

Plan Local d'Urbanisme



Villard-Bonnot
Isère

Modification simplifiée n° I du PLU



NOTE DE PRESENTATION

Projet au 9 juillet 2020 transmis aux Personnes Publiques Associées et mis à disposition du public



Le présent document a pour objet de :

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de Villard-Bonnot et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification n° I (*article R151.5 du Code de l'Urbanisme*),
- Constituer Le projet de modification et l'exposé de ses motifs dans le cadre de la mise à disposition du public (*article L153.47 du Code de l'Urbanisme*).

Maître d'ouvrage

Monsieur le Maire, Commune de Villard Bonnot
20 Boulevard Jules Ferry
38190 Villard-Bonnot
04 76 45 79 45

SOMMAIRE

1. NOTE DE PRESENTATION	4
1.1. OBJET DE LA MODIFICATION	4
1.2. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE	5
a. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD.....	6
b. Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la modification simplifiée	7
c. Impacts de la Modification n°1 du PLU sur l'environnement	9
d. Evaluation environnementale.....	9
a. Compatibilités	9
2. EXPOSE DES MODIFICATIONS ET DES MOTIFS.....	10
1.1. CONFORMITE AVEC LA DUP DU SILLON ALPIN PHASE 2	10
1.2. EXTENSIONS PAR SURELEVATION POUR LES CONSTRUCTIONS NE RESPECTANT PAS LES REGLES DE PROSPECT	12
1.3. CALCUL DU POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX A RESPECTER	14
1.4. APPLICATION DU COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES),	15
1.5. REGLEMENTATION DES TOITURES POUR LES PERGOLAS,	16
3. BILAN DES MODIFICATIONS DU PLU	18
3.1. BILAN DES PIECES DU PLU MODIFIEES	18
4. ANNEXES	19

I. Note de présentation

1.1. Objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villard-Bonnot a été approuvé le 28 juin 2017.
Une 1^{ère} Modification du PLU a été approuvée le 28 janvier 2020.



Périmètre de la Commune de Villard-Bonnot

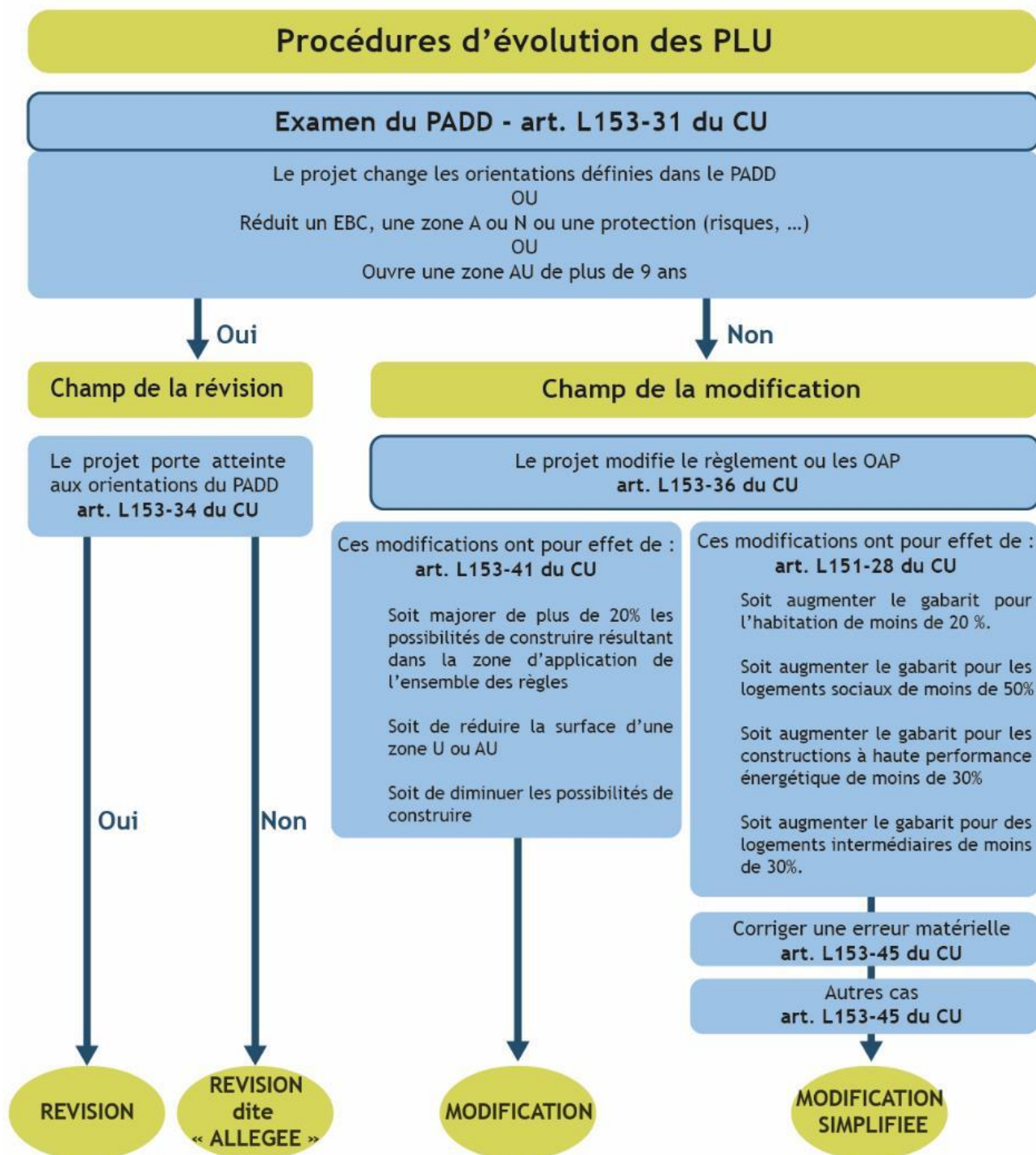
La Commune de Villard-Bonnot souhaite procéder à une nouvelle évolution de son Plan Local d'Urbanisme pour :

- Se mettre en conformité avec la DUP du sillon alpin phase 2 en traduisant dans le PLU la 3^{ème} voie de terminus sur la gare de Brignoud,
- La mise en place d'une règle alternative pour les constructions situées en Um-a et Um-b ne respectant pas les règles de prospect,
- Préciser l'application du calcul du pourcentage de logements sociaux à respecter,
- Préciser l'application du coefficient d'emprise au sol (CES),
- Alléger la réglementation des toitures pour les pergolas,

1.2. Justification de la procédure

Les ajustements nécessaires conduisent à des modifications du zonage et de règlement.

Le schéma ci-après, synthétise les différentes procédures de Révision ou de Modification des PLU, pouvant être prescrites, en fonction de la nature et des évolutions souhaitées par la commune.



a. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD

Les modifications et les évolutions du PLU mises en œuvre ne doivent pas remettre en cause les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 juin 2017, les grands objectifs suivants avaient été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

1 En matière de développement urbain et d'habitat

- ⇒ Construire la ville sur la ville en se saisissant des délaissés et des friches. Ainsi les papeteries de Lancey et le site Retia / Frédet constituent des territoires stratégiques à reconquérir.

2 En matière d'équipements publics

- ⇒ Construire ou requalifier un certain nombre d'équipements publics au niveau communal ou en partenariat (intercommunalité, département, région ...);

3 En matière d'espaces publics

- ⇒ Porter un effort particulier pour créer et requalifier les espaces publics de rencontres, d'échanges, de liens au sein des quartiers d'habitation tout autant qu'en périphérie.

4 En matière d'activités économiques, commerciales, agricoles et touristiques

- ⇒ Adapter l'offre en locaux ou terrains aux attentes actuelles.

5 En matière de transports et déplacements

- ⇒ La présence sur la commune de deux gares doit permettre la mise en place d'une politique volontariste tournée vers le développement des déplacements alternatifs à la voiture

6 En matière de ressources, continuités écologiques, patrimoine et paysage

- ⇒ Renforcement des corridors écologiques et des boisements associés :
 - le long du ruisseau de la Combe de Lancey, où l'opération de requalification du site des Papeteries pourra permettre de restaurer l'écosystème
 - maintien des fonctionnalités du corridor écologique du Vorz en préservant ses abords en zone naturelle
 - préservation des massifs forestiers

La création d'un Emplacement Réservé pour permettre la mise en œuvre du projet du sillon alpin phase 2 va valoriser le développement des déplacements alternatifs à la voiture souhaitée dans la partie 5 du PADD.

Les autres modifications sont des ajustements nécessaires pour faciliter son application, mais ne remettent nullement en cause les orientations susvisées.

D'une manière générale, cette modification simplifiée du PLU vise à mettre en œuvre le PLU initial et lui apporter quelques ajustements parfaitement légitimes avec quelques années d'application.

b. Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la modification simplifiée

En application de l'article L153.31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du PLU n'est pas requise :

- L'économie générale du PADD n'est pas remise en cause,
- Les modifications engagées ne conduisent pas à la réduction des zones A ou N,
- Les modifications de zonage ne concernent pas la réduction d'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.
- Il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9 ans.

En application des articles L153.41 et L153.45 du Code de l'urbanisme (*voir ci-après*), une procédure de Modification Simplifiée doit être engagée car les possibilités de construire ne vont pas être diminuées, il n'y a pas de réduction d'une surface urbaine ou à urbaniser et les possibilités de construire d'une zone ne sont pas être majorées de plus de 20%.

Article L153.41 du Code de l'urbanisme :


« 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. ».

Article L153.45 du Code de l'urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153.41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151.28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. ».

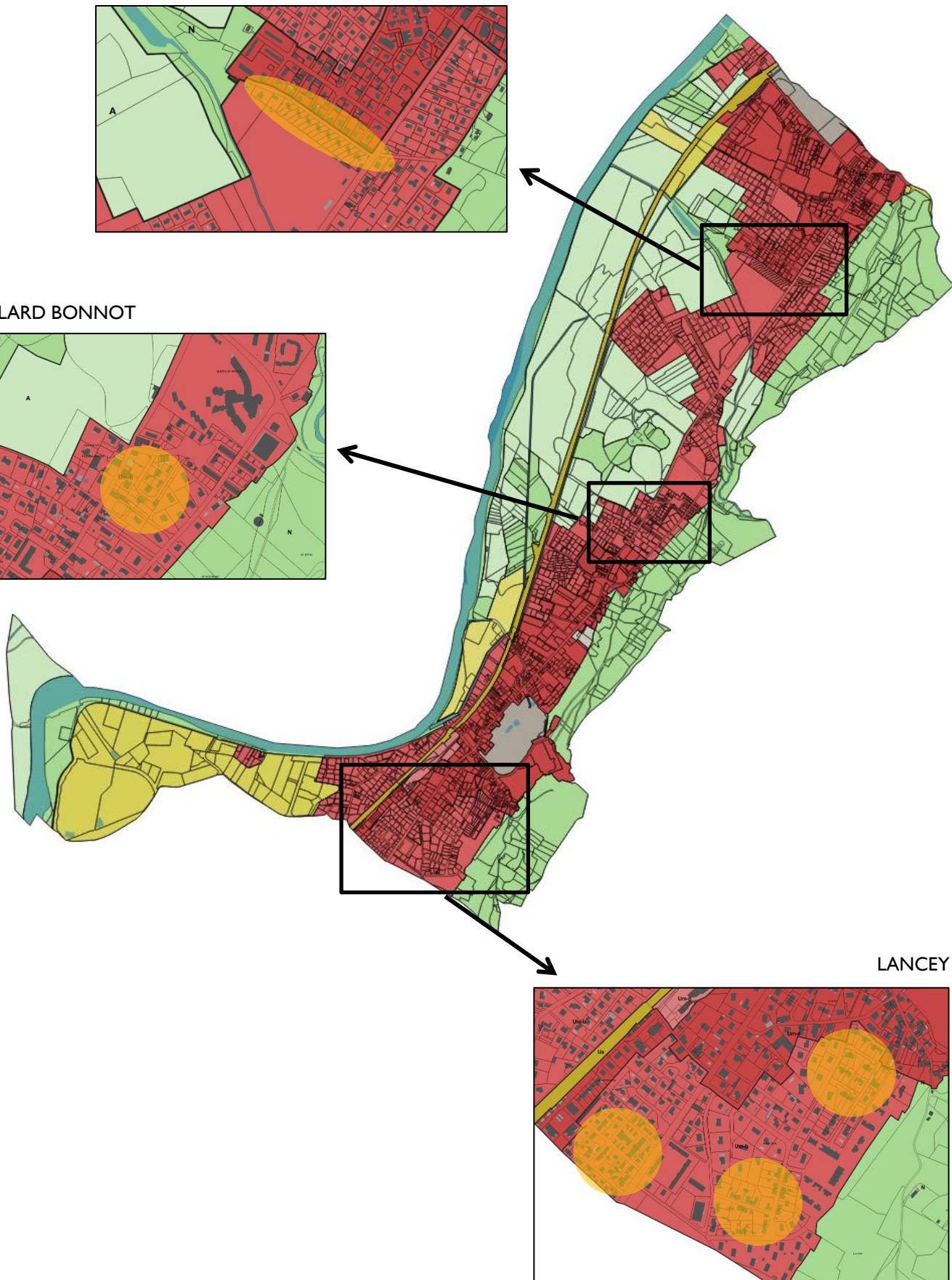
Une des évolutions de règlement concerne la mise en place d'une règle alternative en Um-b et Um-a pour les constructions existantes ne respectant pas les prospects en limite séparative leur permettant de monter à plus de 3,50. Cette règle ne concernant que des cas particuliers sur les seules limites séparatives, elle n'est pas de nature à augmenter de plus de 20% des possibilités constructives résultant de l'application de l'ensemble des règles de ces zones. En effet, en zone Um-a elle ne concerne que des cas particuliers au-delà de 15m des emprises publiques et en Um-b elle ne concerne que des cas particuliers que l'on ne trouve qu'à certains endroits du territoire.

Sont indiqués en  ci-après les secteurs de la Commune qui, par leur tissu urbain, sont potentiellement concernés par cette règle alternative.

BRIGNOUD



VILLARD BONNOT



LANCEY

c. Impacts de la Modification n° 1 du PLU sur l'environnement

La Modification Simplifiée n°1 du PLU ne remet pas en cause en l'analyse des impacts du PLU produite dans le rapport de présentation du PLU initial approuvé le 28 juin 2017. En effet, les évolutions du PLU ne remettent pas en cause la protection de l'environnement.

d. Evaluation environnementale

A la suite de l'annulation par le Conseil d'Etat des articles R104.I à R104.II du Code de l'Urbanisme, l'article R122.17 du Code de l'Environnement s'applique et une demande au cas par cas est soumise à l'Autorité Environnementale pour rendre une décision soumettant ou non la Modification Simplifiée n°1 du PLU de Villard-Bonnot à Evaluation Environnementale.

Sa décision est portée en annexe du présent dossier de Modification.

a. Compatibilités

La Modification Simplifiée n°1 du PLU est compatible avec le SCOT de la Grand Région de Grenoble, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma Régional des Continuités Ecologiques (SRCE). En effet, les évolutions réglementaires opérées relèvent de l'amélioration des règles existantes et l'évolution de zonage n'impacte que le bas-côté de la voie ferrée.



2. Exposé des modifications et des motifs

1.1. Conformité avec la DUP du sillon alpin phase 2

Le Sillon alpin sud s'étend de Valence à Chambéry en passant par Grenoble. Il constitue une artère majeure du réseau ferré national. Cet axe fait l'objet d'un vaste programme de modernisation qui regroupe des opérations de natures diverses, sur les périmètres de RFF et de la SNCF.

L'attractivité industrielle et économique de l'agglomération grenobloise, des communes de la basse vallée de l'Isère et du Grésivaudan concourt à la congestion des infrastructures routières aux abords de Grenoble.

Il est donc nécessaire d'améliorer les liaisons ferroviaires de l'axe entre les grandes agglomérations que sont Valence, Grenoble et Chambéry ; entre les « pays » (Sud Grésivaudan, Bièvre, Pays Voironnais, Grésivaudan) et l'agglomération grenobloise comme entre Romans et Valence.

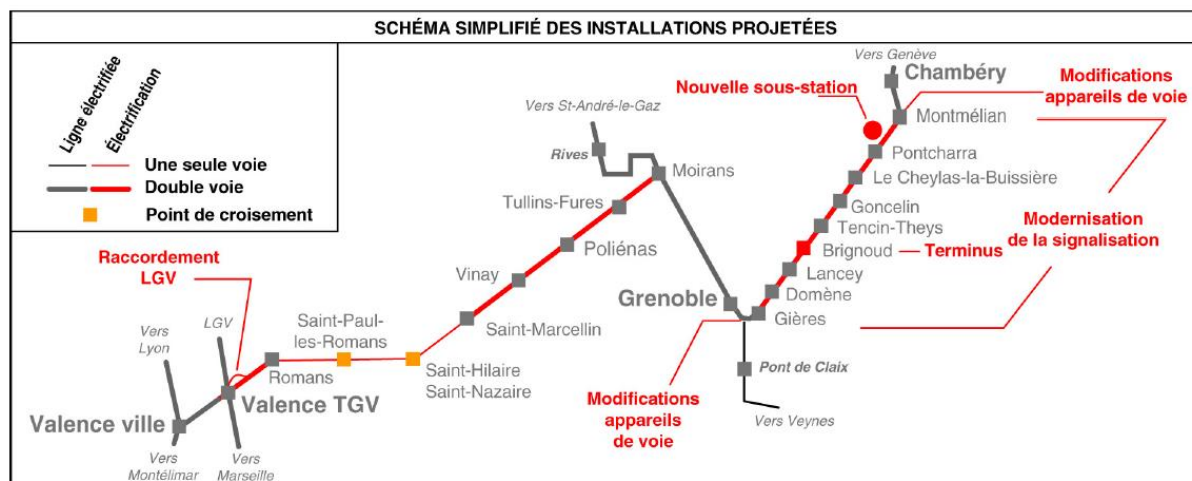
Les caractéristiques actuelles de l'infrastructure de l'axe ne garantissent pas le développement optimisé des dessertes et la qualité du service. C'est pourquoi un important programme de travaux d'aménagement a été prévu.

Au titre du contrat de plan 2000-2006, un protocole d'accord relatif à l'aménagement du Sillon alpin sud, signé le 12 mai 2006, entre l'Etat, les collectivités territoriales et les acteurs ferroviaires a permis la réalisation d'une première étape de modernisation portant sur la réalisation d'un saut de mouton à Moirans, l'augmentation de la capacité sur la section de ligne Moirans — Romans et la création d'une voie centrale en gare de Gières.

L'objet de la présente démarche est de mener la seconde étape de modernisation, dans le cadre du Contrat de Projets Etat - Région Rhône - Alpes 2007-2013. Le programme retenu fait l'objet d'un nouveau protocole signé le 07 juillet 2008 entre les mêmes partenaires, il porte sur :

- Le projet de création d'un raccordement à Valence TGV justifié par l'opportunité offerte d'une desserte grande vitesse de type TGV entre les Alpes et le Midi méditerranéen ;
- La modernisation des installations de la ligne entre Gières et Montmélian ;
- L'électrification complète de l'itinéraire entre Valence TGV et Montmélian.

L'implantation de nouvelles voies et équipements ferroviaires nécessiteront localement quelques acquisitions foncières, notamment l'extension d'emprises nécessaire à la création d'une voie terminus en gare de Brignoud sur la commune de Villard Bonnot.



L'arrêté de 2009 pour la DUP du sillon alpin phase 2 a été prolongé de 5 ans le 22 août 2019.
Il convient de créer un Emplacement Réservé sur le foncier concerné par le DUP, soit les parcelles n°6, 7, 15, 21, 70, 71, 76, 102, 103 et 149.

L'Emplacement Réservé n°7 ainsi créé a une superficie de 9 657 m².

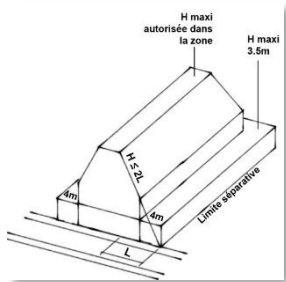
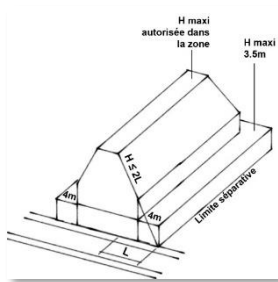
Zonage du PLU en vigueur



Zonage modifié



1.2. Extensions par surélévation pour les constructions ne respectant pas les règles de prospect

Zones Um et AUa HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
PLU en vigueur	PLU modifié
<p>[...]</p> <p>c/ Par rapport aux limites séparatives, dans le sous-secteur Um-b</p> <p>La hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives est fixée à 3,50 mètres.</p> <p>Pour les constructions implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.</p>  <p>Schéma – Valeur illustrative</p> <p>Règle alternative applicable à l'ensemble des zones Um : Lorsqu'il existe une rupture de pente supérieure à 0.80m entre deux terrains contigus, au droit de la construction projetée, la hauteur maximale de la construction ou partie de construction implantée sur le terrain aval à moins de 4 m des limites séparatives est fixée à 4,30m.</p>	<p>[...]</p> <p>c/ Par rapport aux limites séparatives, dans le sous-secteur Um-b</p> <p>La hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives est fixée à 3,50 mètres.</p> <p>Pour les constructions implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.</p>  <p>Schéma – Valeur illustrative</p> <p>d/ Règles alternatives applicables à l'ensemble des zones Um :</p> <p>Règle alternative n°1 Lorsqu'il existe une rupture de pente supérieure à 0.80m entre deux terrains contigus, au droit de la construction projetée, la hauteur maximale de la construction ou partie de construction implantée sur le terrain aval à moins de 4 m des limites séparatives est fixée à 4,30m.</p> <p>Règle alternative n°2 Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour le respect d'une harmonie d'ensemble : <ul style="list-style-type: none"> ▪ lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté

	<p>différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,</p> <p>- pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.</p> <p>Dans le cas d'une surélévation, celle-ci sera limitée à l'étage ou à la hauteur maximale de la construction existante.</p>
<p>Justification :</p> <p>En zone Um-b les extensions et nouvelles constructions ne doivent pas dépasser 3m50 de haut dans les 4 premiers mètres par rapport aux limites séparatives. Hors certaines constructions existantes, notamment dans les secteurs d'habitats anciens avec petites parcelles, sont souvent accolées aux limites séparatives. Ce sont des petites parcelles avec des maisons de faible superficie. Aussi, si les personnes souhaitent faire des extensions, cela ne peut se faire qu'en hauteur et en limite donc hauteur finale supérieure à 3m50.</p> <p>La Commune souhaite donc pouvoir autoriser des extensions dans ce cas précis. Comme elle le fait déjà dans l'ensemble de la zone Um pour les constructions en limite de voirie, une nouvelle règle alternative est inscrite pour l'ensemble des zones Um.</p>	

1.3. Calcul du pourcentage de logements sociaux à respecter

Zones Um et AUa MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	
PLU en vigueur	PLU modifié
<p>[...]</p> <p>- des objectifs de mixité sociale</p> <p>[...]</p> <p>En cas d'opérations mixtes, les pourcentages de logements ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement. Ces pourcentages s'appliquent au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancher Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.</p>	<p>[...]</p> <p>- des objectifs de mixité sociale</p> <p>[...]</p> <p>En cas d'opérations mixtes, les pourcentages de logements ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement. Ces pourcentages s'appliquent au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancher Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur. Dans tous les cas, le nombre de logements locatifs sociaux du programme ne pourra être inférieur aux pourcentages visés ci-dessus. Par exemple : - pour un projet de 10 logements, le programme devra comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux soit 3 logements, - pour un projet de 500 m² de surface de plancher, la part dédiée aux logements locatifs sociaux ne pourra être inférieure à 125m² de surface de plancher.</p>
<p>Justification : Pour éviter de mauvaises applications de la règle et le non-respect des pourcentages de mixité sociale, les conditions d'applications de règles sont précisées.</p>	

1.4. Application du coefficient d'emprise au sol (CES),

Zones Um, Ui, AUa et N EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
PLU en vigueur	PLU modifié
<p>[...]</p> <p>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'emprise au sol de l'immeuble existant.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque unité foncière résultant de ladite division.</p>	<p>[...]</p> <p>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'emprise au sol de l'immeuble existant, ou qui la réduisent.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque unité foncière résultant de ladite division.</p>
<p>Justification :</p> <p>Lorsqu'un immeuble bâti existant dépasse les règles d'emprise au sol, il est maintenant permis d'y effectuer des travaux s'ils conduisent à réduire cette l'emprise au sol cela permettant de s'approcher de la règle de la zone.</p>	

1.5. Règlementation des toitures pour les pergolas,

Zones Um, AUa, N et A DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS	
PLU en vigueur	PLU modifié
<p>[...]</p> <p>b/ Caractéristiques des toitures</p> <p>Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de toitures à pans, la pente sera comprise entre 50% et 100%, conformément à la tradition locale ; pour les constructions isolées de faible emprise (inférieure à 45 m²), la pente pourra être comprise entre 20% et 50% ▪ Dans le cas d'extensions de constructions existantes, la pente sera comprise entre 20% et 100%; ▪ Dans le cas de toitures à pans, les passées de toiture de 0,40m minimum sont imposées, excepté pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 45m² et sur les façades édifiées en limite de propriété ; ▪ Dans le cas de toitures horizontales, ces dernières seront soit aménagées en terrasses accessibles, soit végétalisées (sauf édicules techniques type transformateurs électriques) ; les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble ; ▪ Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., devront préférentiellement être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. 	<p>[...]</p> <p>b/ Caractéristiques des toitures</p> <p>Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.</p> <p><i>Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux pergolas.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de toitures à pans, la pente sera comprise entre 50% et 100%, conformément à la tradition locale ; pour les constructions isolées de faible emprise (inférieure à 45 m²), la pente pourra être comprise entre 20% et 50% ▪ Dans le cas d'extensions de constructions existantes, la pente sera comprise entre 20% et 100%; ▪ Dans le cas de toitures à pans, les passées de toiture de 0,40m minimum sont imposées, excepté pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 45m² et sur les façades édifiées en limite de propriété ; ▪ Dans le cas de toitures horizontales, ces dernières seront soit aménagées en terrasses accessibles, soit végétalisées (sauf édicules techniques type transformateurs électriques) ; les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble ; ▪ Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., devront préférentiellement être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Justification :

Les pergolas, de par leur nature, ne peuvent pas respecter les règles imposées aux toitures de manière générale. Pour permettre leur réalisation, elles ne sont pas soumises à des contraintes de pente, de dépassée de toiture, d'accessibilité ou de végétalisation.

3. Bilan des modifications du PLU

3.1. Bilan des pièces du PLU modifiées

Pièce du PLU	Modification opérée
Rapport de Présentation	<i>La présente notice de la Modification n°1 du PLU constituera une annexe au Rapport de Présentation du PLU.</i>
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	Sans objet
Orientations d'Aménagement et de Programmation	Sans objet
Règlement	<p>Zones Um et AUa - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : ajout d'une règle alternative</p> <p>Zones Um et AUa - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE : précisions concernant la mise en œuvre du pourcentage de logements sociaux</p> <p>Zones Um, AUa, N et A - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS : règle spécifique pour les pergolas</p>
Zonage	Création de l'Emplacement Réservé n°7
Annexes	Sans objet.

4. Annexes

Annexe n°1 : Arrêté prescrivant la Modification Simplifiée n°1 du PLU

Annexe n°2 : Avis de l'autorité environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas

Annexe n°3 : Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public

Annexe n°4 : Délibération d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme