



Plan Local d'Urbanisme

Projet de modification n°3

Note de présentation

venant compléter le rapport de présentation

SOMMAIRE

Préambule : *Document d'urbanisme en vigueur*

I. Objet de la modification et justification de la procédure

- 1. Coordonnées du maître d'ouvrage**
- 2. Objet de la modification**
- 3. Justification du choix de la procédure**

II. Présentation et justification des évolutions envisagées

- 1. Permettre le projet dit du « Triangle »**
 - 1.1. Description*
 - 1.2. Les évolutions envisagées et leurs justifications*
 - 1.3. Modifications proposées du PLU*
- 2. Evolution du zonage - Secteur Le Gas / Les Clapisses**
 - 2.1. Description*
 - 2.2. Les évolutions envisagées et leurs justifications*
 - 2.3. Modifications proposées du PLU*
- 3. Autres évolutions du règlement écrit et graphique**
 - 3.1. Ajuster le périmètre d'application de la règle de mixité sociale*
 - 3.2. Intégrer des évolutions du règlement au regard de l'application du PLU*
 - 3.3. Rectifier une erreur matérielle survenue lors de la modification n°2 du PLU*

III. Incidences sur l'environnement et compatibilité avec les documents supra-communaux

- 1. Incidences sur l'environnement**
- 2. Compatibilité avec les documents supra-communaux**

Conclusion

- **Synthèse des évolutions de la modification n°3**
- **Bilan des surfaces**

PREAMBULE

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Crolles dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération en date du 17 septembre 2010.

Deux modifications de ce PLU ont été mises en œuvre et approuvées le 4 mars 2016 et le 31 mars 2017.

Les PLU peuvent faire l'objet d'évolutions dans les conditions des articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme. Le plan local d'urbanisme peut ainsi être modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

I - OBJET DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

La présente procédure de modification du PLU est conduite par le Maire de la commune de Crolles, dont les coordonnées sont les suivantes :

Mairie de Crolles

BP11

38921 Crolles Cedex

04.76.08.04.54

bienvenue@ville-crolles.fr

Contact technique : Mme Olivia Carnie, service urbanisme

2. Objet de la modification

Objet de la modification : Permettre la mise en œuvre du projet dit du « Triangle », faire évoluer le zonage du secteur Le Gas/Les Clapisses et poursuivre l'ajustement du PLU au regard de sa mise en œuvre, rectifier une erreur matérielle.

Contexte de la modification :

Pour rappel dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) approuvé le 17 septembre 2010, la commune pose différents principes et notamment :

Extraits du PADD

« **1. Organiser une évolution de Crolles, dans une logique de développement durable**, qui garantisse le maintien des grands équilibres et des qualités fondamentales de la commune, piliers d'une qualité de vie à tous les âges :

- la mixité sociale et la mixité générationnelle ;
- l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis, préservant ainsi les espaces agricoles et naturels qui constituent les 2/3 du territoire communal ;
- l'équilibre entre les fonctions résidentielles, économiques et de services ;
- le statut d'un pôle urbain du Grésivaudan. »

(Extrait du PADD - page 2)

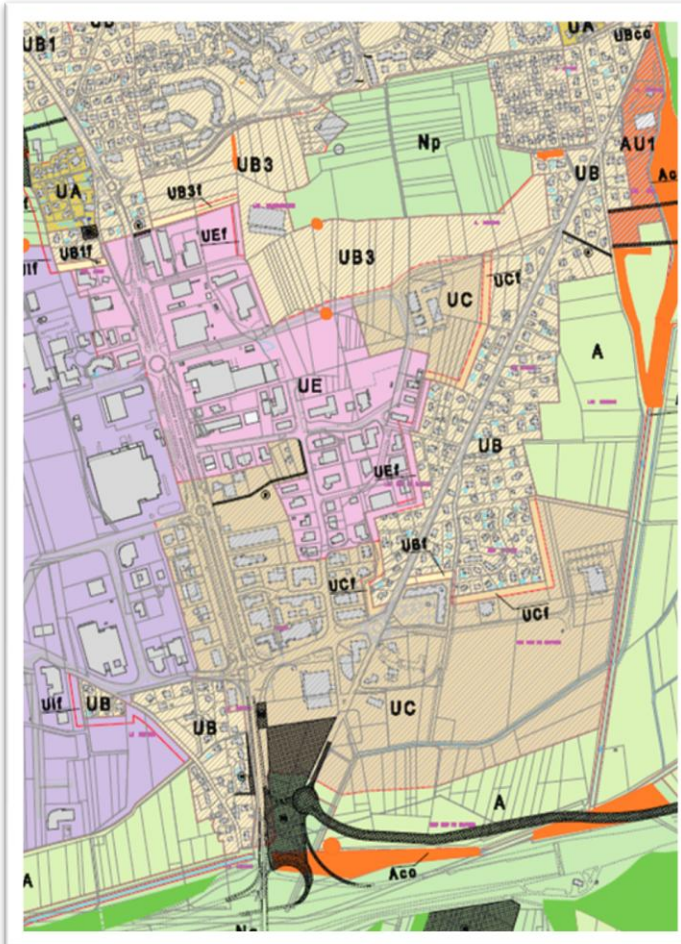
Avec comme leviers d'actions :

- (Extrait du PADD - pages 4 et 5)

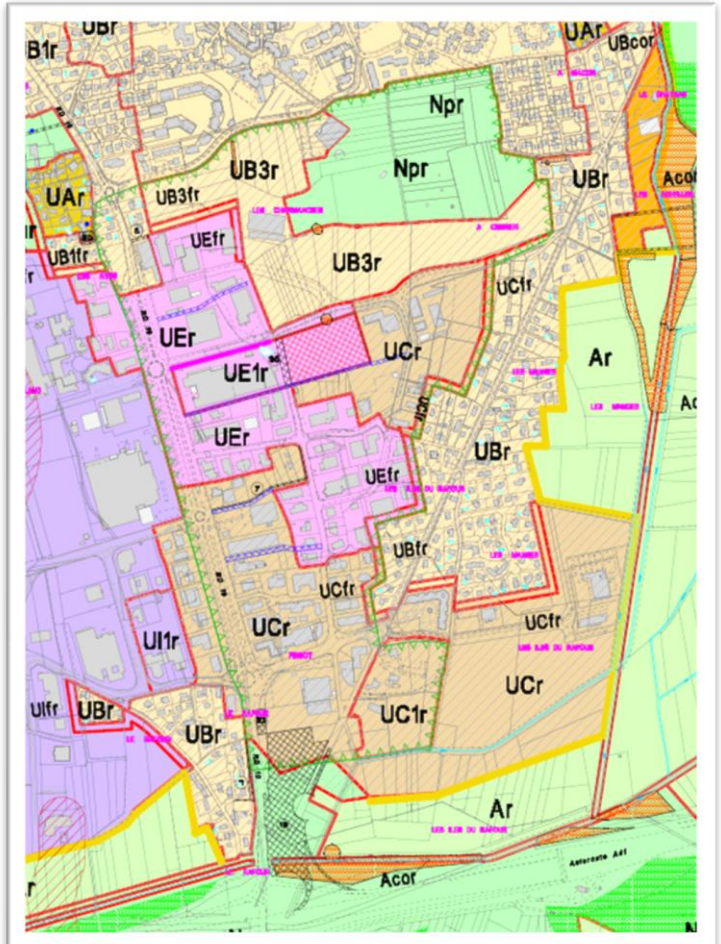
Projet de modification n°3 du PLU - Commune de Crolles - Service urbanisme – décembre 2017

Suite à l'approbation du Plan local d'urbanisme le 17 septembre 2010,

- Une 1^{ère} modification du PLU approuvée le 4 mars 2016 a permis d'instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « quartier durable » sur un secteur s'étendant de l'entrée de ville (depuis l'autoroute A41) jusqu'à la rue François Mitterrand.

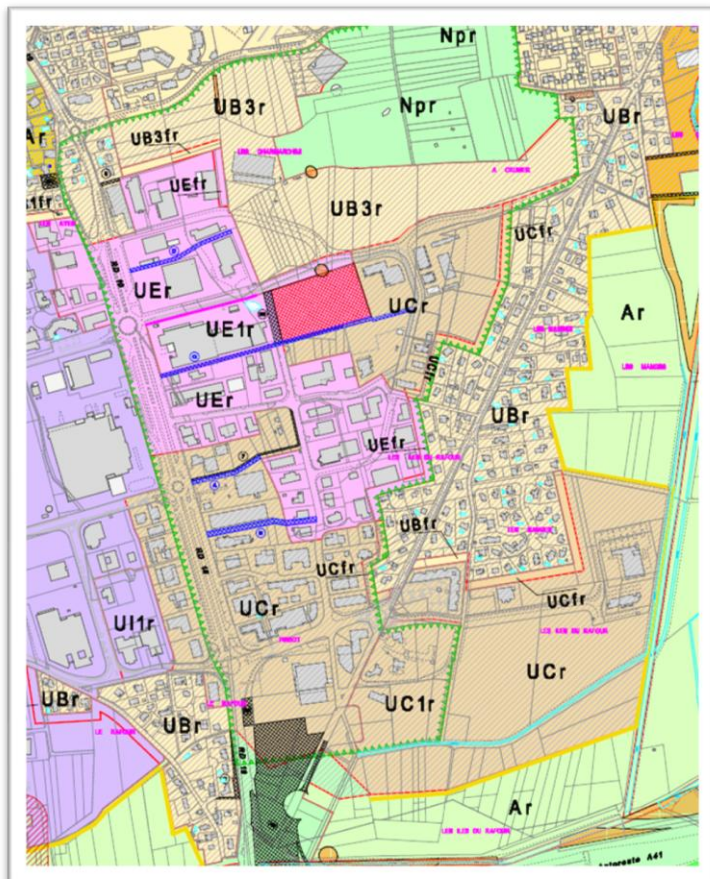


PLU approuvé le 17 septembre 2010

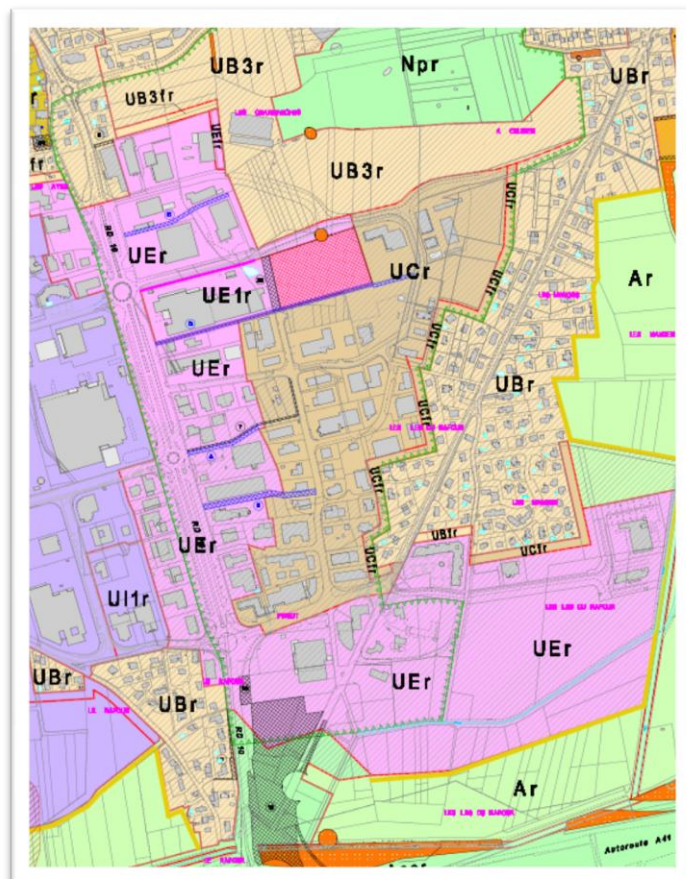


PLU approuvé le 4 mars 2016

- Une 2^{ème} modification du PLU approuvée le 31 mars 2017 a permis au sein de cette OAP une meilleure organisation sur le territoire entre les zones mixtes ouvertes à l'activité économiques et l'habitat (zone UC) et les zones purement économiques (zone UE).



PLU modifié approuvé le 4 mars 2016



PLU modifié approuvé le 31 mars 2017

Depuis l'approbation du PLU en septembre 2010 et celles des modifications n°1 et n°2, d'autres évolutions doivent aujourd'hui être envisagées.

Contenu de la modification :

Il s'agit aujourd'hui de :

- permettre la poursuite des projets portés par l'équipe municipale et plus particulièrement celui du Triangle situé à l'entrée Sud-ouest du parc Jean-Claude Paturel.
- faire évoluer le zonage du secteur Le Gas / Les Clapisses
- poursuivre l'ajustement du PLU au regard de sa mise en œuvre et de ses évolutions
- rectifier une erreur matérielle au niveau de la piscine intercommunale

Au regard de ces différents points, la commune de Crolles souhaite conduire une procédure de modification de son PLU.

3. Justification du choix de la procédure

Choix de la procédure d'évolution du PLU

La présente évolution du PLU n'entre pas dans le cadre d'une procédure de révision car elle n'a pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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.
- 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

Ce projet d'évolution du PLU entre dans le cadre d'une procédure de modification au titre de l'article L153-36 du code de l'urbanisme et est soumis à enquête publique au titre de l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

Elle permettra :

- La création d'un sous-secteur UB4 pour permettre la réalisation du projet du Triangle ;
- L'évolution du zonage du secteur UB2 et UB1 pour favoriser l'évolution des tissus bâtis existants ;
- L'ajustement du périmètre d'application du secteur de mixité sociale pour le mettre en adéquation avec le règlement écrit ;
- L'évolution du règlement de la zone UA et UB pour permettre certains ajustements au regard de sa mise en œuvre depuis 2010 en matière de : matériaux et pentes de toitures, hauteur des clôtures ;
- De corriger une erreur matérielle graphique survenue lors de la modification n°2 ;

Déroulé de la procédure de modification

La mise en œuvre de la procédure de modification est définie aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme. Elle se déroule selon les étapes suivantes :

- Elle est engagée à l'initiative du maire ;
- Le projet de modification est soumis à l'examen au cas par cas de l'Autorité environnementale en vue d'une éventuelle évaluation environnementale ;
- Le projet de modification est notifié au préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- Le projet de modification est ensuite soumis à enquête publique, au cours de laquelle la population est amenée à faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet. L'enquête publique, d'une durée d'un mois, est organisée par le maire après que ce dernier ait sollicité, auprès du tribunal administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.
Comme le prévoit l'article L123-9 du code de l'environnement, la durée pourrait être réduite si le dossier ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Comme le prévoit l'article L.123-6 du code de l'Environnement, il peut être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être

organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

Sur la commune de Crolles, une enquête publique relative à la déclaration de projet portant sur la réalisation de la ZAC Ecoquartier emportant mise en compatibilité du PLU, doit également être mise en place. Cette enquête pouvant être menée simultanément avec celle relative à la modification^{n°3} et afin d'améliorer l'information et la participation du public, il est procédé à une enquête unique.

- Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.
- Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes initialement requises.
- A l'issue de l'enquête publique, comme le prévoit l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des PPA joints au dossier, des observations du public, et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Déroulé de l'enquête publique

La présente 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 Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

L'enquête publique est réalisée conformément aux articles L123-1 et R123-1 et suivants du code de l'environnement, et sous la forme d'une enquête unique comme le permet l'article L.123-6 du code de l'environnement.

Elle se déroule selon les étapes suivantes :

- Les deux projets (modification du PLU et déclaration de projet emportant mise en compatibilité) sont mis à l'enquête publique par arrêté du maire de Crolles
- Le maire informe le public au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique, par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que par voie de publication locale.
- L'enquête publique se déroule sur une durée minimale de 30 jours. Ce délai peut être réduit à 15 jours si les projets de modification et de déclaration de projet ne font pas l'objet d'une évaluation environnementale (article L 123-9 du code de l'environnement).
- Le tribunal Administratif de Grenoble désigne un commissaire enquêteur ainsi qu'un suppléant pour la présente enquête publique. Il fixe les dates de permanences du commissaire enquêteur.
- Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.
- Le dossier d'enquête publique est mis à disposition du public à l'accueil de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.
- Un registre est tenu à disposition du public à l'accueil de la mairie pour consigner ses observations.

II - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

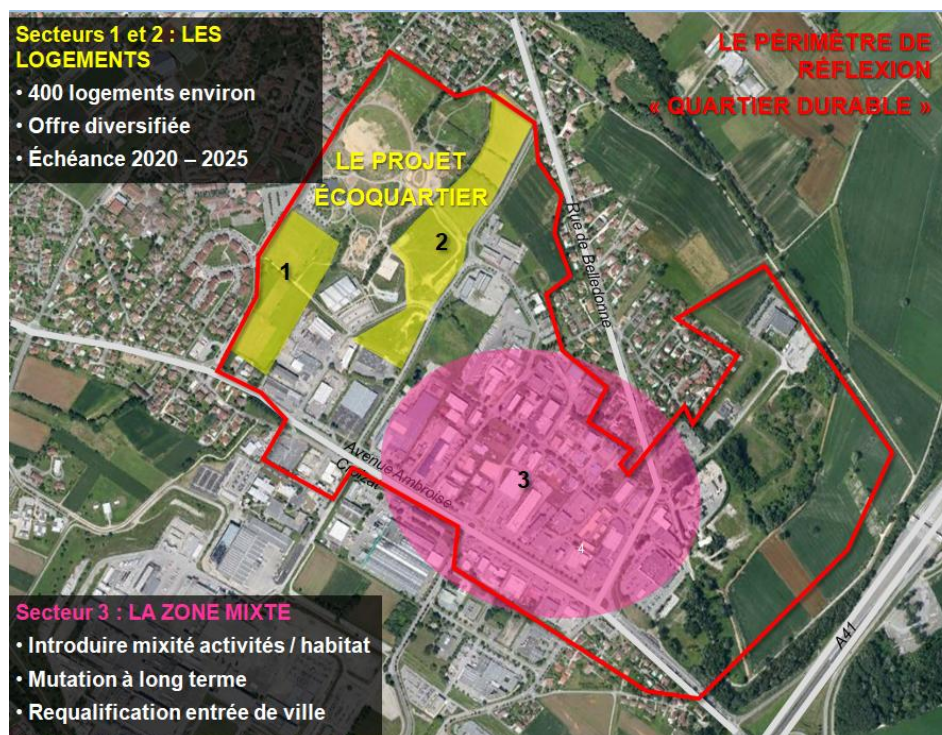
1 – Permettre le projet dit du « Triangle »

1-1 Description du contexte

La réflexion « Quartier durable »

La commune a démarré en 2010 une réflexion sur l'entrée de ville de Crolles, allant de l'autoroute A41 à la rue François Mitterrand. L'objectif de la commune est de réaliser sur ce secteur un Quartier Durable en requalifiant l'entrée de ville, en diversifiant l'offre en logements, en favorisant la mixité urbaine au sein de la zone d'activités et en dynamisant le tissu commercial.

Les études préalables ont permis de définir une programmation et un projet urbain à vocation principale de logements sur les secteurs opérationnels 1 et 2 du Quartier Durable, à savoir les secteurs non encore urbanisés situés au sud-ouest et au sud-est du parc Paturel, entre les quartiers d'habitation et la zone d'activités existants.

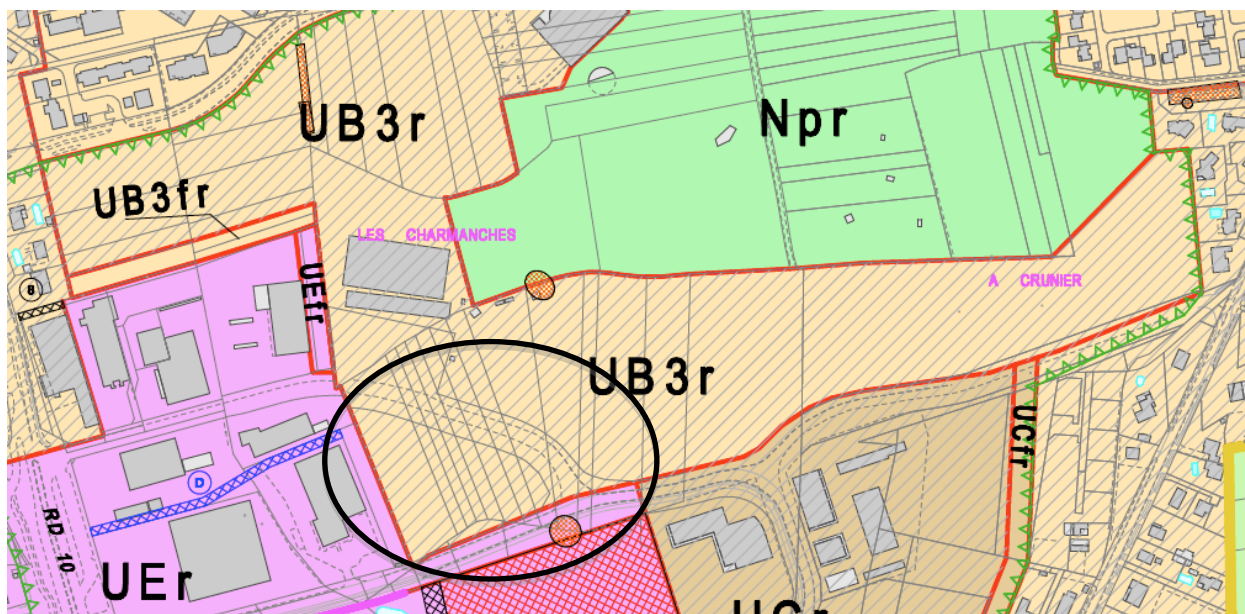


Le Plan Local d'Urbanisme

Ces secteurs ont vocation à être urbanisés depuis plusieurs décennies. En effet, classés en zone d'urbanisation future (NA) à la création du POS de 1977, ceux-ci ont été reclassés en zone UB3 dans le PLU approuvé en 2010.

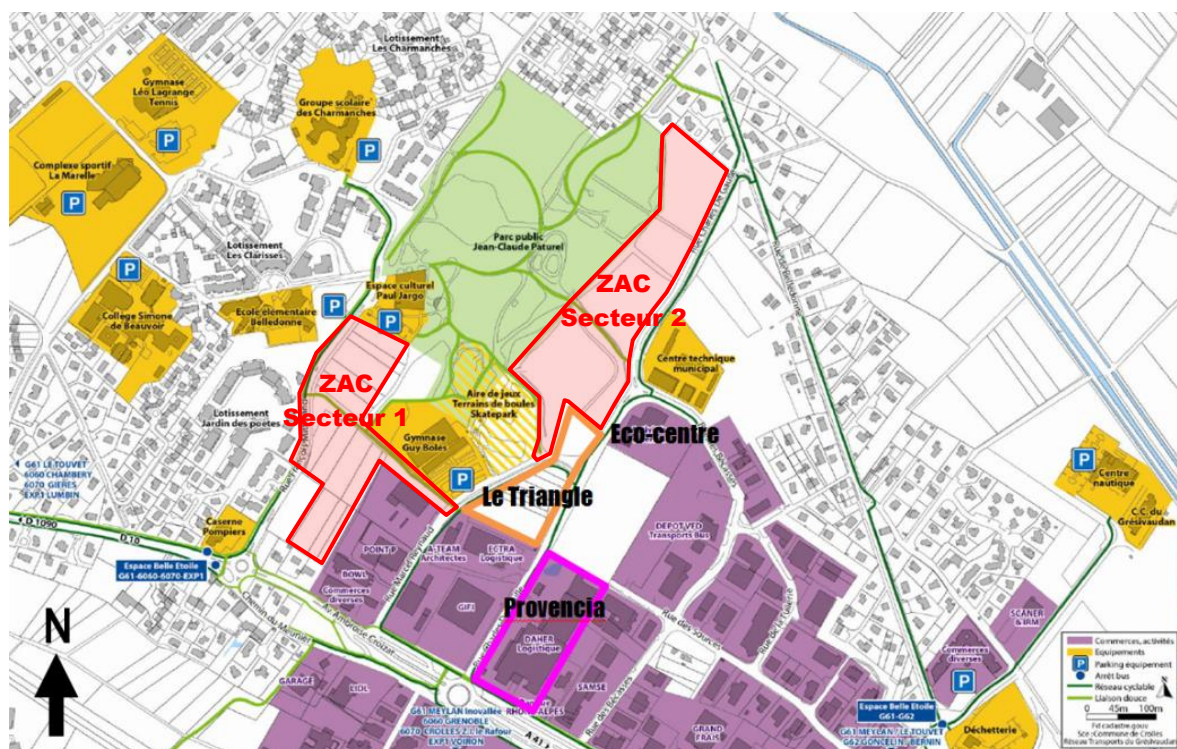
La zone UB3 est défini au PLU comme correspondant à « un secteur stratégique de développement de l'habitat sur la commune situé à proximité immédiate du parc Jean-Claude Paturel et sous maîtrise foncière communale ».

La zone UB dans son ensemble a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, services, bureaux, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes...).

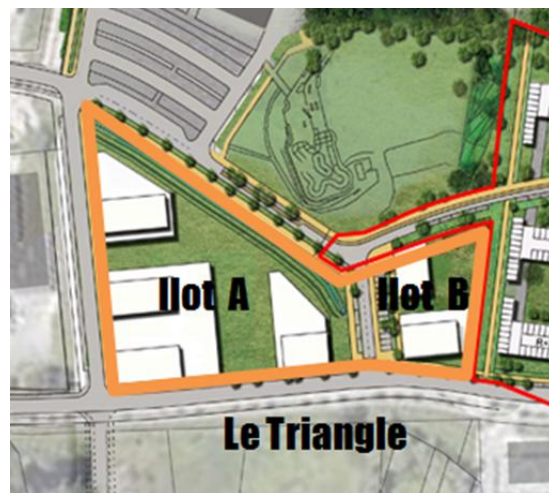
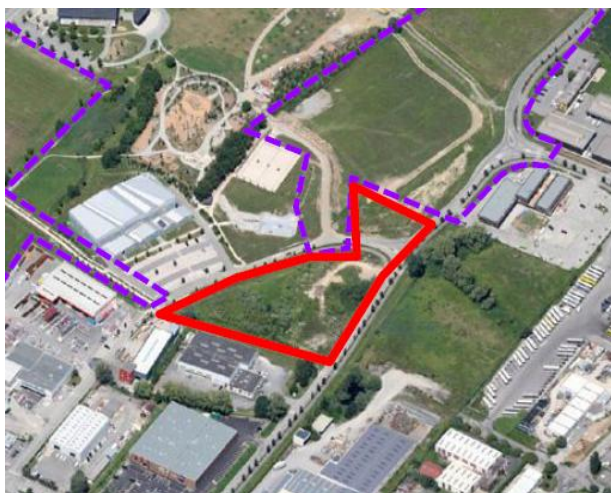


1-2 Présentation du secteur dit du « Triangle »

Le secteur dit du « Triangle », d'environ 1 hectare, est situé dans un espace de transition, un espace « charnière » entre le futur projet de ZAC « écoquartier » à vocation d'habitat et la zone d'activités existante au sud.



L'un des objectifs de l'aménagement de ce secteur est de créer un espace de transition entre la zone d'activités et la future zone résidentielle, par des programmes mixtes (activités/logements). Le secteur est divisé par la rue Marcel Reynaud en deux îlots.

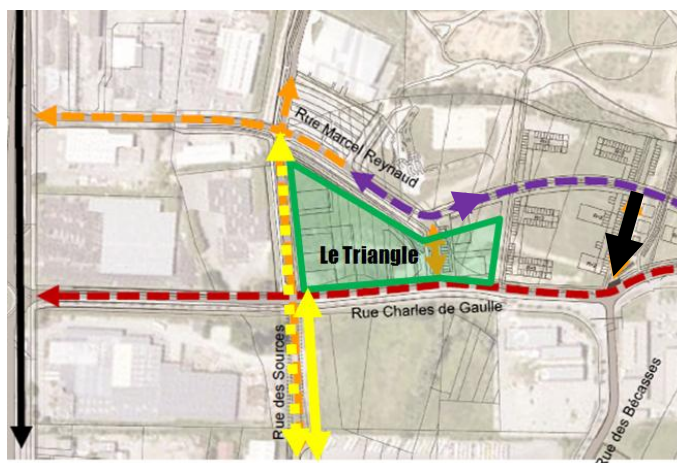


Eléments de programmation : optimisation du foncier et mixité fonctionnelle

La priorité dans l'aménagement de cette parcelle est de faire une transition entre zone d'activités économiques et logements. La volonté de la commune est d'optimiser l'utilisation du foncier disponible et de favoriser la mixité de fonctions activités / logement lorsque cela est possible. Dans ce cadre, des logements sont intégrés dans la programmation. Les activités commerciales ne sont pas souhaitées sur cette parcelle, compte tenu de la présence déjà importante de surfaces commerciales dans le secteur.

Desserte du site

Afin de permettre une meilleure desserte de ce secteur, la commune réalise le prolongement de la rue des Sources (en jaune sur le plan ci-après) jusqu'à la rue Charles de Gaulle. Sur la rue des Sources et le long du « Triangle » entre la rue Charles de Gaulle et la rue Marcel Reynaud, l'aménagement d'une voie piétons / cycles est aussi réalisée (en pointillés jaunes sur le plan).



Appel à projets sur ce foncier communal

Début 2017, la commune a lancé un appel à projets pour la commercialisation du foncier communal du secteur dit du « Triangle ». En juillet 2017, un groupement promoteur – architecte – bureaux d'études a été désigné lauréat pour la réalisation de ce programme mixte d'activités et de logements (une soixantaine de logements environ dont 30% de logements locatifs sociaux).

1-3 Les évolutions envisagées et leurs justifications

La mise en œuvre du projet du Triangle nécessite de faire évoluer certaines règles du PLU.

⇒ Afin d'aménager le secteur du « Triangle », la commune souhaite :

- créer un secteur UB4 délimitant le périmètre du projet « Triangle » ;
- modifier le règlement de la zone UB en adaptant certaines règles dans le secteur UB4 afin de permettre la réalisation d'un projet s'inscrivant notamment dans les objectifs de densité et les grands principes de composition définis pour cet espace, en cohérence avec le reste du projet d'écoquartier (projet de ZAC).

Permettre une plus forte densité en augmentant les règles d'emprise au sol et de hauteur

En effet, au vu de la densité attendue pour ce site, les règles d'emprise au sol et de hauteur doivent être revues.

Il est donc proposé, en zone UB4, de :

- modifier la règle d'emprise au sol (article 9), en augmentant le CES maximum de 30% à 40% ;
- modifier la règle de hauteur (article 10), en augmentant la hauteur maximale autorisée :
 - de 12m à 16m, afin d'autoriser des constructions jusqu'en R+4, même dans le cas d'une gestion du stationnement en demi niveau enterré ;
 - de 2,5m à 3m pour les annexes et garages groupés.

Justification

Ce site de transition entre un futur quartier d'habitation (ZAC écoquartier), un équipement public (gymnase Guy Bolès) et une zone d'activités existante et en développement, a vocation à accueillir une densité optimisée, dans un souci de gestion économe et efficace du foncier disponible, tel que prévu dans le PADD.

Il est précisé que ce secteur n'est pas concerné par le fuseau de densité minimale imposée par le SCoT à proximité des arrêts de transports en commun bien desservis. En effet, il est situé à plus de 200m à vol d'oiseau ou 5 minutes à pied d'un tel arrêt. Pour autant, la densité du futur projet prévu sur ce site sera bien supérieure à la densité minimale que le SCoT imposerait dans ce cas.

Par ailleurs, afin d'aménager ce site dans le respect des grands principes d'aménagement définis pour le projet de ZAC écoquartier limitrophe (zone UB3), certaines autres règles doivent également faire l'objet d'évolutions mineures.

Permettre plus de souplesse dans la composition urbaine

Il s'agit de l'ajustement des règles de prospect. Il est proposé, en zone UB4, de :

- modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6), en imposant son respect par rapport à une seule voie et/ou emprise publique.
 - « *En zone UB4, en cas de tènement bordé par plusieurs voies et emprises publiques, les constructions devront à minima respecter la règle d'implantation par rapport à l'une de ces voies et/ou emprises publiques* ».
- supprimer la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7).

Justification

L'application de la règle définie dans l'article 6 à des tènements bordés par plusieurs voies ou emprises publiques est très contraignante et en contradiction avec la règle d'emprise au sol notamment. L'application de la règle définie dans l'article 7 (implantation à 4m minimum des limites séparatives) n'est pas adaptée au projet d'ensemble mixte (activités / habitat) attendu sur le secteur du Triangle.

Permettre une plus grande diversité architecturale

Afin de permettre plus de diversité architecturale, il est proposé, en zone UB4, de :

- modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (article 11), en :
 - autorisant les tuyaux d'aspect inox apparents,
 - favorisant les toitures terrasses végétalisées ou supports d'usages (panneaux solaires, photovoltaïques,...),
 - assouplissant les contraintes relatives à l'aspect des couvertures et aux couleurs des bois et éléments métalliques en façade.

Justification

Il s'agit notamment :

- ⇒ de favoriser une plus grande liberté architecturale en zone UB4 (projet Triangle) en n'interdisant pas a priori l'emploi de certaines formes, aspects, matériaux, procédés.

Faire évoluer les règles de stationnement

En cohérence avec le projet de ZAC « écoquartier », il est proposé d'ajuster les règles de stationnement voitures et cycles, en zone UB4, de la manière suivante :

- favoriser la mutualisation des capacités de stationnement dans le cas d'opérations mixtes (ex : habitat / activités / commerces) ;
- imposer une règle de 1,5 places de stationnement voitures par logement, avec un minimum de 1 place pour les logements locatifs sociaux ;
- modifier la règle de stationnement voitures pour les activités de bureaux et de services, en n'imposant qu'une place pour 70 m² de surface de plancher créée, contre 30 m² actuellement ;
- imposer une règle de 2 places de stationnement vélo couvertes (soit 3,5 m² minimum) par logement ;
- imposer 1 place de vélo pour 2 places de voitures créées pour les surfaces d'activités.

Justification

Il s'agit notamment :

- ⇒ de réduire quand cela est possible les besoins en places de stationnement voitures (mutualisation entre différentes fonctions), d'où une réduction de l'obligation de stationnement en cas de réalisation d'activités de bureaux et/ou de services ;
- ⇒ d'anticiper et de gérer plus simplement les besoins en stationnement pour les futurs logements du secteur, en imposant la réalisation d'1,5 places par logement, quelle que soit leur surface ;
- ⇒ de favoriser le développement de la pratique du vélo en prévoyant des espaces de stationnement adaptés et en nombre suffisant.

Faire évoluer les règles relatives aux espaces verts, aux plantations et aux clôtures

En cohérence avec le projet de ZAC « écoquartier », il est proposé d'imposer en zone UB4 une proportion minimale d'espaces verts et de plantations d'arbres (article 13) :

- imposer un minimum de 25% de la surface du tènement en espace vert de pleine terre ;
- imposer la plantation d'arbres par unité de surface.
 - Pour les tènements inférieurs à 2000 m² : un arbre tous les 170 m² de surface de terrain ;
 - Pour les tènements supérieurs à 2000 m² : un arbre tous les 200 m² de surface de terrain.

Il est également proposé d'ajouter en zone UB4 que :

- les clôtures devront permettre le passage de la petite faune par des dispositifs adaptés.

Justification

Il s'agit notamment :

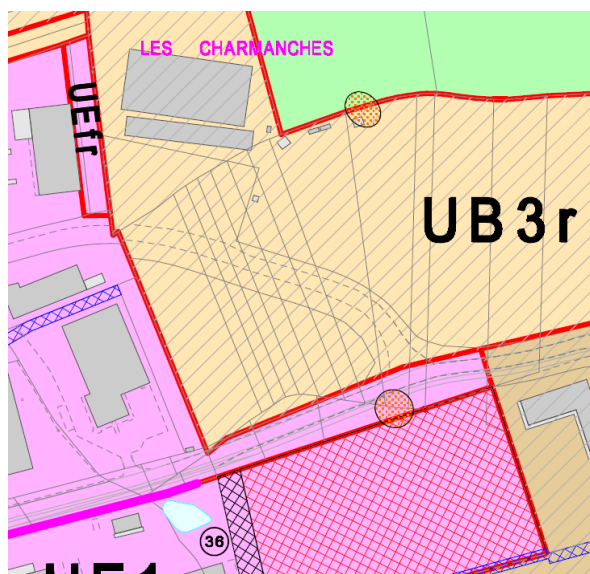
- ⇒ de préserver et développer les continuités écologiques (trames vertes), limiter l'imperméabilisation des sols, lutter contre les îlots de chaleur, répondre au parti pris « d'habiter un parc » en proposant un cadre de vie qualitatif aux futurs habitants et usagers.

1-4 Modifications proposées

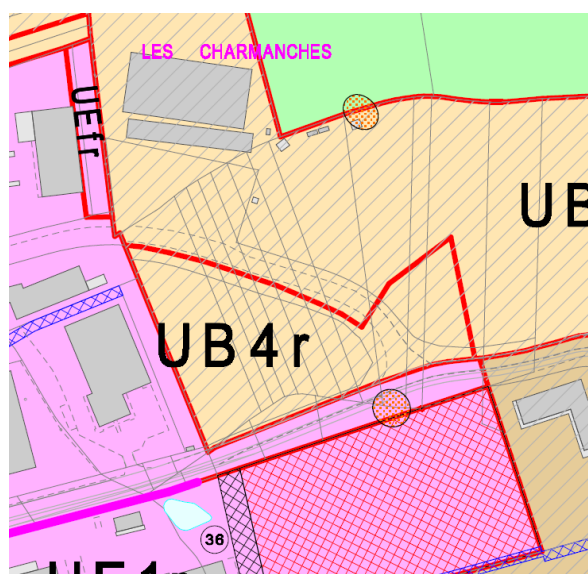
Documents modifiés : règlement écrit et graphique

Modifications apportées au règlement graphique :

AVANT modification



APRES modification



Modifications apportées au règlement écrit :
(texte supprimé rayé, texte ajouté en rouge)

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la zone urbaine essentiellement résidentielle comportant des potentialités d'urbanisation, notamment à proximité du Parc Jean-Claude Paturel.

Dans cette zone, la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, services, bureaux, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes...).

La zone UB comporte ~~cinq~~ **six** sous secteurs:

- La zone UB1 correspondant aux secteurs situés à moins de 200 mètres le long des deux axes principaux de transport en commun à savoir la RD10 et la RD1090 où la commune souhaite favoriser une mutation du tissu urbain plus importante car le mieux desservi.
- La zone UB2 correspondant aux secteurs aménagés sous forme de plan de masse où la commune souhaite permettre l'évolution du bâti existant dans le respect du caractère bâti.
- La zone UB3 correspondant au secteur stratégique de développement de l'habitat sur la commune situé à proximité immédiate du parc Jean-Claude Paturel et sous maîtrise foncière communale.
- **La zone UB4 correspondant au secteur du Triangle, destiné à l'aménagement d'un espace mixte de transition entre zone résidentielle, zone d'activités et zone d'équipements publics.**
- La zone UBf correspondant aux zones de frange verte permettant de créer des zones tampon entre les zones d'habitat et celles d'activités et susceptibles d'accueillir également tous types de réseaux et des aménagements piétons-cycles.
- La zone UBco correspondant aux zones de corridor écologique le long des ruisseaux du Craponoz, de Montfort et de Crolles (5 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau) où toute nouvelle construction est interdite. Seuls les aménagements dans les bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU sont possibles.

(...)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

(...)

Ordures ménagères

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement de taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères en accord avec le service gestionnaire.

En zone UB4, les obligations en matière de collecte des ordures ménagères seront définies en accord avec le service gestionnaire lors de chaque demande de permis de construire.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions générales : Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation générale ainsi que les espaces publics (places....) Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

L'implantation des constructions est autorisée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait. Lorsque ces voies font moins de 4 mètres de large, l'implantation des constructions sera autorisée au minimum à 4 mètres en retrait de l'alignement opposé ou de la limite de fait entre le terrain et la voie.

Lorsque la voie et/ou l'emprise publique soumise au respect de cet article se situe plein sud, sud-est ou sud-ouest par rapport au terrain, l'implantation des constructions sera autorisée jusqu'à 20 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait afin de permettre la recherche d'une meilleure performance énergétique de ladite construction.

En zone UB4, en cas de tènement bordé par plusieurs voies et emprises publiques, les constructions devront à minima respecter la règle d'implantation par rapport à l'une de ces voies et/ou emprises publiques.

(...)

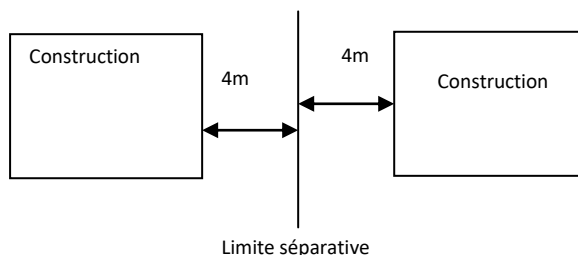
Concernant les piscines, les bordures de bassin doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement ou de la limite de fait.

(...)

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dispositions générales: Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

En zone UB, UB1, et UB, les constructions devront s'implanter à 4 m minimum des limites séparatives. Cette marge peut être réduite ou supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, dans le cas de constructions jumelées (portant sur des terrains voisins et différents mais prévus dans le cadre d'un projet d'ensemble), et lorsque la circulation est aisément assurée.



En zone UB4, les constructions pourront être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection :

- les débords de toit,
- les balcons dans la limite de 1 m,
- le sous-sol de la construction,
- les annexes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (sauf en zone UB4),
- les piscines,
- les locaux poubelles.

En zone UB, l'emprise au sol ne peut excéder 20% de la surface de la parcelle.

En zone UB 1, l'emprise au sol ne peut excéder 25% de la surface de la parcelle.

En zone UB et UB 1, lorsque l'emprise au sol de la construction existante est atteinte à la date d'approbation du PLU, les projets d'extension des constructions existantes, seront limités à 30 m² de surface de plancher par logement.

En zone UB 2, en dehors des projets d'extension des constructions existantes, l'emprise au sol ne peut excéder 25% de la surface de la parcelle.

En zone UB 3, l'emprise au sol ne peut excéder 30% de la surface de la parcelle.

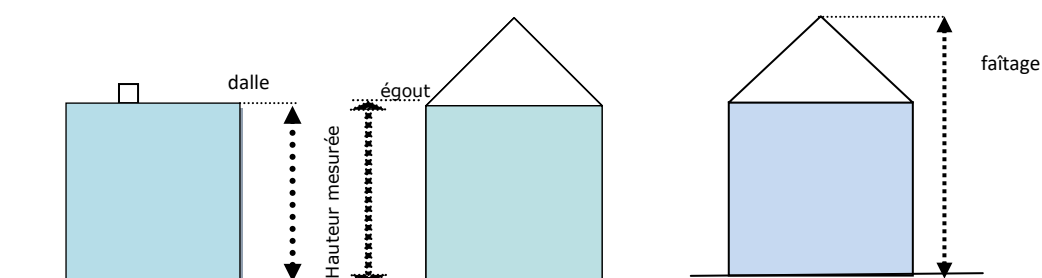
En zone UB4, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface de la parcelle (y compris les garages, box, annexes divers).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux ou jusqu'au faîtage à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

La hauteur des annexes et des extensions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.



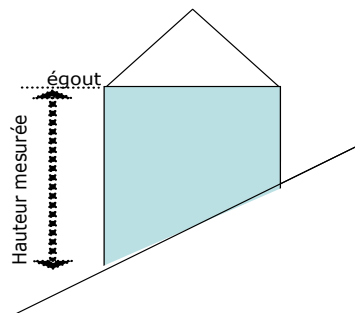
Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente.

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.

(...)

Mode de calcul
de la hauteur des
constructions



La hauteur maximum d'une construction dans la zone UB4 ne doit pas excéder jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux:

- 16 m pour le bâtiment principal (équivalent à R+4 maximum) ;

La hauteur maximum ne doit pas excéder 2,5 m. pour :

- les annexes
- les extensions situées à l'alignement ou sur la limite de fait ou sur la limite séparative et jusqu'en retrait de deux mètres à l'exception de la zone UB 2
- les garages groupés

En zone UB4, les annexes et garages groupés pourront avoir une hauteur de 3 mètres (au sommet de la dalle ou à l'égout).

La hauteur maximale des couvertures de piscine ne pourra pas dépasser 1.80 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

(...)

3. Concernant les bâtiments existants et les constructions neuves:

Murs extérieurs et enduits:

- Les enduits seront traditionnels: à la chaux et au sable;
- Les tyroliennes et les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits;
- Les murs en placage de pierres apparentes sont interdits;
- Les souches de cheminées et autres sorties de toiture seront autant que possible regroupées et enduites de la même façon que les murs: la forme rectangulaire et les percements traditionnels (dallettes, ouvertures latérales) seront respectés. Tout couronnement préfabriqué (aérateur, etc.) est interdit. Les tuyaux d'aspect inox seront dissimulés dans une fausse souche, **sauf en zone UB4.**

Charpentes, couvertures

- *Pentes des toitures:*

(...)

En zone UB4, les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments principaux et les annexes. Elles seront obligatoirement végétalisées si elles ne sont pas le support d'autres usages.

o (...)

En zone UB4, les annexes non accolées pourront avoir un toit à plusieurs pans, à un pan ou plat. En cas de toit plat de plus de 20 m², celui-ci devra être végétalisé ou être le support d'usages (panneaux solaires,...).

o *Des dépassées de toiture d'au moins 0.60 m sont obligatoires, sauf en cas d'implantation sur limites séparatives et excepté pour les toitures terrasses (végétalisées **ou non**) et les annexes;*

o *En dehors des toitures terrasses (végétalisées **ou non**), les pentes des toits devront varier entre 37% et 100% ;*

o *Pour des raisons énergétiques, les distributions externes des constructions pourront être traitées par toiture terrasse non végétalisée.*

- *Type et forme:*

o *les couvertures seront:*

▪ *en tuile;*

▪ *en matériaux d'aspect lisse sans nervure, sans ondulation de type cuivre, zinc, fer ou aluminium...*

o *la couverture en ardoise est interdite sauf la réfection des bâtiments existants qui sont déjà couverts en ardoises;*

o *Tonalité des matériaux de couverture en tuile : rouge nuancé, vieilli ou flammé.*

En zone UB4, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ; les couvertures seront en tuiles ou en matériaux de type cuivre, zinc, fer ou aluminium.

- *Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables sont autorisés. Chaque projet devra rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.*

- *Les éléments techniques sur toiture terrasse (végétalisée **ou non**) seront regroupés au centre de la dite toiture et coffrés.*

(...)

Couleurs des bois et éléments métalliques:

- *Sont concernés les lambris de façade, les bandeaux de rive, les poteaux, les pièces de charpente, les menuiseries d'ouverture (fenêtres) ou de fermeture (volets), les balustrades, les portes et les portails.*

- *Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes, **sauf en zone UB4 où elles seront libres.***

Les clôtures

- *Elles ne sont pas obligatoires;*

- *Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois. La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois n'excèdera pas 1.50 m;*

- (...)

- *Tout brise vue apposé provisoirement sur les clôtures, dans l'attente de la végétalisation du terrain devra être de nature végétale.*

En zone UB4, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune par des dispositifs adaptés.

Article UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

D'une manière générale, dans le cas d'opérations mixtes (ex : habitat / activités / commerces), la mutualisation des capacités de stationnement devra être recherchée.

Pour des logements sur un terrain privatif :

(...)

En zone UB4, 1,5 places de stationnement est exigé par logement.

Pour les logements sociaux: un emplacement *minimum* par logement doit être aménagé.

(...)

Pour les activités artisanales créant plus de 100 m² de surface de plancher: un emplacement pour 50 m² de surface de plancher créée doit être aménagé.

Pour les activités de bureaux et de service créant plus de 30 m² de surface de plancher: un emplacement pour 30 m² de surface de plancher créée doit être aménagé.

En zone UB4, pour les activités de bureaux et de service créant plus de 30 m² de surface de plancher : un emplacement pour 70 m² de surface de plancher créée doit être aménagé.

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager les places manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation collective, des stationnements des deux roues non motorisées devront être prévus. Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

- Dans tous les cas (*sauf en zone UB4*), il sera exigé une superficie au moins égale à 4 % de la surface de plancher créée.
- *En zone UB4, il sera exigé un minimum de 2 places de stationnement vélo couvertes (soit 3,5 m² minimum) par logement. Au moins la moitié de ces places seront dans des locaux fermés.*

Pour toute nouvelle construction à usage d'activité, il sera exigé 1 place de vélo pour 5 places de voitures créées, *sauf en zone UB4 où il sera exigé 1 place de vélo pour 2 places de voitures créées.*

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules et des vélos à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- De leur nature
- Du taux de leur fréquentation
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics existants ou en projet à proximité

Article UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiment principal, annexes) doit être perméable, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.

(...)

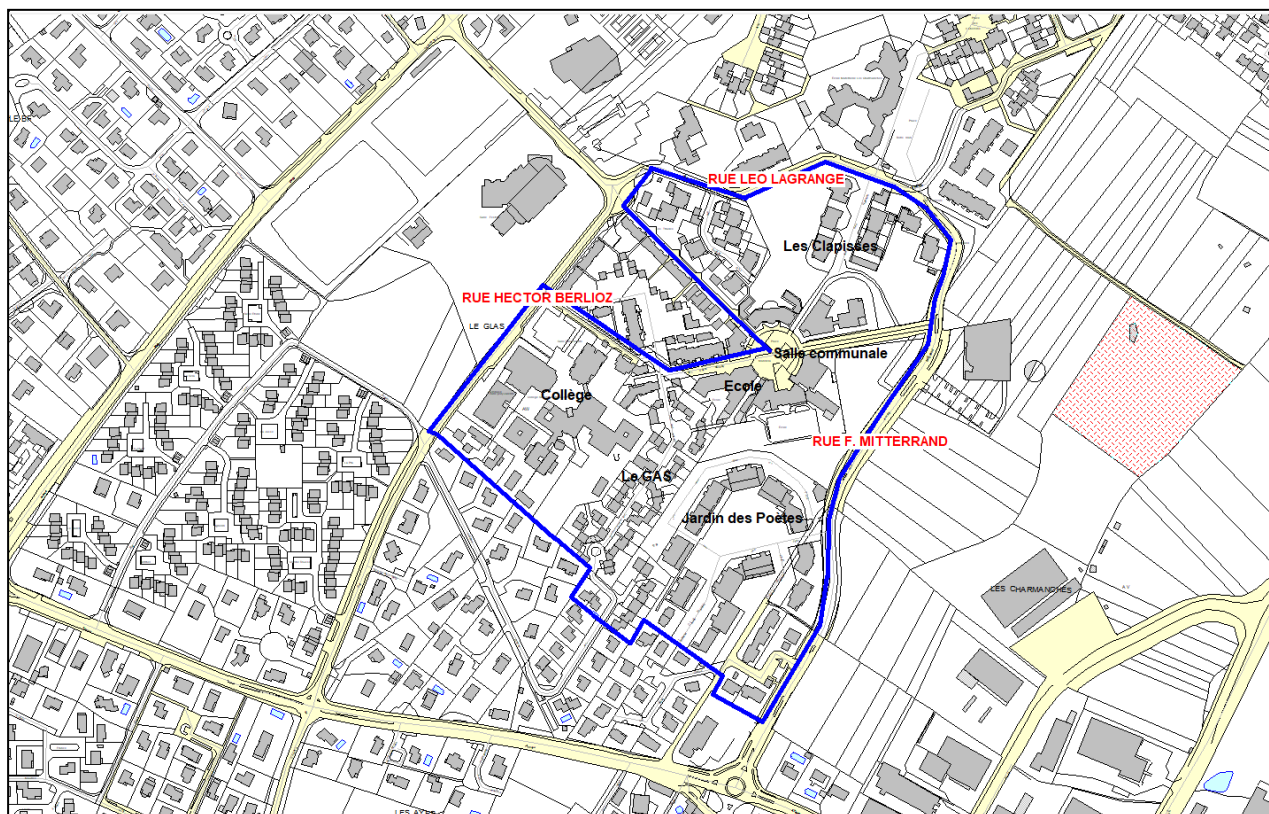
Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées en référence à la brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil Général de l'Isère en 2004 disponible en mairie.

En zone UB4, un minimum de 25 % de la surface du tènement devra être préservé ou traité en espace vert de pleine terre.

En zone UB4, seront plantés à minima :

- Pour les tènements inférieurs à 2000 m² : un arbre tous les 170 m² de surface de terrain ;*
- Pour les tènements supérieurs à 2000 m² : un arbre tous les 200 m² de surface de terrain.*

Ce secteur comporte plusieurs équipements publics tels que le collège, l'école des Clapisses, le multi-accueil les P'tits lutins, et la salle Belledonne. Par ailleurs, de nombreux logements collectifs y sont construits tels que Les Acacias, le Jardin des Poètes, Les Clapisses, Les Triades, Le Gas, etc.



Plan du secteur Le Gas / Les Clapisses



Vue aérienne du secteur

Classé actuellement en zone UB2, ce secteur limite les constructions à une hauteur maximum de 7m à l'égout de toiture. Cependant, la plupart des bâtiments construits à l'époque du Plan d'Occupation des Sols atteignent une hauteur de 10m comme autorisé à l'époque.



Vue de l'immeuble du Jardin des Poètes depuis la rue François Mitterrand



Vue depuis l'angle de la rue des clapiesses et la rue Léo Lagrange

La volonté de la commune de poursuivre sa politique de lutte contre l'étalement urbain l'amène à revoir le zonage de ce secteur en augmentant la hauteur maximale des constructions.

2-2 Les évolutions envisagées et leurs justifications

Il est envisagé l'inscription en zone UB1 du secteur défini ci-dessus, situé actuellement en zone UB2, afin de favoriser l'évolution des tissus bâtis existants. De ce fait, la hauteur maximum des constructions serait portée à 10 mètres au faîtage, au lieu de 7 mètres à l'égout de toiture en UB2, tout en conservant une emprise au sol de 25%.

L'évolution du zonage de ce secteur permet de connecter les deux zones UB1 déjà présentes le long de l'avenue de l'Abbaye et de la rue Hector Berlioz.

Une partie enclavée dans ce secteur est toutefois conservée en zone UB2 afin de conserver la particularité architecturale des bâtiments de type « maisons ouvrières » où une rehausse des constructions pourrait avoir pour effet de dénaturer le site.

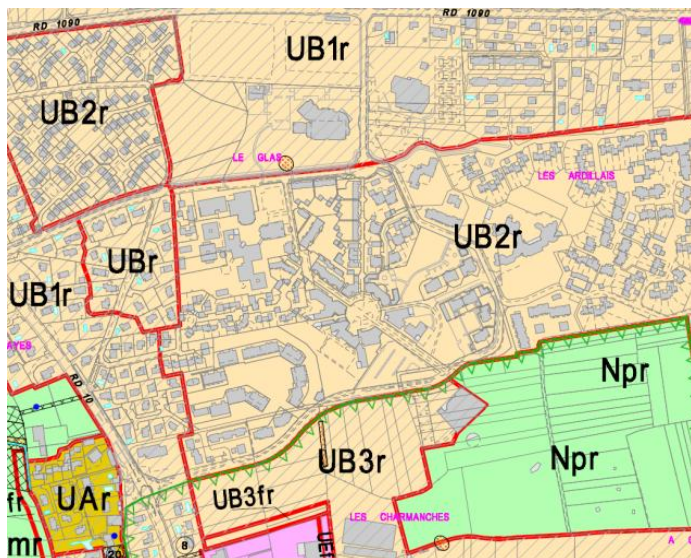


Zone conservée en zone UB2r

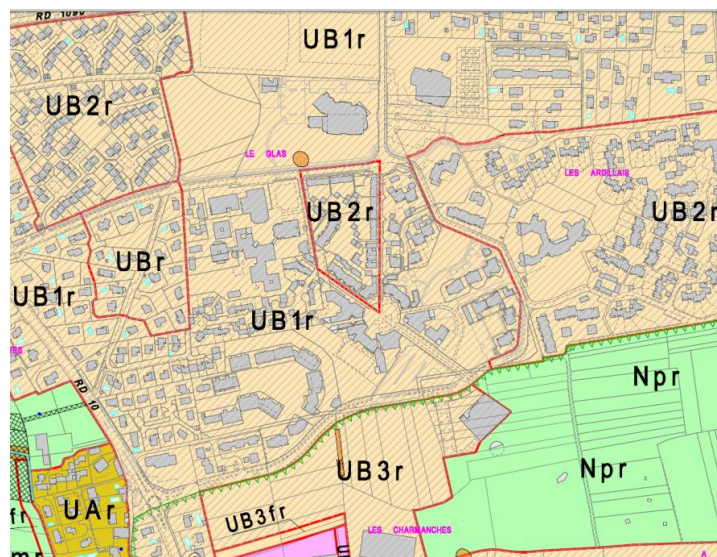
2-3 Modifications proposées du règlement graphique et écrit

Au regard de cette évolution, il convient de faire évoluer le document graphique du PLU.

AVANT modification n°3



APRES modification n°3



3- Autres évolutions du règlement écrit et graphique

3-1 Mettre en adéquation la règle de mixité sociale inscrite dans les règlements avec les périmètres des secteurs de mixité sociale apposés sur le document graphique du PLU.

Description :

Actuellement, dans chaque règlement des zones urbaines autorisant l'habitat, l'article 2 autorise :

- « L'habitat :
- *En application de l'article L123-1-5-II-4° du Code de l'urbanisme, les opérations, dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1000 m², ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 10 logements devront comporter au minimum 30 % de surface de surface de plancher dédiés au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux dont 1 PLAI (ou équivalent en fonction de l'évolution des dispositifs en place) toutes les tranches de 1000 m² de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés. »*

Le document graphique précise en parallèle les secteurs où s'applique cette disposition par le biais d'un hachurage gris intitulé dans la légende « Servitude de logements locatifs sociaux ».

Actuellement, la zone UA est totalement recouverte par cette disposition. La zone UB en revanche est partiellement recouverte et exclut son application en zone UB2. La zone UC est également partiellement recouverte, le périmètre d'application de cette disposition n'étant pas étendu aux secteurs nouvellement intégrés en zone UC lors de la modification n°2 du PLU.

Par ailleurs, la zone UE qui n'a pas vocation à accueillir de l'habitat, est cependant recouverte partiellement par cette disposition de mixité sociale dans les secteurs anciennement classés en zone UC avant la modification n°2 du PLU.

Les évolutions envisagées et leurs justifications :

Il s'agit ici de mettre en cohérence le règlement écrit et le règlement graphique afin d'éviter toute interprétation de la disposition relative aux secteurs de mixité sociale. C'est pourquoi, il est nécessaire que la commune précise clairement où elle souhaite imposer ce principe lors d'une nouvelle opération de construction.

Le principe de mixité sociale doit s'appliquer graphiquement et réglementairement sur l'ensemble des zones urbaines (U) autorisant l'habitat, soit les zones UA, UB et UC. En revanche, il doit être supprimé sur la zone UE où l'habitat n'est pas autorisé.

Par ailleurs, le terme utilisé dans la légende du document graphique pour situer ces secteurs où s'applique le principe de mixité sociale est inexact et doit être rectifié. En effet, la « servitude de logements locatifs sociaux » correspond à un autre outil de mixité sociale que sont les emplacements réservés pour la construction de logements locatifs sociaux nécessitant un programme précisément défini en nombre de logements et/ou en m² de surface à construire. Le dispositif en place dans le PLU via le règlement et le document graphique correspond en réalité aux « secteurs de mixité sociale » permettant à la collectivité d'imposer un certain pourcentage de logements de la catégorie qu'elle définit, dans toutes les opérations immobilières dans des secteurs identifiés dans le PLU conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La légende relative à ces périmètres où s'applique le principe de mixité sociale doit donc être modifiée en « secteur de mixité sociale » au lieu de « servitude de logements sociaux » sans aucune conséquence sur l'application de la règle. Le règlement écrit n'est pas modifié.

Document modifié : règlement graphique

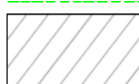
Modifications apportées au règlement graphique :

Légende - AVANT modification



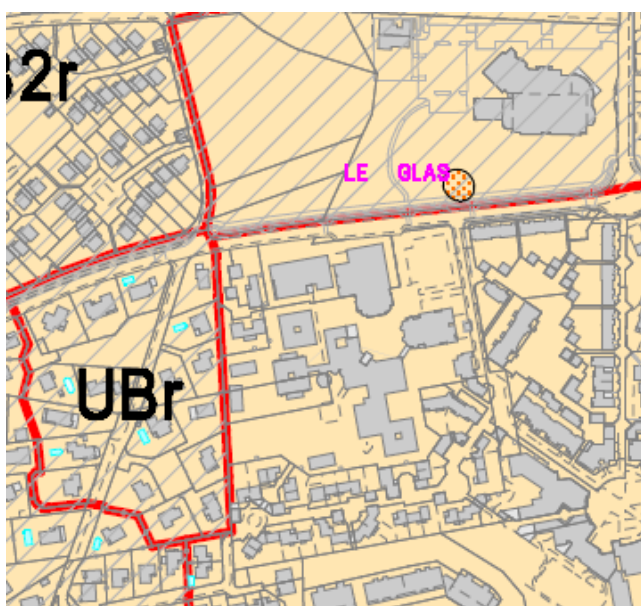
Servitude de logements locatifs sociaux en application de l'article L123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme.

Légende - APRES modification

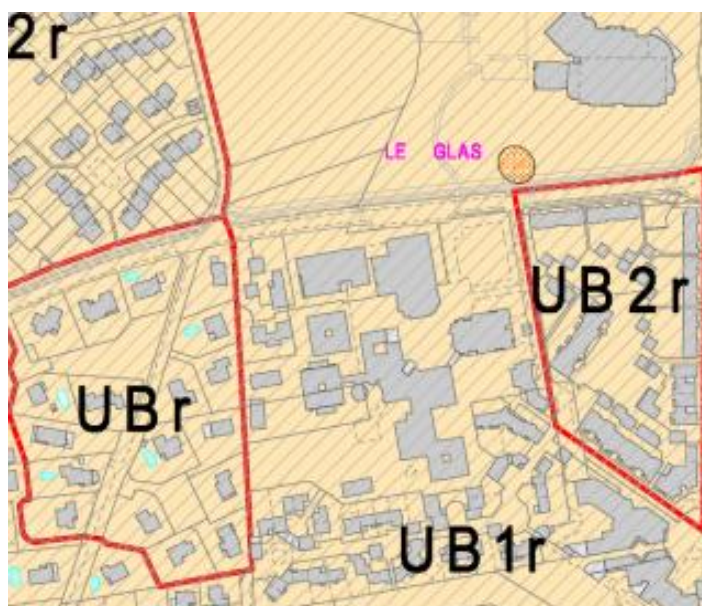


Secteur de mixité sociale en application de l'article L123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme.

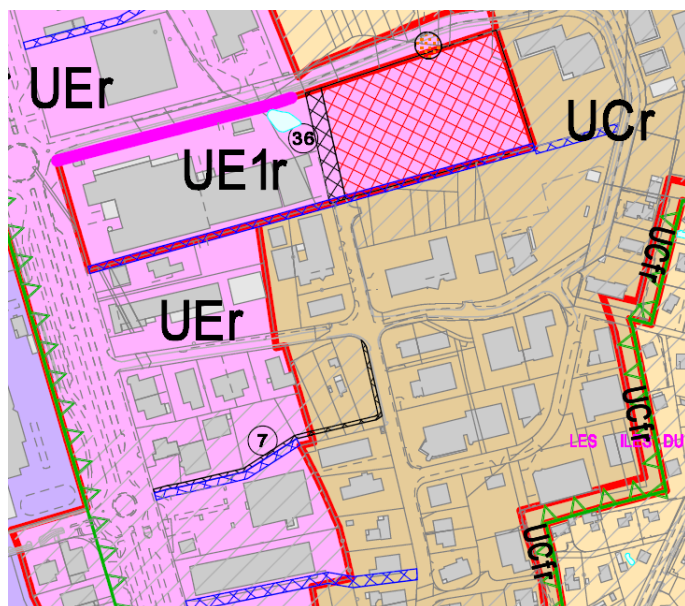
Secteur UB - AVANT modification



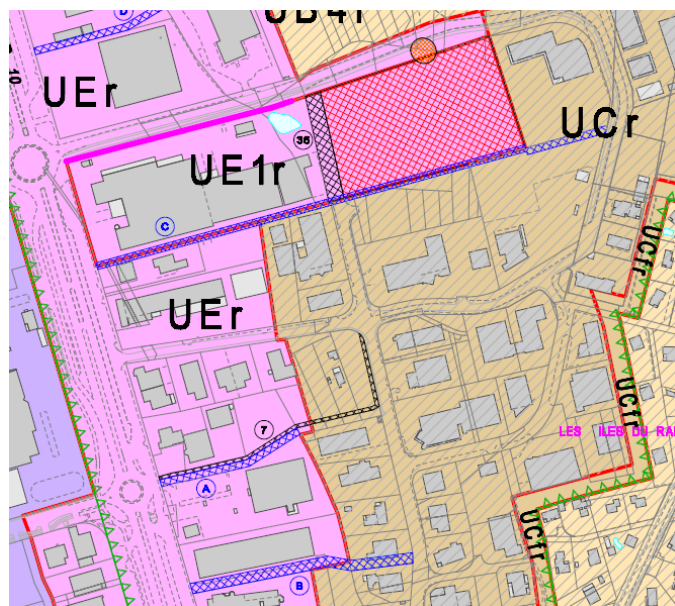
Secteur UB - APRES modification



Secteur UC et UE - AVANT modification



Secteur UC et UE - APRES modification



Description :

Il s'agit:

- De préciser les pentes de toitures autorisées pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal en zone UA et UB
- De préciser sous quelles conditions les toitures plates doivent être végétalisées dans les zones UA et UB
- De préciser les types et formes des couvertures de toit possible en zone UB
- De préciser les hauteurs des clôtures en zone UA et UB

Les évolutions envisagées et leurs justifications :

- **Préciser la règle sur les pentes de toitures autorisées pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal en zone UA et UB.**

Actuellement, l'article 11 des zones UA et UB cadre la pente des toitures de la manière suivante :

- « *Pentes des toitures:*
 - *Pour les bâtiments principaux et les annexes accolées:*
Sont interdites les toitures à 1 pan et les toitures terrasses, exceptées les toitures terrasses végétalisées;
 - *Pour les annexes non accolées et les extensions au bâtiment principal, les toitures à 1 pan sous forme d'appentis sont autorisées ainsi que les toitures terrasses végétalisées;.... »*

Lors de la rédaction de cette règle, la volonté était d'interdire les toitures à 1 pan en limite de propriété, hors tel qu'il est rédigé, l'article 11 impose le contraire. Il s'agissait en fait d'interdire les toitures à 1 pan des annexes non accolées au bâtiment principal. Par conséquent, il est nécessaire de revoir la rédaction de cette disposition du règlement.

- **Préciser sous quelles conditions les toitures plates doivent être végétalisées dans les zones UA et UB**

Actuellement, les articles 11 des zones U, à l'exception de la zone UI dédiée à l'activité industrielle, autorisent les toitures terrasses/plates sous conditions d'être végétalisées.

Cette condition d'une végétalisation de la toiture pose problème dans le cas des constructions de faibles surfaces, comme par exemple les annexes ou extensions de moins de 20 m² où la toiture plate constitue une réelle solution d'intégration architecturale mais où la végétalisation impose un surcoût conséquent.

Il est donc proposé d'assouplir cette règle pour le cas des petites surfaces.

- **De préciser les types et formes des couvertures de toit possible en zone UB**

Actuellement, l'article 11 de la zone UB précise les choses de la manière suivante :

- « *Type et forme:*
 - *les couvertures seront:*
 - *en tuile;*
 - *en matériaux d'aspect lisse sans nervure, sans ondulation de type cuivre, zinc, fer ou aluminium...*
 - *la couverture en ardoise est interdite sauf la réfection des bâtiments existants qui sont déjà couverts en ardoises;*

- *Tonalité des matériaux de couverture en tuile : rouge nuancé, vieilli ou flammé. »*

L'interdiction de l'ardoise et de la couleur grise pose problèmes pour les constructions modernes pour lesquelles le gris s'intègre mieux que les coloris traditionnels. Si cette contrainte a lieu d'être en zone UA, zone à caractère historique, elle n'a pas lieu d'être en zone UB, zone d'extension urbaine. Par ailleurs, pour des raisons esthétiques, la commune souhaite que l'aluminium ne soit pas brut. C'est pourquoi il est proposé d'imposer que l'aluminium soit teinté dans le cas de l'utilisation de ce matériaux.

- **De préciser les hauteurs des clôtures en zone UA et UB**

Actuellement, l'article 11 des zones UA et UB autorise les clôtures dans une limite de 1,50m de hauteur, à l'exception des clôtures posées en limite bordant l'avenue de l'Abbaye, l'avenue Joliot Curie et la rue de Belledonne en zone UB, et le long de l'avenue de la Résistance en zone UA pour lesquelles une hauteur maximale de clôture de 2 m est autorisée.

Pour rappel, cette autorisation de clôtures jusqu'à 2 mètres de hauteur a été mise en place par la modification n°1 du PLU considérant que la RD10, la RD1090 sont répertoriées comme « voies bruyantes » à l'échelle du département et qu'une hauteur de 1,50 m est insuffisante pour se protéger des nuisances liées à la circulation.

Afin d'appliquer cette règle en prolongation de l'avenue de la résistance dans les zones urbaines, il est nécessaire d'étendre cette règle de 2 m aux limites de propriétés bordant la RD 1090 en zone UA et UB.

De plus, afin de rythmer l'espace public le long de ces voies, pour les murs de clôture de plus de 10 mètres de longueur il est nécessaire d'imposer l'utilisation de plusieurs matériaux ou coloris d'enduit.

Document modifié : le règlement écrit

Modifications apportées au règlement : (texte supprimé rayé, texte ajouté en rouge souligné)

ARTICLES UA 11 et UB 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :

Charpentes, couvertures:

- Pentés des toitures:
 - Pour les bâtiments principaux et les annexes ~~non~~ accolées au bâtiment principal : Sont interdites les toitures à 1 pan et les toitures terrasses, exceptées les toitures terrasses végétalisées;
 - Pour les annexes ~~non~~ accolées au bâtiment principal et les extensions au sol : bâtiment principal, les toitures à 1 pan sous forme d'appentis sont autorisées ainsi que les toitures à 2 pans ou plus et les toitures terrasses végétalisées;
 - Des dépassées de toiture d'au moins 0.60 m sont obligatoires, sauf en cas d'implantation sur limites séparatives et excepté pour les toitures terrasses (végétalisées ou non) et les annexes;
 - En dehors des toitures terrasses (végétalisées ou non), les pentes des toits devront varier entre 37% et 100%;
 - Pour des raisons énergétiques, les distributions externes des constructions pourront être traitées par toiture terrasse non végétalisée.
 - Par exception, les annexes, accolées ou non au bâtiment principal, et les extensions par le sol d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² pourront être traitées par toiture terrasse non végétalisée.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Les clôtures:

- Elles ne sont pas obligatoires;
- Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois. La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois n'excèdera pas 1.50 m;

- Tout portail ne devra pas dépasser 1.50 m de hauteur à l'exception de ceux encadrés par un mur en pierre existant. Dans ce dernier cas, la hauteur pourra atteindre celle du mur;
- Sur la limite de propriété bordant l'avenue de la Résistance et la RD 1090, la hauteur maximale autorisée pour les clôtures est portée à 2m ;
- Tout brise vue apposé provisoirement sur les clôtures, dans l'attente de la végétalisation du terrain devra être de nature végétale;
- Dans le cas d'une clôture en pierre partiellement existante, la nouvelle clôture devra s'harmoniser avec l'aspect du mur en pierre existant, y compris avec sa hauteur;
- Sont autorisés les murs de clôture:
 - o en pierres apparentes, auquel cas seules les pierres locales sont autorisées,
 - o soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la maison.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Charpentes, couvertures:

- Type et forme:
 - o les couvertures seront:
 - en tuile;
 - en matériaux d'aspect lisse sans nervure, sans ondulation de type cuivre, zinc, fer ou aluminium teinté...
 - ~~o la couverture en ardoise est interdite sauf la réfection des bâtiments existants qui sont déjà couverts en ardoises;~~
 - o Tonalité des matériaux de couverture en tuile : rouge nuancé, vieilli ou flammé, ainsi que le gris.

Les clôtures

- Elles ne sont pas obligatoires;
- Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois. La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois n'excèdera pas 1.50 m;
- Sur la limite de propriété bordant l'avenue de l'Abbaye, l'avenue Joliot Curie, la RD 1090 et la rue de Belledonne, la hauteur maximale des clôtures est de 2 m. Ces clôtures pourront être constituées d'un mur plein crépi ou autre finition moderne, qui au-delà d'une longueur de 10 mètres devra être agrémenté par une variation de matériaux ou de coloris d'enduit ~~d'éléments en bois~~ ;
- Tout brise vue apposé provisoirement sur les clôtures, dans l'attente de la végétalisation du terrain devra être de nature végétale;

3-3 Rectifier une erreur matérielle survenue lors de la modification n°2

La présente modification est l'occasion de rectifier une erreur matérielle apparue sur le document graphique lors de la modification n°2 du PLU approuvée le 31 mars 2017 :

En effet, lors de cette modification n°2 du PLU, une partie de la zone UC (dédiée à l'activité et l'habitat) située en entrée de ville, le long de la rue de Belledonne et se poursuivant de part et d'autre de la rue Henri Favre, a été reclassée en zone UE (dédiée strictement à l'économie), mis à part une partie située au nord de la piscine intercommunale devant rester en zone UC.

A aucun moment dans le dossier, il n'a été spécifié qu'une partie de ce secteur soit reclassée en zone agricole comme le montre le tableau de surface des différentes zones inséré dans le dossier de la modification n°2 du PLU.

Zones du PLU	Surface en ha AVANT modification	Surface en ha APRES modification
Zone U	460	460
Zone UA	38	38
Zone UB	242	243
Zone UC + UI + UD + UE	180	179
Zone AU	7	7
Zone A	476	476
Zone N	511	511
Superficie totale de la commune	1454	1454
dont EBC	305	305

Tableau des surfaces du dossier de la Modif 1 du PLU

Zones du PLU	Surface en ha AVANT modification	Surface en ha APRES modification
Zone U	460	460
Zone UA	38	38
Zone UB	243	243
Zone UC	43	20
Zone UD	13	13
Zone UE	22	45
Zone UI	101	101
Zone AU	7	7
Zone A	476	476
Zone N	511	511
Superficie totale de la commune	1454	1454
dont EBC	305	305

Tableau des surfaces du dossier de la Modif 2 du PLU

Ce point de la modification n°2 avait pour seul objectif de mettre en place une nouvelle répartition entre zone UC et UE comme le montre cet extrait du dossier de modification n°2 du PLU :

2 – Préciser la localisation des zones dédiées à l'économie et des zones mixtes

2-1 Description

Trois secteurs sont concernés :

- Le secteur sud des îles du Raffour desservi principalement par la rue Henri Fabre et partiellement par la rue de Belledonne, les rues des Frères Montgolfiers et des Peupliers.
- Le secteur d'entrée de ville de part et d'autre de l'avenue Ambroise Croizat jusqu'à la rue du Pré Roux d'un côté et la rue des Bécasses de l'autre.
- Le secteur de la Tuilerie desservi principalement par la rue du même nom.

Extrait dossier de modification n°2 – page 14



- Classé en partie dès 1977 au 1^{er} POS de la commune en zone UD dédiée à l'économie, en zone NA de future urbanisation et en zone NC agricole, ces trois secteurs trouvent l'essentiel de leur délimitation actuelle au POS de 1990.
- C'est en 2010 qu'une vocation mixte (activité - habitat) est inscrite au PLU sur une partie de ces trois secteurs. Elle est confirmée en 2012 avec la création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier durable.

Ces trois secteurs sont classés, à ce jour, en zone UEr ou en zone UCr au PLU.

- Il est rappelé que le projet de quartier durable répond aux enjeux suivants :
 - Relier le quartier à la ville en renforçant la lisibilité et la continuité du réseau de voiries,
 - Dynamiser le tissu commercial,
 - Qualifier l'image urbaine de la zone d'activités,
 - Anticiper les besoins futurs en organisant la mutation progressive de la zone d'activités,
 - Favoriser la mixité d'usages entre habitat et activités.

Extrait dossier de modification n°2 – page 14 (suite)

2-2 Les évolutions envisagées et leurs justifications

- A ce jour,
 - Le secteur sud des îles du Raffour est dominé par l'activité commerciale d'une grande surface, par trois équipements publics intercommunaux (Piscine + siège social du Grésivaudan + déchetterie) et de l'activité de service à la personne autour notamment de l'Espace Belle étoile et du centre d'imagerie médicale. Ce secteur offre encore du potentiel à construire malgré les contraintes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère.
 - Les projets de :
 - construction d'une nouvelle déchetterie / ressourcerie en lieu et place de l'actuelle mais sur un périmètre élargi et sur la base d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation,
 - l'emplacement réservé pour la création d'une plateforme multimodale

sont autant d'éléments qui viendront contraindre très fortement la mutation de ces espaces urbains économiques vers des espaces urbains mixtes.

Extrait dossier de modification n°2 – page 16

- Le secteur d'entrée de ville de part et d'autre de l'avenue Ambroise Croizat constitue un linéaire urbanisé totalement dédié à l'activité commerciale, tertiaire et de service. Longeant l'axe principal de desserte de la zone d'activité, l'importante attractivité économique de ce secteur et les nuisances générées par cette route départementale, classée comme infrastructure de transports émettant du bruit (arrêté préfectorale n°2011-322-0005) ne plaident pas en faveur du développement de l'habitat.

Ces deux secteurs constituant avec le reste des zones UI et UE un ensemble cohérent dédié à l'activité économique existante et à développer, il est proposé de reclasser ces deux secteurs actuellement en zone UC mixte (habitat-activité) vers de la zone UE dédiée à une économie diversifiée.

- Le secteur de la Tuilerie à dominante artisanale est totalement urbanisé. Il se situe au sud d'une première opération mixte, celle de l'Eco-centre et dans le prolongement du projet d'Eco-quartier. Il longe également la zone résidentielle de part et d'autre de la rue de Bellledonne. Il s'agit par conséquent d'un espace de transition entre la zone urbaine dédiée à l'économie et la zone urbaine dédiée à l'habitat.

C'est donc sur ce secteur que la commune souhaite :

- Anticiper les besoins futurs en organisant la mutation progressive de la zone d'activités ;
- Favoriser la mixité d'usages entre habitat et activités.

Il est proposé d'inscrire ce secteur en zone UC mixte, dans la continuité des zones UC déjà définies au PLU, pour accompagner cette mutation du tissu existant vers un espace mixte.

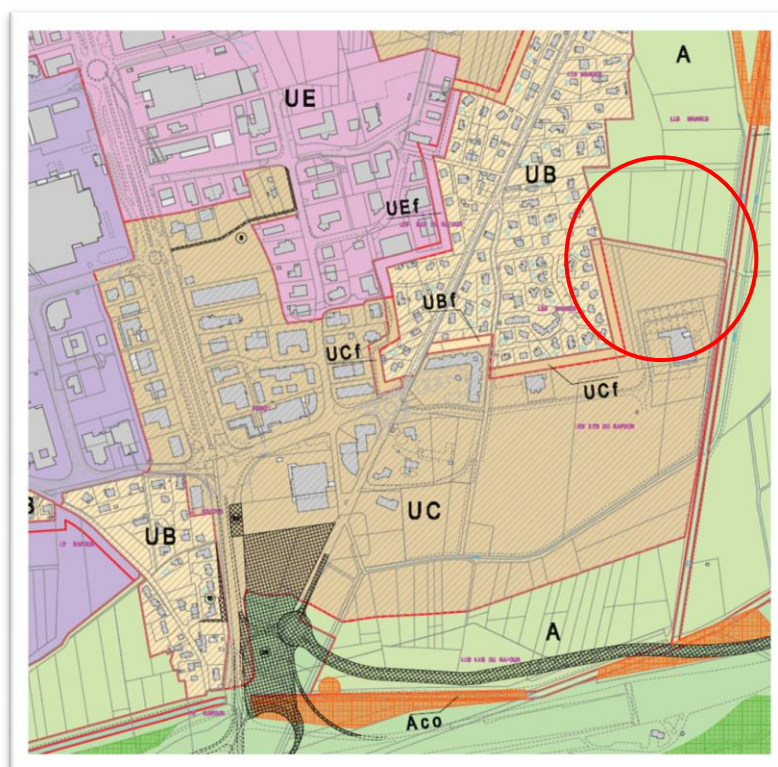
Cette nouvelle répartition entre zone UC et UE s'inscrit pleinement dans la poursuite de la réflexion sur le quartier durable entreprise au travers de plusieurs études menées par la commune depuis 2010 et exprimée dans la première modification du PLU. Ce rééquilibrage du zonage se traduira en termes de superficie de la façon suivante :

- La zone mixte UC passera de 43 à 20 ha
- La zone UE dédiée à l'économie atteindra 45 ha au lieu de 22 ha.

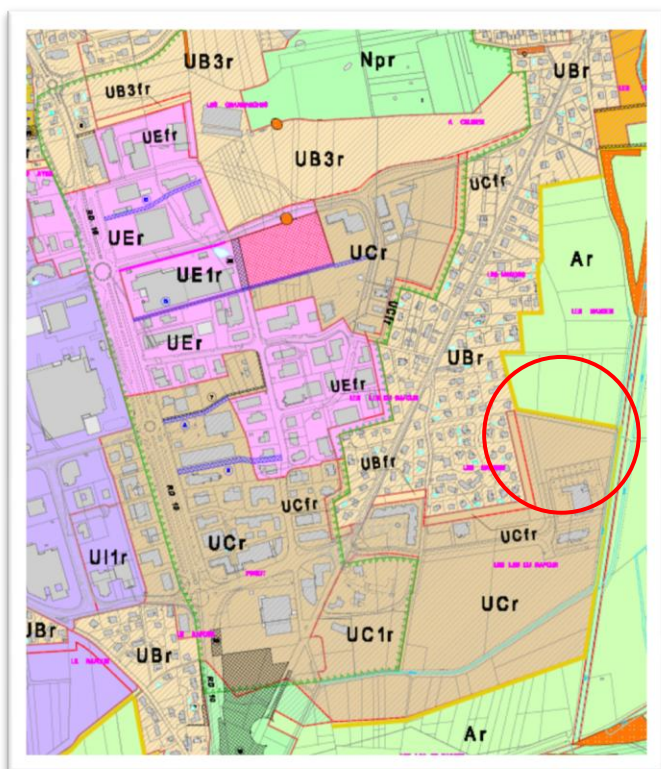
Extrait dossier de modification n°2 – page 16 (suite)

Pourtant, la partie située au nord de la piscine intercommunale a été inscrite en zone A sans aucune volonté manifeste de le faire, comme le montre l'extrait du dossier ci-dessous. Il s'agit donc d'une erreur matérielle qu'il nous faut rectifier. Cette parcelle doit retrouver son classement UC conformément aux dispositions du PLU en vigueur avant l'approbation de la modification n°2 et dans le respect des limites à l'urbanisation posées par le SCOT.

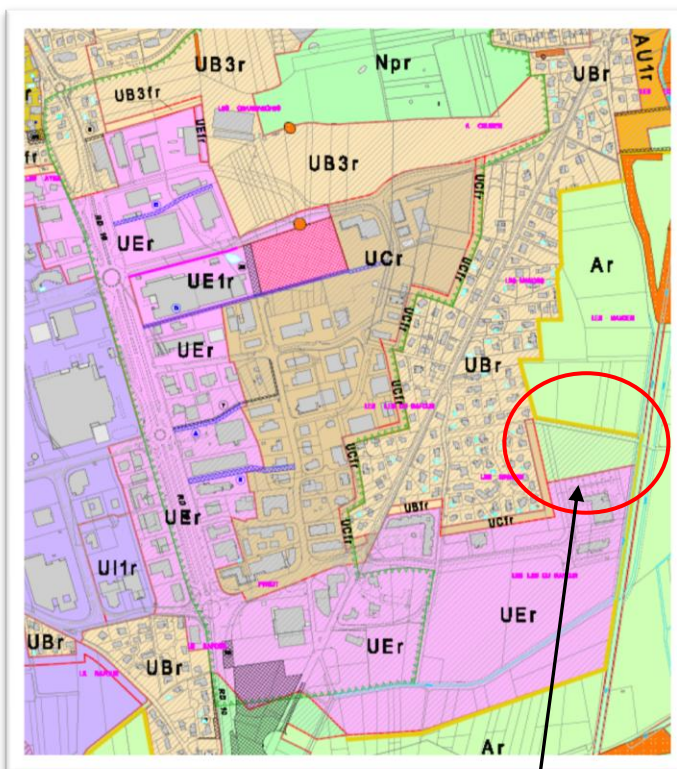
PLU approuvé en 2010



Avant modification n°2



Après modification n°2

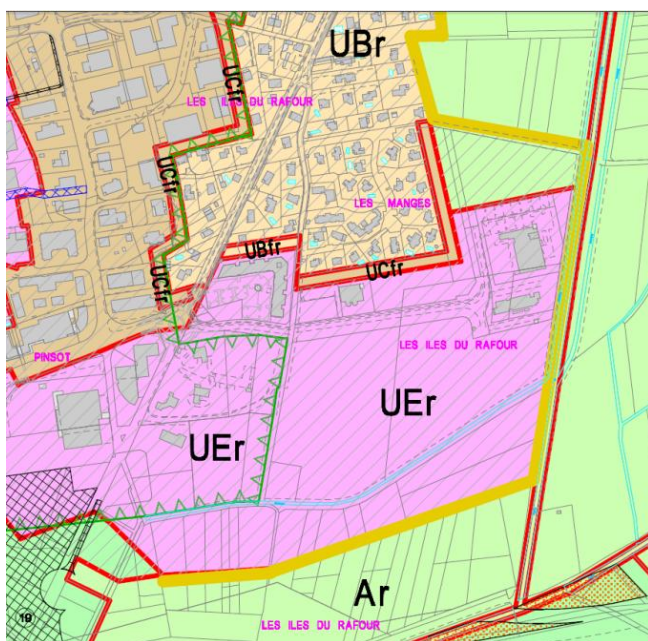


Erreur matérielle

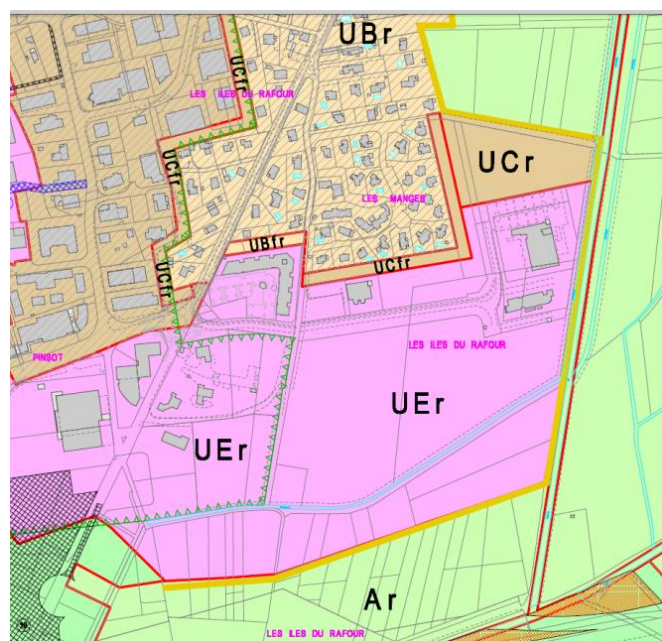
Document modifié : le règlement graphique

Modifications apportées au règlement graphique en rectification de l'erreur matérielle :

AVANT modification n° 3



APRES modification n°3



III – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Les incidences de ce projet de modification du PLU sur l'environnement

Comme précisé en introduction de la note de présentation, « Objet de la modification et justification de la procédure », et en respect de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, aucune modification apportée au présent PLU :

- Ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte de graves risques de nuisance.

Mis à part les évolutions liées au projet du « Triangle » (partie 1 du chapitre II), les évolutions réglementaires envisagées dans ce projet de modification ne concernent que des secteurs déjà urbanisés.

L'évolution du zonage sur le secteur « Le Gas/Les Clapisses » (partie 2 du chapitre II) permet d'engager le renouvellement urbain de ce quartier et participe à limiter l'étalement urbain.

L'ensemble des autres modifications (partie 3 du chapitre II) visent à faciliter l'insertion urbaine et paysagère des futures constructions dans leur environnement en prenant en compte les sources de nuisances environnantes, l'impact paysager des constructions (notamment la couleur des matériaux), etc. L'autorisation de nouveaux matériaux et couleurs notamment a pour effet d'apporter une diversité du bâti et d'éviter une uniformisation.

Au vu de l'importance du projet du Triangle il est nécessaire d'analyser en détail l'incidence de ce projet sur l'environnement.

Incidences sur l'environnement du projet « Triangle »

Les incidences sur l'environnement du projet « Triangle » sont détaillées ci-dessous.

A. Incidences sur l'occupation des sols et la consommation d'espace

Le site du Triangle est inclus dans l'espace préférentiel de développement au SCoT, secteur où le développement de l'urbanisation doit être privilégié.

Le projet du Triangle présente une **densité supérieure à 65 logements par ha** (65 logements sur une surface de terrain d'environ 9 000 m²). Ce projet montre la volonté de la commune de réduire la consommation foncière liée au développement de l'habitat en permettant notamment une intensification urbaine de secteurs situés entre la zone économique et la ZAC Ecoquartier.

B. Incidences sur la gestion des eaux usées et pluviales

Concernant la gestion des eaux usées, **les nouvelles constructions autorisées par le projet de modification se raccorderont au réseau existant**. Les évolutions du PLU envisagées ne nécessitent pas d'extension du réseau existant.

Concernant la gestion des eaux pluviales, les nouvelles constructions autorisées par le projet de modification pourraient générer une imperméabilisation des sols supplémentaire à celle existante

aujourd'hui impliquant de maintenir un pourcentage de pleine terre significatif (25% en zone UB4) afin de favoriser l'infiltration sur place.

Pour atteindre l'objectif d'un rejet limité au réseau tout en contribuant au confort climatique d'été (demandes de la commune : appel à projets,...), des matériaux perméables doivent être utilisés le plus possible pour le traitement des espaces extérieurs. De même, les eaux pluviales doivent être gérées de manière alternative avec la mise en place de noues / tranchées drainantes.

C. Incidences sur les besoins de déplacements et de stationnement

Le projet du Triangle est situé à proximité des différents pôles de vie et d'activités de la commune, à savoir les espaces économiques de l'avenue A. Croizat et de la rue des Sources, le pôle de commerces et services autour de l'éco-centre, le pôle d'équipements publics situé au nord. Cette localisation laisse penser que les déplacements de courte distance pourront se faire en partie à pied ou à vélo. Des cheminements piétons et cycles sont demandés afin d'inciter les nouveaux habitants et usagers du site ainsi que les habitants et usagers extérieurs à se déplacer autrement qu'en voiture pour leurs déplacements de courte distance.

De plus, **le projet est bien desservi par les réseaux de transports en commun**. Plusieurs lignes des réseaux de bus / cars Transisère et TouGo (dont l'Express 1 à fort cadencement) desservent l'avenue A. Croizat (arrêts Pompiers et Teisseire situés à environ 300 à 400 mètres à vol d'oiseau et à environ 10 minutes à pieds).

En termes de stationnement, le projet du Triangle étant situé à proximité d'un pôle d'équipement public important, il est recherché une mutualisation des usages du parking public du gymnase Guy Bolès à l'ouest de l'opération. Ainsi, la norme minimale de stationnement pour les activités de bureaux a été abaissée afin notamment de limiter l'imperméabilisation du site et favoriser un usage plus diversifié des différents modes de déplacements (marche à pied, vélo, bus, car, covoiturage)

D. Incidences sur le paysage

Le projet du Triangle s'inscrit en secteur charnière entre la zone économique et la ZAC éco-quartier. Il s'agit aujourd'hui d'un secteur de quasi-friche, avec un stockage ancien de terres et un développement de végétation spontanée.

Les hauteurs envisagées par le projet (16m soit R+4 maximum) permettent de s'insérer dans l'environnement bâti existant. En effet, les hauteurs maximales autorisées dans le projet de ZAC écoquartier limitrophe au nord permettront des constructions en R+3+attique (13m). Au sud et à l'est, la hauteur maximale permise dans la zone UE d'activités économiques est de 15m. Enfin, à l'ouest, le site du Triangle est bordé par le gymnase Guy Bolès et son parking.

Enfin, l'emprise au sol maximale des constructions de 40%, l'obligation de préserver 25% d'espaces verts de pleine terre et de planter un nombre minimal d'arbres par unité de surface, ainsi qu'un assouplissement des règles de prospect sont autant d'évolutions du règlement qui doivent permettre de favoriser l'insertion paysagère des constructions sur le site du Triangle.

L'ensemble des évolutions proposées dans ce projet de modification du PLU ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

2. La compatibilité de ce projet de modification du PLU avec les documents supra-communaux

Cette compatibilité vise principalement :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région Urbaine Grenobloise
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2013-2018 du Grésivaudan

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente modification du PLU n'impacte en rien la compatibilité du PLU au SCOT approuvé le 21 décembre 2012 ou au PLH du Grésivaudan en vigueur.

Les évolutions renforcent la prise en compte de la mixité sociale dans les projets, favorisent le renouvellement urbain et l'évolution des tissus bâtis existants, favorisent l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

L'adaptation des dispositions du règlement écrit :

Les adaptations réglementaires apportées sont mineures et ne sont pas de nature à entrer en contradiction avec les orientations du SCoT et du PLH

Les évolutions liées à ce projet de modification du PLU sont donc compatibles avec les orientations et objectifs fixés dans le SCOT de la région urbaine grenobloise.

A. Compatibilité avec le SCOT de la Région Urbaine de Grenoble

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT 2030) de la région urbaine de Grenoble a été approuvé le 21 décembre 2012.

Crolles : pôle principal dans une armature urbaine hiérarchisée

Pour guider la structuration du territoire, la localisation du développement futur de l'habitat, du commerce et des équipements, ainsi que l'organisation des déplacements, le SCoT a défini une « armature urbaine hiérarchisée » en plusieurs catégories. La commune de Crolles fait partie des pôles principaux et est dotée d'une offre diversifiée de commerces, d'emplois, de services et d'équipements qui lui permet de structurer un bassin de vie intercommunal.

- ⇒ Elle doit à ce titre veiller à renforcer sa croissance démographique, en développant et diversifiant son offre d'habitat pour favoriser une plus grande proximité entre habitat, emplois, commerces, services et équipements.
- Pour Crolles : objectif minimum moyen de production de 6 logements par an pour 1000 habitants, soit environ 50 logements par an.
 - ⇒ Le projet du Triangle (65 logements) contribuera à répondre à cet objectif minimal de production de logements défini par le SCoT.

Le projet du Triangle s'inscrit dans de nombreuses orientations du SCoT, et notamment dans les objectifs suivants du DOO :

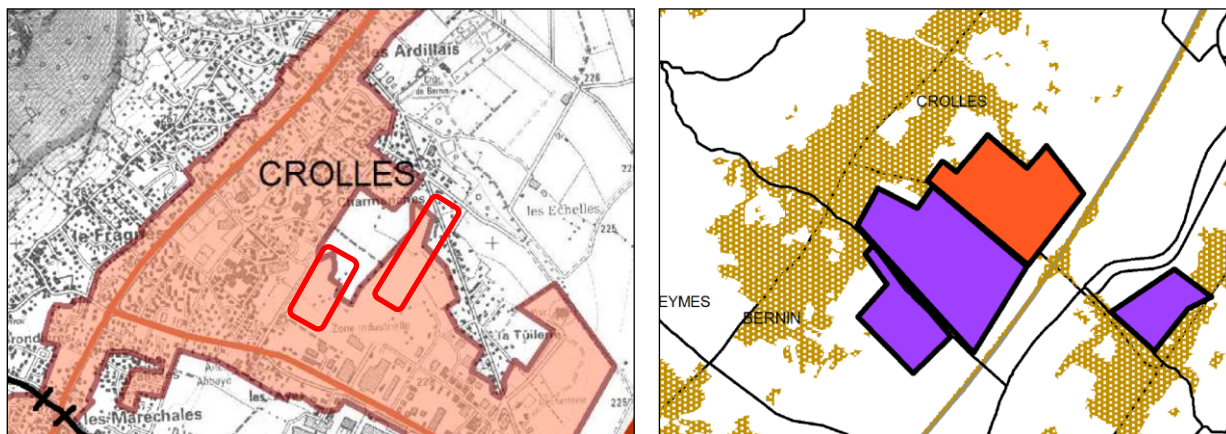
Localiser en priorité l'offre nouvelle de logements dans les espaces préférentiels du développement

Afin de **lutter contre l'étalement urbain, intensifier et économiser les espaces urbains mixtes**, le SCoT a défini des « **espaces préférentiels du développement** ».

- ⇒ Le site dédié au projet du Triangle fait partie de l'espace préférentiel de développement couvrant la commune de Crolles (voir carte ci-après).

Localisés dans les parties les mieux équipées et desservies, ces espaces devront accueillir la majeure partie du développement urbain dans une perspective de long terme (horizon 2030 ou au-delà). En particulier, l'offre nouvelle de logements devra être localisée en priorité au sein de ces espaces.

Extraits des cartes « espaces préférentiels du développement » et « espaces économiques et urbains mixtes de centralité »



Le SCoT définit également des « espaces économiques et urbains mixtes de centralité » et Crolles est concerné pour un grand secteur qui correspond globalement au périmètre initial de la réflexion « quartier durable » engagée par la commune en 2010. Ces espaces peuvent accueillir notamment des projets d'habitat prévus dans le cadre de projets d'ensemble. Ils constituent, avec les espaces situés à proximité des principaux axes de transports collectifs, les secteurs à privilégier pour le développement de l'habitat ainsi que pour l'intensification urbaine.

Intensifier les espaces préférentiels du développement

Dans les espaces préférentiels de développement, les orientations du SCoT visent une certaine intensification urbaine. Pour les pôles principaux du Grésivaudan, comme Crolles, le règlement du PLU doit permettre que les nouvelles opérations puissent atteindre une densité au moins équivalente à 0,4m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière.

- ⇒ Le projet Triangle prévoit environ 7 500 m² de surface de plancher (habitat et activités) sur un site d'une superficie d'environ 8 800 m², soit une densité équivalente à environ 0,85 m² de surface de plancher par m² de superficie. Le règlement permettra d'atteindre la programmation envisagée dans le programme de la ZAC et respectera de ce fait les orientations du SCoT en matière d'intensification urbaine.

De plus, à l'intérieur de ces espaces préférentiels de développement, cette valeur est à considérer comme une densité minimale à respecter pour les nouvelles opérations comportant une dominante de logement, dans un rayon de 200 m à vol d'oiseau ou à une distance équivalent à 5 minutes de marche autour des arrêts des lignes de bus et de cars offrant au moins un service toutes les 20 minutes dans chaque sens en période de pointe.

- ⇒ Il est rappelé ici que ce secteur n'est pas concerné par le fuseau de densité minimale imposée par le SCoT à proximité des arrêts de transports en commun bien desservis. En effet, il est situé

à plus de 200m à vol d'oiseau ou 5 minutes à pied d'un tel arrêt. Pour autant, la densité du futur projet prévu sur ce site sera bien supérieure à la densité minimale que le SCoT imposerait dans ce cas.

Diversifier les formes bâties et les concevoir de manière plus compacte

Pour le Grésivaudan, le SCoT fixe l'objectif de passer d'une production nouvelle orientée entre 60% et 65% vers l'habitat individuel « isolé » et 40 et 35% vers les autres formes d'habitat **à 40% en habitat individuel « isolé » et 60% vers les autres formes d'habitat ;**

⇒ Le projet du Triangle prévoit, en matière d'habitat, 100% d'habitat collectif.

Réduire la consommation de foncier par type d'habitat

Le SCoT limite la consommation des espaces non bâtis, par la mise en place d'une superficie moyenne maximale, pour les différents types d'habitat ; pour le secteur Grésivaudan :

- 700 m² /logement pour l'habitat individuel isolé (*le projet du Triangle n'est pas concerné*).
 - 350 m² /logement pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif
- ⇒ Le projet prévoit 65 logements sur un périmètre d'environ 1 ha. Cela représente une surface de foncier d'environ 150 m² par logement.
- ⇒ Le projet s'inscrit donc dans les orientations du SCoT qui visent une utilisation économe du foncier urbanisable.

Le projet du Triangle s'inscrit dans de nombreux autres objectifs et orientations formulées dans le DOO du SCoT :

Répondre aux besoins en logement des ménages

- Accroître l'offre nouvelle de logements dans les pôles principaux offrant plus d'emplois que d'actifs (cas de Crolles) et travailler sur l'adéquation entre l'offre nouvelle et les besoins des actifs du territoire (objectif de rapprochement entre habitat et lieu de travail) ;
- Accroître l'offre en logements abordables et plus particulièrement l'offre en logements locatifs sociaux ;
 - ⇒ Le projet du Triangle prévoit 30% de logements locatifs sociaux et cinq logements à prix abordables.
- Créer les conditions favorables à l'augmentation de l'usage des transports collectifs et des modes actifs en favorisant la localisation de l'habitat à proximité des principaux arrêts de transports collectifs et des pôles de commerces et d'équipements ;
 - ⇒ Le projet du Triangle est situé à moins de 500 mètres de plusieurs arrêts de bus et cars situés sur l'avenue Ambroise Croizat, desservis par plusieurs lignes du réseau Transisère et TouGo, à fort cadencement en heures de pointe.
 - ⇒ Le projet du Triangle est situé à proximité de nombreux équipements publics (crèches, écoles, collège, espace culturel Paul Jargot, gymnase Guy Bolès, parc Paturel avec aires de jeux, ...) ainsi qu'à proximité de plusieurs pôles commerciaux (éco-centre, centre commercial Carrefour Market, Lidl, ...) s'étendant jusqu'à l'entrée de ville (supermarché Casino).

Mobilité et déplacements

- Inciter à l'usage des modes actifs pour les déplacements de proximité (prévoir des stationnements vélos, des espaces publics favorables à la pratique des modes actifs, renforcer le maillage des cheminements,...) ;

Préserver et améliorer la biodiversité en ville

- Favoriser la végétalisation des espaces publics et privés ;
 - Favoriser les interconnexions entre les différentes composantes de la trame verte et bleue, les espaces naturels et agricoles limitrophes, le maillage vert urbain.
- ⇒ Le projet du Triangle prévoit une végétalisation importante des espaces, ainsi que le maintien et le renforcement des connexions vertes, en particulier avec le parc Paturel limitrophe.

Protéger et mettre en valeur les points de vue sur le grand paysage depuis les espaces urbanisés

- En jouant par exemple sur la préservation de fenêtres paysagères non construites et sur la hauteur des bâtiments.
- ⇒ La vue sur les massifs de Belledonne et de Chartreuse a constitué l'un des principes guidant l'élaboration du plan masse du projet du Triangle (travail sur les orientations, les hauteurs et les transparences visuelles).

Adapter la ville au changement climatique (prévenir et atténuer les îlots de chaleur urbain)

- Préserver et développer les plantations d'arbres, les espaces verts et la végétalisation au sein des espaces urbains ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Préserver et développer la présence de l'eau au sein des espaces urbains.

Valoriser la trame aquatique et la gestion des eaux pluviales

- Privilégier une gestion des eaux pluviales en surface, à l'échelle de l'opération ;
- Favoriser le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Favoriser une gestion durable des déchets

- Identifier et intégrer les contraintes liées au mode de collecte et de tri développé (contraintes de voirie, des points d'apport volontaire,...) ;
- Réserver des espaces en faveur de la gestion des déchets (notamment espaces de compostage partagés dans les opérations de construction).

Favoriser les économies d'énergie et encourager la production d'énergie renouvelable

- Développer un habitat et des formes urbaines économes en énergie ;
- Définir et respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées.

Au regard des objectifs qu'il poursuit, le projet du Triangle est compatible avec les orientations et objectifs définis par le SCoT.

B. Compatibilité avec le PLH du Grésivaudan 2013-2018

Les objectifs de production de logement du PLH pour Crolles :

La commune de Crolles est identifiée dans le PLH comme un pôle urbain principal. Il s'agit des communes bien desservies et équipées en services, de plus de 2000 habitants et relativement dynamiques, concentrant un grand nombre d'emplois.

Les objectifs de production pour Crolles sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Commune de Crolles <i>Pôle principal</i>	
Objectifs de production de logements 2013-2018	
Nombre de logements à construire* sur 6 ans	dont nombre de logements locatifs sociaux
237 logements	54 logements locatifs sociaux
<i>soit 39,5 logements par an en moyenne</i>	<i>soit 9 logements par an en moyenne</i>
<small>* Hors logements spécifiques, logements locatifs sociaux construits en plus des objectifs, nouveaux logements mis sur le marché par réhabilitation / changement de destination, hors logements construits sur une unité foncière déjà bâtie < ou = à 3000m²</small>	

Chiffres clés

- 8 451 habitants au 1^{er} janvier 2010 (pop. municipale)
- 94,2 % de résidences principales au 01.01.2010
- 644 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2012
soit 20,89 % du nombre total de RP

Pour Crolles, un objectif de 237 logements à l'échéance du PLH a été établi (soit +/- 40 logements annuels – les chiffres annuels sont des moyennes données à titre indicatif), dont 9 logements locatifs sociaux (soit environ 22,8%), en adéquation avec les volumes de construction neuve produits jusque-là.

- ⇒ Le projet du Triangle prévoit la réalisation de 65 logements et permettra de contribuer à l'atteinte de cet objectif de production de logements défini par le PLH d'environ 40 logements par an.
- ⇒ Le projet du Triangle, tout comme l'ensemble des zones urbaines du PLU de Crolles, va au-delà des objectifs du PLH en prévoyant la réalisation à minima de 30% de logements locatifs sociaux.

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente modification du PLU sont compatibles avec les objectifs du PLH.

CONCLUSION

Synthèse des évolutions de la modification n°3

Evolutions	Zones concernées	Pièces du PLU modifiée
EVOLUTIONS LIEES AU PROJET DU TRIANGLE		
Création d'un secteur UB4, correspondant au site du projet « Triangle »	UB	Evolution du document graphique : - Délimitation d'un secteur UB4
Adaptation du règlement écrit de la zone UB, pour le secteur UB4	UB	Modification du règlement écrit (voir détails ci-dessous)
Augmenter la densité permise en modifiant la règle d'emprise au sol	UB4	Augmenter l'emprise au sol maximale autorisée de 30% à 40%
Augmenter la densité permise en modifiant la règle de hauteur	UB4	Augmenter la hauteur maximale autorisée : - de 12 à 16m pour les bâtiments principaux ; - de 2,5 à 3m pour les annexes et garages groupés.
Mettre en cohérence avec le site les règles d'implantation des constructions	UB4	- Modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art.6) - Supprimer la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. 7)
Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions	UB4	- Assouplir certaines contraintes relatives aux formes, aspects, matériaux, procédés, couleurs des constructions.
Faire évoluer les règles de stationnement	UB4	- Favoriser la mutualisation - Imposer 1,5 places voitures par logement - Imposer 1 place voiture pour 70 m ² de surfaces de bureaux et/ou services - Imposer 2 places vélo (3,5m ²) par logement - Imposer 1 place vélo pour 2 places voitures pour les surfaces d'activités
Faire évoluer les règles d'espaces verts, plantations et clôtures	UB4	- Imposer 25% minimum d'espace vert de pleine terre - Imposer la plantation d'arbres par unité de surface - Imposer que les clôtures permettent le passage de la petite faune

EVOLUTIONS DU ZONAGE – SECTEUR LE GAS/ LES CLAPISSES		
Evolution du zonage UB1/UB2	UB	Modification du règlement graphique : <ul style="list-style-type: none"> - Elargissement du périmètre de la zone UB1 - Réduction du périmètre de la zone UB2
AUTRES EVOLUTIONS DU REGLEMENT		
Mise en adéquation des secteurs de mixité sociale avec le règlement écrit	UA, UB, UC, UE	<u>Evolutions graphiques</u> : <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de la règle de mixité sociale dans la zone UE - Mise en place de la règle de mixité sociale sur toutes les zone UA, UB, et UC.
Préciser le nombre de pans des toitures autorisé en zone UA et UB	Zones UA, UB	<ul style="list-style-type: none"> - Interdire les toitures à 1 pan pour les bâtiments principaux et les annexes non accolées. -Autoriser les toitures à 1 pan sous forme d'appentis pour les extensions et les annexes accolées
Préciser les conditions dans lesquelles les toitures plates doivent être végétalisées en zones UA et UB	Zone UA et UB	<ul style="list-style-type: none"> - Autoriser les toitures-terrasses non végétalisées pour les annexes et les extensions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m²
Préciser les types et formes de couvertures de toit possible	Zone UB	<ul style="list-style-type: none"> - Supprimer l'interdiction des couvertures en ardoise même pour les constructions neuves. - autoriser le gris comme couleur de tuiles
Autoriser la construction de clôtures jusqu'à 2 m de haut le long des axes à forte circulation	Zones UA et UB	<ul style="list-style-type: none"> - Etendre l'autorisation à l'ensemble de la RD 1090 et ajouter une obligation de varier les matériaux pour les murs au-delà de 10 mètres linéaires.
Rectifier une erreur matérielle survenue lors de la modification n°2	Zone A	<u>Evolution graphique</u> : <ul style="list-style-type: none"> - Repasser en zone UC un secteur classé en zone A par erreur sur le document graphique lors de la dernière modification.

Bilan des surfaces

Les surfaces des zones n'ont pas évolué entre la modification n°2 et la présente modification n°3 du PLU.

Zones du PLU	Surface en ha AVANT modification n° 3	Surface en ha APRES modification n°3
Zone U	460	460
<i>Zone UA</i>	38	38
<i>Zone UB</i>	243	243
<i>Zone UC</i>	20	20
<i>Zone UD</i>	13	13
<i>Zone UE</i>	45	45
<i>Zone UI</i>	101	101
Zone AU	7	7
Zone A	476	476
Zone N	511	511
Superficie totale de la commune	1454	1454
dont EBC	305	305