°16.3

Modification graphique



Extraits de la légende de la carte du zonage

	<b>Emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements comportant du logement social (L.151-41-4' et R.151-38-1' du code de l'urbanisme)</b>	
S2	Réalisation d'un programme de 80 logements dont 28 logements locatifs sociaux de type PLAI PLUS	Commune
	<b>Secteurs ou le programme de logements doit comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux (L.151-14 et R.151-38-1' du code de l'urbanisme)</b>	



Extraits de la légende de la carte du zonage

/L1/	<b>Secteurs ou le programme de logements doit comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux (L.151-15 et R.151-38-3° du code de l'urbanisme)</b>
/L2/	

---

#### **Modification n°16.4 :** Précisions concernant l'emplacement réservé pour la mixité sociale S1.

La commune de » Montbonnot-Saint-Martin est astreinte par la loi SRU (l'astreinte renforcée par la loi Duflot) et doit viser 25% de logement social dans le parc de logements. Lors d'élaboration du PLU les nouveaux outils ont été mobilisés par la commune pour encadrer la réalisation des logements sociaux, dont l'emplacement réservé pour la mixité sociale S1.

Depuis plusieurs années, la commune fait des efforts importants dans le cadre de ses réalisations et des négociations avec les promoteurs afin de réussir les opérations de qualité en phase avec les exigences réglementaires. Cet emplacement réservé fait partie de l'affichage de ces efforts en matière de production et montre le caractère volontariste de la politique communale. Il envisage la réalisation d'un programme de 14 logements en PLAI-PLUS, sur le site de la résidence pour des personnes âgées (l'établissement Lucie Pellat).

Suite aux échanges avec le bailleur susceptible d'intervenir dans cette opération il est possible que l'opération se réalise sans l'intervention de la commune. Dans ce cas l'identification de la commune comme étant le bénéficiaire de cet emplacement réservé n'est pas nécessaire. Ainsi, conformément aux dispositions de l'article R 151-68 du code de l'urbanisme, les élus souhaitent maintenir le programme des logements affiché dans l'emplacement réservé S1, sans toutefois à préciser qui en sera le bénéficiaire.

Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée dans le tableau des emplacements réservés (voir ci-après).

A cette occasion, les élus souhaitent corriger aussi une erreur matérielle. A présent, sur la carte du zonage, le tènement concerné est couvert par deux dispositifs qui se chevauchent :

- L'emplacement réservé S1, précité, et
- La servitude de mixité sociale L1 - qui demande la production de 25% des logements sociaux dès la réalisation d'un programme de 4 logements et/ou hébergements au moins.

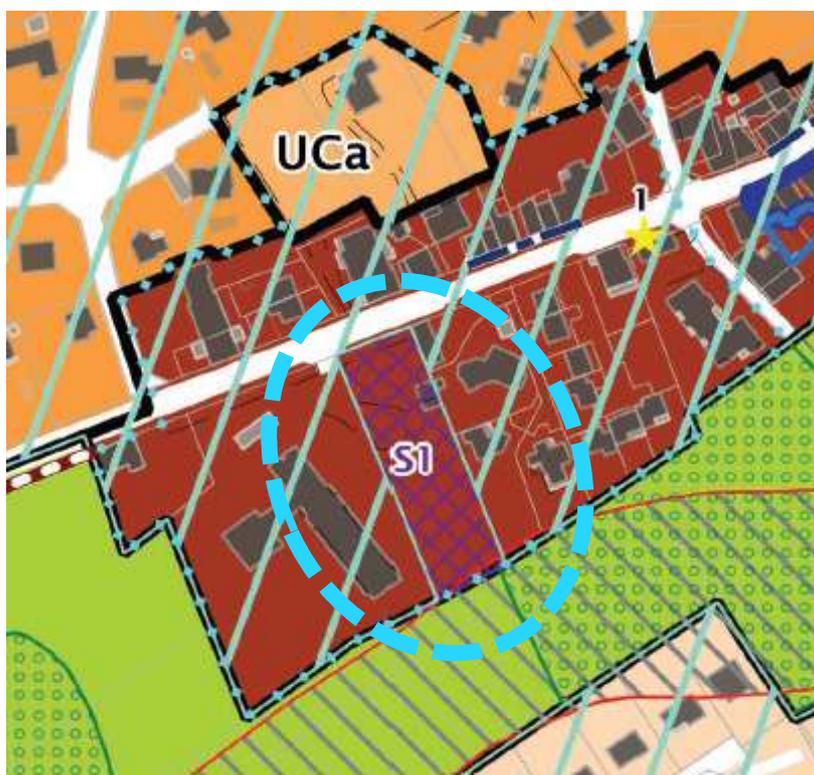
Afin d'éviter la confusion dans l'interprétation de ces dispositions, l'emplacement réservé L1 sera supprimé, sur l'emprise de l'emplacement réservé S1.

Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage.

Modification graphique



Document graphique  
**avant** la modification



Document graphique  
**après** la modification

## EVOLUTION DES SURFACES.

En outre, le tableau d'évolution des surfaces est modifié pour prendre en compte le changement de zonage.

ZONAGE	Superficie des zones avant la modification n°1	Superficie des zones après la modification n°1	Evolution
	superficie en hectares		
Zone UA	10,3	10,3	
Zone UAh	8,3	8,36	+0,06
Zone UB	18,02	17,74	-0,28
Zone UBs	4,8	4,8	
Zone UBepa	21,7	21,7	
Zone UC	117	117	
Zone UCa	10,2	10,2	
Zone UCb	48,8	48,85	+0,05
Zone UCi	0,9	0,9	
Zone UI et Uinovallée	60,2	59,6	-0,06
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>300,22 ha</b>	<b>299,45 ha</b>	<b>-0,77</b>
Zone AU	2,98	2,93	-0,05
Zone AUa	4,26	4,26	
Zone AUb	3,56	3,5	-0,06
Zone AUc		0,88	+0,88
Zone AUe	8,9	8,9	
<b>TOTAL ZONES À URBANISER</b>	<b>19,7 ha</b>	<b>20,47 ha</b>	<b>+0,77</b>
Zone A	205,4	205,4	
Zone Adi	2,3	2,3	
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>	<b>207,7 ha</b>	<b>207,7 ha</b>	
Zones N	122,4	122,4	
Zones NI	1,12	1,12	
Zones Nm	9,9	9,9	
<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>	<b>133,4 ha</b>	<b>133,4 ha</b>	
<b>TOTAL SUPERFICIE COMMUNE</b> <i>(voiries incluses)</i>	<b>661 ha</b>	<b>661 ha</b>	
<i>Emplacements réservés</i>	8,22	8,22	
<i>Espaces boisés classés</i>	30,6	30,6	

## EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts avant la modification du PLU.

<b>Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° - L.151-41 2° / L.151-41 3°)</b>			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Chemin piétons-cycles	Commune	3984 m <sup>2</sup>
2	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	4929 m <sup>2</sup>
3	Réservoir	Commune	1217 m <sup>2</sup>
4	Chemin piétons-cycles	Commune	799 m <sup>2</sup>
5	Protection de la zone humide / Aménagement paysager	Commune	2824 m <sup>2</sup>
6	Chemin piétons-cycles	Commune	1244 m <sup>2</sup>
7	Chemin piétons-cycles	Commune	340 m <sup>2</sup>
8	Merlon paysagé	Commune	7588 m <sup>2</sup>
9	Espaces verts	Commune	2758 m <sup>2</sup>
10	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	1949 m <sup>2</sup>
11	Protection de la zone humide / Aménagement paysager	Commune	2539 m <sup>2</sup>
12	Chemin piétons-cycles	Commune	1452 m <sup>2</sup>
13	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	174 m <sup>2</sup>
14	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	510 m <sup>2</sup>
15	Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts	Commune	1379 m <sup>2</sup>
16	Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts	Commune	11299 m <sup>2</sup>
17	Chemin Piétons-cycles	Commune	655 m <sup>2</sup>
18	Equipement public	Commune	16607 m <sup>2</sup>
19	Chemin piétons-cycles	Commune	2402 m <sup>2</sup>
20	Chemin piétons-cycles	Commune	1214 m <sup>2</sup>
21	Voirie	Commune	724 m <sup>2</sup>
22	Chemin piétons-cycles	Commune	4834 m <sup>2</sup>
23	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	10738 m <sup>2</sup>
24	Aménagement voirie – franchissement de la Doux	Commune	78 m <sup>2</sup>
<b>Emplacements réservés pour mixité sociale (L.151-41 4°)</b>			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
S1	Réalisation d'un programme de 14 logements PLAI-PLUS	Commune	2715 m <sup>2</sup>
S2	Réalisation d'un programme de 80 logements dont 28 logements locatifs sociaux de type PLAI PLUS	Commune	8840 m <sup>2</sup>

Extrait du règlement graphique – Liste des ER pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier et espaces verts à créer ou modifier (L151-41-1°, 2° et 3°) et liste des ER mixité sociale (S1 et S2) – avec surfaces impactées

La création des emplacements réservés n°25 et n°26, l'extension de l'emplacement réservé n°14 ainsi que la suppression de l'emplacement réservé S2 pour la mixité sociale ont pour effet de modifier le tableau des emplacements réservés de la manière suivante :

<b>Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° " L.151-41 2° / L.151-41 3°)</b>			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Chemin piétons-cycles	Commune	3984 m <sup>2</sup>
2	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	4929 m <sup>2</sup>
3	Réservoir	Commune	1217 m <sup>2</sup>
4	Chemin piétons-cycles	Commune	799 m <sup>2</sup>
5	Protection de la zone humide / Aménagement paysager	Commune	2824 m <sup>2</sup>
6	Chemin piétons-cycles	Commune	1244 m <sup>2</sup>
7	Chemin piétons-cycles	Commune	340 m <sup>2</sup>
8	Merlon paysagé	Commune	7187 m <sup>2</sup>
9	Espaces verts	Commune	2758 m <sup>2</sup>
10	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	1949 m <sup>2</sup>
11	Protection de la zone humide / Aménagement paysager	Commune	2539 m <sup>2</sup>
12	Chemin piétons-cycles	Commune	1452 m <sup>2</sup>
13	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	174 m <sup>2</sup>
14	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	615 m <sup>2</sup>
15	Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts	Commune	1379 m <sup>2</sup>
16	Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts	Commune	11299 m <sup>2</sup>
17	Chemin Piétons-cycles	Commune	655 m <sup>2</sup>
18	Equipement public	Commune	16607 m <sup>2</sup>
19	Chemin piétons-cycles	Commune	2402 m <sup>2</sup>
20	Chemin piétons-cycles	Commune	1214 m <sup>2</sup>
21	Voirie	Commune	724 m <sup>2</sup>
22	Chemin piétons-cycles	Commune	4834 m <sup>2</sup>
23	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	10738 m <sup>2</sup>
24	Aménagement voirie – franchissement de la Doux	Commune	78 m <sup>2</sup>
25	Espace de loisir	Commune	8800 m <sup>2</sup>
26	Aménagement / sécurisation voirie (rond-point)	Département	2153 m <sup>2</sup>
<b>Emplacements réservés pour mixité sociale (L.151-41 4°)</b>			
Numéro	Destination		Surface
S1	Réalisation d'un programme de 14 logements PLAI-PLUS		2715 m <sup>2</sup>

*Extrait du règlement graphique – Liste des ER pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier et espaces verts à créer ou modifier (L151-41-1°, 2° et 3°) et liste des ER mixité sociale (S1 et S2) – avec surfaces impactées*

Les autres pièces composant le dossier de plan d'occupation des sols demeurent inchangées.

---

## INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

---

En général, tout développement urbain engendre des impacts négatifs sur l'environnement : consommation du foncier non bâti (espace agricole ou naturel), accroissement de la consommation d'énergie (déplacements, chauffage...) et donc accroissement de la pollution atmosphérique, augmentation des effluents, imperméabilisation des sols.

La présente modification répond à la volonté de la commune d'optimiser les potentiels d'urbanisation dans les secteurs déjà bâtis, dans un souci d'économie d'espace et de la requalification de l'espace public. Elle cible les corrections réglementaires et graphiques ayant pour objectif une meilleure intégration des projets futurs dans leur environnement et une évolution encadrée de la densification dans le tissu déjà constitué en limitant l'impact négatif des constructions nouvelles sur les constructions existantes. Toutefois, il convient de signaler que le fait d'écarter, dans la zone UC, l'application de l'article R.151-21 alinéa 3<sup>4</sup> aura comme conséquence, l'appréciation des règles d'urbanisme « lot par lot » ou « unité foncière par unité foncière » en cas de projet d'ensemble. Les règles du PLU ne seront plus seulement appliquées au périmètre de l'opération d'ensemble. Les raisons en sont les suivantes :

- Les dernières opérations réalisées sur la commune ne s'intègrent pas correctement avec l'environnements avoisinant.
- L'absence des règles d'implantation au sein des lotissements nécessite la réalisation d'un règlement adéquat par un lotisseur. En réalité ces règlements donnent rarement satisfaction à la commune car ils autorisent des aménagements hétéroclites et produisent des résultats médiocres, discordantes avec la qualité de l'environnement.

L'impact du développement urbain de la commune de Montbonnot sur la consommation d'espace non bâtis a été pris en compte dans le cadre de l'élaboration de son PLU approuvé le 21 mars 2017, et les tènements concernés par la modification présente ne constituent pas de réels potentialités agricoles.

Les projets de logements envisagés (point n°16) sont encadrés par une servitude de mixité sociale et par une OAP (point n°16.2). Cette OAP définit un cadre d'aménagement composé de formes compactes allant dans le sens d'une consommation raisonnée de l'espace.

L'imperméabilisation du sol induite par les projets ou les aménagements envisagés risquent d'avoir des conséquences préjudiciables à l'écoulement des eaux de ruissellement. Cet impact sera compensé par un tamponnage des eaux sur place (noues paysagère, bassin de rétention, toitures terrasses végétalisées...).

L'arrivée de populations nouvelles impliquera également un accroissement des rejets d'eaux usées et de déchets, donc par voie de conséquence une nécessité de traitement. Toutefois, le tissu urbain dans lequel s'inscrivent les projets ne nécessitent pas de profonds recalibrages ou d'extensions des réseaux d'assainissement.

---

<sup>4</sup> l'article R.151-21 alinéa 3 qui dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».



Résumé : 16 modifications en cohérence avec les objectifs du PLU



CONTACT : Jan Kaczorowski  
Tél. 0476288633  
[jan.kaczorowski@aurg.asso.fr](mailto:jan.kaczorowski@aurg.asso.fr)