

# LA BALME LES GROTTES



## REVISION DU PLAN LOCAL D'UBRANISME

## CONCERTATION PUBLIQUE PRESENTATION



Anne-Laure

MERIAU



ARTHUR REMY



01 juillet 2023



*Carte postale ancienne de La Balme les Grottes, site Geneanet 2023*



*Photo aérienne de La Balme les Grottes , site des grottes de La Balme 2023*



*Photo de l'entrée des grottes, site des grottes de La Balme 2023*



# Les Plans Locaux d'Urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont succédé, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, aux Plans d'Occupation des Sols (POS) décentralisés en 1983.

**Le PLU** est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit **un projet global d'aménagement et d'urbanisme** et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU doit, dans le respect des principes généraux énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme, **déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable** en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour **la satisfaction des besoins** en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales, touristiques, de sport et de culture.



**L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme précise que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre, dans le respect des objectifs du développement durable, les objectifs suivants :**

- L'équilibre entre :
  - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - Les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.



# Le contenu des PLU

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent, au titre des articles L151-1 à L154-4 et R151-1 à R153-22 du Code de l'Urbanisme :

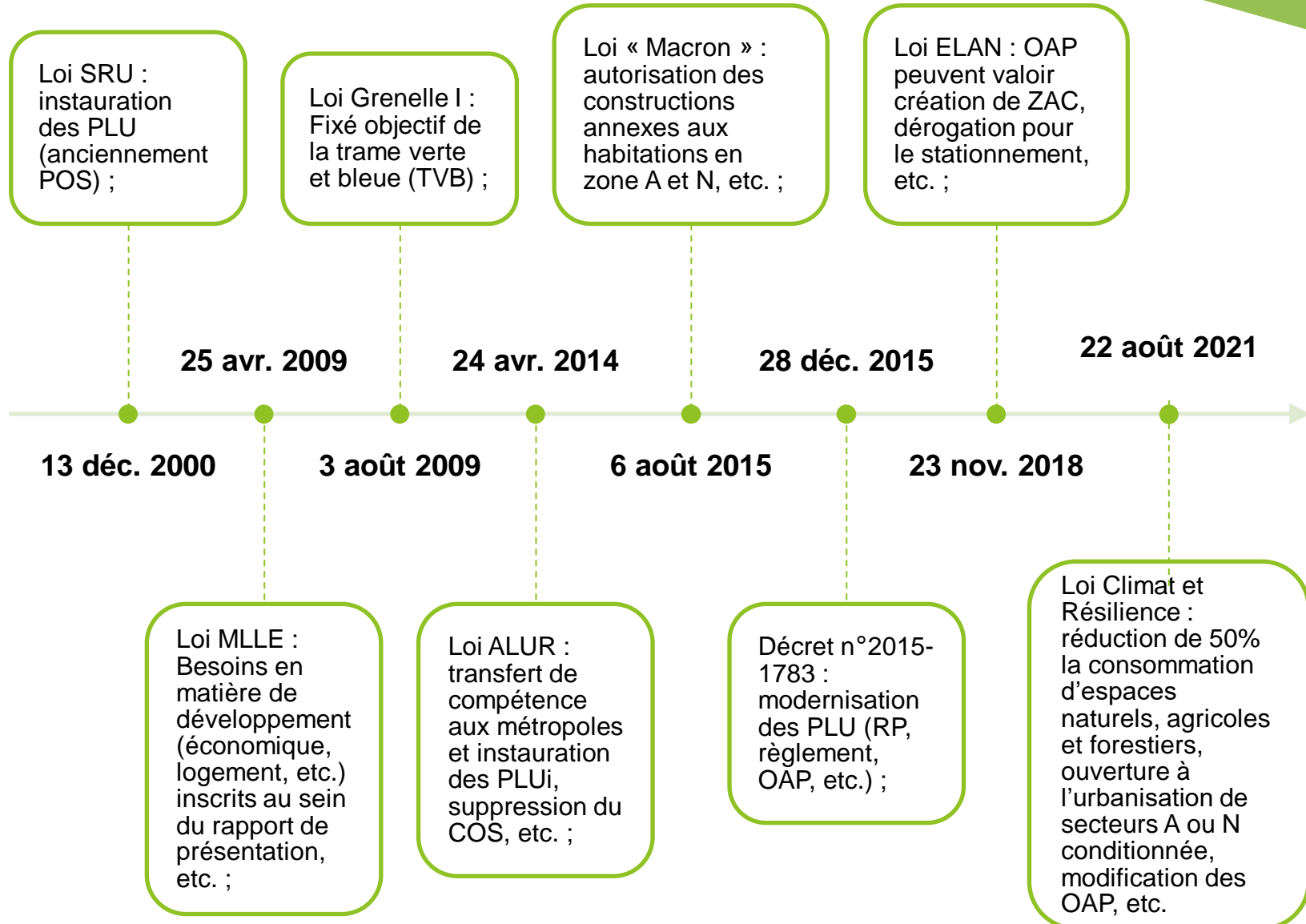
RP	PADD	OAP	Règlement	Annexes
S'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions socio-économiques et des besoins urbains et de biodiversité. Il intègre l'évaluation environnementale et explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement	Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	Comprennent les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable	Fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs d'équilibre des populations, le développement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, etc.	Servitudes d'Utilité Publique, PPR, périmètre de préemption, déclaration de projet, etc.

**Une évaluation environnementale**, au titre des articles L104-1 à 104-8 du Code de l'Urbanisme (Loi ASAP du 07/12/2020).



# Des évolutions réglementaires multiples

## Un cadre réglementaire mouvant





## Evolution du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme du territoire communal a été approuvé le 06/05/2009, avec une dernière modification approuvée le 15/11/2021.

Actuellement le PLU de La Balme les Grottes comprend :

- **Un rapport de présentation** modifié partiellement par une révision simplifiée (2012), une déclaration de projet (2019) et une modification (2021) ;
- **Un PADD** (2009) modifié par une DP (2019) ;
- **3 OAP** (2009) ;
- **Un règlement écrit** modifié par une procédure de modification (2021) ;
- **Un règlement graphique** modifié par une procédure de modification (2021) ;
- **Des annexes** modifiées par une procédure de modification (2021).



# La modification n°1 du PLU

La dernière modification du PLU, approuvée le 15/11/2021, s'articule autour de quatre thématiques :

- Evolution harmonieuse du centre-bourg, du village ancien et des hameaux en leur assurant une protection face au développement d'une urbanisation trop pavillonnaire (modification des zones et secteurs : UA, Ubb et Ubc), etc. ;
- Densification des tissus bâtis récents à dominante pavillonnaire ;
- Intégration des évolutions réglementaires de forme et de fond (occupation et utilisation du sol, etc.) ;
- Intégration de la carte des aléas naturels dont les aléas liés aux crues du Rhône ainsi que la Plan des Surfaces Submersibles.

*Pièces modifiées : Rapport de présentation, règlement écrit et graphique, annexes (plan des surfaces submersibles du Rhône, aléas naturels)*





# Les évolutions du PLU



**POS** approuvé le 27/09/1985



**Révision du POS** approuvé le 31/03/1994



**PLU** approuvé le 06/05/2009



**Révision simplifiée** approuvée le 27/01/2012

Déclaration de projet avec mise en compatibilité du  
PLU approuvée le 20/12/2019

**Modification n°1** du PLU approuvée le 15/11/2021

**Révision n°2** du PLU



# Révision générale du PLU

La révision est la procédure d'évolution des PLU la plus complète, assimilable à une élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure de révision peut être mobilisée dès lors que l'évolution du PLU prévoit :

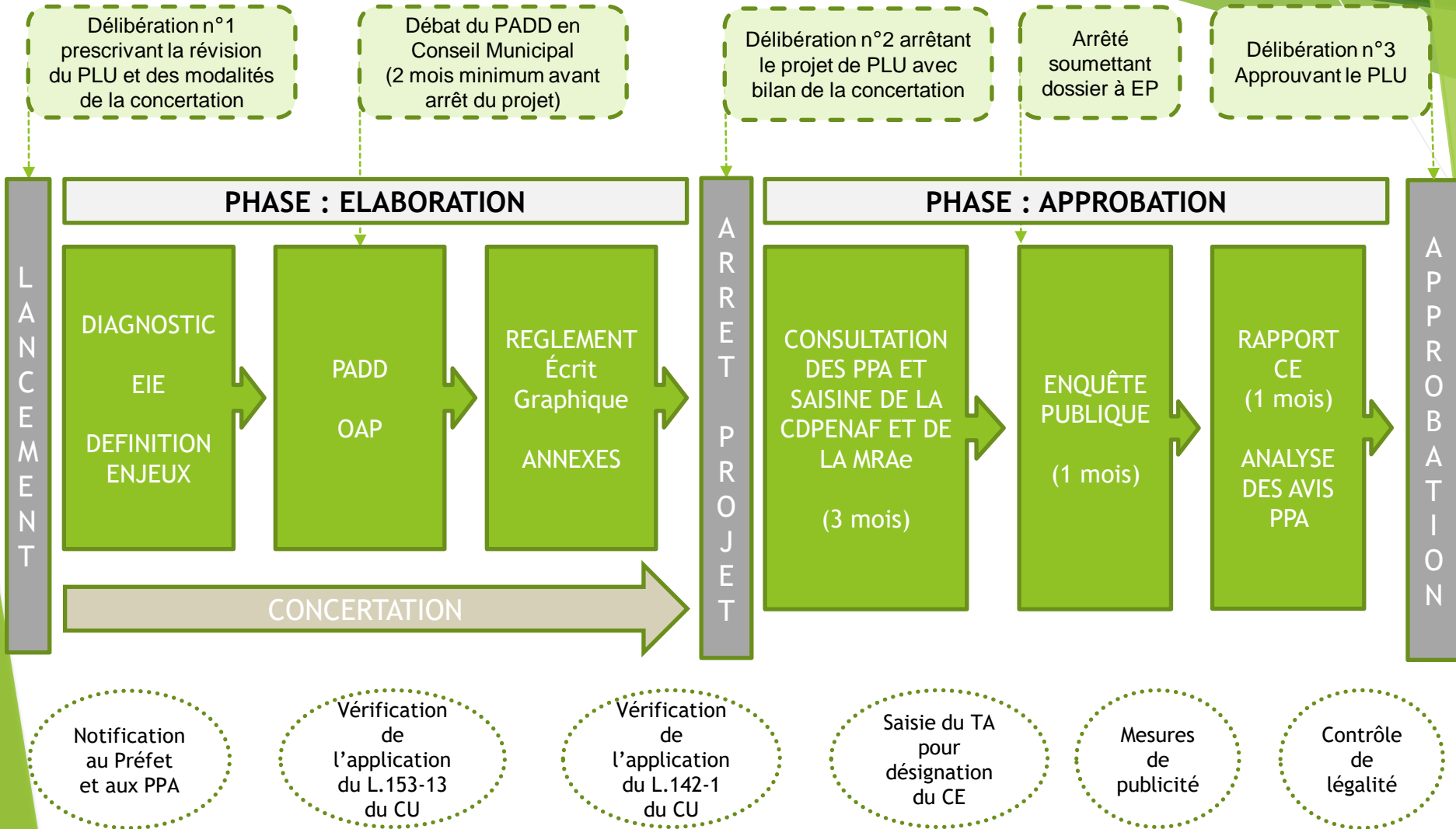
- *Modification du PADD ;*
- *Réduction des EBC ;*
- *Modification d'une Zone A ou N ;*
- *Mise en cohérence avec des documents supra-communaux (SCoT, PPR, risque, etc.) ;*
- *Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU (après 6 ans) ;*
- *Création d'une OAP.*

La révision suit les mêmes étapes que pour l'élaboration d'un PLU toutefois, le débat sur les orientations du PADD peuvent avoir lieu dès la mise en révision du PLU.

*Nota : Le débat peut permettre la mise en place d'un surseoir à statuer par la mairie.*



# Déroulé de la révision d'un PLU



PPA : Personnes Publiques Associées  
 CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers  
 EIE : Etat Initial de l'Environnement

CE : Commissaire Enquête  
 EP : Enquête Publique



# Evaluation environnementale

PHASE : ELABORATION

ARRET PROJET

## EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

DIAGNOSTIC

PADD

REGLEMENT

ARRET

Etat initial de  
l'Environnement  
(EiE)

Enjeux  
environnementaux

Evaluation des  
impacts  
environnementaux

Analyse des  
incidences  
environnementales  
dont étude  
d'incidences  
NATURA 2000

Séquence  
« éviter,  
réduire,  
compenser »  
(ERC)

Définition  
des  
indicateurs  
de suivi

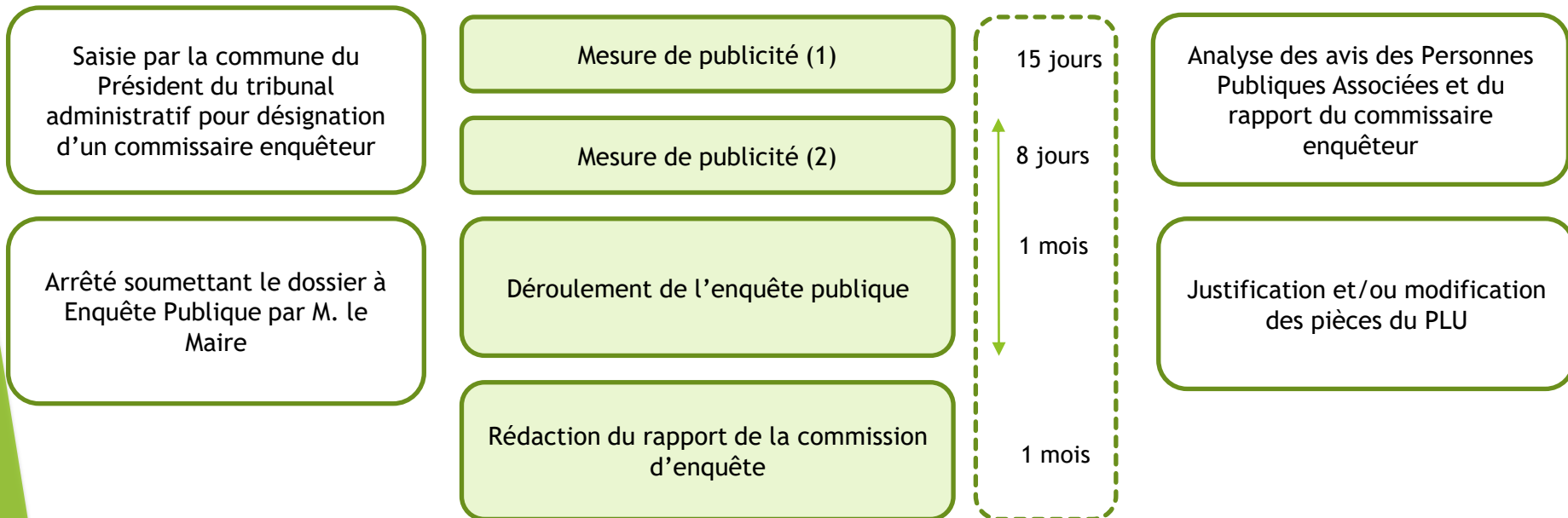
AVIS DE L'AUTORITE  
ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DES  
PPA ET CDPENAF

ENQUÊTE PUBLIQUE



## PHASE : APPROBATION



Publicité : 15 jours avant le début de l'EP par les soins de la Mairie et rappelé dans les 8 premiers jours de l'EP dans deux journaux régionaux ou locaux (article R123-4 du CU)



## Les outils et documents mis à disposition pour un urbanisme de qualité et durable :

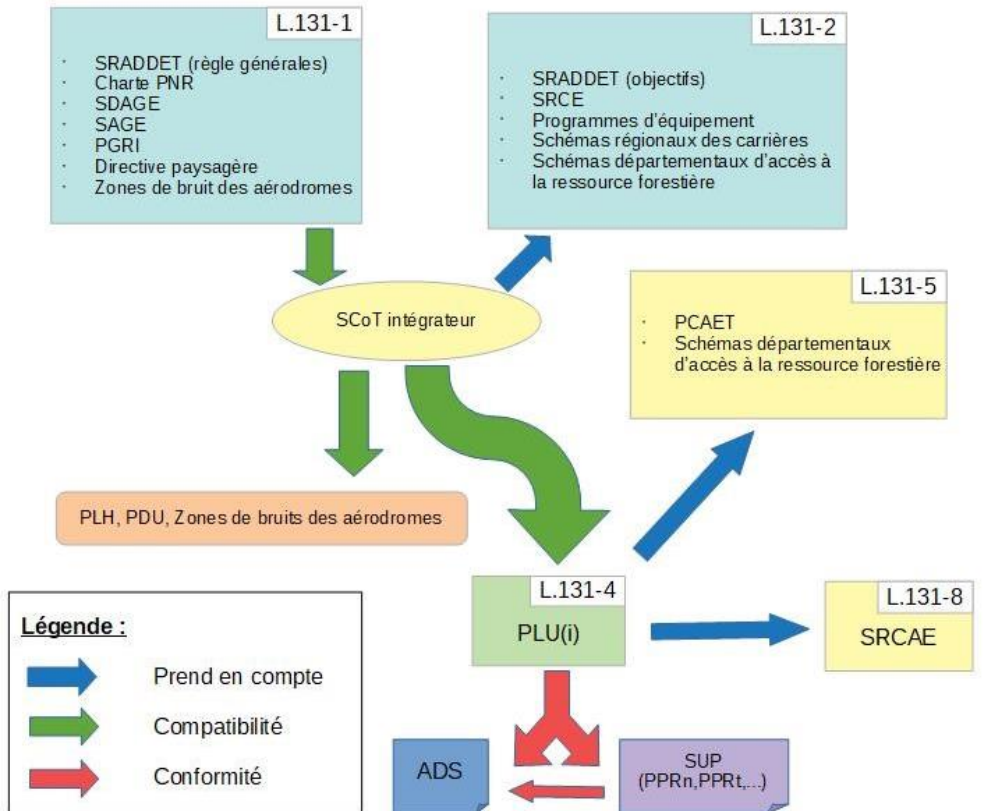
- Aménager mon territoire (collectivités locales) : <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-documents-durbanisme-et-les-regles-generales-durbanisme> ;
- Fiches du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires : <https://www.ecologie.gouv.fr/demarche-et-outils-elaborer-plan-local-durbanisme-plu-et-plui> ;
- Outils de l'ADEME et ses partenaires ;
- Outils de l'aménagement du Cerema : <http://outil2amenagement.cerema.fr/planification-urbaine-et-strategique-r1.html> ;
- La boîte à outils France Ville Durable : <https://francevilledurable.fr/la-boite-a-outils/> ;
- Code de l'Urbanisme : [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031210759/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031210759/)
- Etc.



## UN PLU, REFLET DE L'IDENTITE COMMUNALE :

- *La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné ;*
- *La prévalence du développement urbain dans le centre-bourg sur les tènements libres ou sous-occupés ;*
- *L'analyse des possibilités d'accès aux parcelles identifiées par le Symbord (SCoT) comme potentiellement densifiables ;*
- *La réorganisation du stationnement dans le centre-bourg afin de concilier le développement urbain et la qualité de l'espace public ;*
- *L'identification de nouveaux aménagements de voirie dans le centre-bourg ;*
- *Le développement des modes doux, notamment les liaisons piétonnes dans le centre-bourg et les liaisons cyclables vers/depuis la Via Rhôna ;*
- *La production de logements diversifiée en termes de forme urbaine, de typologie de statut (libre, social, accession, location) pour favoriser les parcours résidentiels ;*
- *La préservation et la mise en valeur du patrimoine paysager, tels que le parc public rue des Muriers, les jardins privés, etc. ;*
- *L'étoffement de l'offre de commerces de proximité.*

## Articles L.101-1 à 3 du code de l'urbanisme



Les PLU s'inscrivent dans un environnement réglementaire. Le rapport d'un PLU aux documents dits « supra-communaux » se traduit par trois types de relation :

- Conformité ;
- Compatibilité ;
- Prise en compte.

Un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.



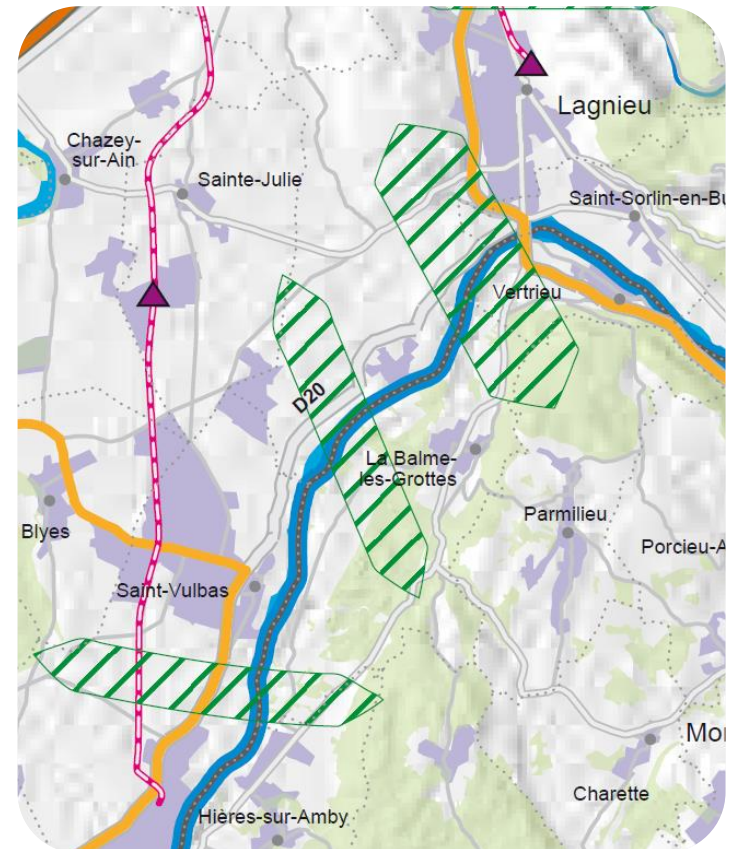


- Porter à connaissance établi par les services de l'Etat et du Conseil Départemental ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes (10/04/2020) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée (2022)
- SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné (2019) ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) des Balcons du Dauphiné (2019) ;
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) des Balcons du Dauphiné (en cours d'élaboration) ;
- Etude écomorphologique des bassins versants : Isle Crémieu – Balcon du Dauphiné et Pays des couleurs (2017) ;
- Cartes des aléas et état des lieux des risques recensés sur la commune (2017) ;
- Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) ;
- Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ;
- Zonage d'assainissement, eaux usées, eau potable (en cours de révision)...

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région pour 11 thématiques :

- équilibre et égalité des territoires ;
- implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- désenclavement des territoires ruraux ;
- Habitat ;
- gestion économe de l'espace ;
- intermodalité et développement des transports ;
- maîtrise et valorisation de l'énergie ;
- lutte contre le changement climatique ;
- pollution de l'air ;
- protection et restauration de la biodiversité ;
- prévention et gestion des déchets.



Extrait de la carte du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes, 2020



# Schéma de Cohérence Territorial

Le Schéma de Cohérence Territorial de la Boucle du Rhône en Dauphiné a été approuvé par délibération du Conseil syndical le 3 octobre 2019.

Le SCoT couvre 53 communes réunies au sein de 2 communautés de communes (Les Balcons du Dauphiné et Lyon Saint-Exupéry en Dauphiné).

Il dessine l'avenir du territoire à l'horizon 2040 sur des grands sujets tels que l'habitat, les mobilités, les commerces, l'économie et l'environnement.



53

communes  
2 EPCI



61%

des actifs travaillent en dehors du territoire



14 700

emplois salariés en 2014



104 178

habitants

+ 60 000 habitants en 50 ans



2.6

personnes par ménage



44 400

logements

7500 logements produits entre 2006 et 2016



88%

d'espace agricoles et naturels



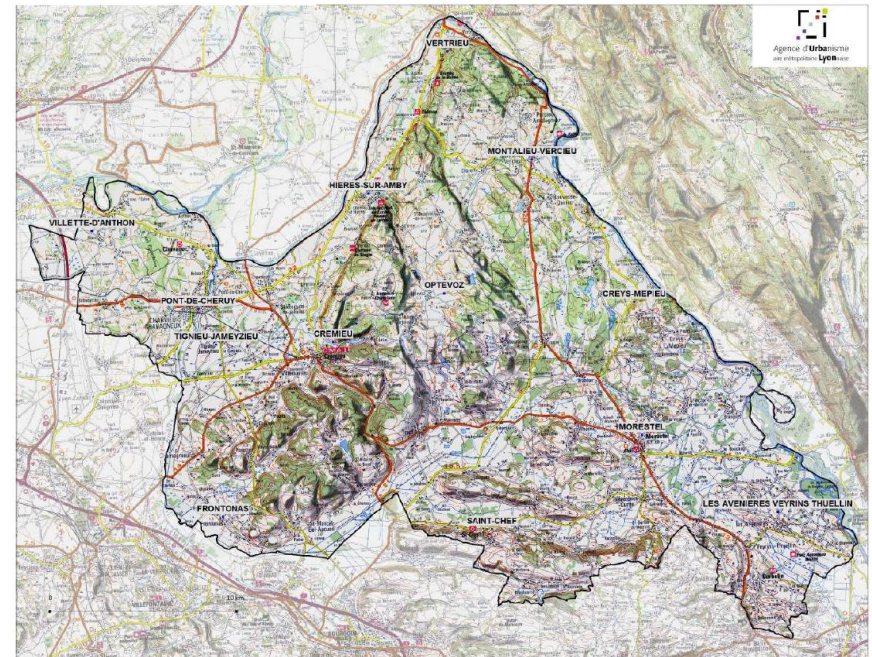
640

exploitations agricoles en 2010  
782 en 2000, 1278 en 1998



779

hectares artificialisés entre 2005 et 2015



Source : IGN - Agence d'urbanisme



# Schéma de Cohérence Territorial

Au sein du SCoT (et PLH) la commune de La Balme-les-Grottes est considérée comme une polarité de proximité.

Ces polarités constituent des communes jouant un rôle privilégié dans le maillage du territoire en termes de commerces et de services de proximité. Ce sont des lieux préférentiels pour l'accueil de petites opérations d'aménagement et d'implantation d'équipements de proximité.

A cette fin, les PLU doivent adopter les dispositions de nature à **renforcer de façon progressive les capacités d'accueil de nouveaux logements et de locaux d'activités** au sein des pôles de proximité définis par le SCoT.

## PRÉSERVATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Espace perméable
- Réservoir de biodiversité de la trame verte
- Réservoir de biodiversité de la trame bleue
- Principe schématique de continuité écologique
- Secteur de vigilance à préserver de toute urbanisation (voir chapitre 3 du DOO)

## ARMATURE URBAINE

**Polarité de bassin de vie - Pole relais**

**Polarité de proximité**

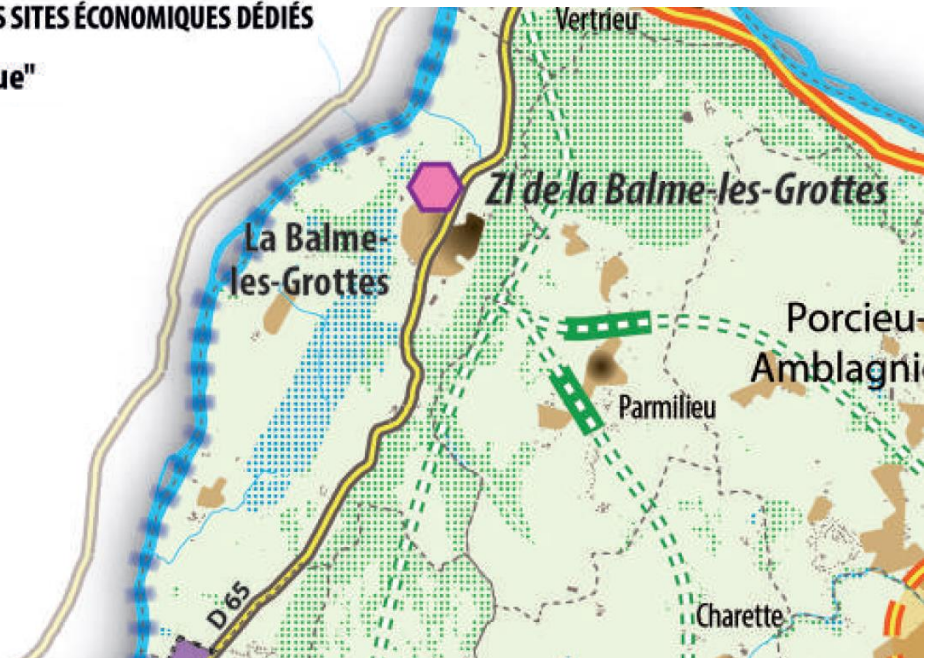
Village

## Enveloppe urbaine

- Secteur de centralité
- Bâti BD Topo 2017
- Secteur secondaire ou hameau

## HIÉRARCHISATION DES SITES ÉCONOMIQUES DÉDIÉS

Site "spécifique"



Extrait de la carte DOO du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné, 2019



## OBJECTIFS DU SCOT

### ECONOMIE

La zone industrielle de La Balme-les-Grottes : Site spécifique

Une zone qui n'a pas vocation à s'étendre en dehors du zonage actuel si ce n'est pour développer les entreprises présentes.

Identifier les objectifs et les projets d'entreprise ainsi que les besoins nécessaires au fonctionnement de la zone.

Développer le commerce dans le centre ancien pour répondre aux besoins de la population

### URBANISME

Limiter les extensions urbaines et la consommation d'espaces agricoles / mobiliser prioritairement le renouvellement urbain et le potentiel foncier situé dans le tissu urbain constitué ;

Regrouper l'urbanisation autour de la centralité ;

Un développement résidentiel qui répond à tous les besoins / développer un urbanisme de projet de qualité.

### ENVIRONNEMENT

Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les zones humides ;

Préserver et développer l'agriculture ;

Assurer la protection des ressources ;

Prendre en compte les risques et les nuisances ;

Développer les modes de déplacements actifs et doux.

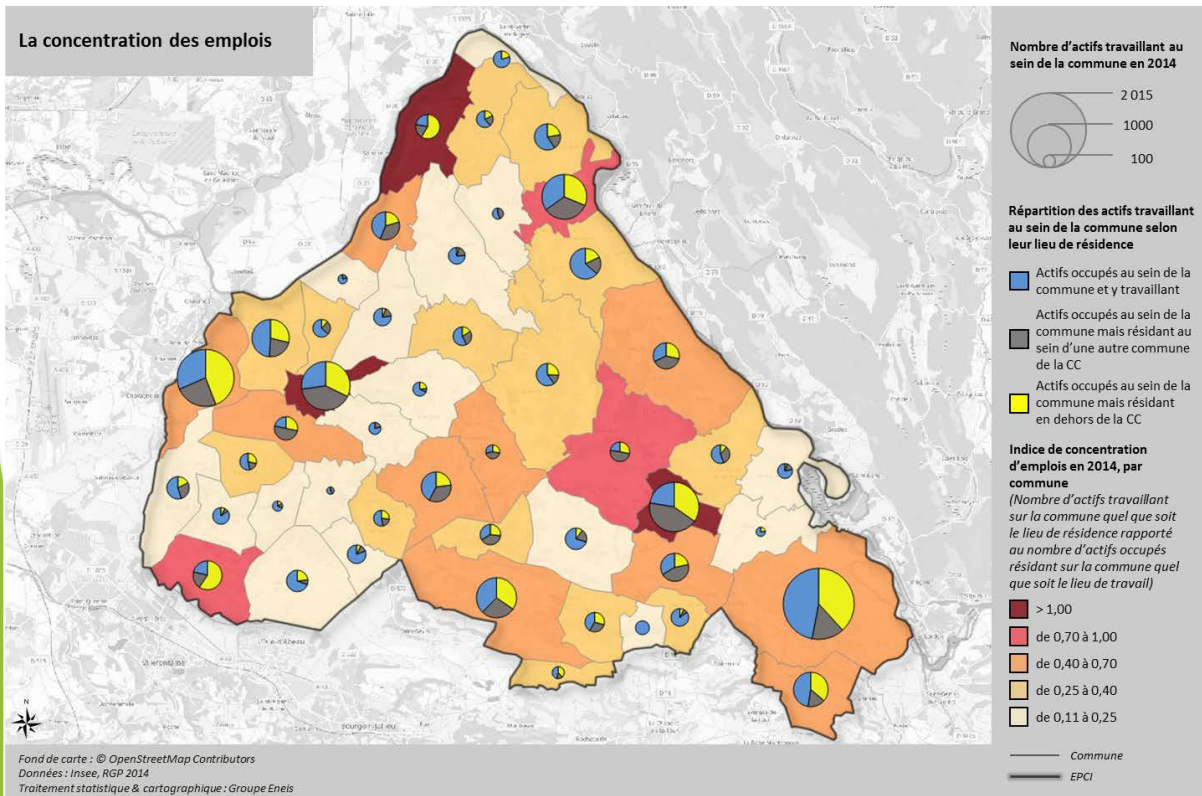


# Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) des Balcons du Dauphiné a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 24 décembre 2019. Sa réalisation est concomitante avec la révision du SCoT.

Le PLH recouvre la période 2019 à 2024 (6 ans).

La commune de La Balme-les-Grottes y est considérée comme une polarité de proximité.



Communes bénéficiant d'un indice de concentration de l'emploi > 1		
Commune	Strate	Indice
La Balme-les-Grottes	Polarités de proximité	1,25
Crémieu	Polarités de bassins de vie	1,15
Morestel	Polarités de bassins de vie	1,39

Le nombre d'actifs travaillant sur la commune dépasse le nombre d'actifs occupés résidant dans cette même commune (vivier d'emplois).



## Objectifs de production de logements

Armature : <b>POLARITÉS DE PROXIMITÉ</b>	Nb de logements à produire sur 6 ans	Nb de logements à produire / an
La Balme-les-Grottes	47	8

## Objectifs de production de logements sociaux

<b>OBJECTIFS</b>	Nb de logements locatifs sociaux à produire sur 6 ans
Armature : <u>POLARITÉS DE PROXIMITÉ</u>	
La Balme-les-Grottes	5

Extrait du PLH Balcons du Dauphiné, 2019

### Répondre aux besoins :

- Faciliter le parcours résidentiel et l'accueil des jeunes ménages en accroissant la production de logements familiaux et locatifs ;
- Produire des logements de plus petite taille pour répondre au desserrement des ménages ;
- Assurer l'accueil de toutes les populations en accroissant la part des logements abordables, locatifs et sociaux ;
- Accueillir les actifs du bassin d'emplois afin de limiter les déplacements pendulaires ;
- Résorber la vacance et assurer la réhabilitation du parc de logements anciens.



# Le territoire communal

