

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA BOURNE
À L'ISÈRE

IZERON

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Modifications et exposé des motifs



- *Modification des modalités d'urbanisation de la zone A Urbaniser des Plantées et suppression de l'emplacement réservé n°5.*
- *Correction d'une erreur matérielle sur le tracé de la limite entre la zone UB1 et la zone A au hameau de Charvolet.*

V5

CROUZET URBANISME

19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03.

e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Octobre 2017



SOMMAIRE

Objectif	P1
Contexte juridique et mise à la disposition du public	P2
Modifications relatives à la zone AUa des Plantés	P2
<i>Situation de la zone</i>	<i>P2</i>
<i>Contexte et exposé des motifs</i>	<i>P3</i>
<i>Extraits du PADD actuel</i>	<i>P4</i>
<i>Les principes fondamentaux d'aménagement définis pour la zone AUa</i>	<i>P6</i>
<i>Les Orientations d'Aménagement actuelles</i>	<i>P9</i>
<i>Traduction de l'évolution des modalités d'aménagement de la zone dans le règlement écrit</i>	<i>P12</i>
<i>L'évolution du projet actuel et sa traduction dans le règlement graphique</i>	<i>P14</i>
 Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique au hameau de Charvolet	 P15
<i>Situation de la zone</i>	<i>P15</i>
<i>Contexte juridique</i>	<i>P16</i>
<i>Exposé des motifs</i>	<i>P16</i>
<i>Traduction réglementaire : zonage actuel et correction proposée</i>	<i>P17</i>

OBJECTIFS

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme poursuit deux objectifs, qui relèvent d'évolutions mesurées ou d'adaptations des règlements écrits et graphiques :

- **la première partie** du présent rapport est relative à la modification des modalités d'aménagement et d'urbanisation de la zone A Urbaniser des Plantés. Il s'agit notamment de passer d'une urbanisation autorisée «*au fur et à mesure de l'avancée des équipements publics internes à la zone prévus dans les orientations d'aménagement*», à une urbanisation autorisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone.
- **la deuxième partie** traite de la correction d'une erreur matérielle sur le tracé de la limite entre la zone UB1 et la zone A au hameau de Charvolet, qui a conduit à ne classer en zone UB1 qu'une partie de la parcelle n°640 au lieu de sa totalité.

CONTEXTE JURIDIQUE ET MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

La modification simplifiée permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une modification classique (car sans enquête publique) d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve :

En application de l'article L153-31 :

- que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées,
- qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits,
- qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite,
- qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

En application de l'article L153-41 :

- que les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ne soient pas majorées de plus de 20 %,
- que les possibilités de construire ne soient pas diminuées,
- que ne soit pas réduite la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications des règlements écrits et graphiques de la zone A Urbaniser des Plantés, nécessaires à l'intégration des objectifs poursuivis n'entrent pas dans les catégories déclinées ci-dessus.

Par ailleurs, une erreur matérielle peut aussi être corrigée, quelle que soit sa nature, par une procédure de modification simplifiée, en application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

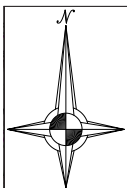
Dès lors, la modification du PLU peut être réalisée dans le cadre de la procédure simplifiée, telle qu'elle est décrite à l'article L153-47 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées [...] sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Les chapitres ci-après décrivent les modifications et exposent leurs motifs. Le présent document sera tenu à la disposition du public pendant un mois, en mairie, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

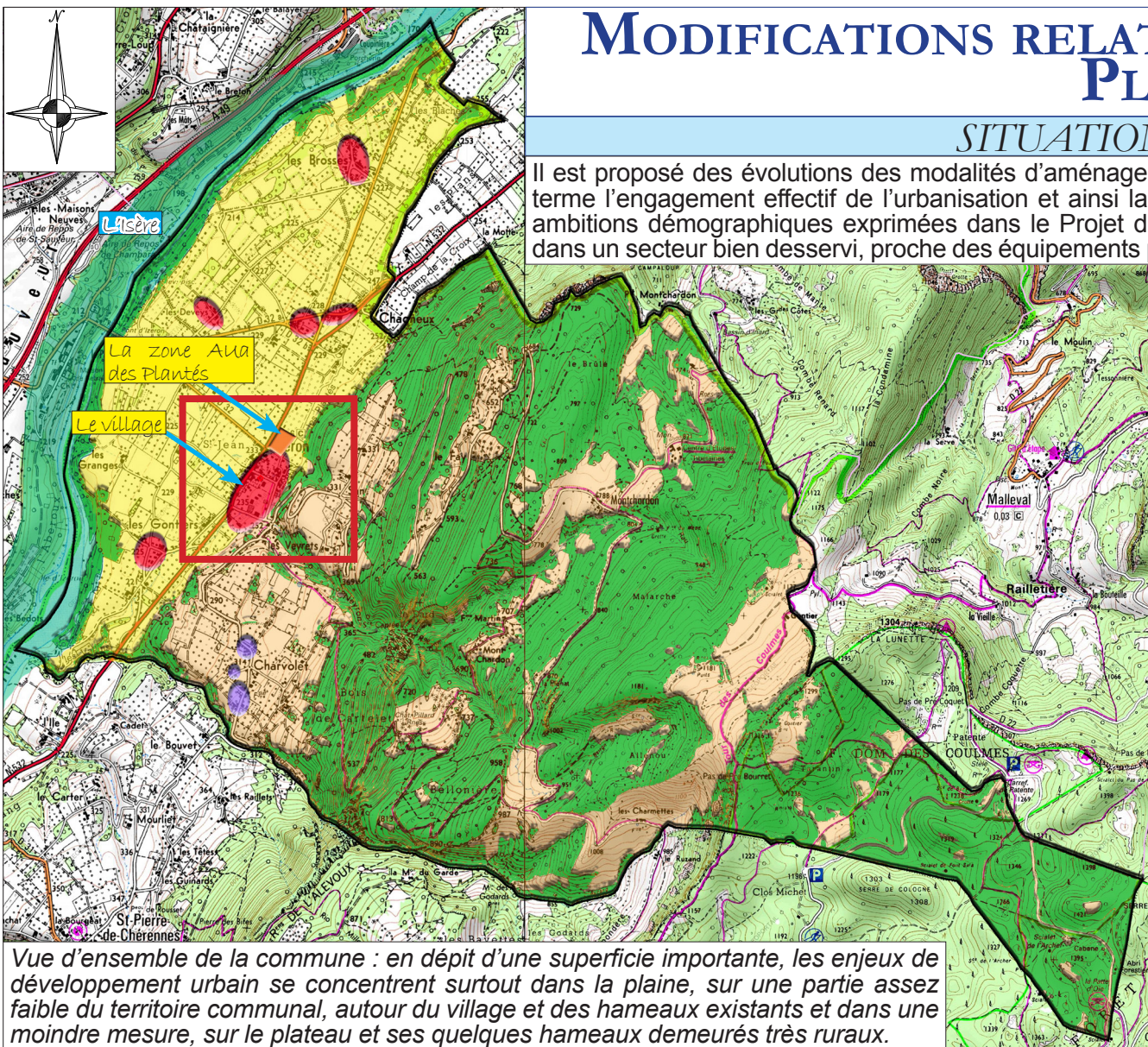
Est annexé au présent document un registre sur lequel toutes remarques ou demandes relatives à la modification simplifiée pourront être consignées.



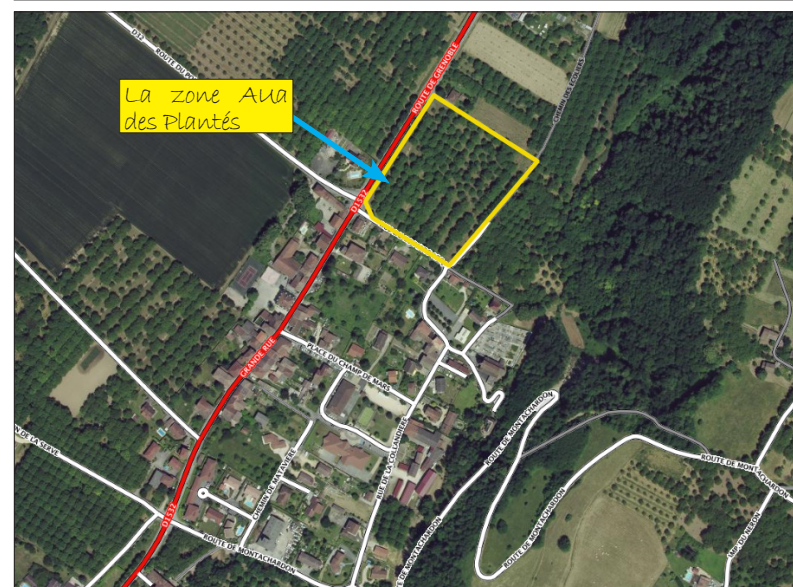
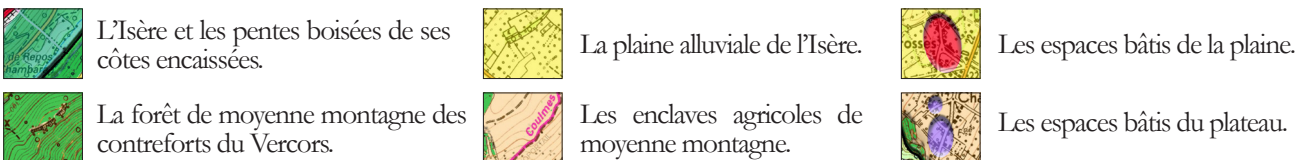
MODIFICATIONS RELATIVES À LA ZONE AUA DES PLANTÉS

SITUATION DE LA ZONE

Il est proposé des évolutions des modalités d'aménagement de la zone AUA des Plantés, en vue de permettre à court terme l'engagement effectif de l'urbanisation et ainsi la production des logements nécessaires à la concrétisation des ambitions démographiques exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU actuel, dans un secteur bien desservi, proche des équipements publics, du village, qui renforcera la centralité du cœur historique.



Vue d'ensemble de la commune : en dépit d'une superficie importante, les enjeux de développement urbain se concentrent surtout dans la plaine, sur une partie assez faible du territoire communal, autour du village et des hameaux existants et dans une moindre mesure, sur le plateau et ses quelques hameaux demeurés très ruraux.



Depuis une trentaine d'années, l'habitat dans la commune s'est développé surtout sur un modèle pavillonnaire, même si une petite opération comprenant des logements locatifs a vu le jour au Sud du village il y a quelques années.

Or, le recul sur un mode d'urbanisation basé pour l'essentiel sur l'habitat pavillonnaire a montré ses limites :

- aliénation de l'évolution de la pyramide des âges à une forte activité de la construction de maisons...avec en corollaire un vieillissement programmé à chaque fléchissement du rythme de la construction,
- pics de besoins en équipements collectifs (notamment scolaires) à chaque vague migratoire, puis creux, quand les enfants des ménages grandissent et quittent la commune pour habiter ailleurs, faute d'un habitat adapté à leurs besoins et/ou à leurs moyens sur place,
- consommation d'espace importante peu compatible avec la notion de développement durable.

En outre, dans la plaine, après 30 années d'urbanisation et au regard des enjeux agricoles forts (liés essentiellement à la nuciculture en zone AOC «noix de Grenoble»), l'espace libre pour construire est devenu rare et ne demeure que quelques tènements fonciers d'importance : consommer ces derniers espaces sans optimiser le nombre de logements reviendrait à réduire très fortement le potentiel de production de logements de la commune dans le futur.

La nécessité de diversification de l'habitat s'est avérée aussi fondamentale, pour préserver l'accès au logement du plus grand nombre, assurer l'équilibre de la pyramide des âges.



L'habitat pavillonnaire constitue (de loin) la partie la plus importante des logements récemment construits dans la commune. Un des objectifs centraux du PLU, traduit notamment par la zone AUa des Plantés, est de diversifier l'offre pour au final proposer un parcours résidentiel complet dans la commune.

Dans ce contexte, lors de l'élaboration du PLU en 2015, pour répondre aux objectifs de développement de l'offre en logements et de diversification du parc, avait été créée une zone A Urbaniser (AUa) dans le prolongement Nord du village, au lieu dit «Les Plantés», sur une superficie de 2 hectares, dont 1,4 ha réellement mobilisable pour construire (une partie de la zone étant grevée par des risques naturels incompatibles avec la construction).

Par sa situation stratégique, sa proximité avec les équipements publics, sa desserte par l'ensemble des réseaux et au regard de sa taille, la zone AUa des Plantés constituait le principal moyen pour la concrétisation du projet de développement porté par le PLU actuel, qu'il s'agisse de la construction de logements locatifs aidés, du renforcement de la centralité du Chef-Lieu (attendant) ou de la limitation des déplacements motorisés (avec des équipements publics et notamment l'école très proches). En accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU actuel, son urbanisation constitue donc une priorité pour satisfaire une partie significative des besoins en logements, dans le cadre d'une urbanisation intégrée et diversifiée, capable de répondre à un large éventail de demandes.

Compte tenu de sa proximité avec la R.D.1532, voie classée à grande circulation, cette zone avait fait l'objet d'une étude dite «Loi Barnier», en application des articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme. Cette étude avait permis de prendre en compte les questions :

- _des nuisances,
- _de la sécurité,
- _de la qualité des paysages de l'urbanisme,
- _de la qualité de l'architecture.

Si les principes d'urbanisation définis dans le cadre de cette étude traduisent toujours bien les objectifs de la commune, les modalités d'ouverture à la construction déclinées dans le règlement de la zone AUa ne sont plus adaptées : ces modalités imposent un principe de réalisation des équipements internes à la zone par la collectivité (les voies notamment). Or, l'attractivité naturelle des Plantés et les besoins importants en logements à l'échelle du Sud Grésivaudan font que le contexte socio-économique actuel permet de déléguer la réalisation des équipements internes de la zone à un aménageur. Cette option permettra une mise en œuvre plus rapide et plus économe pour les finances publiques, tout en demeurant très encadrée par le règlement, les orientations d'aménagement et l'obligation de procéder par une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette évolution souhaitée des modalités d'aménagement : ne plus faire réaliser les équipements internes à la zone par la collectivité, mais imposer leur réalisation à un aménageur dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, implique la modification du règlement écrit et du règlement graphique du PLU.

3

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

La diversification et la mixité de l'habitat

Objectifs

Après un développement conduit en très grande partie par la construction de maisons individuelles (si on excepte l'opération d'aménagement d'ensemble à l'entrée Sud du village), il s'agit de produire une urbanisation qui encourage l'installation de jeunes ménages, économise le terrain et favorise la vie sociale dans la commune. Pour cela, il faut dépasser, dans les secteurs les plus propices, le modèle d'habitat pavillonnaire pour tendre vers un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure.



L'habitat résidentiel "banal", (ici, aux Gonthiers). S'il peut se poursuivre, par souci d'équilibre il ne doit plus constituer l'essentiel de l'urbanisation à l'avenir, notamment au village.



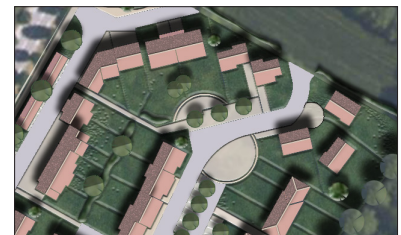
L'opération mixte logements locatifs aidés / habitat pavillonnaire, constitue un exemple intéressant de développement diversifié.

Moyens



Dans le secteur des Plantés, les orientations d'aménagement imposent la mixité des formes bâties. Ainsi, Cette zone contiendra une partie d'habitat plus dense que le logement individuel « pur », tel qu'il s'est développé ces dernières années.

Par ailleurs, pour cette zone constructible, on définira une part minimum de logements locatifs aidés dans les programmes de logements à venir (20%, en application de l'article L123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme). Ainsi on améliorera significativement la mixité et l'équilibre de la pyramide des âges.



Si le dessin ci-dessus constitue un exemple d'urbanisation cohérente avec les orientations de la commune, d'autres compositions urbaines sont possibles.

Les ambitions de diversification de l'offre en logements dans la commune passent d'abord par la réalisation du programme de logements aux Plantés, dans lequel le PLU impose un minimum de 20% de logements locatifs aidés, ainsi qu'une structure d'habitat intermédiaire.

3 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

Un développement démographique équilibré, proportionné

Objectifs

La commune souhaite :

- _promouvoir à son échelle une croissance démographique durable mais aussi équilibrée dans la répartition par classes d'âges,
- _participer à un juste niveau à l'effort de production de logements permanents nécessaire à la satisfaction des besoins, dans un canton où le marché de l'habitat subit une pression importante.

L'objectif de la commune est de revenir à une évolution démographique plus mesurée que celle qu'elle a connu ces dernières années. Une croissance qui permettrait aussi d'éviter aussi un nouvel "effet de palier" que produirait un trop brutal ralentissement de la croissance (avec à la clé un vieillissement rapide de la pyramide des âges). Les projections démographiques ont tenu compte de la décohabitation (qui implique la production de plus de logements pour atteindre l'objectif, mais aussi de la réalité du marché de l'habitat, qui fait qu'espérer un rythme de croissance du parc supérieur à 6 résidences principales par an est peu probable.

Cet objectif s'est traduit par la volonté d'atteindre 876 habitants à l'horizon 2026, relayant l'estimation des besoins : + 100 habitants environ (1,0 % de croissance annuelle moyenne).

L'analyse de la croissance démographique récente (1999 - 2009) a mis en évidence une progression annuelle de 2,2%. L'objectif fixé dans le cadre du P.L.U. s'inscrit dans cette dynamique, tout en la tempérant, pour converger en douceur vers un développement démographique moins soutenu, qui correspond aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles.

Moyens

Les surfaces à bâtir mises en œuvre sont cohérentes avec l'objectif démographique. Elles s'incarnent :

- _dans les petits espaces non bâtis situés au sein des secteurs déjà en grande partie construits. L'inventaire de ces "dents creuses" a révélé, en y projetant une densité proche de celle développée dans l'habitat récent, d'une trentaine de logements.
- _dans la zone A Urbaniser située dans le prolongement immédiat du village et qui présentent une superficie suffisamment importante pour faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans laquelle est projetée une cinquantaine de logements (qui seront réalisés de manière graduée, au fur et à mesure de l'avancement des équipements publics internes prévus dans la zone).

Au total et en considérant que l'ensemble des terrains constructibles seront bâtis la capacité d'accueil théorique du projet est de 62 logements, soit une capacité qui correspond à l'objectif communal ainsi qu'aux besoins évalués et qui amènerait Izeron à 876 habitants environ en 2026 (+100).

La zone AUa des Plantés regroupe à elle seule plus de 50% du potentiel de création de logements dégagé par le PLU, son urbanisation est donc indispensable à la concrétisation du projet démographique.

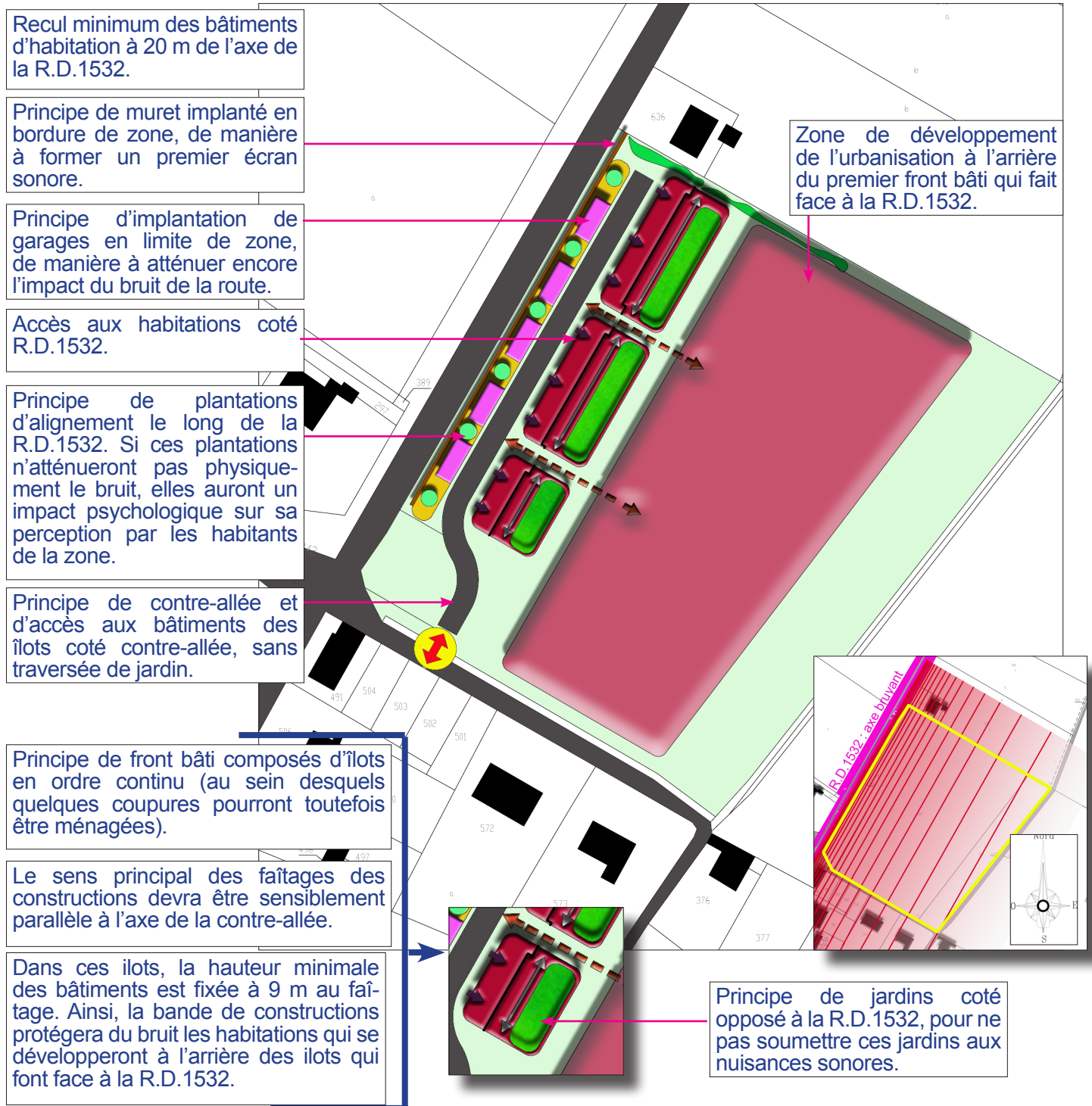
Au regard du PADD, la zone AUa des Plantés constitue un élément fondamental du projet de développement. Dans ces conditions, la définition d'évolutions des règlements qui permettent d'urbaniser à court terme cette zone s'inscrivent entièrement dans la continuité du projet communal et constituent un moyen de sa concrétisation.

Principes de protection contre les nuisances sonores liées à la R.D.1532

Les logements seront implantés à une distance minimale de 20 m de l'axe de la R.D.1532, de manière à ne pas soumettre les futurs habitants au niveau sonore le plus intense.

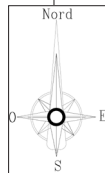
Entre la route départementale et la contre-allée, on réalisera un muret et des plantations d'alignement pour atténuer l'impact visuel et sonore de la voie, pour donner plus "d'intimité" au quartier. Derrière ce muret et avant la contre-allée, on plantera des garages, qui permettront d'atténuer le niveau sonore sur les façades du premier front bâti qui fait face à la R.D.1532.

Pour les logements les plus proches de la contre-allée, l'accès carrossable se fera coté R.D.15232, par la contre-allée, afin que l'espace de vie, les jardins, soient protégés des nuisances sonores par les bâtiments.



Principes d'accès pour la zone

Principe d'interdiction de nouvel accès direct sur la R.D.1532.



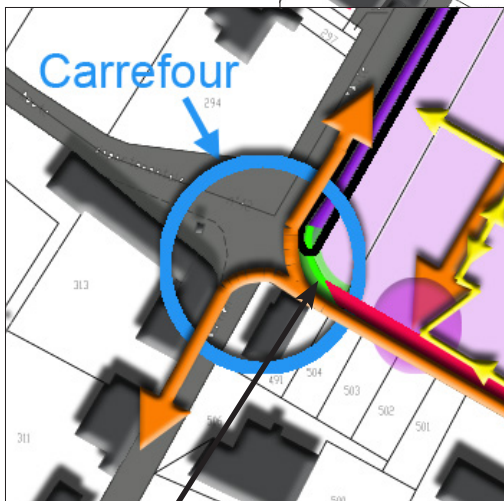
Carrefour

R.D.1532

LES PLAN

Voirie interne : le principe, compte-tenu de la largeur de la zone, est celui de deux voies pénétrantes, connectées sur le chemin de Montchardon, qui via le carrefour existant, permet de rallier la R.D.1532.

Principe de perméabilité piétons-cycles de la zone, Est-Ouest et Nord-Sud, pour accès direct vers le village, en évitant ainsi la R.D.1532.



Afin de préserver la visibilité au carrefour, l'arc vert sera ouvert (pas de clôture haute, ni bâti, ni végétation opaque).

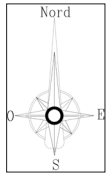


Voirie interne carrossable.



Trottoirs principaux, voies piétons/cycles.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Principe d'espace vert tampon entre les bâtiments et la maison existante.

Principe d'habitat dominant en individuel groupé et petit collectif, avec des bâtiments en R, R+1 ou R+2, (R+1 mini pour le front bâti le plus proche de la R.D.1532) avec des tailles de parcelles diversifiées. Les volumes des constructions s'inspireront des volumes des corps de fermes anciens.

Principe de trame verte : limitation des co-visibilités, atténuation de l'effet de nappage de l'urbanisation.

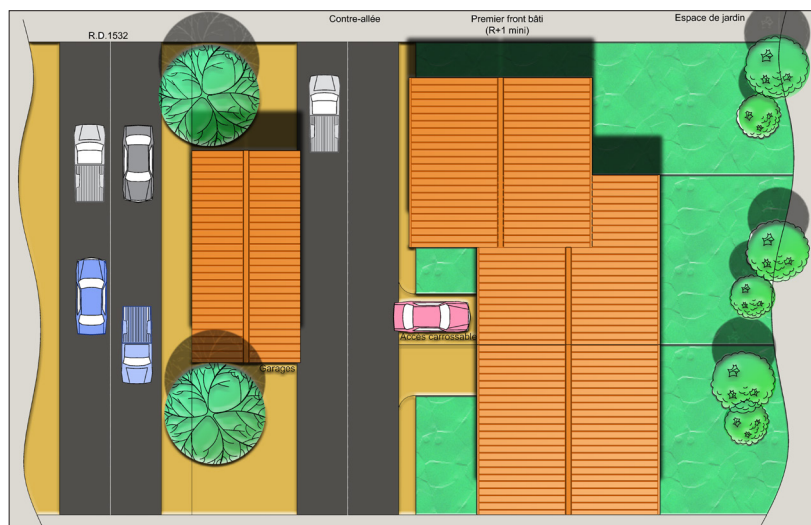
Pour éviter une composition trop rigide, la voie principale de desserte de la zone ne sera pas rectiligne et sera accompagnée de plantations d'alignement, d'aires de stationnement, d'espaces communs...

Principe de préservation d'une bande de noyers en limite Est de la zone.

Le schéma traduit les principes fondamentaux d'insertion urbaine, architecturale et paysagère. Il ne constitue en aucun cas un plan masse à reproduire fidèlement.

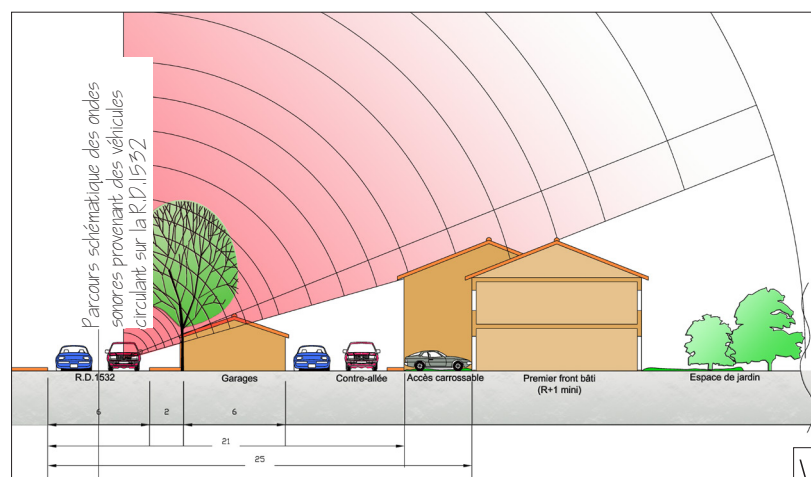
Principes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le plan et la coupe sont représentés à titre indicatif



- Un muret et une plantation d'alignement d'arbres de hautes tiges. La végétation ne participe pas à l'atténuation physique du bruit (il faudrait pour cela une bande boisée de 100 m de large au moins), mais facilite l'insertion paysagère et minimise la perception psychologique du bruit.
- Des garages qui participeront à l'atténuation du bruit.
- Une contre-allée donnant accès sur le premier front bâti.
- Un premier front bâti : 20 m mini de l'axe de la R.D.1532 pour les habitation. Ce front bâti isolera du bruit les habitations plus à l'Est.

Vue en plan



Vue en coupe

Les Orientations d'Aménagement actuelles

Les Orientations d'Aménagement, dans leur configuration actuelle définissent des principes structurels toujours d'actualité, qui traduisent les principes fondamentaux d'aménagement :

- une densité moyenne de l'ordre de 20 logements par hectare,
- l'organisation d'un quartier autour de deux voies parallèles et connexes, aménagées de manière à ce qu'elles structurent le quartier, en soient la colonne vertébrale, au travers d'un traitement en avenue (larges trottoirs, plantations d'alignement). De part et d'autre de ces voies, les îlots bâtis seront entrecoupés de larges bandes plantées, de manière à éviter «l'effet de nappage de l'urbanisation» et à conserver, au sein du quartier, des espaces verts composés d'essences communes de la plaine alluviale de l'Isère,
- dans l'ensemble du futur quartier, une perméabilité piétonne ainsi que des accès piétons/cycles entre le programme de logements et le village adjacent,
- isoler l'urbanisation projetée de la circulation le long de la R.D.1532, en limitant l'exposition au bruit au travers d'un agencement du premier rideau d'urbanisation «qui tourne le dos à la route», avec un recul assez important et des garages couverts utilisés comme «mur anti bruit».

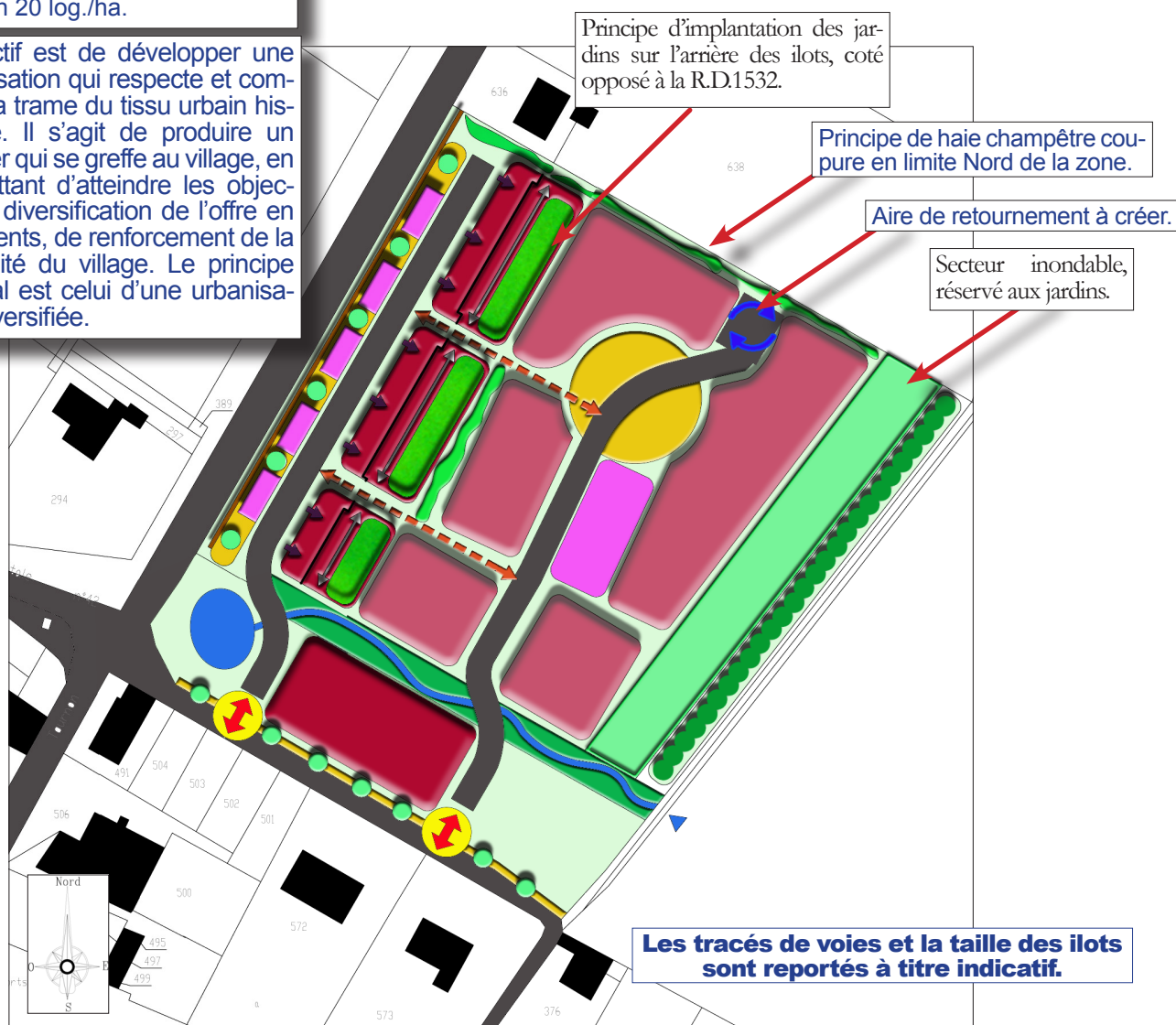
Ainsi, il n'y a pas lieu de modifier significativement les Orientations d'Aménagement pour la zone AUa des Plantés :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

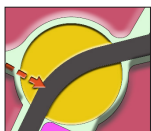
Densité globale de la zone

Environ 20 log./ha.

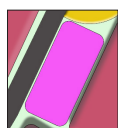
L'objectif est de développer une urbanisation qui respecte et complète la trame du tissu urbain historique. Il s'agit de produire un quartier qui se greffe au village, en permettant d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements, de renforcement de la centralité du village. Le principe général est celui d'une urbanisation diversifiée.



ESPACES COMMUNS

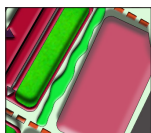


Principe d'espace commun (placette, espaces verts...).

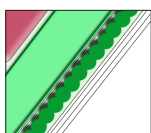


Principe d'aires communes de stationnement.

TRAME VERTE

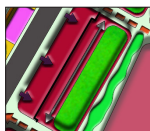


Principe de bandes vertes "champêtres" entre les îlots.



Principe de préservation d'une rangée de noyers en limite Est de la zone.

FORMES URBAINES



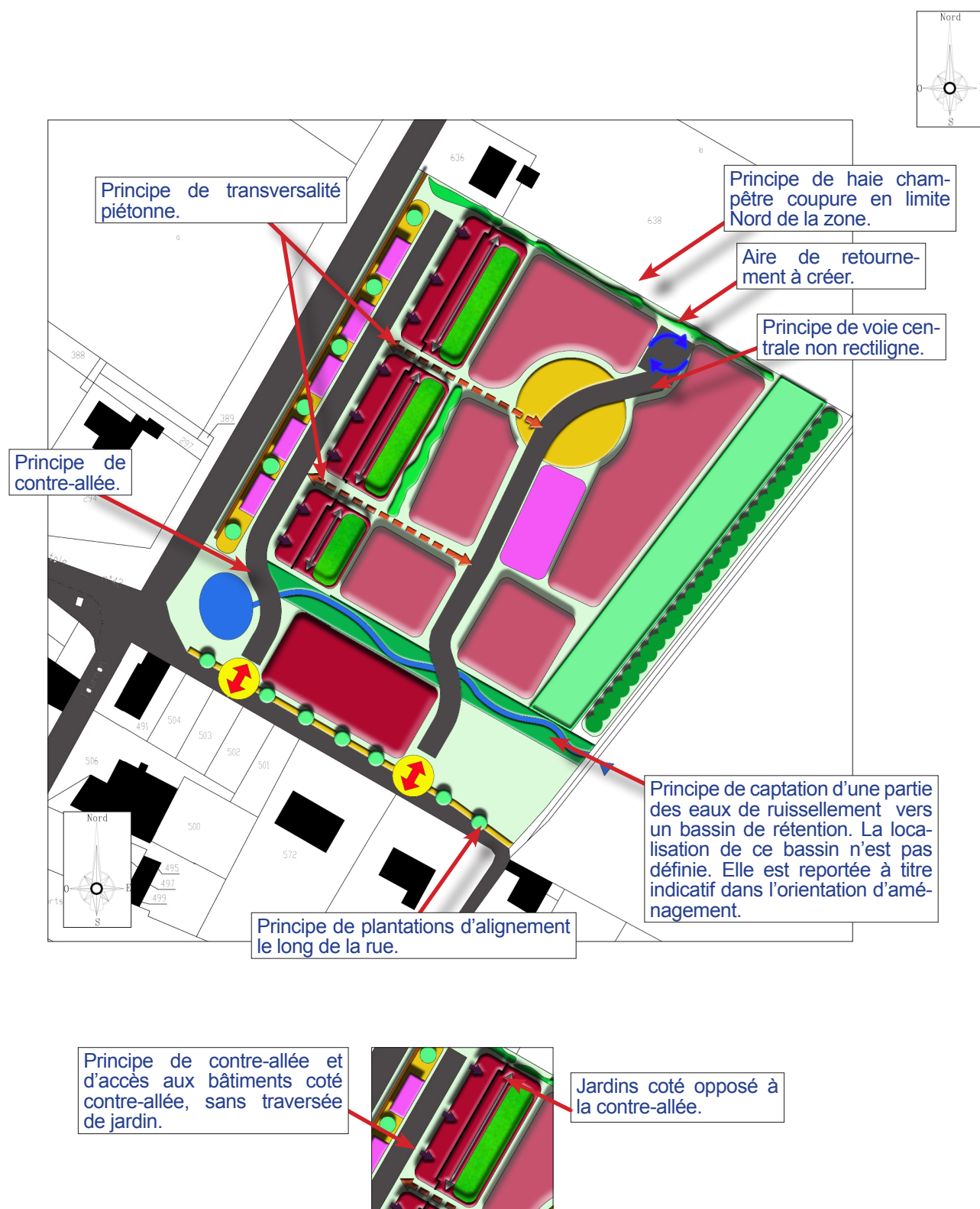
Ilots denses : principe de bâtiments en petit collectif ou individuel groupé. La flèche, quand elle est présente, indique le sens principal des façades des bâtiments.



Ilots sans prescription spécifique sur les accès et où l'habitat pavillonnaire est autorisé, même s'il pourra être mixé avec de l'habitat individuel groupé et/ou collectif.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Suite..



Traduction de l'évolution des modalités d'aménagement de la zone dans le règlement écrit

Si les principes d'aménagements de la zone AUa, traduits dans les orientations d'aménagement sont inchangés, il est par contre nécessaire d'adapter le règlement compte-tenu de l'évolution souhaitée des modalités de construction dans la zone AUa.

Le règlement du PLU doit donc imposer désormais que la zone AUa soit urbanisée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement (qui garantissent, avec le règlement, la réalisation des aménagements et des bâtiments selon les objectifs de densité et les ambitions d'intégration paysagère, environnementale, de prévention des nuisances sonores définis par la commune).

Pour cela, l'entête de la zone AUa, son article AUa2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) doivent être modifiés. Les emplacements réservés définis dans la zone pour la création de voies par la collectivité sont également devenus inutiles et doivent être supprimés puisque ces voies, prévues dans les orientations d'aménagement, seront réalisées (en plusieurs phases le cas échéant) dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble qui sera menée par un aménageur.

Modification de l'entête de la zone AUa

Rédaction actuelle de l'entête de la zone AUa

Zone à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :

- ~~au fur et à mesure de l'avancée des équipements publics internes à la zone prévus dans les orientations d'aménagement.~~
- sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraire aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Nouvelle rédaction proposée de l'entête de la zone AUa

Zone à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :

- dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, dont les travaux d'aménagement pourront être réalisés en une ou plusieurs phases,
- sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraire aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Le nouvel entête de zone retraduit l'évolution principale des modalités d'urbanisation : d'une zone constructible au fur et à mesure de l'avancée des deux voies de desserte interne, partant perpendiculairement de la rue du 19 mars 1962 et traversant toute la zone, on passe à une opération d'aménagement d'ensemble où l'aménageur réalisera ces voies en une ou plusieurs phases dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Modification de l'article AUa2

Rédaction actuelle de l'article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (Hors règles relatives à l'intégration des risques naturels, inchangées)

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées

- sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement ~~et de programmation et au fur et à mesure de l'avancée des équipements publics internes à la zone prévus dans ces orientations d'aménagement et de programmation;~~
- sous réserve que les programmes de logements comprennent au moins 20% de logements affectés aux catégories des logements locatifs aidés et/ou des logements en accession sociale à la propriété.

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique,
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures autorisés dans la zone.

Le nouvel article AUa 2 retraduit également le passage d'une zone constructible au fur et à mesure de l'avancée des deux voies de desserte internes, à une zone constructible sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, où l'aménageur réalisera ces voies dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Nouvelle rédaction de l'article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (Hors règles relatives à l'intégration des risques naturels, inchangées)

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve que le programme de logements comporte au moins 20% de logements affectés aux catégories des logements locatifs aidés et/ou des logements en accession sociale à la propriété.

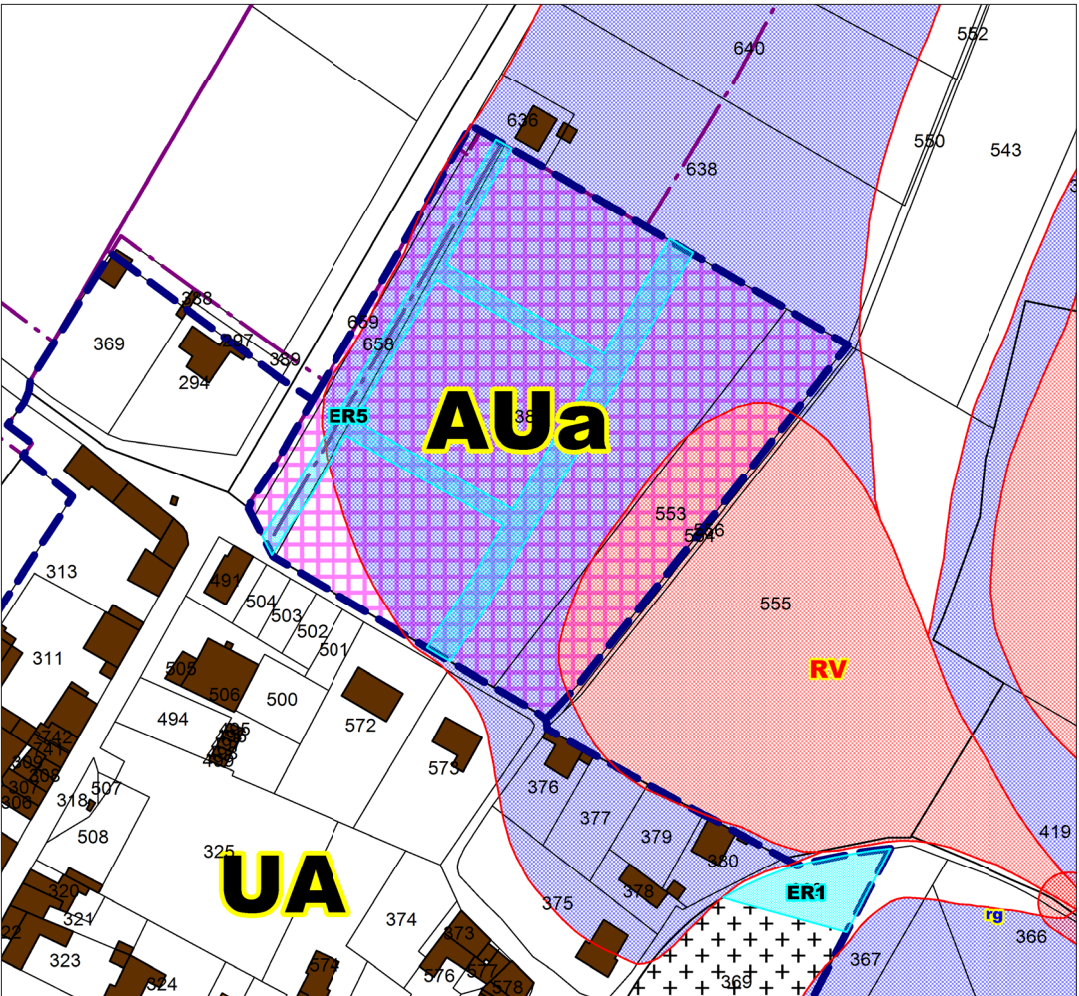
Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique,
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures autorisés dans la zone.

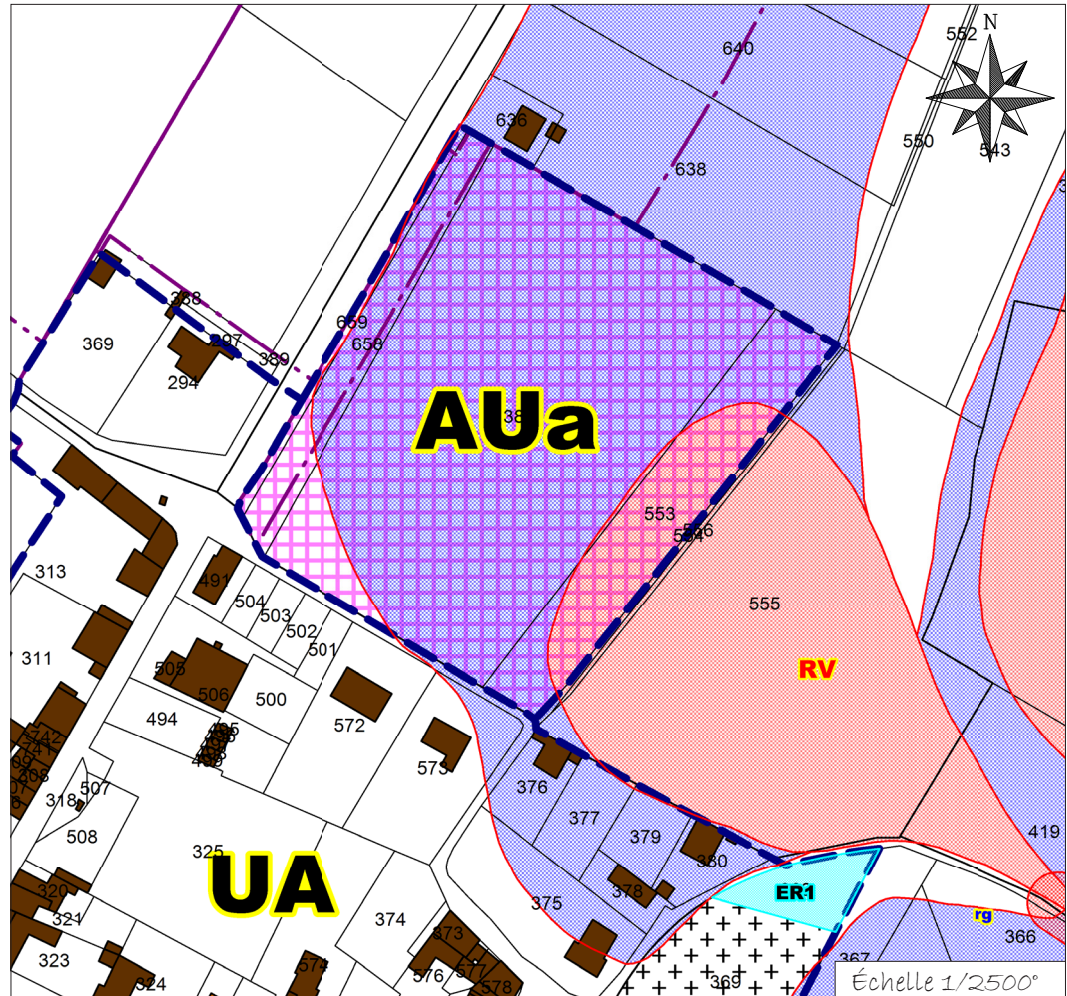
L'évolution du projet actuel et sa traduction dans le règlement graphique

Règlement graphique actuel

Nouveau règlement graphique



AUa Zone A Urbaniser. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'avancée des équipements publics internes à la zone prévus dans les orientations d'aménagement et le règlement et sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité.

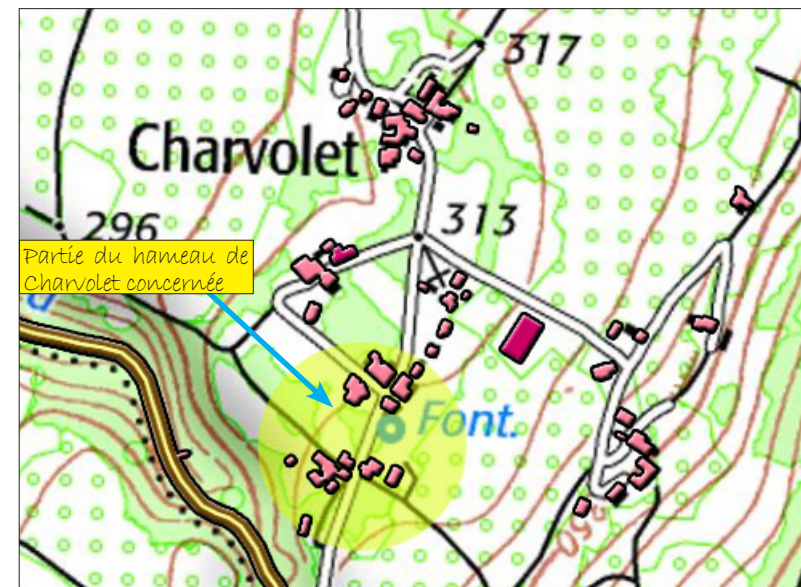
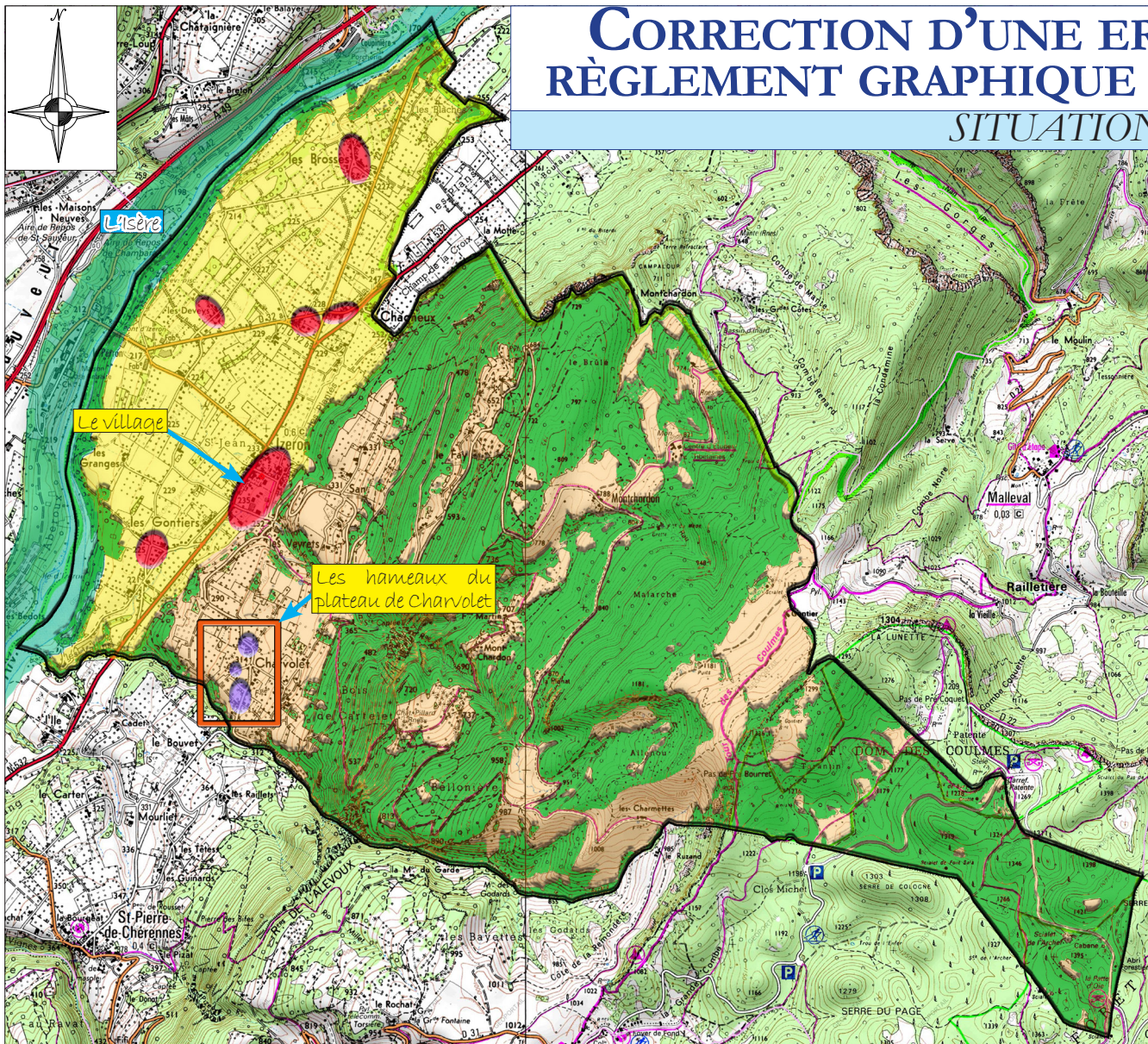








AUa Zone A Urbaniser. Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone et sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité.

La traduction de la modification simplifiée au règlement graphique est simple : l'emplacement réservé n°5 est supprimé.

CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE AU HAMEAU DE CHARVOLET

SITUATION DE LA ZONE



- | | | | | | |
|--|--|---|---|--|---------------------------------|
|  | L'Isère et les pentes boisées de ses côtes encaissées. |  | La plaine alluviale de l'Isère. |  | Les espaces bâtis de la plaine. |
|  | La forêt de moyenne montagne des contreforts du Vercors. |  | Les enclaves agricoles de moyenne montagne. |  | Les espaces bâtis du plateau. |

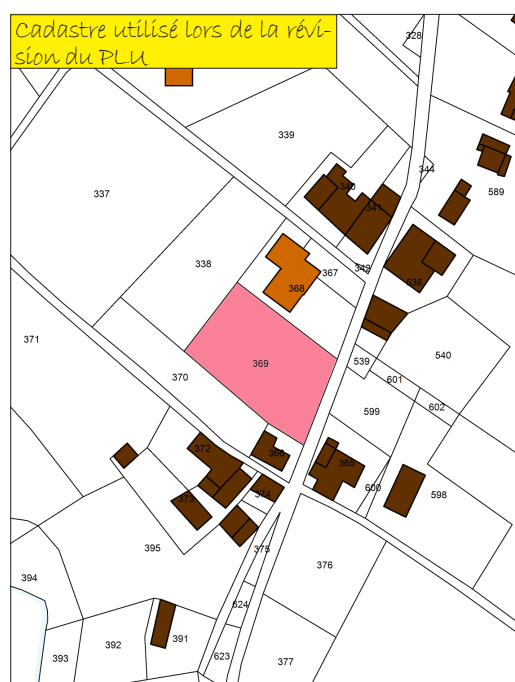
CONTEXTE JURIDIQUE

L'article L153-45 du code de l'urbanisme permet la correction d'une erreur matérielle par la procédure de modification simplifiée.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2015, une erreur sur le tracé d'une limite entre la zone UB1 (zone urbaine constructible en assainissement non collectif) et la zone agricole (A) a été commise sur les règlements graphiques au niveau du hameau de Charvolet. Cette erreur a été la conséquence de l'utilisation d'un fond de plan cadastral qui n'était pas à jour de la dernière version du découpage parcellaire. En l'absence de la dernière version du cadastre, le tracé aux règlements graphiques a exclu une partie de la parcelle n°640 qu'il était prévu d'inclure dans la zone constructible (UB1).

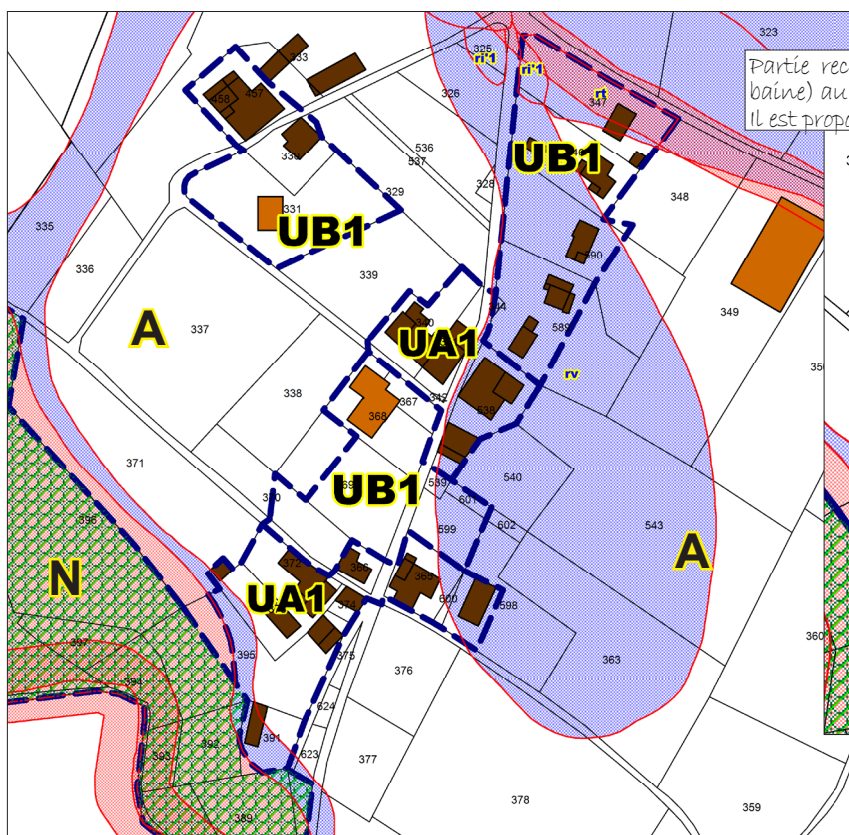
Cette erreur de tracé, probablement en raison de son caractère minime (570 m² concernés), était passée inaperçue. Elle doit néanmoins être corrigée, car elle constitue un frein à la densification de l'espace bâti au hameau de Charvolet en empêchant la réalisation d'une habitation sur un terrain inclus pour l'essentiel dans le hameau.



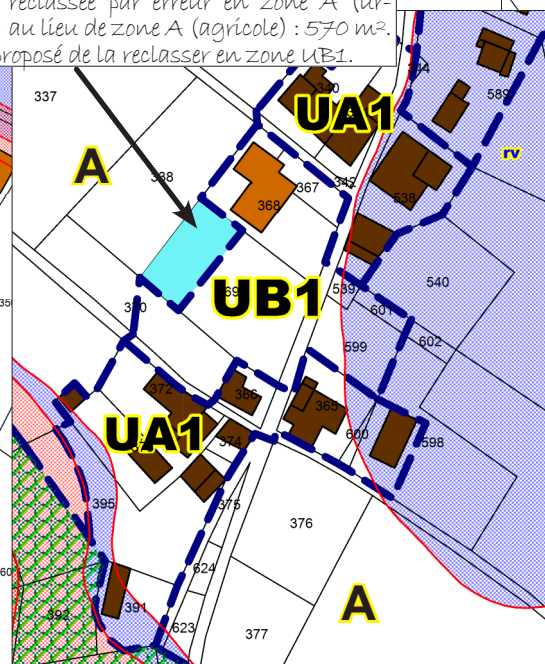
L'utilisation d'un cadastre qui n'était pas totalement à jour lors de la révision du PLU a conduit à exclure par erreur de la zone UB1 570 m² de la parcelle n°640.

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE : ZONAGE ACTUEL ET CORRECTION PROPOSÉE

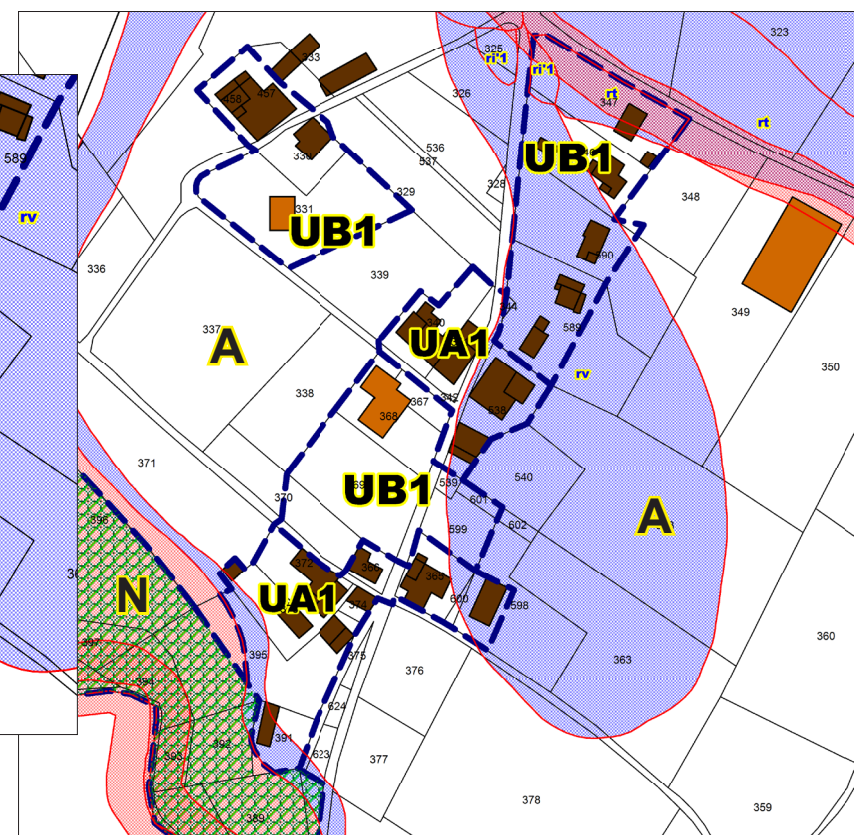
Règlement graphique actuel



Partie reclassée par erreur en zone A (urbaine) au lieu de zone A (agricole) : 570 m². Il est proposé de la reclasser en zone UB1.





Nouveau règlement graphique proposé



UA1 Zone urbaine constructible (bâti dense, qui forme les parties anciennes du village et des hameaux) à assainissement non collectif.

UB1 Zone urbaine constructible à vocation principale d'habitat (bâti intermédiaire à résidentiel) à assainissement non collectif.

 Zones constructibles sous conditions au regard des risques naturels.  Zones inconstructibles au regard des risques naturels.

 Espaces Boisés Classés à conserver.

A Zone agricole. Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à caractère technique et à l'exploitation agricole sont toutefois autorisées en zone A. Sont également autorisés l'aménagement et l'extension sous conditions des habitations existantes.

N Zone naturelle ou forestière. Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non à protéger :

- soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

L'aménagement et l'extension sous conditions des habitations existantes sont autorisés.